

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare**

Numero 273/2022 R.G.E.

**Giudice**

Dott.sa Paola Salmaso

**Creditore procedente**

[REDACTED]

**Parte eseguita**

[REDACTED]



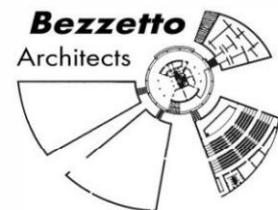
Esperto Stimatore

Arch. Luca Bezzetto, mail: [luca@bezzetto.it](mailto:luca@bezzetto.it), Tel. 0442/644652

Custode Giudiziario

Avv. Giuliano Maffi, email: [g.maffi@lgmstudio.it](mailto:g.maffi@lgmstudio.it), tel. 045.8036667

Architetto Luca Bezzetto  
Via Borgo Bello 10, Legnago (VR)  
C.F.BZZLCU72C23E512K  
P.IVA 03401250232 [www.bezzetto.it](http://www.bezzetto.it)  
e-mail: [luca@bezzetto.it](mailto:luca@bezzetto.it) - PEC: [luca.bezzetto@archiworldpec.it](mailto:luca.bezzetto@archiworldpec.it)



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO .....	4
D.1.1.	Proprietà.....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	11
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile .....	12
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	12
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....	13
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	13
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	13
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....	13
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..	13
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	15
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione di soggetti terzi sull'immobile .....	15
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	15
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	15
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	15
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	16
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	16
D.1.13.1.	Consistenza .....	16
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	16
D.1.13.3.	Stima.....	17
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	17
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	18
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	18

---



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 273/2022
<b>Lotto</b>	Unico
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Intera Proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento Ubicato al piano secondo Superficie commerciale mq 170,00
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Pellicciai n° 22
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 156 Mapp. 309 Sub. 15 (abitazione)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	563.000,00 €
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Sanabili con pratica edilizia. Costi di regolarizzazione 4.500 € (già scomputati al Valore di stima)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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

Il diritto oggetto della vendita esecutiva è l'intera proprietà del bene staggito, oggi in regime di comunione con il coniuge dell'esecutata [REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e della conformazione del bene, ho ritenuto conveniente formare un unico lotto di vendita; il compendio non è divisibile in natura: è un appartamento con un unico accesso.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

In virtù dei documenti analizzati la storia delle proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento può essere così sintetizzata:

- [REDACTED] acquisirono l'intera proprietà, per il diritto di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione, prima divisa tra [REDACTED] (per la quota di  $\frac{2}{4}$ ) [REDACTED] (per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno), in virtù dell'*atto di Compravendita* rogitato in data 01/06/2001 dal Notaio Dott. Guido Paolone, Rep. n° 82030 Racc. 15491, trascritto il 23/06/2001 al numeri 24487/17022;
- La quota di  $\frac{2}{4}$  a [REDACTED] e quelle di  $\frac{1}{4}$  ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] sono prevenute per *Dichiarazione di successione* di [REDACTED] in data 5/12/2000, come si evince dal predetto *atto di Compravendita* del 01/06/2001.

Come si può evincere dalla documentazione anagrafica (Allegato E.2) l'esecutata contrasse matrimonio con [REDACTED] in data 26/10/1975, in esso non è specificato il regime patrimoniale del legame; nell'*atto di compravendita* del 01/06/2001 i coniugi risultavano in regime di comunione legale e, non essendo state rilevate modifiche, si può desumere che sia al momento dell'acquisto e sia a quello della notifica del pignoramento l'esecutata fosse in regime patrimoniale di comunione con il [REDACTED]

---



---

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

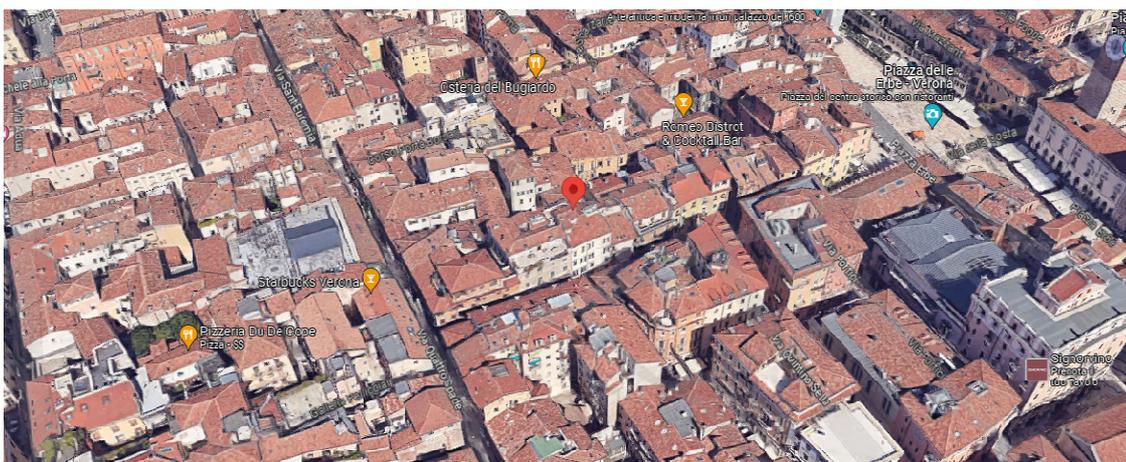
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ atto n. 25-I-A/1954; dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe del Comune di Verona ho accertato che l'esecutata è residente in Via Pellicciai n. 22 interno 2, unitamente al ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ In tal senso si veda l'allegato E.2.

### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.

Il lotto è costituito da un'abitazione, catastalmente distinta al Foglio 156 Mappale 309 Sub. 15 del Comune di Verona, intestata all'esecutata ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ed al coniuge ██████████ ██████████ ██████████; i quali godono del diritto di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione. L'unità immobiliare è così catastalmente descritta: Sub. 15 Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 170 mq, Rendita Catastale Euro 2.169,12.

Si è reso necessario un aggiornamento della planimetria catastale per lavori eseguiti e mai dichiarati ovvero è stato necessario riallineare lo stato dei luoghi a quanto dichiarato al catasto, descrivendo le modifiche e la diversa distribuzione degli spazi.

Gli identificativi catastali sono stati correttamente indicati nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione e vi è corrispondenza tra le proprietà indicate nel predetto Atto ed i beni effettivamente intestati all'esecutata, ciò ha consentito l'univoca identificazione dei manufatti.



Le principali variazioni catastali, come si può evincere dall'allegato E.4, possono essere così sintetizzate:

- Variazione in atti dal 29/12/1993 per Frazionamento n. 8200/1981;



- 
- Variazione per *Attribuzione di identificativo e classamento* in atti dal 14/12/2000 e relativa al Frazionamento n. 8200.1/1981;
  - Variazione della *Destinazione da Abitazione ad Ufficio*, del 21/12/2000 (n. 16636.1/2000) in atti dal 21/12/2000;
  - Variazione della *Destinazione da Ufficio ad Abitazione* del 12/05/2011, in atti dal 12/05/2011, Pratica n. VR 0219865;
  - Variazione nel *classamento* in atti dal 20/01/2012 del 20/01/2012 n. 2348.1/2012;
  - Variazione per *Diversa Distribuzione degli spazi interni* del 20/06/2023, Pratica n. VR0105077, in atti dal 21/06/2023 Prot. n. 2705926.20/06/2023, presentazione del 20/06/2023, Prot. n. VR0105077.

Il lotto è costituito da un'abitazione posta al piano secondo (Sub. 15) a cui si accede da un androne e quindi percorrendo una scalinata (B.C.N.C. Subalterno 8). L'edificio confina a Nord con mappali 310-311, a Sud su strada comunale Via Pellicciai, a Est mappale 310, a Ovest con mappale 307.

### **D.1.3. Descrizione dei beni.**

#### **D.1.3.1. Contesto.**

Il lotto è ubicato nel centro storico di Verona, il cuore commerciale della città, adiacente a Piazza delle Erbe, limitrofa a Via Mazzini distante qualche centinaio di metri da Piazza Bra. È un ambito caratterizzato dalla nutrita presenza di attività commerciali e servizi quali banche, uffici postali, bar, ristoranti; scuole ed asili sono adiacenti. Il compendio ricade all'interno della cosiddetta Z.T.L. .

#### **D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.**

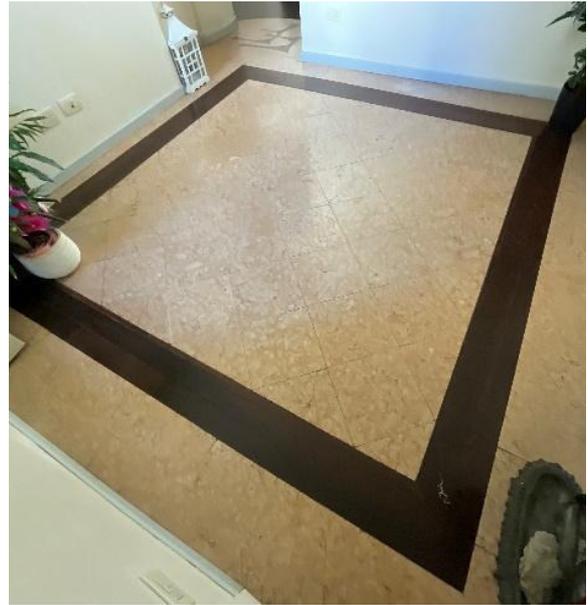
Il Presente lotto è costituito da un appartamento disposto su un unico livello, sito al secondo piano di un condominio a cui si accede da Via Pellicciai; per raggiungere l'unità immobiliare si attraversa androne e quindi due rampe di scale oppure si può utilizzare l'elevatore; pavimenti e parte delle partizioni verticali sono rivestiti con materiali lapidei di pregio. Il palazzo che ospita il bene staggito, complessivamente, si presenta in buono stato di conservazione.





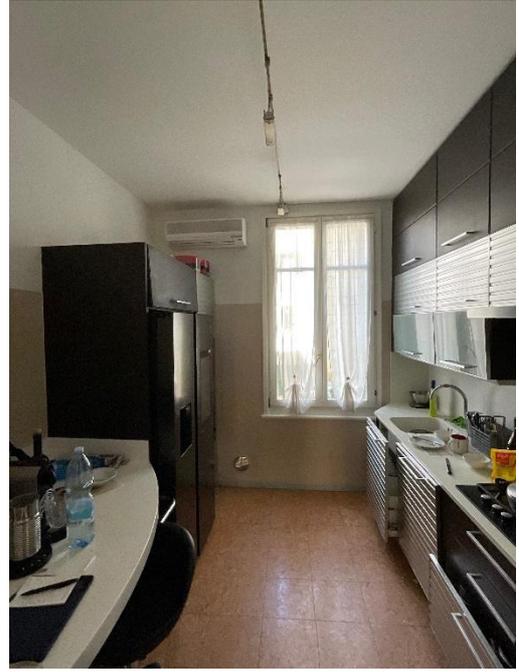
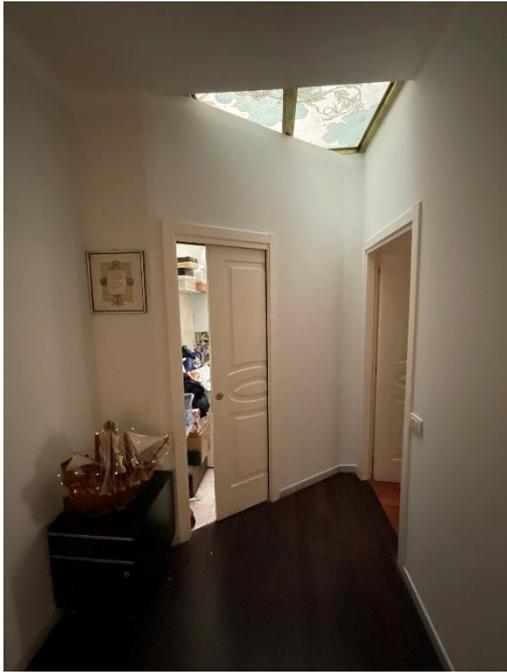
L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno, cucina, studio, tre camere da letto, tre bagni ed una lavanderia; dispone di affacci senza balconi. Le strutture portanti sono di tipo misto con muratura perimetrale portante. All'estradosso le pareti sono intonacate e tinteggiate, versano in buono stato di conservazione e non sono evidenti dissesti o fessurazioni. Non è stato possibile accedere alla copertura.





Le pareti interne, in buono stato di conservazione, sono intonacate e tinteggiate; appaiono solo alcune lievi fessurazioni negli intonaci, con tutta probabilità dovute ad un fisiologico ritiro degli stessi poiché posati in strati di notevole spessore, che non sembrano denotare problemi di natura strutturale e non sono rinvenibili tracce di umidità o muffe. L'abitazione è stata oggetto di una pesante ristrutturazione interna, realizzata senza alcuna pratica edilizia, oltre una decina di anni fa. I pavimenti sono stati realizzati con diversi materiali di pregio: parquet ligneo, gres, marmi ed alcuni di questi sono stati rivestiti con laminato simil parquet. I Bagni sono rivestiti in gres e sono dotati di lavandino, water, bidet, il più grande è dotato anche di una vasca con idromassaggio. I serramenti interni sono recenti e versano in buono stato di conservazione, alcuni sono di tipo ad anta battente ed altri di tipo a scrigno o scorrevoli; realizzati in tamburato placcato in legno e laccato all'estradosso. Il portoncino d'ingresso ha due ante in legno ed è corredato da vecchie serrature a mandata. I serramenti esterni sono in legno e dotati di vetrocamera semplice, alcuni hanno apertura a vasistas, è probabile che siano stati sostituiti nell'ultima ristrutturazione; gli scuri in legno che prospettano su via Pellicciai sono in buono stato di conservazione mentre quelli posti sul prospetto retrostante appaiono in mediocre stato di conservazione. L'altezza netta interna è mediamente di 290 centimetri.



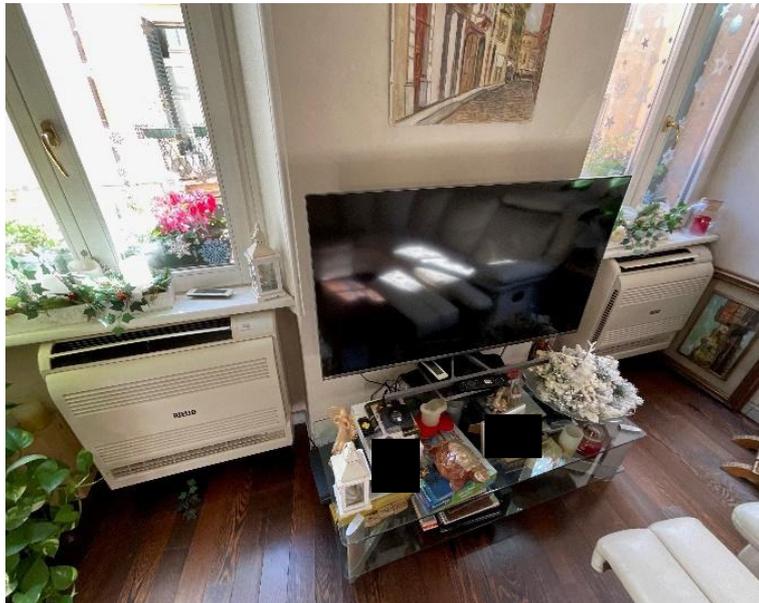


L'impianto di riscaldamento, distribuito interamente sottotraccia, è alimentato da una caldaia murale a gas ed i corpi radianti sono del tipo ventilconvettore, solo nei bagni sono presenti dei cosiddetti termo-arredi a colonne in acciaio. Nei bagni privi di finestre è presente un estrattore d'aria forzata. L'impianto elettrico, dotato di salvavita e realizzato sottotraccia, è funzionante ed appare a norma.





L'unità è dotata di un impianto d'aria condizionata la cui macchina refrigerante è posta sulla facciata aggettante il cortile interno. Di nessuno dei predetti impianti sono disponibili libretti di manutenzione o dichiarazioni di conformità. L'abitazione è complessivamente in buono stato di conservazione e le finiture sono di pregio.

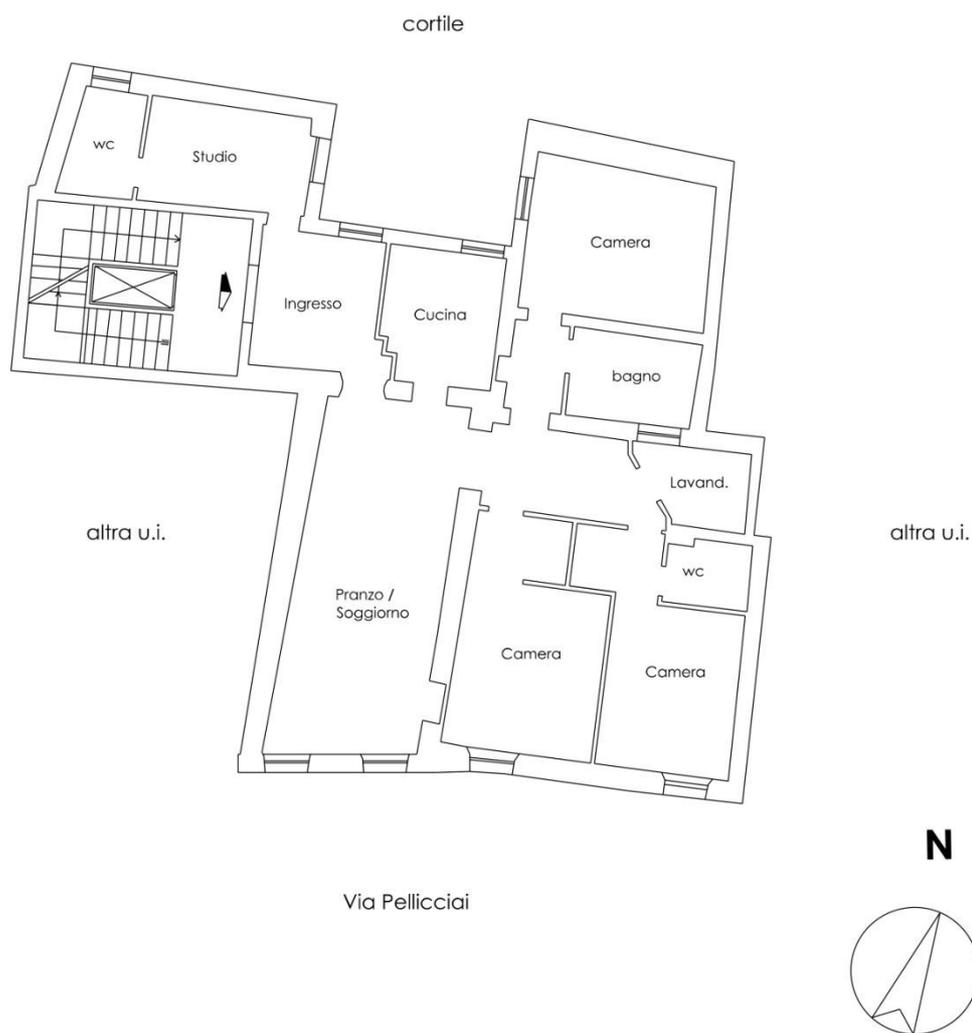


---

Stralcio planimetrico del Lotto

Piano Secondo

(Hmedia= 2,90 mt.)



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

Il bene pignorato è situato all'interno del Condominio Pellicciai e le parti comuni sono: il Sub. 8 (androne, vano scale ed ascensore) ed il Sub. 14 che contraddistingue un vano scala ed un vano tecnico; nell'atto di pignoramento tali beni non sono stati



---

evidenziati ma l'analisi di visure e elaborati planimetrici permette di individuarli come b.c.n.c. comuni a tutte le unità del condominio.

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

Il Lotto è accessibile da Via Pellicciai, il portone d'ingresso è posto al civico 22. All'abitazione si accede dal predetto Sub. 8, costituito da androne scalinata ed ascensore, bene comune a tutte le unità del condominio.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona.**

Il Condominio Pellicciai ricade in ambito "Centro Storico", art. 13 del vigente P.A.T., e la zona è sottoposta principalmente al vincolo descritto dall'art. 15 dello stesso Piano: *Area sottoposta a tutela dell'UNESCO*. Nel Piano degli Interventi il compendio ricade in *Centro Storico Maggiore* (art. 81) ed ai sensi dell'art. 27 su di esso insiste un *Vincolo Paesaggistico*. Gli attuali usi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, si veda l'Allegato E.6.

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.**

Ho potuto accertare la conformità tra la proprietà individuata al catasto e quella risultante dalle visure ipotecarie. Lo stato di fatto è ora conforme alla planimetria depositata al Catasto, da me aggiornata il 21/06/2023 in funzione del presente elaborato peritale.

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.**

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona non ha prodotto nessuna pratica edilizia relativa all'abitazione oggetto di procedura; conseguentemente non è rinvenibile la dichiarazione di agibilità. Sono emerse pratiche edilizie afferenti a lavori realizzati solamente su parti comuni al condominio, riguardanti l'installazione dell'elevatore: D.I.A. depositate nel 2001, 2003 e 2006. Sicuramente il compendio fu edificato prima del 1967, nell'atto di provenienza parte venditrice dichiara: *"la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967"*. Pur non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio è ipotizzabile la sostanziale regolarità del compendio, l'epoca di edificazione è certamente antecedente a qualsivoglia strumento urbanistico del Comune di Verona.

Tuttavia è necessario regolarizzare alcune modifiche interne che differiscono dalla

---



---

planimetria del cosiddetto primo impianto catastale - unico dato certo rinvenibile. Lo scrivente Esperto, in seguito alle indagini effettuate e dopo aver provveduto ad un consulto con l'U.T.C. Edilizia Privata del Comune di Verona, ritiene possa sussistere la cosiddetta doppia conformità urbanistica e che le difformità possano essere sanate con una C.I.L.A.; la sanatoria prevede una sanzione amministrativa di 1.000,00 €, al momento di detta pratica sarà possibile produrre la relativa dichiarazione di agibilità - con particolare riferimento alla verifica degli impianti. I costi della sanatoria sono stati computati in diminuzione al valore venale stimato.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.**

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

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare, che vi risulta residente. Al momento del sopralluogo il bene era in possesso della figlia [REDACTED] [REDACTED] che ci ha consentito di accedere all'immobile staggito; all'interno sono presenti arredi fissi e mobili.

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

Non ho rilevato nessun contratto opponibile alla procedura, in tal senso si veda l'allegata risposta dell'Agenzia delle Entrate "All. E.8".

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.**

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

I vincoli e gli oneri giuridici, a carico dell'esecutata, che saranno cancellati spese della procedura sono i seguenti:

1. Iscrizione del 05/06/2017, Reg. Part. 3519 e Reg. Gen. 22146, P. U. Tribunale di Verona Rep. 2691/2017 del 20/05/2017, "Ipoteca giudiziale" derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]
2. Trascrizione del 08/11/2017, Reg. Part. 30375 e Reg. Gen. 45785, P.U. Ufficiale Giudiziario di Verona Rep. 8321/2017 del 05/10/2017, "Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili" a favore di [REDACTED]
3. Iscrizione del 04/11/2019, Reg. Part. 7512 e Reg. Gen. 43715, P.U. Tribunale Rep. 15056/2019 del 23/10/2019, "Ipoteca giudiziale" derivante da Decreto



---

Ingiuntivo a favore di [REDACTED]

4. Iscrizione del 14/11/2019, Reg. Part. 7815 e Reg. Gen. 45688, P.U. Giudice di Pace di Verona Rep. 1548/2019 del 29/08/2019, "Ipoteca giudiziale" derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di [REDACTED]
5. Trascrizione del 24/05/2021, Reg. Part. 16074 e Reg. Gen. 22252, P.U. Ufficiali Giudiziari Rep. 2317/2021 del 27/04/2021, "Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili" a favore di [REDACTED]
6. Iscrizione del 27/04/2022, Reg. Part. 2889 e Reg. Gen. 17099, P.U. Agenzia delle Entrate-Riscossione, Rep. 3604/12222 del 22/04/2022, "Ipoteca conc. amministrativa/riscossione" derivante da Ruolo a favore di [REDACTED]
7. Trascrizione del 18/10/2022, Reg. Part. 31907 e Reg. Gen. 44038, P.U. Ufficiale Giudiziario Rep. 5818/2022 del 21/09/2022, "Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili" a favore di [REDACTED]

I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene a carico del Coniuge, [REDACTED] [REDACTED] sposato in regime di comunione dei beni, sono i seguenti:

1. Iscrizione del 10/04/2013 - Reg. Part. 1465 e Reg. Gen. 12693, Pubblico ufficiale Tribunale Rep. 345/2013 del 28/01/2013, "Ipoteca giudiziale" derivante da Decreto Ingiuntivo. A favore di [REDACTED] [REDACTED] - Cancellazione totale: Annotazione n. 4696 del 03/07/2017;
2. Trascrizione del 24/04/2014 - Reg. Part. 8841 e Reg. Gen. 12657, P. U. Ufficiale Giudiziario Rep. 2690/2014 del 07/04/2014, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. A favore di A favore di [REDACTED] [REDACTED] - Cancellazione totale: Annotazione n. 4696 del 03/07/2017;
3. Iscrizione del 21/10/2019 - Registro Particolare 7206 Registro Generale 41852, P.U. Giudice di Pace Rep. 1890 del 10/09/2014, "Ipoteca giudiziale" derivante da Sentenza di condanna, a favore di [REDACTED]
4. Iscrizione del 20/03/2020 - Reg. Part. 1831 e Reg. Gen. 10898, P.U. Giudice di Pace di Verona Rep. 219 del 05/02/2020, "Ipoteca giudiziale" derivante da Sentenza di Condanna a favore di [REDACTED]



---

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

Non sono stati rilevati vincoli o oneri giuridici non cancellabili dalla presente procedura.

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

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

Non sono rilevabili diritti di prelazione: gli immobili non sono interessati da vincoli di natura storico-culturale e nemmeno da quelli derivanti dall'ex art. 9 del D.Lgs. 122/2005.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.**

L'immobile staggito fa parte del Condominio Pellicciai, [REDACTED] [REDACTED] con recapito a Verona in Via Leonardo da Vinci 14/A. Secondo quanto riferito dall'amministratore, formalmente non risultano vincoli di natura condominiale e nemmeno l'esistenza di ulteriori procedimenti sui beni pignorati. L'esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali ed il debito, al 31/01/2023 ammontava a 2.631,39 €, le spese di gestione annue relative ai beni di procedura ammontano mediamente a 1.180,00 €. Alla data del 17 aprile 2023 non risultano deliberate spese straordinarie. Le spese condominiali non pagate dall'esecutata negli ultimi due anni ammontano a 2.443,89 €, per il periodo dal 01/06/2021 al 31/05/2022, e a 187,50 €, relativi al periodo dal 01/06/2022 al 31/05/2023; detti importi sono stati detratti al valore di stima. I beni in oggetto partecipano al Condominio in ragione di centosettantaquattro,023 millesimi Generali Proprietà (174,023/1000), in tal senso si veda l'Allegato E.9.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

L'unità immobiliare è adibita ad abitazione, seppur acquistata come ufficio, non è un bene strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa; la compravendita è stata un atto tra privati.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.**

Il compendio non risulta gravato da convenzioni in essere non essendo stato



costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica, parimenti non sono stati rilevati sovvenzioni o finanziamenti pubblici al costruttore.

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.**

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene staggito. L'appartamento non è fisicamente divisibile, per cui un progetto divisionale non è ipotizzabile.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto.**

La presente valutazione è tesa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, così come stabilito dall'art. 568 C.P.C. com. 2, il metodo adottato è quello della stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici.

##### **D.1.13.1. Consistenza.**

Il lotto unico è costituito dall'abitazione, ubicata al secondo piano; il compendio ha una *Superficie Commerciale Complessiva* pari a mq. 170,00.

<b>Lotto 1: Tabella riassuntiva consistenze sotto unità immobiliari</b>			
ABITAZIONE			
<i>Ident. Catastale</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta in mq</i>	<i>Stato Manutentivo</i>
Sub. 15	Cucina	8,35	Buono
Sub. 15	Pranzo Soggiorno	29,6	Buono
Sub. 15	Studio	9,5	Buono
Sub. 15	Bagno	6,15	Buono
Sub. 15	WC	4,2	Buono
Sub. 15	WC	3	Buono
Sub. 15	Lavanderia	4,34	Buono
Sub. 15	Camera Letto	15,77	Buono
Sub. 15	Camera Letto	15,6	Buono
Sub. 15	Camera Letto	17,25	Buono
Sub. 15	Ing., corridoi	20,11	Buono
Totale Sup. netta in mq		<b>133,87</b>	

##### **D.1.13.2. Criteri di stima.**

La stima scaturisce da un valore di riferimento, ovvero il prezzo €/mq, desunto da una ricerca di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto moltiplicato per i metri quadri commerciali equivalenti che costituiscono il compendio. Il metro quadro commerciale si riferisce alle superfici lorde opportunamente trattate con fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame; ciò consente di determinare, per le superfici pertinenziali o



anomale, un valore proporzionalmente omogeneo a quello delle superfici principali o ordinarie; definendo così la cosiddetta Superficie Commerciale Equivalente, nella cui determinazione si è applicato quanto l'estimo immobiliare corrente suggerisce e quanto raccomandato dall'Agenzia delle Entrate. Il valore di riferimento dei manufatti deriva da un'indagine di mercato sulle compravendite di manufatti a destinazione abitativa effettuata presso: agenzie ed operatori immobiliari operanti nel Comune di Verona, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, mercatoimmobiliare.it, Requot.it, confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. In questo ambito della Città di Verona la quotazione di unità immobiliari analoghe e limitrofe a quella di procedura è sostanzialmente elevata e nella maggioranza dei casi i prezzi sono tra loro omogenei, risultando compresi in una forbice che va dai 3.190,00 €/mq ad oltre 4.200,00 €/mq. In virtù di quanto sopra e considerando la domanda, l'elevata appetibilità commerciale della zona, lo stato di conservazione complessivo si ritiene corretto assumere un valore di riferimento pari a: 3.650,00 €/mq.

#### **D.1.13.3. Stima.**

Nella determinazione delle superfici equivalenti è stato applicato un unico coefficiente pari ad 1 poiché non sono presenti superfici con destinazioni diverse da quella principale.

<b>Lotto1: Calcolo Superficie Commerciale Equivalente</b>				
<i>Ident. Cat.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Lorda mq</i>	<i>Fattore</i>	<i>Sup. Comm. mq</i>
Sub. 15	Abitazione	170	1	170,00
<b>Totale Superficie Commerciale in mq</b>				<b>170,00</b>

Valore Lotto unico al lordo degli adeguamenti e delle correzioni di stima: 170,00 mq x 3.650,00 €/mq = 620.500,00 €.

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.**

Gli adeguamenti di stima possono essere così sintetizzati:

Costo pratiche per riallineamento edilizio 4.500,00 €  
 Debito verso Condominio 2.631,39 €

Riduzione di valore del 8 % (di 49.640,00 €) per assenza di garanzia da vizi, per qualsiasi motivo non considerati, mancanza di qualità, oneri di qualsiasi genere non rilevabili al momento della stima, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o



---

derivanti da qualsiasi necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, vizi occulti e comunque altri vizi non evidenziabili nella perizia:

49.640,00 €

*Totale adeguamenti stima:* 56.771,39 €

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

*Per cui è possibile stimare:*

*Valore beni Lotto unico : 170,00 mq x 3.650,00 €/mq = 620.500,00 €*

*Adeguamenti di stima da detrarre 56.771,39 €*

*Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: 563.728,61 €*

**Valore arrotondato del Lotto Unico : 563.000,00€**

*(Euro cinquecentosessantatramila/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.

Legnago, 30/06/2023

L'esperto estimatore  
Architetto Luca Bezzetto

#### **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Documentazione Anagrafica
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Documentazione Urbanistica
- E.7. Accesso agli atti presso UTC del Comune di Verona
- E.8. Documentazione Contratti d'affitto
- E.9. Documentazione inerente al Condominio
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte (ricerca di mercato)

