

Esecuzione Immobiliare

99/2025 riunita alla 91/2023

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER
AZIONI**

Parte esecutata



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. LUCA BULGARELLI luca.bulgarelli@slba.eu - 0458030212

INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@inaptec.eu

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA DINO BUZZATI 14, COMUNE DI VERONA	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	11
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	13
D.1.3	Descrizione dei beni	16
D.1.3.1	Contesto	16
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	17
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	36
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	37
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	38
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	38
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	39
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	40
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	40
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	40
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	40
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	40
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	42
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	42
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	42
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	43
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	43
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	44
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	46
D.1.13	Valutazione del lotto	47
D.1.13.1	Consistenza	47
D.1.13.2	Criteri di stima	49
D.1.13.3	Stima	51
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	57
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	57
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	59
E.1	Titolo di provenienza del bene	59
E.2	CERTIFICATO DI STATO LIBERO dell'esecutato.....	59
E.3	Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato	59
E.4	Stato di famiglia storico.....	59
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	59
E.6	Planimetrie catastali	59
E.7	Estratto storico del Catasto	59
E.8	Ispesioni ipotecarie aggiornate	59
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	59
E.10	Titoli Abilitativi	59
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	59
E.12	Fotografie degli interni	59
E.13	Fotografie degli esterni	59
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	59
E.15	Spese condominiali.....	59
E.16	Documentazione aggiuntiva	59

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 99/2025 riunita alla 91/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano secondo e terzo con cantina all'interrato in contesto condominiale Sup. commerciale mq 131 Autorimessa al piano interrato Sup. commerciale mq 30
Ubicazione	Verona (VR), Via Dino Buzzati n° 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 24, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 839,24; Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 46, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 102,67.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 331.600,00
Stato di occupazione	Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla Sig.ra [REDACTED] eseguita. A seguito di richiesta inoltrata presso [REDACTED] e Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli



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 DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo e terzo con cantina al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 24, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 839,24; autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 46, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 102,67.

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA DINO BUZZATI 14, COMUNE DI VERONA

D.1.1 Proprietà

All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dei beni è pervenuta per successione ex lege alla madre [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] apertasi l'8 giugno 2018 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona il 25.9.2018 al n.67999 vol. 88888/18 trascritta a Verona l'11.10.2018 ai n.ri 41168/27678 relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10/06/2024 RP 17878 RG 23571.

PROVENIENZE PRECEDENTI

MAPPALI 398 E 417

- in forza dell'atto di compravendita in data 21 marzo 1997 n.153821 di rep. a rogito Notaio Eduardo Paladini trascritto a Verona il 24.3.1997 ai n.ri 8575/6333 la società [REDACTED], con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] acquisto, tra l'altro, gli appezzamenti di terreno allora identificati con i mappali 40 e 215 del Foglio 210 del Catasto Terreni;

MAPPALE 424

- in forza dell'atto di compravendita in data 8 luglio 2010 n.106169 di rep. a rogito Notaio Chiddo Raffaele trascritto a Verona il 23.7.2010 ai n.ri 29434/17910 la società "[REDACTED]", con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] acquistò l'appezzamento di terreno al mappale 341 (che ha originato il mappale 424) del Foglio 210 del Catasto Terreni dalla "[REDACTED]" con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] la quale aveva acquistato il medesimo mappale 341 con atto in data 10 maggio 2005 n.96603 di rep. a rogito Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Verona l'1.6.2005 ai n.ri 22460/14560 dai signori [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED] er la quota di proprietà pari a 3/18; [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/18; [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/18; [REDACTED] [REDACTED], Codice [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 3/18; [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 4/18; [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/18; [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/18; i predetti signori [REDACTED] [REDACTED] nonché il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] erano divenuti proprietari per la quota pari a 3/18 ciascuno del mappale 39 (che ha dato origine al mappale 341) in forza dell'atto di compravendita in data 17 marzo 1981 n.45241 di rep. Notaio Cesare Peloso registrato a Verona il 3.4.1981 al n.3367 trascritto a

Verona il 16.4.1981 ai n.ri 8889/6836,

in forza della successione ex lege al predetto [REDACTED] apertasi il 22 novembre 1999 di cui alla denuncia di successione registrata a Roma il 10.11.2000 al n.29 vol. 124 trascritta a Verona l'8.5.2002 ai n.ri 17797/12307, della quota di proprietà pari a 3/18 ad esso spettante divennero titolari in parti uguali i predetti signori [REDACTED]
[REDACTED]

MAPPAL 402

- in forza della successione ex lege a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] apertasi a Verona il 15.7.1980 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona al n.34 vol.333 trascritta a Verona il 27.1.1982 ai n.ri 1830/1429 della quota di piena proprietà indivisa pari a 120/360 spettante alla stessa sul mappale 38 (che ha originato il mappale 135 che ha a sua volta originato il mappale 402) divennero titolari in parti uguali i signori

[REDACTED]
4 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per 40/360;

[REDACTED]
[REDACTED] per 40/360;

- in forza della successione ex lege a [REDACTED]
[REDACTED] apertasi a Verona il 30.8.1981 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona al n.20 vol.359 trascritta a Verona il 30.4.1983 ai n.ri 8818/6648 della quota di piena proprietà indivisa pari a 120/360 spettante alla stessa sul mappale 38 (che ha originato il mappale 135 che ha a sua volta originato il mappale 402) divennero titolari i di lei fratelli signori [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] per 30/360;
[REDACTED] per 30/360 e [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] per 30/360; e i nipoti ex sorella signori [REDACTED]
[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

_____ L per 10/360, _____ nata a _____
_____, Codice Fiscale _____ per 10/360; _____
_____ Codice Fiscale _____ per 10/360;

_____ successione ex lege al predetto _____ apertasi il 31
agosto 1995 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona il 10.12.1997 al
n.64 vol.734 trascritta a Verona l'11.5.1998 ai n.ri 13736/8939 della quota di
proprietà pari a 30/360 ad esso spettante sul mappale 135 divennero titolari la
moglie _____
Codice Fiscale _____ per la quota pari a 10/360 e i figli signori _____

_____, _____
Fiscale _____
dicembre 1940, Codice Fiscale _____ nato
_____, Codice Fiscale _____ e _____
_____, Codice Fiscale _____
_____, per la quota di proprietà pari a 4/360 ciascuno;

in forza della successione ex lege alla predetta _____, apertasi il
27 febbraio 1996 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona 2 il
5.7.2010 al n.23 vol.739 trascritta a Verona il 6.7.2010 ai n.ri 26667/16260, della sua
quota di proprietà pari a 10/360 del mappale 135 divennero titolari in parti uguali
i figli signori _____
_____ predetti per la quota pari a 2/360
ciascuno;

in forza della successione a _____
_____, Codice Fiscale _____ apertasi il 22 settembre 2002 in forza di
testamento olografo pubblicato con verbale in data 9 ottobre 2002 n.84742 di rep.
Notaio Ruggero Piatelli trascritto a Verona il 3.4.2003 ai n.ri 13484/8701 (denuncia
di successione registrata a Verona il 1.4.2003 al n.50 vol.82 trascritta a Verona il
16.8.2003 ai n.ri 34559/22807) della sua quota di proprietà indivisa pari a 150/360
del mappale 135 (dei quali 120/360 per titoli anteriori al ventennio e 30/ _____
della successione alla propria sorella _____ di cui sopra), divennero

titolari il di lei fratello [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED] per la quota pari a 75/360 e i di lei nipoti [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED], Codice

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

per la quota di proprietà pari a 15/360 ciascuno;

in forza dell'atto di compravendita in data 20 maggio 1999 n.77019 di rep. a rogito Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Verona il 16.6.1999 ai n.ri 20931/13627, il predetto signor [REDACTED] Codice

Fiscale [REDACTED] vendette alla società [REDACTED]

[REDACTED], con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

l'intera sua quota di proprietà indivisa pari a 50/360 del mappale 135 del Foglio 210 del Catasto Terreni in Comune di Verona;

in forza dell'atto di compravendita in data 11 marzo 2005 n.208220 di rep. a rogito Notaio Pio Agostino Salvatore trascritto a Verona il 15.3.2005 ai n.ri 10025/6280 i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero le loro intere quote di proprietà pari a 21/360 ciascuno, e così complessivamente 105/360 del mappale 135 del Foglio 210 del Catasto Terreni in Comune di Verona alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED];

in forza dell'atto di compravendita in data 18 marzo 2005 n.95998 di rep. Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Verona il 5.4.2005 ai n.ri 12851/8022, i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale B [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

vendettero alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

l'intera loro quota di proprietà indivisa pari a complessivi 100/360 del mappale 135

del Foglio 210 del Catasto Terreni in Comune di Verona;

in forza dell'atto di compravendita in data 24 novembre 2005 n.98471 di rep. Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Verona il 13.12.2005 ai n.ri 54437/33334, il predetto signor [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] vendette alla '[REDACTED]' con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] intera sua quota di proprietà indivisa pari a 105/360 del mappale 135 del Foglio 210 del Catasto Terreni in Comune di Verona;

in forza dell'atto di compravendita in data 13 luglio 2010 n.106175 di rep. Notaio Raffaele Chiddo trascritto a Verona il 23.7.2010 ai n.ri 29437/17913 la '[REDACTED]' con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] vendette l'intera sua quota di proprietà pari a 310/360, tra l'altro, del [REDACTED] 10 del Catasto Terreni in Comune di Verona alla società [REDACTED], con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] (già titolare della residua quota di proprietà pari a 50/360 in forza della compravendita in data 20 maggio 1999 n.77019 di rep. a rogito Notaio Raffaele Chiddo di cui sopra);

in forza della compravendita in data 29 dicembre 2015 n.9630 di rep. a rogito Notaio Nicola Marino trascritto a Verona il 13.1.2016 ai n.ri 968/612 la società '[REDACTED]' con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] vendette la piena proprietà dei mappali 398, 402 e 417, tutti del Foglio 210 del Catasto Terreni in Comune di Verona, alla società '[REDACTED]' con sede a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED];

in forza della compravendita in data 21 dicembre 2017 n.10990 di rep. Notaio Nicola Marino trascritto a Verona il 27.12.2017 ai n.ri 53400/35549 la predetta società '[REDACTED]' con sede a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] vendette alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] le unità immobiliari ai mappali 543 sub. 24 e 543 sub. 46 del Foglio 210 del Catasto Fabbricati.

Secondo quanto reperito presso gli uffici anagrafici la Sig.ra [REDACTED] è di stato libero.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Verona in data 19/06/2025 (All. E.2-E.3).



Su richiesta di

- ai sensi dell'art. 40 DPR 445/2000 e succ. modificazioni ed integrazioni,
dell'art. 15 Legge 183/2011,



E' DI STATO CIVILE LIBERO

VERONA, 19/06/2025

L'incaricato al controllo dati
Roberta Bertoldi

Non utilizzabile ai fini certificativi
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E. riunita alla 91/2023
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Luca Bulgarelli



Su richiesta di

- ai sensi dell'art.40 DPR 445/2000 e succ. modificazioni ed integrazioni,
dell'art. 15 Legge 183/2011,

visti gli atti si informa che



composizione:

VERONA, 19/06/2025

l'incaricato al controllo dati
Roberta Bertoldi

Non utilizzabile ai fini certificativi
Firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Appartamento posto al piano secondo e terzo con cantina al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 210, particella 543, sub 24**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 839,24.

1.b: Autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 210, particella 543, sub 46**, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 102,67.

Intestati a:

1		C.F. 	Proprietà 1/1
---	---	---	---------------

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a Appartamento

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2017

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 24, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 710,13.

*COSTITUZIONE del 10/04/2017 - Pratica n. VR0049789 in atti dal 11/04/2017
COSTITUZIONE (n. 804.1/2017)*

Unità immobiliare dal 12/03/2018

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 24, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 839,24.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2018 Pratica n. VR0040683 in atti dal

12/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15776.1/2018)

1.b Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/2017

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 46, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 73,75.

COSTITUZIONE del 10/04/2017 Pratica n. VR0049789 in atti dal 11/04/2017
COSTITUZIONE (n. 804.1/2017)

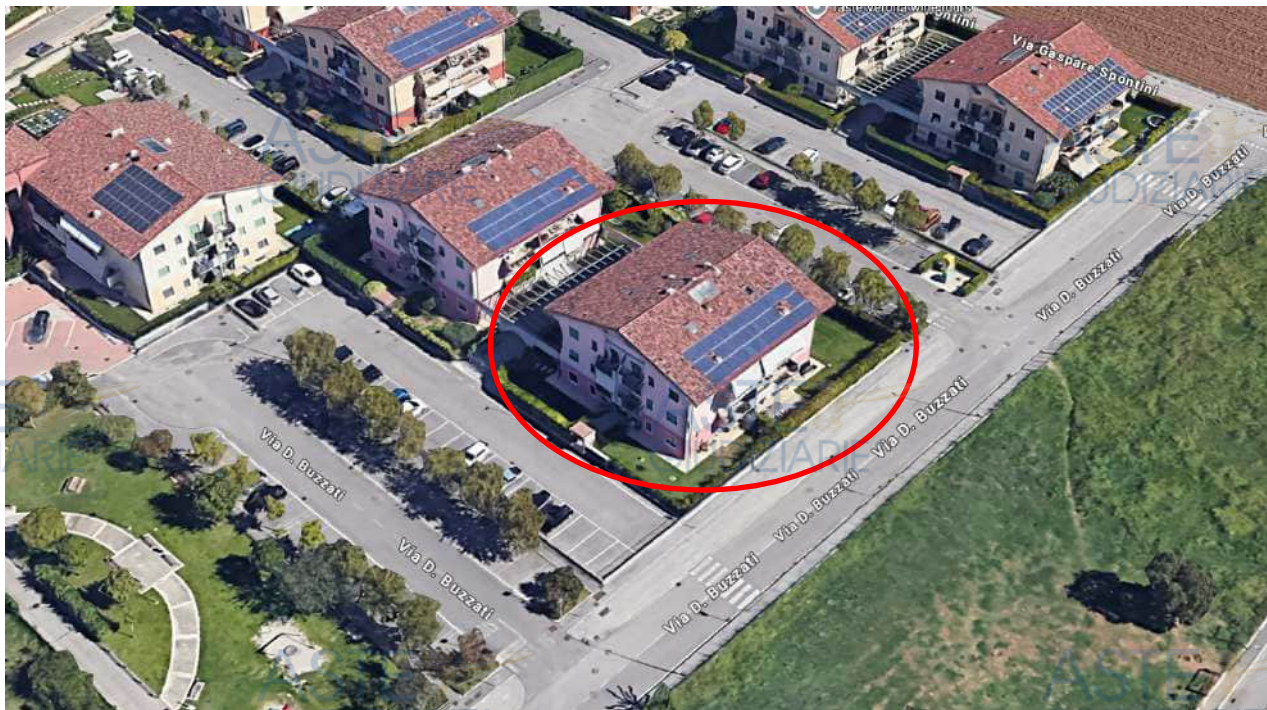
Unità immobiliare dal 12/03/2018

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 46, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 102,67.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2018 Pratica n. VR0040683 in atti dal
12/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15776.1/2018)

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, via Dino Buzzati N° 14.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Dino Buzzati, mappale 563, 542, 396.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

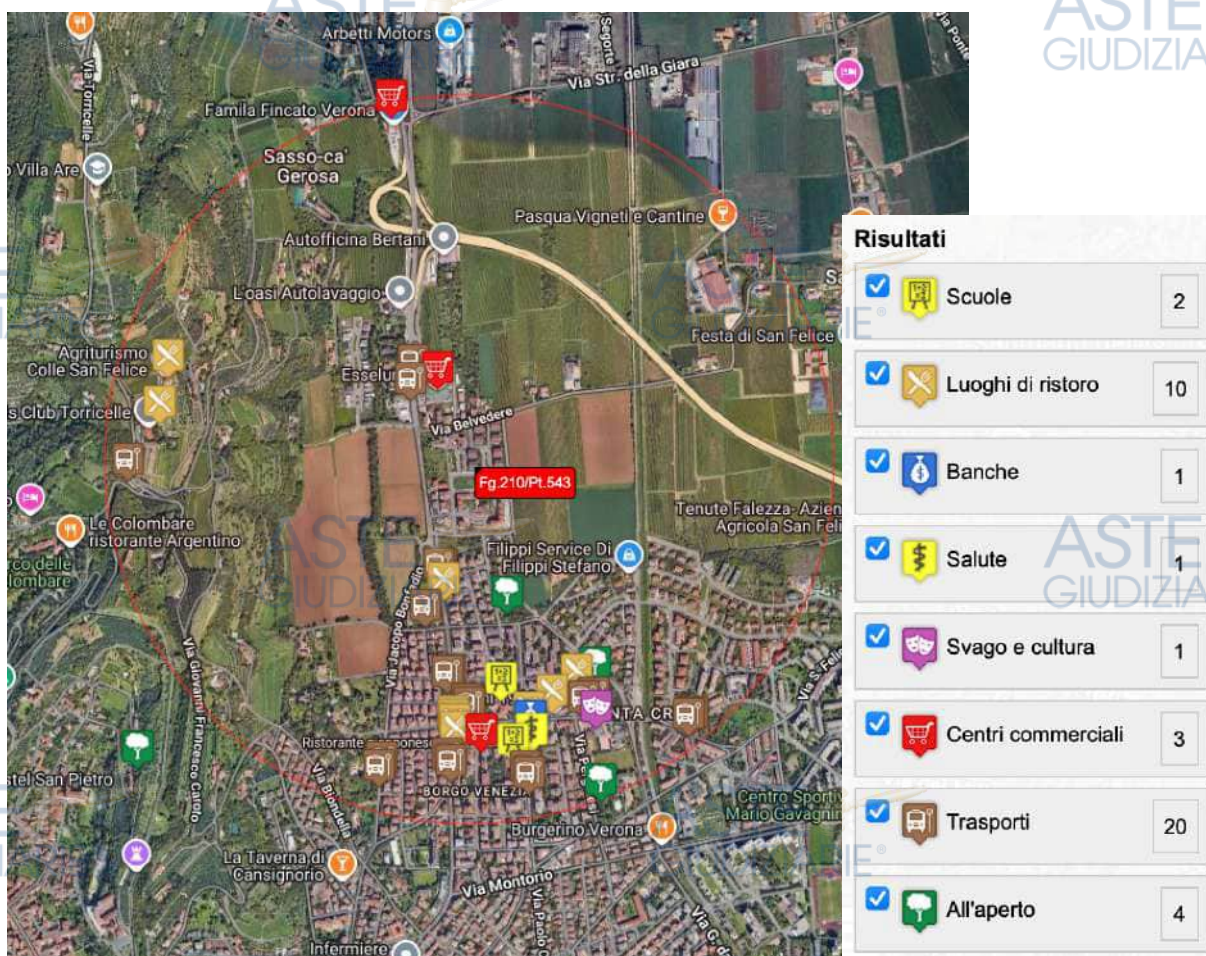
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Verona, quartiere Borgo Venezia, composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato in cui si trovano cantine e autorimesse.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Buzzati, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 7 km; Aeroporto di Verona a circa 25 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Est a circa 9 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1 km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E. riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Appartamento

1/1 di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo e terzo con cantina al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 210, particella 543, sub 24**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita Euro 839,24.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi al piano secondo, tre stanze soffitta al piano terzo in parte utilizzate come ulteriore soggiorno, camera e bagno. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

Consistenza commerciale complessiva circa 131 mq.

1.b - Autorimessa

1/1 di piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 210, particella 543, sub 46**, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 102,67.

Consistenza commerciale complessiva circa 30 mq.

Il condominio risulta edificato tra il 2014 e il 2017 e risulta in ottimo stato manutentivo.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Ottime
Solai	Latero cemento	Ottime
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Ottime
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Ottime
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Ottime

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Appartamento

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili in pvc	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente e scorrevoli Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente blindato Materiale: legno	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water, doccia.	Buone

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Tipologia: canalizzato	Non verificabile	Non reperita
Citofonico	Presente videocitofono	Non verificabile	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V Impianto fotovoltaico per parti comuni	Non verificabile	Non reperita

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia condominiale	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: teleriscaldamento Terminali: pannelli radianti a pavimento	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Presente	Funzionante	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



FOTO 1 - Fronte ovest via Buzzati



FOTO 2 - Ingresso carraiolo fronte ovest



FOTO 3 - Ingresso pedonale condominio



FOTO 4 - Fronte sud



FOTO 5 - Fronte est

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

Fotografie interne



FOTO 1 - Vano scala condominiale



FOTO 2 - Ascensore



FOTO 3 - Soggiorno



FOTO 4 - Ingresso



FOTO 5 - Balcone



FOTO 6 - Cucina



FOTO 7 - Camera



FOTO 8 - Balcone



FOTO 9 - Bagno



FOTO 10 - Camera



FOTO 11 - Bagno



FOTO 12 - Angolo cottura piano terzo



FOTO 13 - Bagno



FOTO 14 - Soffitta



FOTO 15 - Soffitta



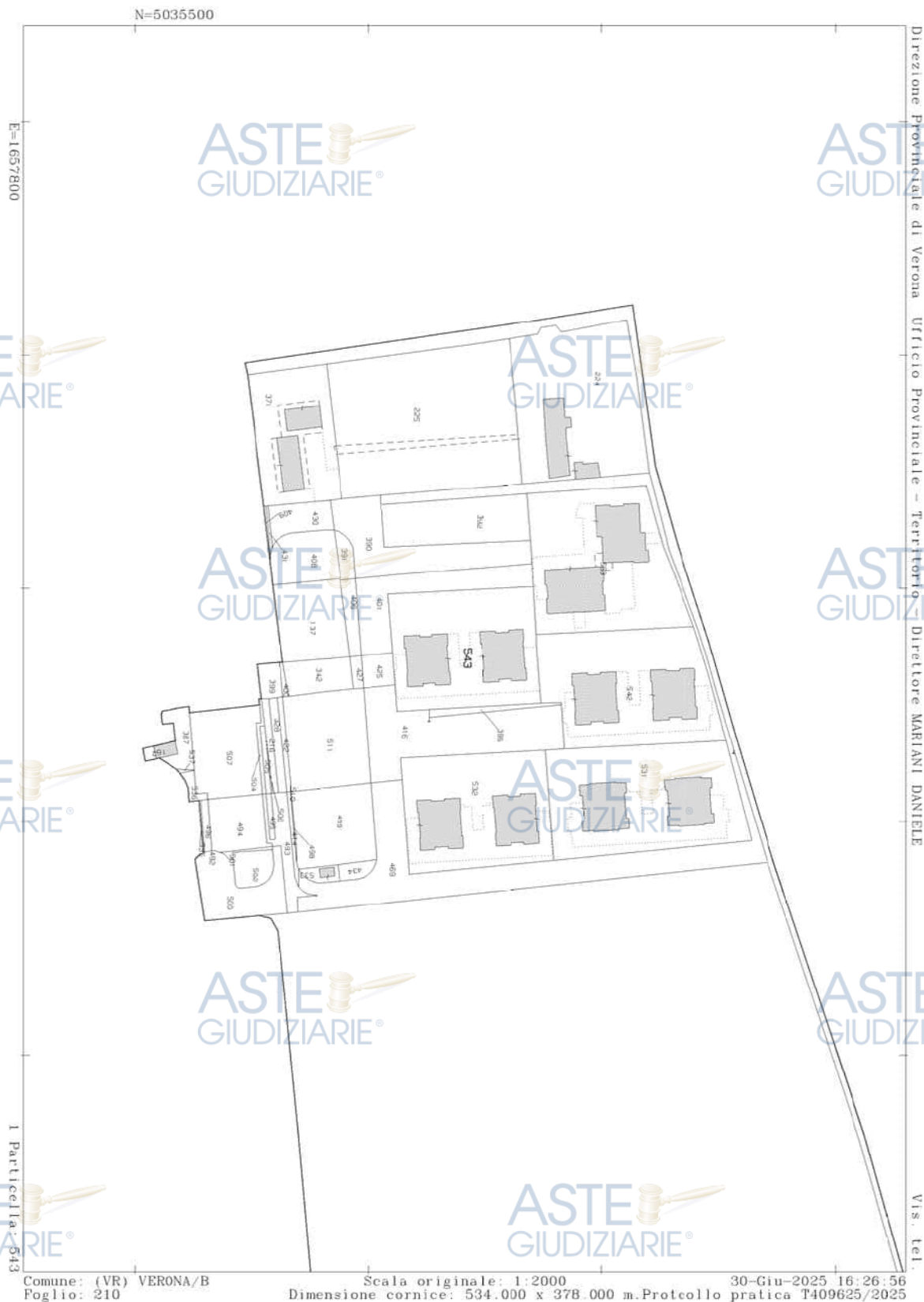
FOTO 16 - Autorimessa



FOTO 17 - Cantina



FOTO 18 - Autorimessa



Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

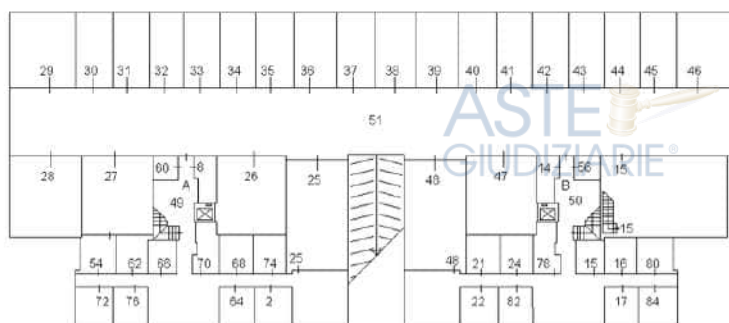
Custode: avv. Luca Bulgarelli

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Di Scenza Michele	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 02113

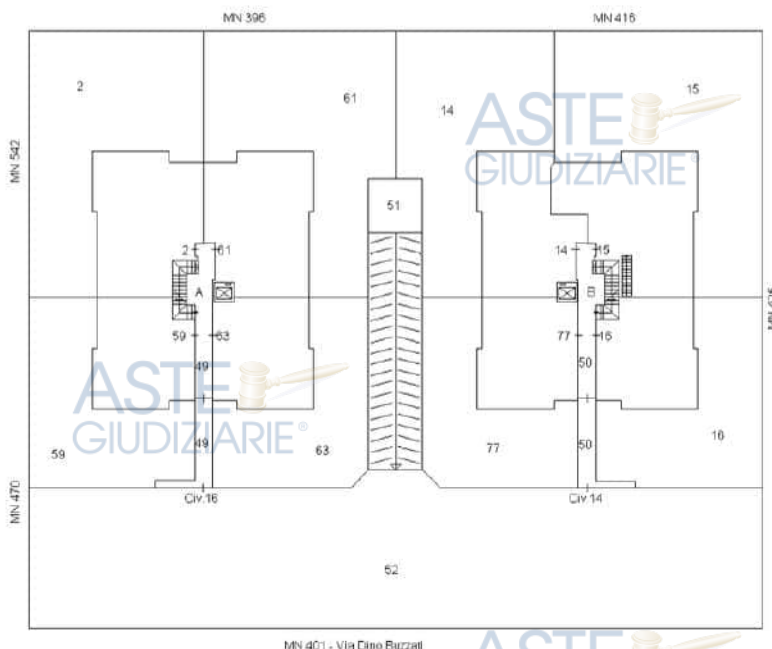
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Verona	Protocollo n. VR0182322 del 04/01/2021
Sezione: Foglio: 210 Particella: 543	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2025 - n. T409051 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio 210 Particella 543 >

Data: 30/06/2025 - n. T409051 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Di Scenza Michele
Isoritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona N. 02113

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Verona

Protocollo n. VR0182322 del 04/01/2021

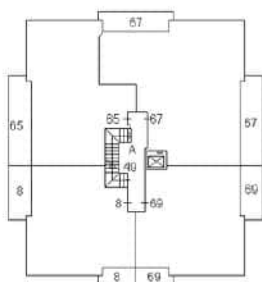
Sezione: Foglio: 210 Particella: 543

Tipo Mappale n. del

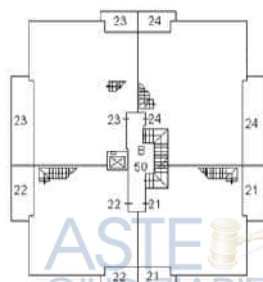
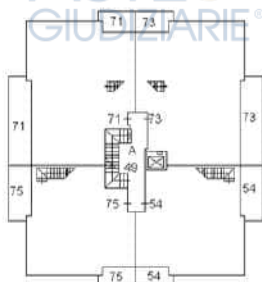
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

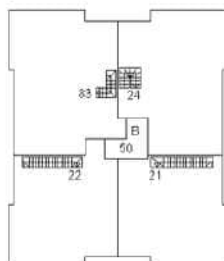
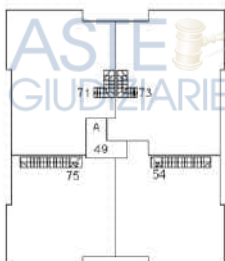
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2025 - n. T409051 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio 210 Particella 543 >

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E. riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

Direzione Provinciale di Verona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 30/06/2025
 Ora: 16:25:58
 Numero Pratica: T409055
 Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VERONA			210	543		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dino buzzati			A		SOPPRESSO
2	via dino buzzati	16	S1-T	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3				A		SOPPRESSO
4				A		SOPPRESSO
5				A		SOPPRESSO
6				A		SOPPRESSO
7				A		SOPPRESSO
8	via dino buzzati	16	S1-1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9				A		SOPPRESSO
10				A		SOPPRESSO
11	via dino buzzati	16	S1-2 - 3	A		SOPPRESSO
12				A		SOPPRESSO
13				B		SOPPRESSO
14	via dino buzzati	14	S1-T	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	via dino buzzati	14	S1-T	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via dino buzzati	14	S1-T	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17						SOPPRESSO
18				B		SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20				B		SOPPRESSO
21	via dino buzzati	14	S1-2 - 3	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	via dino buzzati	14	S1-2 - 3	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23				B		SOPPRESSO
24	via dino buzzati	14	S1-2 - 3	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
26	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
27	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
28	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
29	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
30	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
31	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
32	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
33	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
34	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
35	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
 Custode: avv. Luca Bulgarelli

Direzione Provinciale di Verona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 30/06/2025
 Ora: 16:25:58
 Numero Pratica: T409055
 Pag: 2 - Segue

36	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
37	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
38	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
39	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
40	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
41	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
42	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
43	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
44	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
45	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
46	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
47	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
48	via dino buzzati	SN	S1			AUTORIMESSA
49	via dino buzzati	16	S1-T - 1-2 - 3			BCNC AI SUB 2 E 8 - 53 E 54 - DA 59 A 76 VANO SCALE, CORRIDOIO CANTINE, VANI TECNICI
50	via dino buzzati	14	S1-T - 1-2 - 3			BCNC AI SUB DA 14 A 16, DA 20 A 22, 24, DA 55 A 58, DA 77 A 84 - VANO SCALE, CORRIDOIO CANTINE, VANI TECNICI
51	via dino buzzati		S1-T			BCNC AI SUB DA 25 A 48 - CORSIA DI MANOVRA E SCIVOLO
52	via dino buzzati		T			BCNC A TUTTI I SUB - CORTE
53	via dino buzzati	16	2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
54	via dino buzzati	16	S1			CANTINA
55	via dino buzzati	14	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
56	via dino buzzati	14	S1			CANTINA
57	via dino buzzati	14	1	B		ABITAZIONE
58	via dino buzzati	14	S1	B		CANTINA
59	via dino buzzati	16	T	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
60	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
61	via dino buzzati	16	T	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
62	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
63	via dino buzzati	16	T	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
64	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
65	via dino buzzati	16	1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
66	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
67	via dino buzzati	16	1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
68	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
69	via dino buzzati	16	1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
70	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
71	via dino buzzati	16	2-3	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
72	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
73	via dino buzzati	16	2-3	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
74	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
75	via dino buzzati	16	2-3	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/06/2025
Ora: 16:25:58
Numero Pratica: T409055
Pag: 3 - Fine

76	via dino buzzati	16	S1	A		CANTINA
77	via dino buzzati	14	T	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
78	via dino buzzati	14	S1	B		CANTINA
79	via dino buzzati	14	1	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
80	via dino buzzati	14	S1	B		CANTINA
81	via dino buzzati	14	1	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
82	via dino buzzati	14	S1	B		CANTINA
83	via dino buzzati	14	2-3	B		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
84	via dino buzzati	14	S1	B		CANTINA

Visura telematica

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0049789 del 11/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Dino Buzzati

civ. 14

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 210

Particella: 543

Subalterno: 24

Compilata da:

Di Scenza Michele

Iscritto all'albo:

Geometri

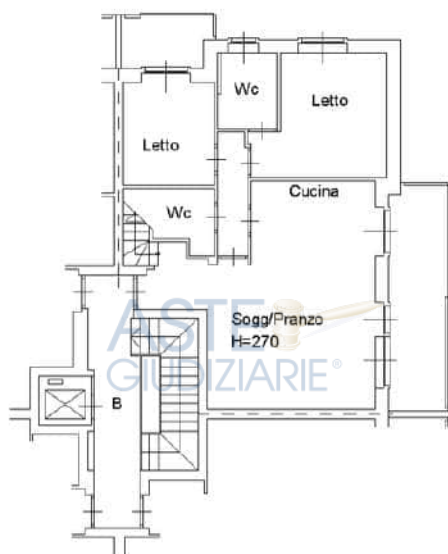
Prov. Verona

N. 02113

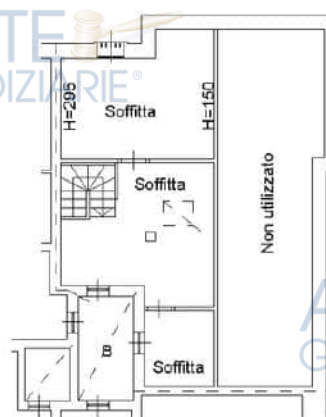
Scheda n. 1

Scala 1:200

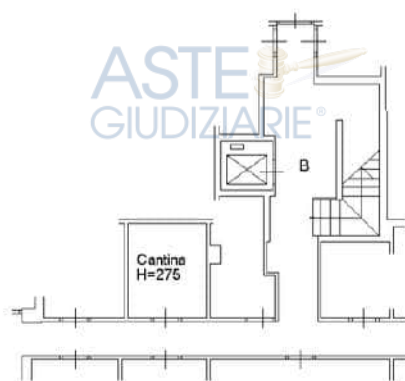
Piano Secondo



Piano Terzo



Piano primo sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2025 - n. T106369 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 210 - Particella 543 - Subalterno 24 >
VIA DINO BUZZATI n. 14 Scala B Piano S1/2 - 3

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

Data: 30/06/2025 - n. T106370 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0049789 del 11/04/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Via Dino Buzzati

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 210

Particella: 543

Subalterno: 46

Compilata da:

Di Scenza Michele

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 02113

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano primo sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2025 - n. T106370 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 210 - Particella 543 - Subalterno 46 >
VIA DINO BUZZATI n. SN Piano S1

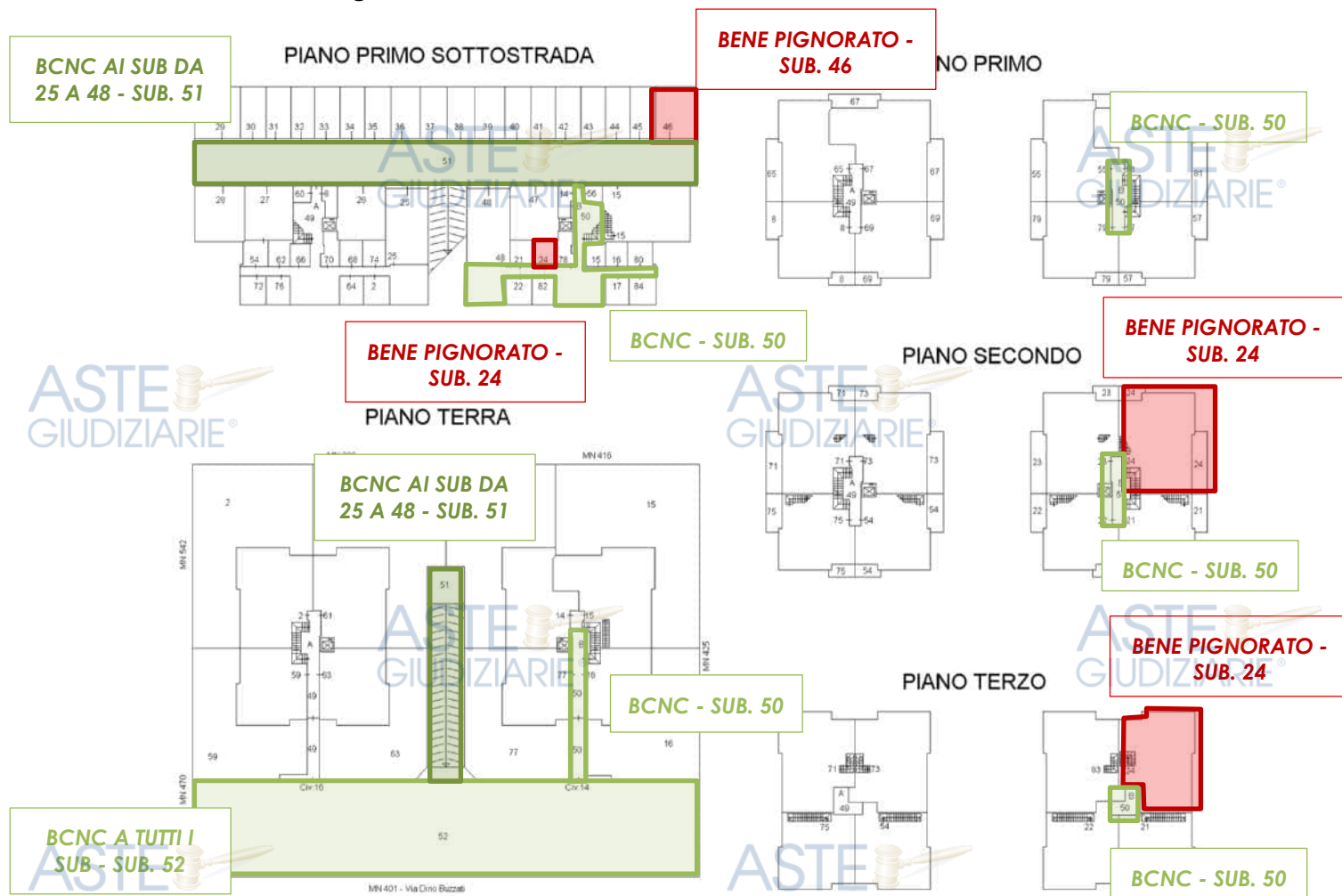
Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E.riunita alla 91/2023

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: avv. Luca Bulgarelli

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



Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 50 – BCNC AI SUB DA 14 A 16, DA 20 A 22, 24, DA 55 A 58, DA 77 A 84 – VANO SCALE, CORRIDOIO CANTINE, VANI TECNICI.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 51 – BCNC AI SUB DA 25 A 48 - CORSA DI MANOVRA E SCIVOLO.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 52 – BCNC A TUTTI I SUB - CORTE.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 50 – BCNC AI SUB DA 14 A 16, DA 20 A 22, 24, DA 55 A 58, DA 77 A 84 – VANO SCALE, CORRIDOIO CANTINE, VANI TECNICI.

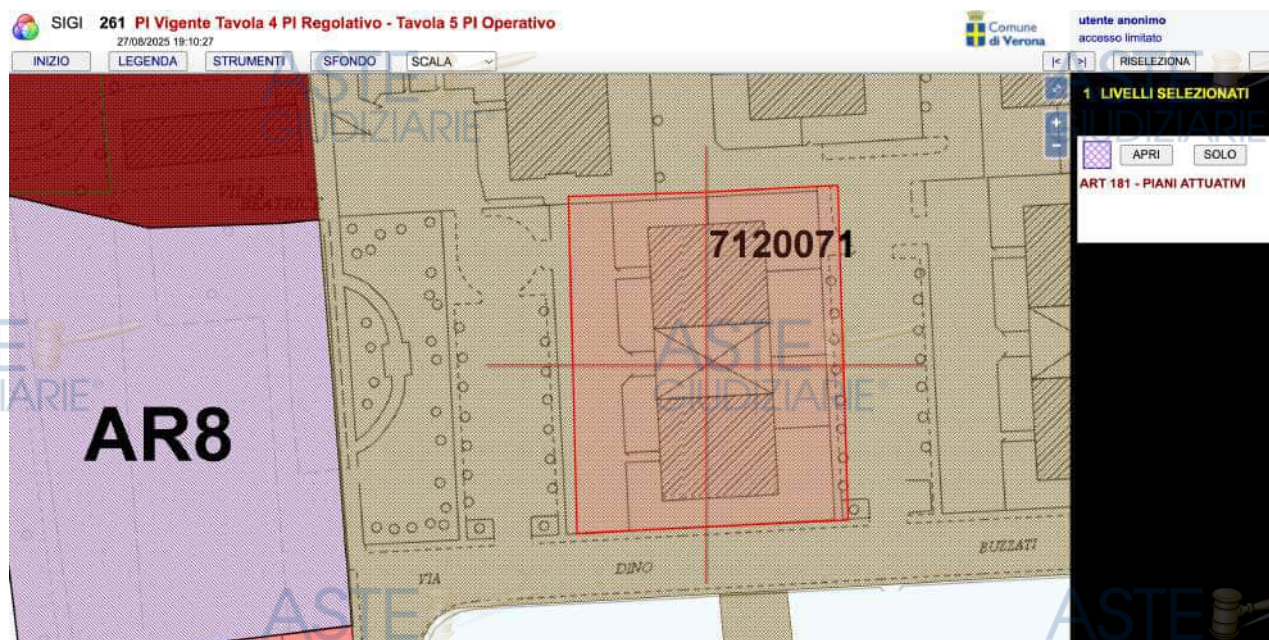
NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 51 – BCNC AI SUB DA 25 A 48 - CORSIA DI MANOVRA E SCIVOLO.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 210, particella 543, sub 52 – BCNC A TUTTI I SUB - CORTE.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla pubblica via.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Verona in Zona Piani attuativi.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di due pareti che dividono la zona cucina dal soggiorno non rappresentate in planimetria catastale. In planimetria è indicata un'altezza interna della cantina pari a 2,75 m mentre in sede di sopralluogo è stato rilevato 2,67 m. Al piano terzo è presente un bagno nella zona identificata in planimetria come soffitta.

1.b Autorimessa

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Permesso di costruire rep. n. 346 del 2 dicembre 2014 rilasciato l'1 dicembre 2014, pratica n. 06.03/008854/2011;
- DIA - denuncia di inizio attività - protocollata il 29 marzo 2016 al n. 2016/95590, pratica n. 06.03/00987/2016;
- SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 12 dicembre 2016 al n. 363589 di protocollo generale, pratica n. 06.03/010416 anno 2016;
- SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 28 aprile 2017 al n. 133803 di protocollo generale, pratica n. 06.03/003975 anno 2017;
- Dichiara infine che:

in data 5 maggio 2017 è stata protocollata dal Comune di Verona al n. 141068 di protocollo la segnalazione certificata di agibilità e dichiarazione di fine lavori ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 come modificato dal D.Lgs. 222/16 (relativamente al garage sub. 46);

in data 6 novembre 2017 è stata protocollata dal Comune di Verona al n. 337425 di protocollo segnalazione certificata per l'agibilità e dichiarazione di fine lavori ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 (relativamente all'appartamento sub. 24).

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di due pareti che dividono la zona cucina dal soggiorno non rappresentate negli elaborati grafici depositati. Inoltre, negli elaborati grafici depositati è indicata un'altezza interna della cantina pari a 2,75 m mentre in sede di sopralluogo è stato rilevato 2,67 m. Al piano terzo è presente un bagno nella zona identificata in planimetria come soffitta.

1.b Autorimessa

Nessuna difformità rilevata.

Costi previsti per la regolarizzazione: 3.000,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla Sig.ra Brutti Casati Annalisa.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

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

Nessuna.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Verona il 27.12.2017 ai n.ri 53401/8782 per la complessiva somma di Euro 272.000,00 a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO

- SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI", con sede a Sondrio (SO), Codice Fiscale 00053810149 e domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi n.16, a garanzia de mutuo di cui all'atto in data 21 dicembre 2017 n. 1099177927 di rep. a rogito Notaio Nicola Marino; contro In qualità di DEBITORE IPOTECARIO [REDACTED]

[REDACTED], In qualità di DEBITORE NON DATORE [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Verona Catasto Fabbricati Foglio 210 Particella 543 Sub. 24 e 46 per la quota di 1/1; Catasto Terreni Foglio 210 Particella 543 ente comune per il diritto di proprietà.

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare trascritto a Verona il 6 aprile 2023 ai n.ri 13661/9985 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2023 Numero di repertorio 1079 emesso da UNEP - TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.", con sede a Sondrio (SO), Codice Fiscale 00053810149, contro [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Verona Catasto Fabbricati Foglio 210 Particella 543 Sub. 24 e 46 per la quota di 1/1;

Pignoramento immobiliare trascritto a Verona il 29 maggio 2025 ai n.ri 21424/15735 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/04/2025 Numero di repertorio 3185 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETÀ PER AZIONI", con sede a Sondrio (SO), Codice Fiscale 00053810149, contro [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Grava su Verona Catasto Fabbricati Foglio 210 Particella 543 Sub. 24 e 46 per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 13/06/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: Amministratore condominio [REDACTED]

Quota millesimi di proprietà: Quota millesimale sub. 24 (A/2) = 47,36, Quota millesimale sub. 46 (C/6) = 4,66.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Bilancio Consuntivo 2022/2023 spese definitive Euro 2.679,05
- Bilancio Consuntivo 2023/2024 spese definitive Euro 2.271,67
- Bilancio Preventivo 2024/2025 spese preventive Euro 2.403,52

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (luglio 2025): nessuna.

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con successione ex lege alla madre

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] apertasi l'8 giugno 2018 di cui alla denuncia di successione registrata a Verona 2 il 25.9.2018 al n.67999 vol. 88888/18 trascritta a Verona l'11.10.2018 ai n.ri 41168/27678 relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 10/06/2024 RP 17878 RG 23571.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si riportano a chiarimento le comunicazioni del Comune di Verona.



Verona, 04 luglio 2025

Egregio Ing. Monica Picchio

monica.picchio@ongpec.eu

OGGETTO: EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – Esecuzione immobiliare 99/2025 R.E.
Tribunale di Verona

In riscontro alla nota n. 244198 P.G. del 02.07.2025 si comunica quanto segue.

Con atto in data 28 luglio 2011 n. 107249 rep. notaio Raffaele Chiddo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 09.08.2011 al n. 3153, serie 1T, il Comune di Verona ha stipulato con la [REDACTED]

[REDACTED] la convenzione per la realizzazione dell'intervento costruttivo nell'area del Piano di Zona n. 71 in località Corte Bentivoglio, sulla quale sono stati costruiti alloggi di edilizia economica e popolare.

Con atto in data 29 dicembre 2015 n. 9630 rep. notaio Nicola Marino, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 12.01.2016 al n. 50 serie 1T, la [REDACTED]

[REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] il lotto di terreno corrispondente all'U.M.I. 5 del Piano di Zona n. 71 in località Corte Bentivoglio.

La citata realizzazione dell'intervento costruttivo è stata disciplinata, in conformità dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, dalla relativa convenzione, costituente parte integrante e sostanziale dell'atto medesimo, con tutti i conseguenti obblighi, limiti, termini, divieti e condizioni ivi previste.

La sopra citata convenzione disciplina, a partire dall'art 7, le modalità di assegnazione degli alloggi e di trasferimento degli stessi dopo la prima cessione. Nello specifico gli alloggi e loro pertinenze possono essere alienati decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art.11 della stessa convenzione e al prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

Nel caso in oggetto, trattandosi di esecuzione immobiliare e non procedura fallimentare, devono essere osservati tutti gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione sopra citata per i successivi trasferimenti.

Nello specifico, non essendo ancora decorsi 10 anni dall'atto di compravendita stipulato con la [REDACTED] in data 21.12.2017 n. 10990 rep. Notaio Nicola Marino, la Signora [REDACTED], visti i gravi motivi, potrà, presentando istanza, ottenere l'autorizzazione alla vendita anticipata dell'alloggio alle seguenti condizioni:

- l'acquirente dell'alloggio deve essere in possesso dei prescritti requisiti per l'acquisto degli alloggi costruiti nei Piani di Zona; i requisiti verranno accertati da parte dell'Ufficio scrivente, previa presentazione della richiesta corredata dalla documentazione prescritta;

Il prezzo massimo di vendita dell'alloggio ed accessori identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 210 mapp 543 sub 24 e 46, secondo la rivalutazione ISTAT, ad oggi non dovrà essere maggiore di Euro 388.424.12-.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto non è stato finanziato con risorse pubbliche e che lo svincolo dalla convenzione originaria, con la conseguente rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione e ai requisiti soggettivi di acquisto, è attuabile dopo che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; la Signora [REDACTED] può quindi, in alternativa, avviare il relativo procedimento. Ad oggi il corrispettivo da versare al Comune è pari ad Euro 7.045,74.- oltre spese notarili.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Staff Tecnico Giuridico Territorio e
Supporto Gara Gas Atem – VR 1
dott.ssa Donatella Fragiaco

(documento informatico firmato digitalmente
Ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

**Re:Prot.N.0248099/2025 - EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - 71 CORTE
BENTIVOGLIO - ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]**

Da monica.picchio@ingpec.eu <monica.picchio@ingpec.eu>

A amministrativo.urbanistica.peep@pec.comune.verona.it
<amministrativo.urbanistica.peep@pec.comune.verona.it>

Data Tuesday 30 September 2025 - 12:06

Buongiorno,

in riferimento alla Vostra nota prot. n. 244198 P.G. del 02.07.2025 e al successivo riscontro del Comune di Verona del 04.07.2025, relativo alla procedura in oggetto (*EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – Esecuzione immobiliare n. 99/2025 R.E. – Tribunale di Verona*), si rappresenta quanto segue.

Trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, la vendita sarà effettuata dal Tribunale di Verona a mezzo di funzionario delegato, con osservanza delle disposizioni di legge in materia. In tale contesto, non appaiono sussistere i presupposti affinché la parte esecutata, considerata altresì la presenza di custode giudiziario già nominato, possa autonomamente avanzare istanze al Comune per l'autorizzazione alla vendita o per la rimozione dei vincoli convenzionali.

Qualora le precisazioni contenute nella Vostra comunicazione comportino una variazione delle condizioni indicate per la vendita giudiziaria, si chiede cortesemente di voler trasmettere una comunicazione rettificata, al fine di poterla allegare agli atti di perizia.

Cordiali saluti

Ing. Monica Picchio

Tribunale di Verona E.I. n. 99/2025 R.E. riunita alla 91/2023
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: avv. Luca Bulgarelli



Verona, 13 ottobre 2025

Egregio Ing. Monica Picchio

monica.picchio@ingpec.eu

OGGETTO: EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – Esecuzione immobiliare 99/2025 R.E.
Tribunale di Verona

In riscontro alla nota n. 354788 P.G. del 01.10.2025 si confermano i contenuti della nostra precedente nota n. 244198 del 02.07.2025.

Nel caso in oggetto, visto il Regolamento Peep del Comune di Verona, trattandosi di esecuzione immobiliare e non procedura fallimentare, devono essere osservati tutti gli obblighi e i vincoli derivanti dalla convenzione sopra citata per i successivi trasferimenti.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Giuridico – Tecnico Staff Area del Territorio -
PEEP
dott.ssa Donatella Fragiaco

(documento informatico firmato digitalmente
Ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Quota pignorata 1/1.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Appartamento	131
1.b	Autorimessa	30

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 131 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Appartamento piano secondo	97,20	1	97,20
Balcone 1	4,88	0,30	1,46
Balcone 2	13,80	0,30	4,14
Appartamento piano terzo soffitta	53,20	0,50	26,60
Cantina	8,30	0,25	2,08
Totale	177,38		131,48
<u>Totale arrotondato</u>	<u>177,00</u>		<u>131,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano interrato		
Cantina	H 2,67	8,24
Piano secondo		
Soggiorno/cucina	H 2,70	42,44
Disimpegno	-	4,40
Bagno 1	H 2,70	5,10
Bagno 2	H 2,70	4,77
Camera 1	H 2,70	9,88
Camera 2	H 2,70	15,59
Balcone 1	-	4,88
Balcone 2	-	13,80
Piano terzo		
Soffitta 1	H min 1,50 – H max 2,95	13,38
Soffitta 2	H min 1,50 – H max 2,95	5,54
Soffitta 3	H min 1,50 – H max 2,95	21,64

1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 30 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Autorimessa	29,96	1	29,96
Totale	29,96		29,96
<u>Totale arrotondato</u>	<u>30,00</u>		<u>30,00</u>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Verona. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali

compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

Comparabili compravendite**Comparabile A – Appartamento con pertinenze sito in Via Buzzati, Comune di Verona**

COMPARABLE		A			
Comune		Verona	Indirizzo		via Dino Buzzati nn. 10-12
					
Appartamento al piano terreno con annessi area esclusiva pertinenziale su due lati nonche' un vano cantina ed un vano autorimessa pertinenziali al piano primo sottostrada.					
Pratiche edilizie		Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Verona in data 2 dicembre 2014 rep. n. 348 pratica n. 06.03/008852/2011; Denuncia di inizio attivita' presentata in data 14 luglio 2015 al prot. n. 207154, pratica n. 06.03/005754/2015; Segnalazione certificata di inizio attivita' presentata in data 13 febbraio 2017 prot. n. 46387, pratica n. 06.03/001198 anno 2017. Dichiara inoltre che e' stata presentata al Comune di Verona Segnalazione Certificata per l'Agibilita' in data 11 maggio 2017 prot. n. 148528, garantendone pertanto l'agibilita'.			
Consistenze		Superficie commerciale appartamento		113 mq	
		Superficie commerciale cantina		10 mq	
		Superficie commerciale autorimessa		45 mq	
Dati Catastali		Foglio 210 - mappale 542 sub. 2, z.c. 3, p. T, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 99, r.c.e. 774,69; Foglio 210 - mappale 542 sub. 34, z.c. 3, p. S1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 10, r.c.e. 24,17; Foglio 210 - mappale 542 sub. 49, z.c. 3, p. S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 52, r.c.e. 165,01.			
Informazioni atto		Atto del notaio Gabriele Noto del 17/07/2024, repertorio n. 30865, raccolta n. 14133, trascritto il 25/07/2024 ai n. 30853 R.G. e 23281 R.P.			
Superficie commerciale (mq)	141,5	Compravendita (€)	410.000,00 €	Parametro €/mq	2.897,53 €

Comparabile B – Appartamento con pertinenze sito in Via Buzzati, Comune di Verona

COMPARABLE		B									
Comune		Verona		Indirizzo		via Dino Buzzati n. 4					
											
Abitazione al piano terra di complessivi vani catastali 6,5 con annessa corte esclusiva e pertinenze locale cantina e garage al piano primo sottostrada.											
Pratiche edilizie		Permesso di costruire n. 355 pratica n. 06.03/008577/2011 rilasciato in data 4 ottobre 2012; Denuncia di inizio attività presentata in data 23 settembre 2013 protocollo generale n. 255978 fascicolo n. 06.03/008785 anno 2013 per opere in variante al predetto permesso di costruire; Segnalazione certificata di Inizio Attività in data 10 novembre 2014 al n. 309142 di protocollo generale fascicolo 06.03/009817 per ulteriori opere in variante al predetto permesso di costruire; La parte alienante dichiara infine che in data 24 novembre 2014 è stata presentata al n. 326388 di protocollo generale del Comune di Verona dichiarazione di fine lavori, la quale costituisce altresì attestazione di agibilità parziale, in relazione alla quale deve intendersi per verificato il silenzio assenso, essendo decorsi i termini di legge.									
Consistenze		Superficie commerciale appartamento				131 mq					
		Superficie commerciale autorimessa				37 mq					
Dati Catastali		Foglio 210, - mapp. 532, sub. 2, zona censuaria 3, piano S1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, superficie catastale mq 131, R.C. euro 839,24; - mapp. 532, sub. 26, zona censuaria 3, piano S1, Cat. C/6, cl. 4, mq. 35, Superficie Catastale mq. 37, RC euro 128,34.									
Informazioni atto		Atto del notaio Francesca Vidoni del 19/06/2024, repertorio n. 2288, raccolta n. 1798, trascritto il 27/06/2024 ai n. 26451 R.G. e 20055 R.P.									
Superficie commerciale (mq)		149,5		Compravendita (€)		410.000,00 €		Parametro €/mq		2.742,47 €	

Comparabile C – Appartamento con pertinenze sito in Via Buzzati, Comune di Verona

COMPARABILE		C				
Comune		Verona		Indirizzo	Via Dino Buzzati n. 14	
						
Un appartamento al piano terra della scala B composto da soggiorno/pranzo, due vani, un bagno e porzione di corte in proprietà esclusiva, con annesso un vano cantina di pertinenza al piano primo sottostrada; un vano autorimessa di pertinenza al piano primo sottostrada.						
Pratiche edilizie		Permesso di costruire rep. n. 346 del 2 dicembre 2014 rilasciato l' 1 dicembre 2014, pratica n. 06.03/008854/2011; DIA - denuncia di inizio attività - protocollata il 29 marzo 2016 al n. 2016/95590, pratica n. 06.03/00987/2016; SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 12 dicembre 2016 al n. 363589 di protocollo generale, pratica n. 06.03/010416 anno 2016; SCIA - segnalazione certificata di inizio attività presentata il 28 aprile 2017 al n. 133803 di protocollo generale, pratica n. 06.03/003975 anno 2017. Dichiara infine che in data 5 maggio 2017 è stata protocollata dal predetto Comune al n. 141068 di protocollo la segnalazione certificata di agibilità e dichiarazione di fine lavori ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 come modificato dal D.Lgs. 222/16.				
Consistenze		Superficie commerciale appartamento		83 mq		
		Superficie commerciale autorimessa		18 mq		
Dati Catastali		Foglio 210, mappali: 543 sub. 16 - piano S1-T - Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 4,5 - superficie catastale mq. 83 - RC. Euro 581,01; 543 sub. 44 - piano S1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - mq. 17 - superficie catastale mq. 18 - RC. Euro 62,34.				
Informazioni atto		Atto del notaio Nicola Marino del 24/11/2023, repertorio n. 16879, raccolta n. 12889, trascritto il 30/11/2023 ai nn. 49259 R.G. e 36905 R.P.				
Superficie commerciale (mq)		92	Compravendita (€)	245.000,00 €	Parametro €/mq	2.663,04 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Verona, Via Dino Buzzati n. 10-12	Comune di Verona, Via Dino Buzzati n. 4	Comune di Verona, Via Dino Buzzati n. 14	
	data atto: 17/07/2024	data atto: 19/06/2024	data atto: 24/11/2023	
	anno costruz./agibilità: 2017	anno costruz./agibilità: 2014	anno costruz./agibilità: 2017	data valutazione: Settembre 2025
Prezzo di mercato PRZ (€)	410.000,00	410.000,00	245.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	115,5	131	83	131
Autorimessa AUT (mq)	52	37	18	30
Superficie commerciale SUP (mq)	141,50	149,50	92,00	146,00

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 410.000,00 * 1,00 / 141,50 = 2.897,53 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 410.000,00 * 1,00 / 149,50 = 2.742,47 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 245.000,00 * 1,00 / 92 = 2.663,04 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.897,53 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 2.663,04 \text{ €/mq}$$

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$$[i(\text{AUT})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{AUT}) = 2.663,04 * 0,50 = 1.331,52 \text{ €/mq}$$

$$pB(\text{AUT}) = 2.663,04 * 0,50 = 1.331,52 \text{ €/mq}$$

$$pC(\text{AUT}) = 2.663,04 * 0,50 = 1.331,52 \text{ €/mq}$$

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	2.897,53	2.742,47	2.663,04
Superficie principale S1 (mq)	2.663,04	2.663,04	2.663,04
Autorimessa AUT (mq)	1.331,52	1.331,52	1.331,52

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al

Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	410.000,00	410.000,00	245.000,00
S1 (mq)	41.277,17	0,00	127.826,09
AUT (mq)	-29.293,48	-9.320,65	15.978,26
Prezzo corretto (€)	421.983,70	400.679,35	388.804,35

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(421.983,70 - 388.804,35) * 100] / 388.804,35 = 8,53\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(421.983,70 + 388.804,35 + 400.679,35) / 3 = 403.822,46$

Stante che secondo quanto comunicato dall'ufficio Servizio PEEP del Comune di Verona "lo svincolo dalla convenzione originaria, con la conseguente rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione, al canone massimo di locazione e ai requisiti soggettivi di acquisto, è attuabile dopo che siano decorsi almeno 5 anni dalla data del primo trasferimento; la Signora [REDACTED] può quindi, in alternativa, avviare il relativo procedimento. Ad oggi il corrispettivo da versare al Comune è pari ad Euro 7.045,74.- oltre spese notarili".

La scrivente ha quindi ritenuto di sottrarre il corrispettivo da versare, arrotondato

a 7.100,00 €, al valore di mercato del bene.

Il valore di mercato del bene si ritiene quindi pari a 396.722,46 €, arrotondato a **396.000,00 €**, pari a circa 2.712,33 €/mq.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	131	2.712,33	355.315,07	355.315,07
1.b	Autorimessa	30	2.712,33	40.684,93	40.684,93
Totale 1.a+1.b				396.000,00	396.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

Valore dell'immobile 1.a+1.b per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 331.600,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.000 Euro**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **59.400,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 406,85 €/mq) - adeguamento del 15%.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a+1.b per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 331.600,00.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 17/10/2025

Il C.T.U.
Monica Picchio

Monica Picchio



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.15 SPESE CONDOMINIALI

E.16 DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA