

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N° 74/2024 R.G.E. IMMOB.

Giudice

Dott. FRANCESCO FONTANA

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. GIULIANA RAIMONDI - e-mail: giulyraim@libero.it - tel. 3402904336

Custode Giudiziario

Avv. GIOVANNI MERZARI - e-mail: giovanni.merzari@avvcommvr.it - tel. 0458002226

Architetto GIULIANA RAIMONDI

Via Giuseppe Belluzzo n. 3 - 37132 Verona

C.F. RMNGLN66A45L781I

P.IVA 02910440235

e-mail: giulyraim@libero.it - PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it

Publicazione 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

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	9
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.3	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1	Contesto	12
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	39
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	39
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	39
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	39
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	40
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	41
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	41
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	42
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	42
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	42
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	43
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	43
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	43
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	43
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	44
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	45
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	45
D.1.13	Valutazione del lotto	45
D.1.13.1	Consistenza	45
D.1.13.2	Criteri di stima	45
D.1.13.3	Stima	46
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	49
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	49
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	50
E.1	Titolo di provenienza del bene	50
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	50
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	50
E.4	Stato di famiglia storico	50
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	50
E.6	Planimetrie catastali	50
E.7	Estratto storico del Catasto	50
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	50
E.9	Estratto di Pianificazione Urbanistica – Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	50
E.10	Titoli Abilitativi	50
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano)	50
E.12	Oneri condominiali	51
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni	51
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	51



A SCHEDE SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 74/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e posto auto scoperto pertinenziale al piano terreno, in edificio condominiale denominato "Volturno", Via Volturno, n° 36/A, Verona (VR) Abitazione con cantina: Sup. commerciale mq. 86,02 Posto auto scoperto: Sup. commerciale mq. 22,00
Ubicazione	Verona, Via Volturno, n° 36/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 332, m.n. 183, Sub 9 – Sub 16 (ex Foglio 3, m.n. 693, Sub 9 - 16).
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 102.500,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 900,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi

Custode: avv. Giovanni Merzari



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e posto auto scoperto pertinenziale al piano terreno.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta agli esecutati, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi

Custode: avv. Giovanni Merzari

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO UNICO**

Beni in Verona, Via Volturmo, n. 36/A.

Appartamento con cantina al piano interrato e posto auto scoperto pertinenziale al piano terreno in edificio condominiale denominato "Volturmo".

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

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Verona,

Foglio 332, m.n. 183, Sub 9 (ex Foglio 3, m.n. 693, Sub 9),

Foglio 332, m.n. 183, Sub 16 (ex Foglio 3, m.n. 693, Sub 16).

D.1.1 Proprietà

I Beni immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Verona,

Foglio 332, m.n. 183, Sub 9 (ex Foglio 3, m.n. 693, Sub 9),

Foglio 332, m.n. 183, Sub 16 (ex Foglio 3, m.n. 693, Sub 16),

sono pervenuti in proprietà a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Mazza Paola, Notaio in Verona, del 01/10/2007 rep. 263788/10745, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 24/10/2007 al n. 28599 di formalità, [REDACTED]

[REDACTED]

di piena proprietà, con cui acquistavano da

* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, delle unità edilizie in Verona, identificate al Foglio 3, m.n. 693, Sub 9 – Sub 16 (ora Foglio 332, m.n. 183, Sub 9 – Sub 16) del Catasto Fabbricati.



Nell'Atto notarile di Compravendita del 01/10/2007 rep. 263788/10745,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Soave il 13/09/2007 al n. 11/39, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 05/02/2008 al n. 3459 di formalità; favore dei figli:

[REDACTED] per i diritti di 2/6 di piena proprietà,
[REDACTED] per i diritti di 2/6 di piena proprietà;
[REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

Si rilevano le seguenti formalità:

- **N.ro 20021 del 27/06/2024 - Accettazione Tacita D'eredità successivamente rettificata con formalità 30574 del 15/10/2025** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Mazza Paola, Notaio in Verona, del 01/10/2007 rep.263788/10745); favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- **N.ro 30574 del 15/10/2025 - Accettazione Tacita D'eredità successivamente rettificata con formalità 20021 del 27/06/2024** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Mazza Paola, Notaio in Verona, del 01/10/2007 rep.263788/10745);

favore:

[REDACTED]

contro:

per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

* Tribunale di Verona - Seconda Sezione Civile, Fallimentare delle esecuzioni forzate nella procedura esecutiva n. 74/2024 ruolo gen. esecuz. il Giudice dispone che il creditore procedente proceda alla rettifica delle note di trascrizione degli atti di accettazione di eredità da parte [REDACTED]

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 05/02/2002 al n. 82/38, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 14/05/2002 al n. 12788 di formalità;

favore del coniuge e dei figli:

[REDACTED]

contro:

per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

Si rilevano le seguenti formalità:

- **N.ro 28598 del 24/10/2007 - Accettazione Tacita D'eredità successivamente rettificata dalla formalità n. 10454 dell'11/04/2025** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Mazza Paola, Notaio in Verona, del 01/10/2007, rep. 263788/10745);

favore:

[REDACTED]

contro:

per l'intera piena proprietà - Accettazioni delle unità immobiliari pervenute per



successioni legittime al [REDACTED]

Si precisa che il diritto di accettare l'eredità del [REDACTED] quanto alla quota di spettanza del coniuge [REDACTED] si è trasmesso ai sensi dell'art. 479 del c.c. alle [REDACTED]

- **N.ro 6784 del 12/03/2025 - Accettazione Tacita di Eredità successivamente rettificata dalla formalità 30575 del 15/10/2025** (Atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Verona del 23/01/2025 rep. 948/2025);

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

- **N.ro 10454 dell'11/04/2025 - Accettazione Tacita D'eredità in rettifica della formalità n. 28598 del 24/10/2007** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Mazza Paola, Notaio in Verona, del 01/10/2007 rep.263788/10745);

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

per i diritti di 2/6 di piena proprietà.

La presente in rettifica alla precedente in quanto per mero errore materiale i diritti del de cuius [REDACTED] sono stati erroneamente indicati per l'intero in luogo di quelli corretti di 2/6.

- **N.ro 30575 del 15/10/2025 - Accettazione Tacita D'eredità in rettifica della formalità n. 6784 del 12/03/2025** (Atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Verona del 23/01/2025 rep. 948/2025);

favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

per i diritti di 1/6 di piena proprietà

* Tribunale di Verona - Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate.

Nella Procedura Esecutiva 74/2024 Ruolo Gen. Esecuz. il Giudice dispone che il creditore procedente proceda alla rettifica delle note di trascrizione degli atti di accettazione di eredità da parte delle figlie e precisamente della quota di 1/12 a ciascuna delle [REDACTED] in quanto hanno accettato ex art. 479 c.c. il diritto di accettare l'eredità [REDACTED] trasmesso [REDACTED]

Si fa presente che l'accettazione oggetto della presente richiesta di rettifica è quella trascritta presso codesta conservatoria in data 12/03/2025 ai numeri di repertorio 9375/6784 di formalità.

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Tucci Giuseppe, Notaio in Verona, del 16/12/1991 rep. 28883, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il 15/01/1992 al n. 1949 di formalità;

favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Nei documenti rilasciati il 16/04/2024 dai Servizi Demografici del Comune di Verona, e nella documentazione aggiornata in data 18/11/2025, risulta che [REDACTED]



[REDACTED]
è residente a Verona.

Dalla Verifica individuale risulta stato civile non documentato.

Il Certificato storico di Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Verona il 16/04/2024, e nella documentazione aggiornata in data 18/11/2025, certifica che la composizione della sua famiglia è:

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Nei documenti rilasciati il 16/04/2024 dai Servizi Demografici del Comune di Verona, e nella documentazione aggiornata in data 18/11/2025, risulta che

* [REDACTED]

[REDACTED]

è residente a Verona.

Dalla Verifica individuale risulta stato civile non documentato.

Il Certificato storico di Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Verona il 16/04/2024, e nella documentazione aggiornata in data 18/11/2025, certifica che la composizione della sua famiglia è:

[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

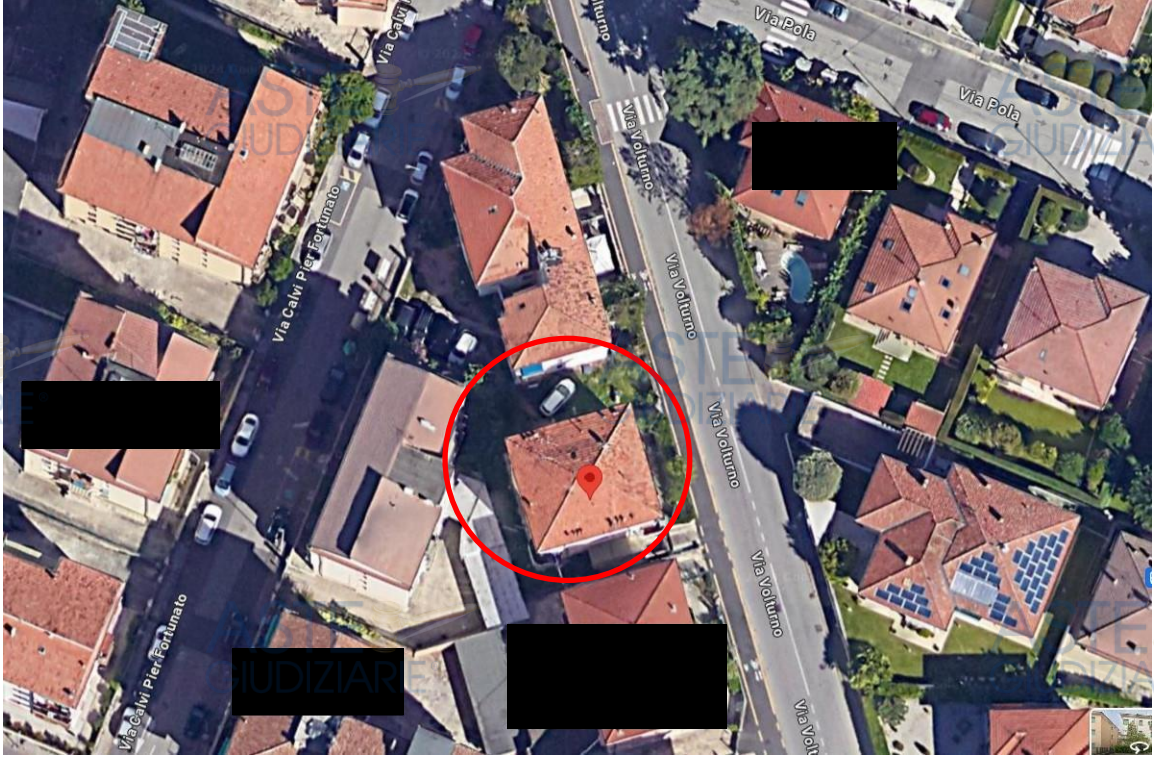
Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Catasto Fabbricati – Fg. 332 (ex Fg. 3) :

- **Mappale n. 183 (ex m.n. 693), sub 9**, Categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 5 vani, Sup. Catastale: Totale 76 m² - Totale escluse aree scoperte 75 m², Rendita: Euro 464,81, Indirizzo: via Voltorno, n. 36, piano: S1-1;
- **Mappale n. 183 (ex m.n. 693), sub 16**, Categoria: C/6, classe: 1, consistenza: 22 m², Sup. Catastale: Totale 22 m², Rendita: Euro 49,99, Indirizzo: via Voltorno, n. 36, piano: T.



L'Accesso all'abitazione avviene da Via Volturno, n. 36/A.



Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali non corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione i quali, come il titolo di Provenienza, identificano i beni al N.C.E.U. di Verona, Fg. 3, Mappale n. 693, sub 9 - 16, dati modificati con variazioni successive che hanno originato gli attuali identificativi, N.C.E.U. di Verona, Fg. 332, Mappale 183, sub 9 - 16.

I dati indicati nel pignoramento, consentono comunque l'individuazione dei beni.

Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di VERONA – Fg. 332, Mappale n. 183 sub 9 e 16 non si rilevano variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

* L'unità di cui al mappale n. 183 sub 9 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di Variazione del 21/04/2011 Pratica n. VR0187036 in atti dal 21/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 79275.1/2011)

- VARIAZIONE del 20/08/2014 Pratica n. VR0239947 in atti dal 20/08/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 139329.1/2014)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2020 Pratica n. VR0031715 in atti dal 03/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 21553.1/2020).

* L'unità di cui al mappale n. 183 sub 16 risulta censita con i dati sopra indicati a seguito di Variazione del 21/04/2011 Pratica n. VR0187043 in atti dal 21/04/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 79282.1/2011)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2020 Pratica n. VR0114490 in atti dal 14/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 64860.1/2020).

L'Atto di provenienza riporta: *“Alle unità immobiliari in contratto compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'art. 1117 C.C., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza”.*

E inoltre: *“Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato attuale di fatto e di diritto, a corpo, con ogni accessione e pertinenza, con le servitù attive e passive che vi fossero inerenti, con i diritti e le ragioni di compendio...”.* Confini dell'edificio all'interno del quale è sita l'unità abitativa oggetto di stima in senso N.E.S.O.: mapp. n. 182, Via Volturmo, m.n. 187, m.n. 181, m.n. 180 (tutti del foglio 332 C.F.), salvi altri e più precisi.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

I beni sono situati nel quartiere di Borgo Roma, che copre la zona Sud della città, a circa tre chilometri dal centro storico di Verona, nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Volturmo", Via Volturmo 36 A - 37135 Verona (VR), la cui realizzazione è antecedente al 1945, come da comunicazione SUAP del Comune di Verona.

Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato in un contesto urbano ben servito, caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, servizi di primaria necessità, esercizi pubblici e collegamenti con i principali mezzi di trasporto. L'ubicazione risulta quindi comoda e funzionale.

Dal centro di Verona, l'immobile dista a circa 3 Km ed è raggiungibile tramite la viabilità urbana.

Servizi della zona:

Borgo Roma è un quartiere funzionale, dotato di tutti i servizi essenziali: negozi, scuole, supermercati, farmacie, spazi verdi, mezzi di trasporto e varie attività commerciali. Distanza dall'Ospedale di Borgo Roma (Vr) circa 1 Km;

Collegamenti pubblici:

autobus di linea urbana; stazione ferroviaria di Verona Porta Nuova, a circa 3 Km.; Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 10 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e posto auto scoperto pertinenziale al piano terreno, in edificio condominiale denominato "Volturno", Via Volturno, n. 36/A, Verona (VR).

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

La costruzione dell'immobile, all'interno del quale è situata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, risulta antecedente al 1945, come attestato dalla comunicazione SUAP del Comune di Verona.

L'accesso pedonale alla palazzina avviene tramite un cancelletto in ferro posto sulla recinzione di Via Volturno. Attraverso un breve camminamento nell'area



scoperta, dove è ubicato anche il posto auto pertinenziale, si raggiunge il portoncino d'ingresso contraddistinto dal civico n. 36/A.

L'accesso al posto auto avviene dalla strada retrostante, via Pier Fortunato Calvi.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'abitazione si compone di:

Piano Terra – posto auto scoperto pertinenziale;

Piano Primo – Ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera 1, camera 2 con balcone;

Piano Interrato – cantina.

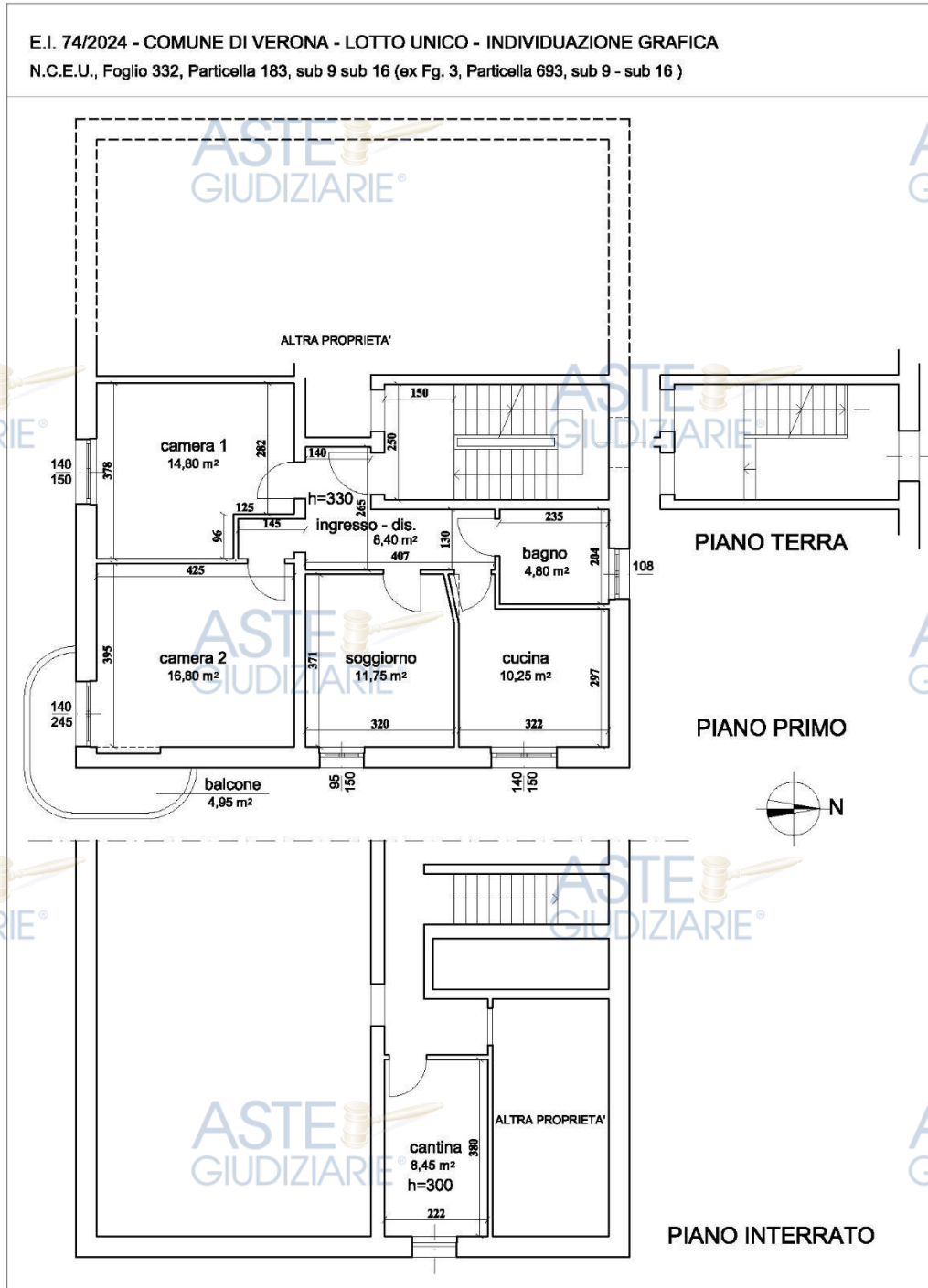
L'unità abitativa ha una superficie commerciale complessiva di mq. 86,02.

Il posto auto scoperto pertinenziale ha una superficie di circa mq. 22,00.

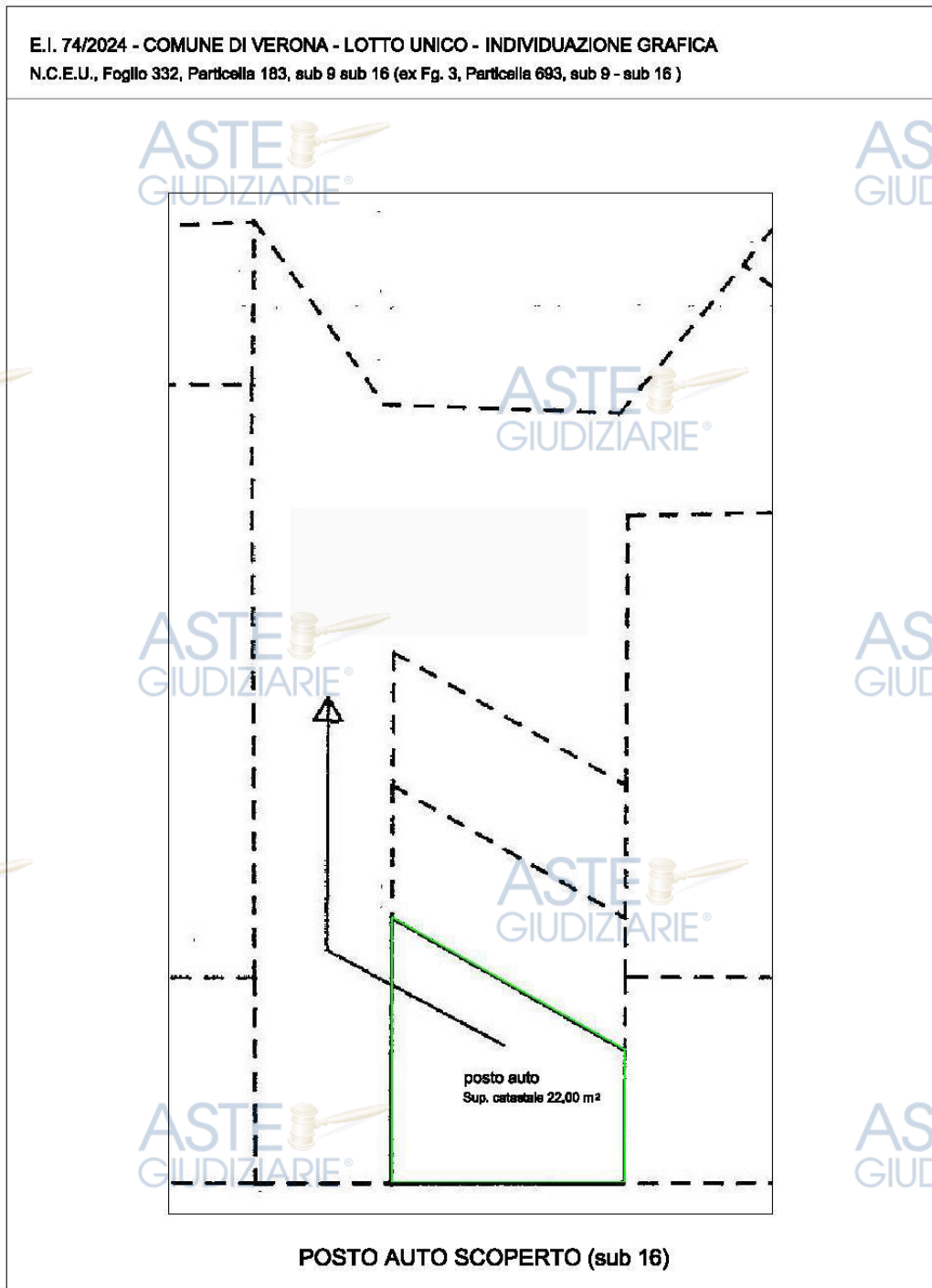
La costruzione presenta un modesto livello di finiture ed uno stato manutentivo sufficiente. Anche la condizione delle parti comuni, si presenta sufficiente.



E.I. 74/2024 - COMUNE DI VERONA - LOTTO UNICO - INDIVIDUAZIONE GRAFICA
 N.C.E.U., Foglio 332, Particella 183, sub 9 sub 16 (ex Fg. 3, Particella 693, sub 9 - sub 16)



E.I. 74/2024 - COMUNE DI VERONA - LOTTO UNICO - INDIVIDUAZIONE GRAFICA
N.C.E.U., Foglio 332, Particella 183, sub 9 sub 16 (ex Fg. 3, Particella 693, sub 9 - sub 16)



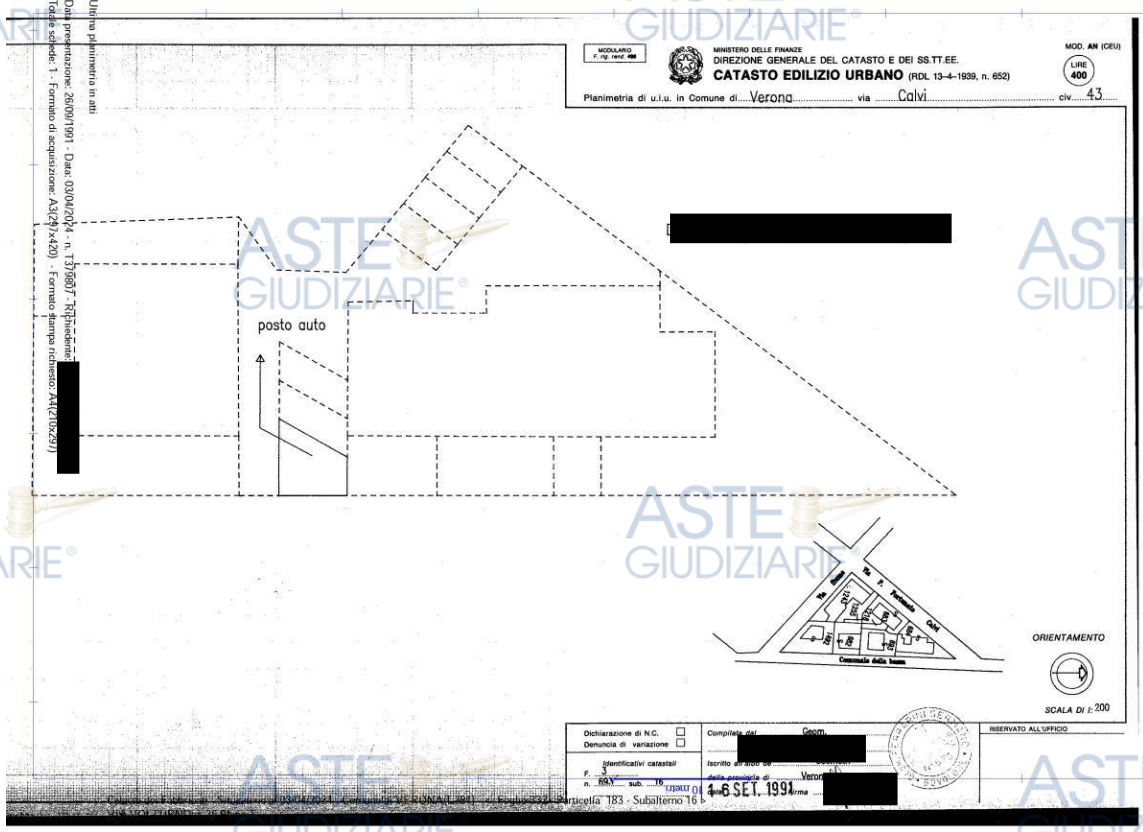


Tribunale di Verona E.L. n. 74/2024 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Giovanni Merzari



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 26/09/1991 - Data: 03/04/2024 - n. 13/9807 - Richiedente:
 (dati scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(24) x 420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 26/09/1991 - Data: 03/04/2024 - n. 13/9807 - Richiedente:
 [Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: avv. Giovanni Merzari

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: GIULIANA RAIMONDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cft74f735814772d8b5511f7b19f6cb



Documentazione fotografica - Coni Fotografici

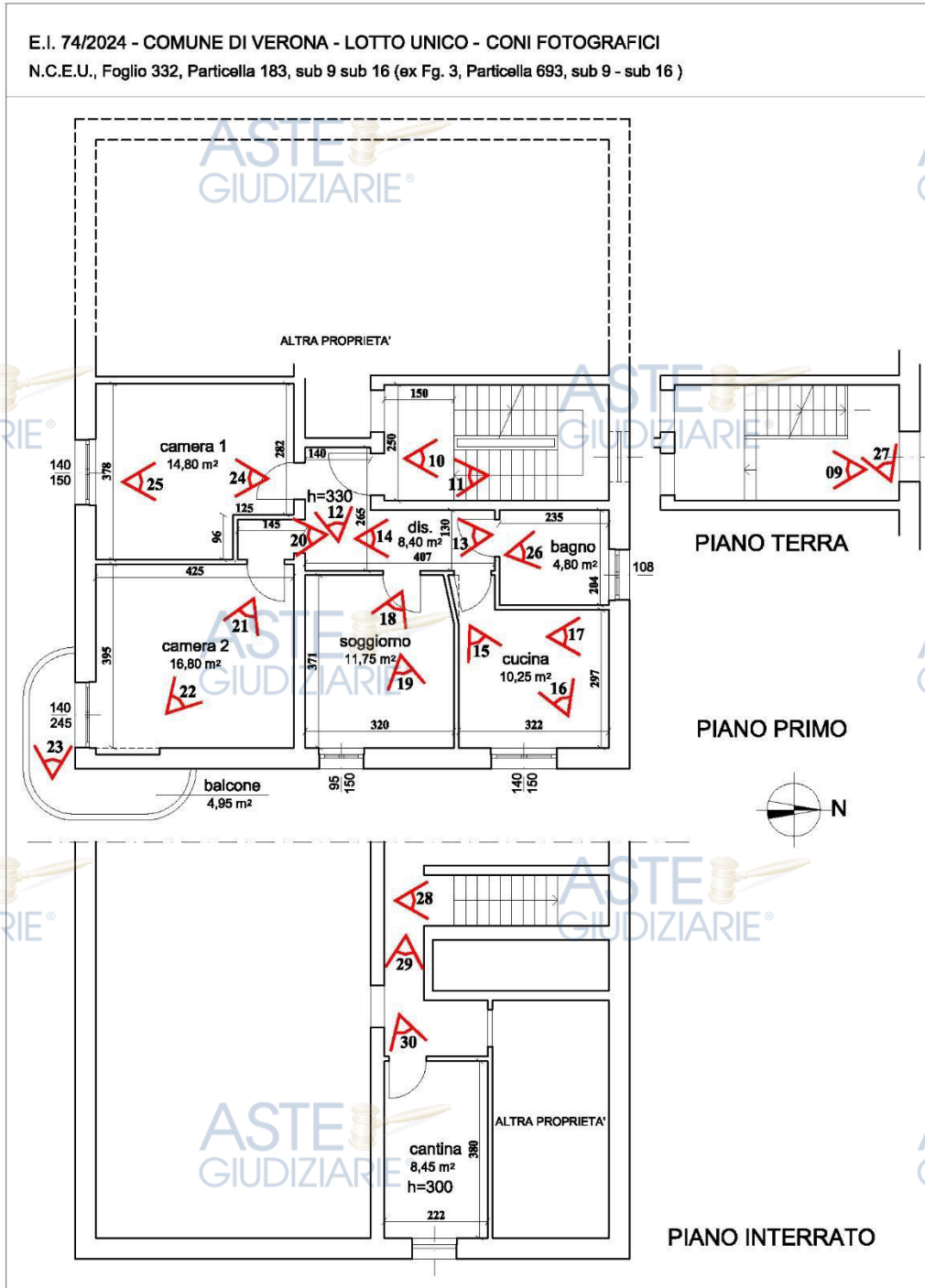
E.I. 74/2024 - COMUNE DI VERONA - LOTTO UNICO - CONI FOTOGRAFICI
N.C.E.U., Foglio 332, Particella 183, sub 9 sub 16 (ex Fg. 3, Particella 693, sub 9 - sub 16)



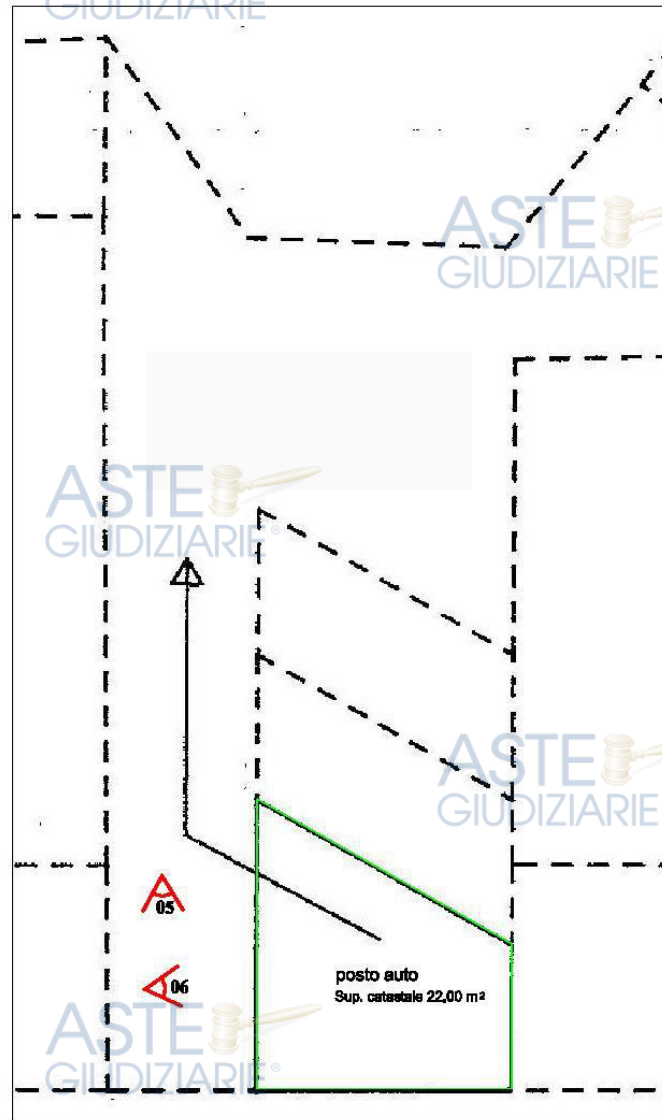
ESTRATTO DI MAPPA

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Giovanni Merzari

E.I. 74/2024 - COMUNE DI VERONA - LOTTO UNICO - CONI FOTOGRAFICI
 N.C.E.U., Foglio 332, Particella 183, sub 9 sub 16 (ex Fig. 3, Particella 693, sub 9 - sub 16)



E.I. 74/2024 - COMUNE DI VERONA - LOTTO UNICO - CONI FOTOGRAFICI
N.C.E.U., Foglio 332, Particella 183, sub 9 sub 16 (ex Fg. 3, Particella 693, sub 9 - sub 16)



POSTO AUTO SCOPERTO (sub 16)





01

Edificio in Via Volturmo, n. 36/A – Verona



02

Lati sud, est edificio





03

Prospetto nord edificio



04

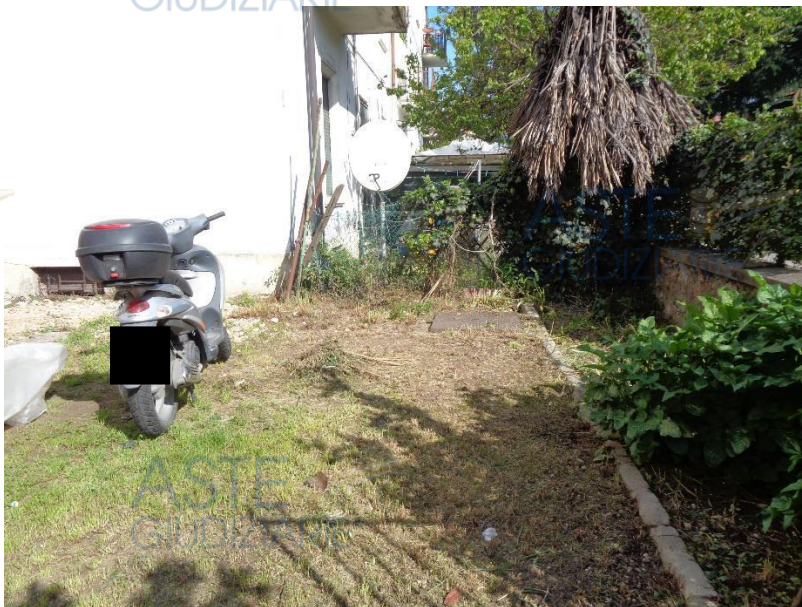
Portoncino di accesso





05

Posto auto scoperto e accesso pedonale al civico n. 36/A



06

Posto auto scoperto





07

Accesso pedonale all'edificio in Via Volturmo, n. 36/A – Verona



08

Accesso carraio di posti auto su Via Pier Fortunato Calvi, pertinenti all'edificio
in Via Volturmo, n. 36/A – Verona





09



10

Androne e vano scala condominiale





11

Porta di accesso all'unità abitativa al Piano Primo



12

Disimpegno ed accesso all'unità abitativa





13



14

Disimpegno





15



OE e Os m

01 6

B a ucina)





18



19

Soggiorno (ad uso camera)





20

Disimpegno



21

Camera 2





22

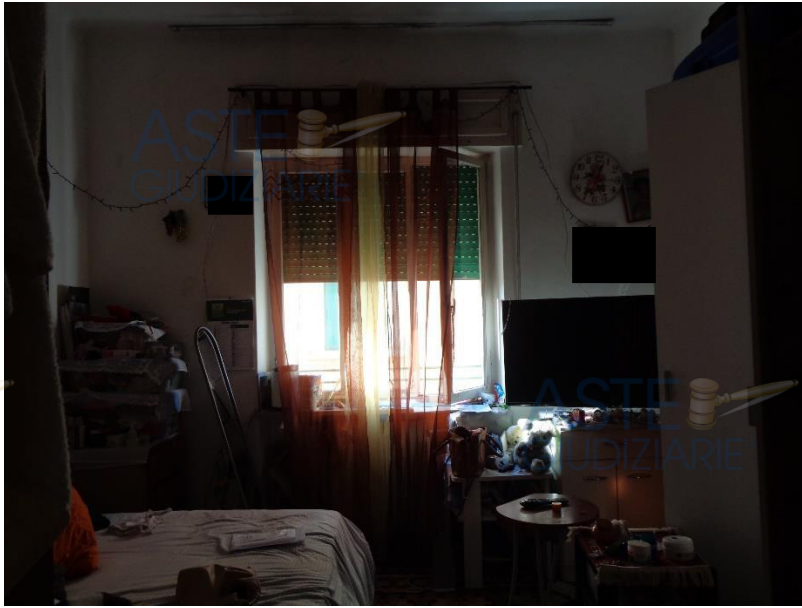
Camera 2



23

Balcone – nella camera 2





24



25

Camera 1

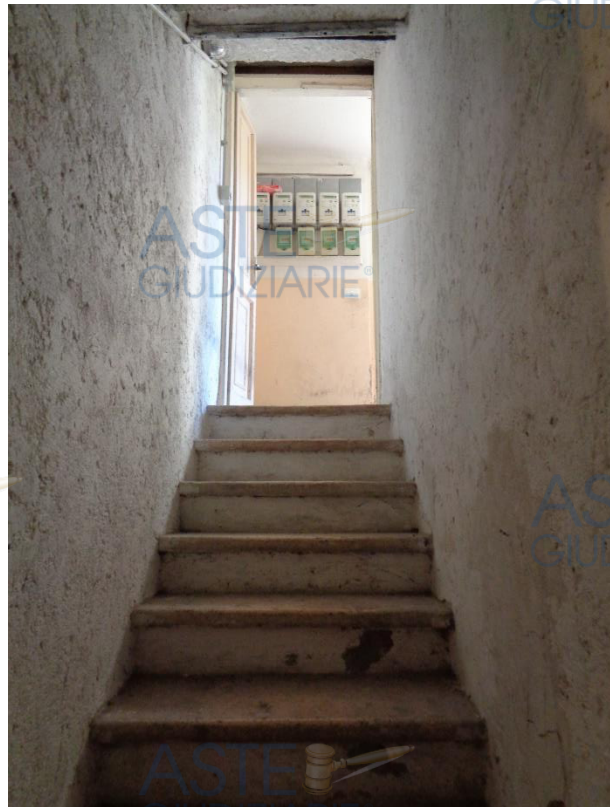


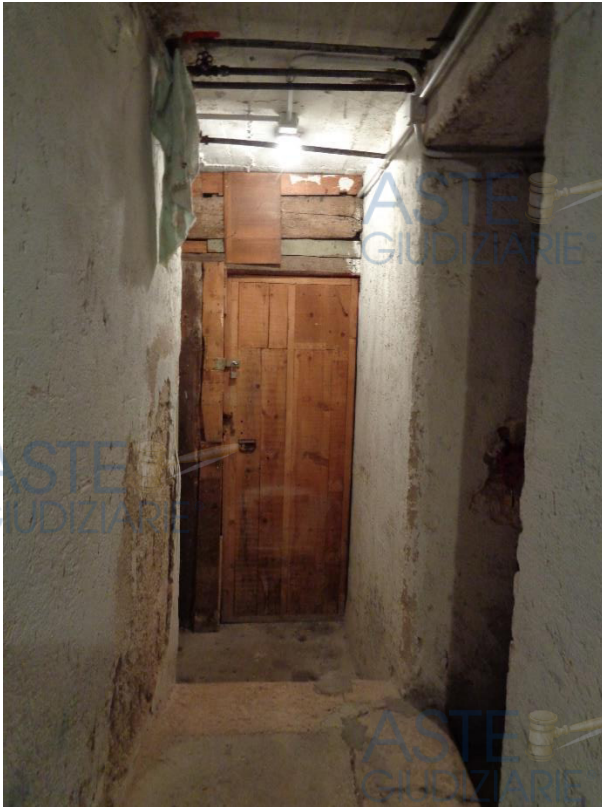


26 Bagno

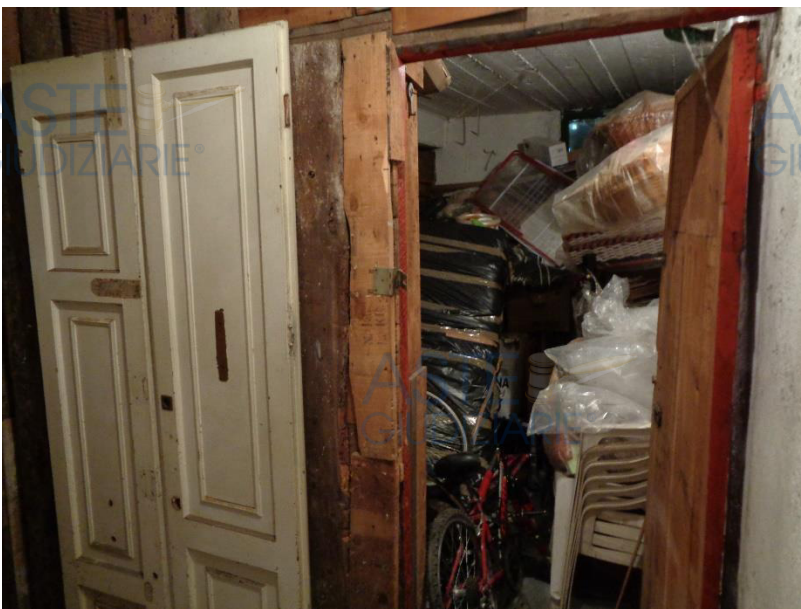


27 - 28 Accesso alla cantina dal vano scala condominiale





29



30

Cantina al piano Interrato



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni:

materiale: si presume fondazioni continue in calcestruzzo armato,

condizioni: si presumono sufficienti;

Strutture verticali:

materiale: murature si presume in calcestruzzo fino al primo solaio, condizioni:

sufficienti; ai piani superiori si presume, struttura in muratura in laterizio e malta di

cemento, condizioni: sufficienti;

Tamponamenti interni

materiale: divisori in tramezze di laterizio, condizioni: sufficienti;

tinteggiatura interna: condizioni sufficienti;

Solai:

materiale: primo solaio in calcestruzzo armato, solai superiori in laterocemento,

condizioni: sufficienti;

Copertura:

tipologia: a falde inclinate, materiale: si presume struttura con muretti e tavelloni,

in laterocemento, condizioni: sufficienti;

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno con vetro semplice

e doppi vetri in alluminio, dove presenti, condizioni: sufficienti;

protezione: tapparelle in materiale plastico, condizioni: sufficienti;

portoncino di ingresso blindato, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti (alcuni

sostituiti, condizioni buone); condizioni: scadenti nella cantina;

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento e

tinteggiatura, condizioni: sufficienti;

Pavimentazione interna:

materiale: ceramica e marmette di graniglia (cucina), condizioni: sufficienti;
piastrelle in klinker sul terrazzo, condizioni: sufficienti;
scala condominiale in marmo, condizioni: discrete;
pavimentazione della cantina in cemento, condizioni: mediocri.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti,
conformità: da verificare/adequare;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da
verificare/adequare;

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni:
sufficienti, conformità: da verificare/adequare;

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in acciaio; condizioni: sufficienti,
conformità: da verificare/adequare;

L'impianto di riscaldamento è servito da una caldaia murale alimentata a gas
metano, collocata in cucina, di marca Immergas.

La proprietà dichiara di non aver eseguito le operazioni annuali di manutenzione
ordinaria e non ha fornito il libretto d'impianto.

Nell'abitazione non risultano presenti impianti di condizionamento né impianti
antifurto.

Si ritiene necessaria una verifica da parte di un professionista abilitato, al fine di
valutare eventuali adeguamenti degli impianti tecnologici, per la quale può
essere previsto un importo minimo indicativo di Euro 800,00.



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

L'Atto di provenienza riporta: "Alle unità immobiliari in contratto compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'art. 1117 C.C., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza".

In particolare nell'elaborato planimetrico si indicano:

- m.n. 183 sub 13 - Bene comune non censibile ai sub. dal 7 al 12,
- m.n. 183 sub 17 - Bene comune non censibile a tutti i sub del m.n. 183, m.n. 182 del fg. 332 (ex m.n. 693, m.n. 684 del fg. 3),
- m.n. 182 sub 24 - Bene comune non censibile a tutti i sub del m.n. 183, m.n. 182 del fg. 332 (ex m.n. 693, m.n. 684 del fg. 3).

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

L'accesso pedonale alla palazzina avviene tramite un cancelletto in ferro posto sulla recinzione di Via Volturno. Attraverso un breve camminamento nell'area scoperta, dove è ubicato anche il posto auto pertinenziale, si raggiunge il portoncino d'ingresso contraddistinto dal civico n. 36/A.

L'accesso al posto auto avviene dalla strada retrostante, via Pier Fortunato Calvi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona, l'area in cui ricade l'edificio è individuata come Zona TCc2 - Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.

L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La planimetria catastale acquisita, presentata il 26/09/1991, non corrisponde alla situazione attuale.

Si segnalano alcune modifiche distributive degli spazi interni rispetto allo stato dei luoghi, rilevate durante il sopralluogo del 12/04/2024 e del 21/11/2025.

In particolare:

- il disimpegno è stato prolungato, riducendo la superficie della camera 1, per permettere un accesso diretto alla camera 2 senza passare dal soggiorno;
- il bagno è stato allargato, riducendo la superficie della cucina;
- la porta del soggiorno è stata traslata;
- la posizione e le dimensioni della cantina, non risultano correttamente rappresentate.

La regolarizzazione catastale, potrà essere effettuata correttamente solo dopo la conclusione di una pratica di sanatoria edilizia in Comune.

Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 900,00 (escluse le spese di presentazione e l'eventuale sanzione).

Nelle visure catastali i beni sono intestati [REDACTED]
[REDACTED] come risulta anche dalle visure ipotecarie.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Nel titolo di Provenienza al debitore dei beni pignorati si dichiara che *"l'intero fabbricato condominiale in Verona, in Via Voltumo, n. 36, di cui quanto in contratto fa parte, è stato edificato anteriormente al giorno 1 settembre 1967 e che successivamente, e sino ad oggi, quanto oggetto di quest'atto non ha subito modificazioni necessitanti di provvedimenti autorizzativi, condono o sanatoria"*.

Da ricerche approfondite effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, non è emersa alcuna pratica edilizia inerente all'unità immobiliare in oggetto.

Il Comune, in data 07 agosto 2024, ha rilasciato con PEC una dichiarazione, che attesta l'esito negativo della ricerca.

Inoltre riporta che *"l'edificio è ante 1945 (documentabile da Catasto Tomba Fg. 3, m.n. 684 catasto da Patrimonio 1936 - la particella 684 comprendeva anche*

l'attuale civico 32".

Tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di 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.

In mancanza della rappresentazione grafica dell'edificio assentita con un titolo edilizio, si è fatto riferimento alle planimetrie catastali del 26/09/1991 quale stato originario, rispetto al quale riferirsi per valutare le opere difformi.

Rispetto alle planimetrie catastali, durante le operazioni di sopralluogo del 12/04/2024 e del 21/11/2025, sono state rilevate alcune modifiche distributive degli spazi interni, come riportato nel precedente paragrafo.

Le difformità descritte, possono essere regolarizzate con la presentazione CILA/S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Si precisa che, per quanto concerne le cantine al piano interrato, sarà opportuno coinvolgere il Condominio per la regolarizzazione edilizia delle parti comuni.

Le spese tecniche per la presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.800,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

Per l'immobile, pur essendo abitato da anni, non risulta presente la dichiarazione di agibilità che, se richiesta, potrà essere ottenuta dopo la definizione della pratica edilizia.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del primo sopralluogo, del 12/04/2024, il bene risultava con arredi, effettivamente abitato e vissuto, ed era presente il [REDACTED]



Foglio 3, m.n. 693, Sub 16 (ora Foglio 332, m.n. 183, Sub 16).

- **TRASCRIZIONE del 07.03.2024 ai nn. 9249 RG. - 6913 RP.**

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 28 febbraio 2024, n. rep. 563, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO,

A favore di:

[REDACTED] per

la Quota di 1/1 in piena proprietà,

contro:

[REDACTED]

per la Quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in piena proprietà gravante le unità immobiliari in Comune di Verona, censite al Catasto Fabbricati, Foglio 3, m.n. 693, Sub 9 (ora Foglio 332, m.n. 183, Sub 9), Foglio 3, m.n. 693, Sub 16 (ora Foglio 332, m.n. 183, Sub 16).

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

Nessuna.

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

Dalle ricerche effettuate, non risultano contratti di affitti, diritto di abitazione, usufrutto che sono opponibili.

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

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dell'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni fanno parte del fabbricato denominato "Condominio Volturmo", Via Volturmo, 36 A - 37135 Verona (VR) [REDACTED]

L'amministrazione condominiale è affidata allo Studio Bendazzoli di Bendazzoli dott.ssa Susanna, Via Carso, n. 6, Verona [REDACTED] - email:

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Giovanni Merzari

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non risulta costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'appartamento ed il posto auto scoperto pertinenziale, costituiscono beni in piena proprietà

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuti agli esecutati, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	superficie	superficie	coefficiente	superficie
ABITAZIONE				
Piano Interrato				
Cantina	8,45	10,40	0,20	2,08
Piano Primo				
Ingresso-disimpegno	8,40	9,75	1,00	9,75
Soggiorno	11,75	14,05	1,00	14,05
Cucina	10,25	13,70	1,00	13,70
Bagno	4,80	6,25	1,00	6,25
Camera 1	14,80	17,50	1,00	17,50
Balcone	4,95	4,95	0,25	1,24
Camera 2	16,80	21,45	1,00	21,45
TOTALE ABITAZIONE	80,20	98,05		86,02
Posto auto scoperto - circa	22,00			

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di

manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base delle planimetrie acquisite presso il Catasto (non essendo stato reperito alcun titolo edilizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona), e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, stampa specializzata, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

D.1.13.3 Stima

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

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

Per gli immobili utilizzati come beni comparabili, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale.

	Bene 1 Via Polveriera Vecchia (VR)	Bene 2 Via Scuderlando (VR)	Bene 3 Via Volturmo (VR)
Prezzo di vendita €	160.000,00	139.000,00	129.000,00
Superficie mq	132,00	78,00	78,00
Prezzo €/mq	1212,00	1782,00	1654,00

I prezzi sopra indicati sono relativi a prezzi richiesti che, in fase di trattativa, possono essere suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche "Idealista", nelle quali viene indicato un divario medio tra domanda e offerta del 21,6% circa per la provincia di Verona.

Gli operatori immobiliari della zona di riferimento (Prima Immobiliare Verona, Fondo Casa, New Home) segnalano una riduzione del prezzo di vendita rispetto all'offerta iniziale di circa il 10%.

Considerata la tipologia di abitazione ed il grado di conservazione, si è deciso di applicare la riduzione prudenziale del 12% al prezzo di vendita dei beni comparabili utilizzati.

Il valore medio del prezzo di vendita al mq derivante dagli immobili utilizzati come beni comparabili risulta essere di:

$$\begin{aligned} & \text{€/mq } (1212,00 + 1782,00 + 1654,00) / 3 = \text{€/mq } 1549,33 - 12\% \text{ (per trattativa)} = \\ & = \text{€/mq } 1363,40. \end{aligned}$$

Sono stati altresì considerati i valori di riferimento della zona per lo stesso segmento di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportati:



Ministero dell'Economia e delle Finanze

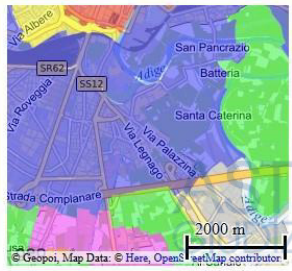
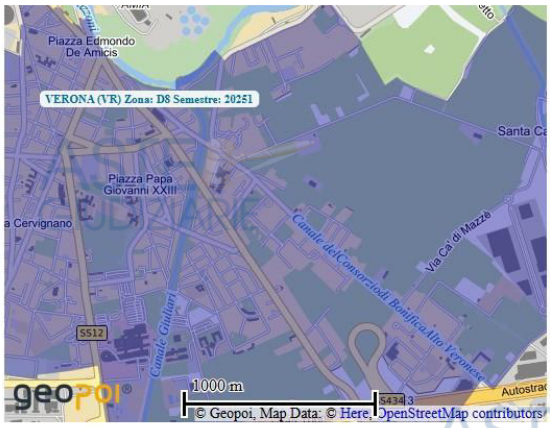
agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: VERONA
 Comune: VERONA
 Fascia/zona: Periferica/B.GO%20ROMA,%20TOMBA,%20TOMBETTA,%20CRISTO%20LAVORATO
 E,%20PRIMO%20MAGGIO,%20PALAZZINA
 Codice zona: D8
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	1850	L	8	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1650	L	7	8	L
Box	Normale	500	700	L			
Ville e Villini	Normale	1700	2450	L			

Stampa Legenda

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione, si stima essere pari a €/mq 1300,00.

Destinazione	superficie	valore unitario	valore
ABITAZIONE			
Piano Interrato			
Cantina	2,08	1300,00	2704,00
Piano Primo			
Ingresso-disimpegno	9,75	1300,00	12675,00
Soggiorno	14,05	1300,00	18265,00
Cucina	13,70	1300,00	17810,00
Bagno	6,25	1300,00	8125,00
Camera 1	17,50	1300,00	22750,00
Balcone	1,24	1300,00	1608,75
Camera 2	21,45	1300,00	27885,00
TOTALE ABITAZIONE	86,02		111822,75

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
 Giudice: dott. Francesco Fontana
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: avv. Giovanni Merzari

Posto auto scoperto - circa mq	22,00	250,00	5500,00
--------------------------------	-------	--------	---------

TOTALE LOTTO

117322,75

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Unità abitativa	86,02	€ 111.822,75	€ 111.822,75
posto auto scoperto	22,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
TOTALE			€ 117.322,75

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.700,00

* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti € 800,00

* Oneri condominiali € 0,00

* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
(€ 35,00*1 + € 294,00*1) € 329,00

Il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti.

* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di un bene con modesto livello di manutenzione e di finiture e con impianti essenzialmente da rinnovare - circa 9%): € 10.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 102.493,75

Si arrotonda a: € **102.500,00**



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, 16/12/2025

Il perito stimatore



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO - (NON RISULTANO)
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- E.9 ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)
- E.10 TITOLI ABILITATIVI
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,

Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Giovanni Merzari



COMODATO, AFFITTO) - (NON RISULTANO)

E.12 ONERI CONDOMINIALI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE



Tribunale di Verona E.I. n. 74/2024 R.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Giovanni Merzari

