

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>378/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dr. Attilio BURTI</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>SRL</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>SRL</b>



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ [studioileniaberti@gmail.com](mailto:studioileniaberti@gmail.com) ☎ 045.6932547)

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami (✉ [massimo.adami@frattassociati.com](mailto:massimo.adami@frattassociati.com) ☎ 045.591566)

**Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI**  
*CONSULENTE TECNICO*  
[www.ileniaberti.it](http://www.ileniaberti.it)



Via Madonnina n.° 78 – 37057  
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547  
Email: [studioileniaberti@gmail.com](mailto:studioileniaberti@gmail.com)  
PEC: [ilenia.berti@geopec.it](mailto:ilenia.berti@geopec.it)  
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N



---

## 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 .....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
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.....	9
D.1.3.1.	Contesto.....	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	16
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	19
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	23
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	24
D.1.13.1.	Consistenza.....	24
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	24
D.1.13.3.	Stima.....	25
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	29



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 378/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Catastalmente censito come laboratorio artigianale C/3) in fase di trasformazione in abitazione Sup. commerciale mq 224
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Antonio Salieri n. 73
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 275 mapp. n. 517
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 140.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	L'immobile risulta regolare; tuttavia è incompleto e si dovranno ripresentare nuove pratiche edilizie con un presumibile costo di € 10.000,00 (già scomputati dal Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Non conforme, in fase di trasformazione. Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati dal Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<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 allo 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. 378/2023 R.E.  
Giudice: Dr. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti  
Custode: Avv. Massimo Adami



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento (trascritto a Verona il 05/01/2024, RG 542, RP 434) grava per la **piena proprietà** di un LABORATORIO (C/2) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di Verona (VR), foglio **275**,

- particella **517**, natura C3 laboratorio per arti e mestieri, consistenza 218 mq, indirizzo Via Antonio Salieri, civico 73, piano T, 1, 2.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un unico bene, si prevede la formazione di un LOTTO UNICO costituito da: laboratorio in fase di trasformazione al piano terra, primo e secondo, in Comune di Verona (VR), Via Antonio Salieri n. 73.



---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

La società debitrice è divenuta proprietaria dei beni immobili con atto di compravendita redatto dal Notaio Laura Curzel di Verona in data 16.12.2005 rep. 25.416, racc. 3.832, trascritto in data 29.12.2005 ai numeri RG 58340 e RP 35790; l'immobile in oggetto è stato trasferito per il diritto di piena proprietà dell'intero alla società Srl.

In precedenza, gli immobili in oggetto risultavano di proprietà dei signori C M e M M (coniugi in regime di separazione dei beni), per atti pubblici notarili:

- atto di compravendita di data 22 gennaio 1964 repertorio n. 33.325 del Notaio Giorgio Castagna di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona il 14 febbraio 1964 ai nn. 2.538 R.G. e 3.667/1.993 R.P.;
- atto di compravendita di data 11 luglio 1983 a repertorio n. 28.673 del Notaio Giannaugusto Fantin di Verona, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 27 luglio 1983 ai nn.16.498 R.G., 12.398 R.P..

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

È stata effettuata una visura camerale della società eseguita Srl codice fiscale e partita iva , riscontrando che la stessa è attiva , con sede in Verona, n. 30, con amministratore unico signor (vedasi visura allegata).

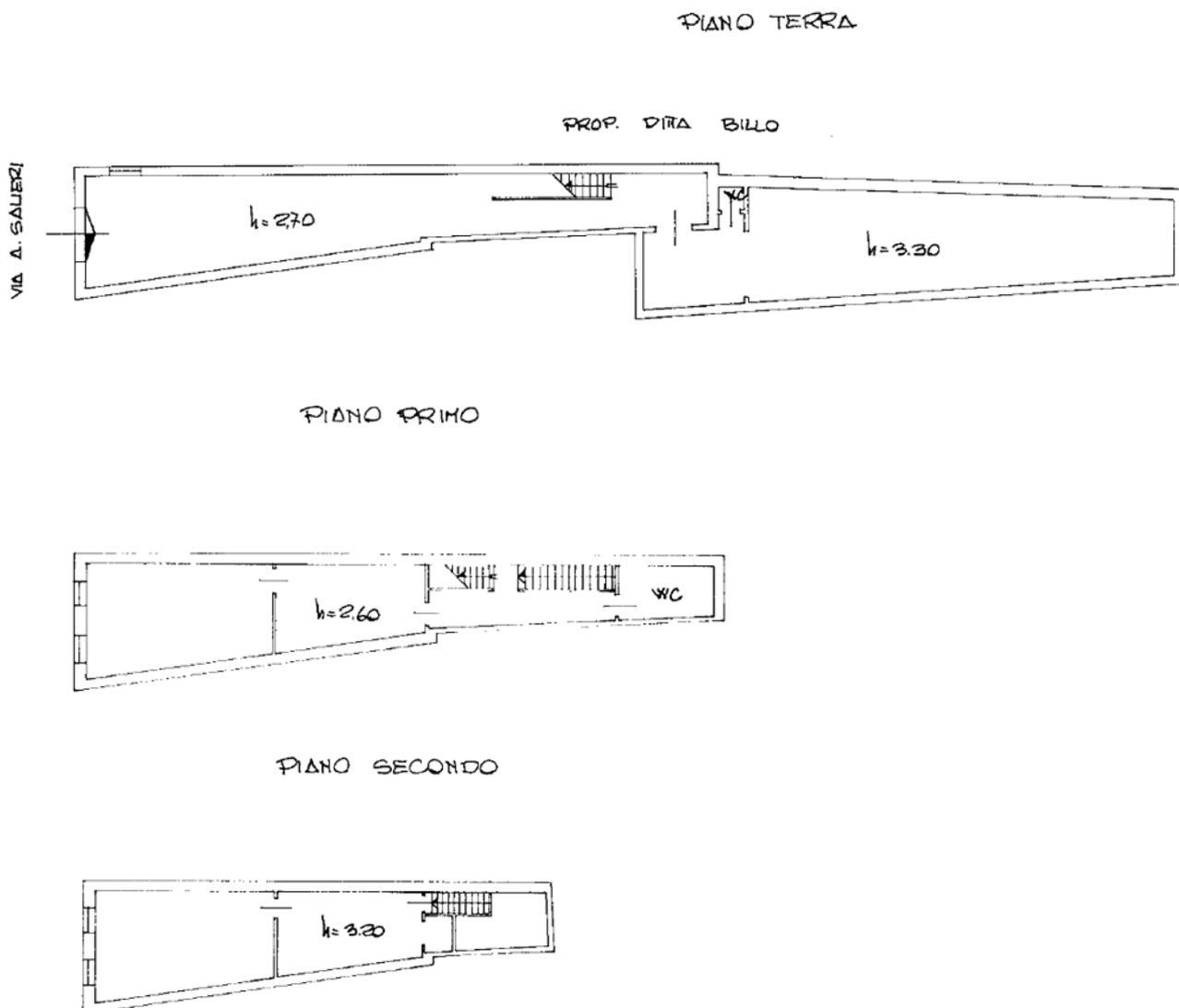
#### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A.** Catasto **Fabbricati**, Comune di **Verona (VR)**, fg. **275**, mappale n. **517**, categoria C/3, classe 3, consistenza 218 mq, superficie catastale totale 263 mq, rendita € 934,48, indirizzo Via Antonio Salieri n. 73, piano T-1-2. L'immobile è catastalmente intestato per



la piena proprietà alla società esecutata. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



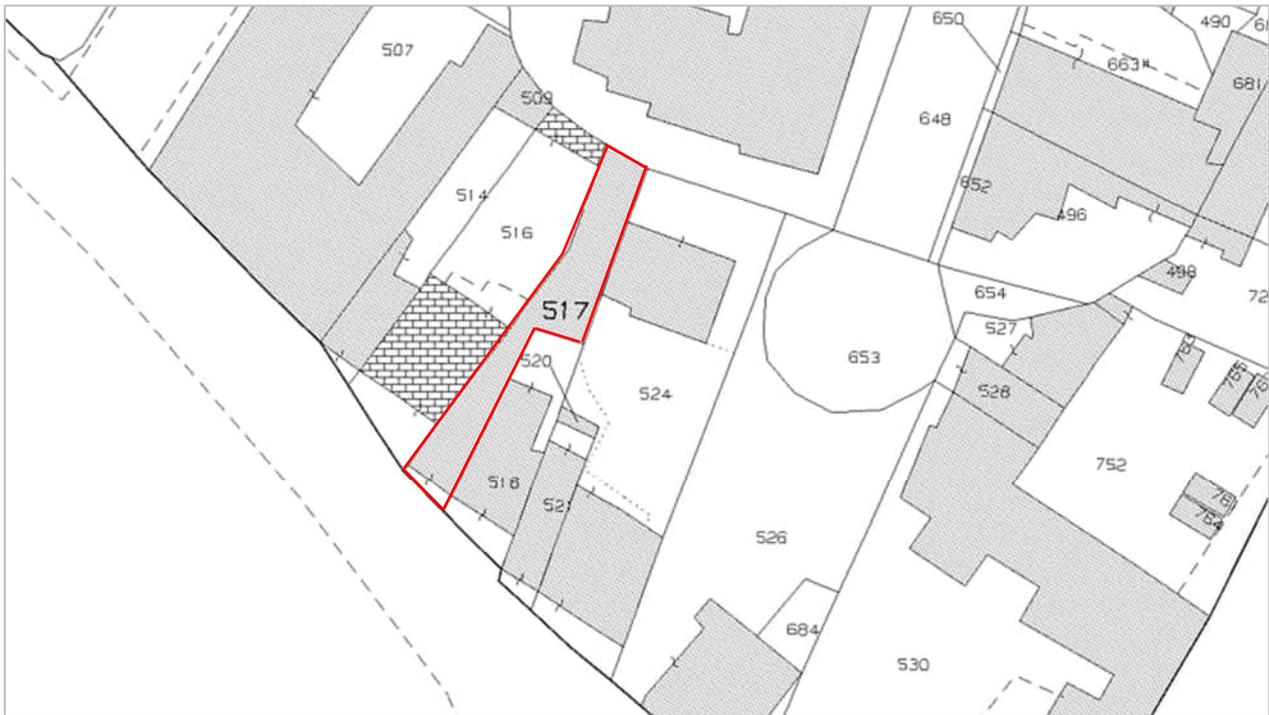
Il fabbricato ove si trova l'immobile oggetto di procedura insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **Verona (VR)**, Foglio **275**, mapp. n. **517**, qualità Ente Urbano, superficie mq 150.

L'immobile non è dotato di elaborato planimetrico essendo di fatto costituito da un'unica unità immobiliare in fase di trasformazione.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:





Confini: il terreno m.n. 517 su cui ricade il fabbricato oggetto di procedura confina con i seguenti mappali:

- a nord con fabbricato condominiale di proprietà di terzi m.n. 482;
- a est con fabbricati di proprietà di terzi m.n. 524, 518;
- a sud con la strada pubblica Via Salieri;
- ad ovest con fabbricato di proprietà di terzi m.n. 516.

Variazioni catastali: i dati identificativi degli immobili sono così stati variati:

- VARIAZIONE del 04/12/1987 Pratica n. VR0203341 in atti dal 17/08/2005 AMPLIAMENTO-DA ALLOGGIO-A LABORATORIO ARTIGIANALE (n. 4074.1/1987);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2013 Pratica n. VR0402719 in atti dal 03/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 235430.1/2013).

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

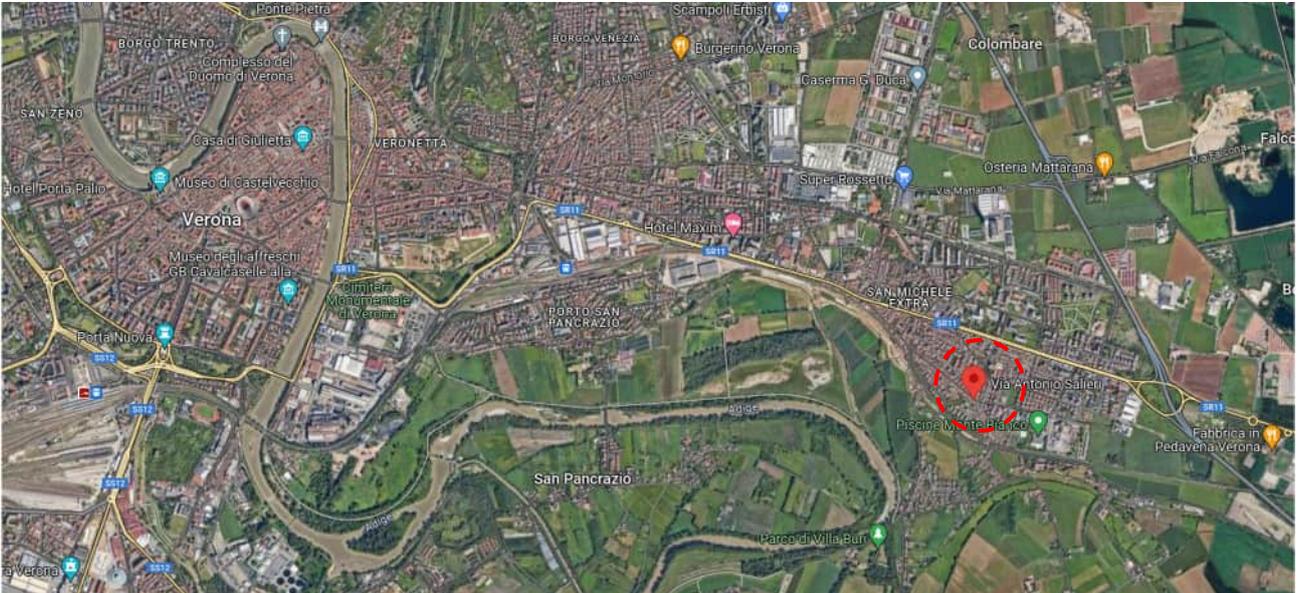
Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente, risulta che le quote pignorate dell'immobile oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. I dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali. Si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**



Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di Verona (VR), Via Antonio Salieri n. 73.

### INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricato ove si trova l'immobile in Comune di Verona (VR),  
quartiere di S. Michele Extra, Via Antonio Salieri n. 73



Tribunale di Verona E.I. n. 378/2023 R.E.  
Giudice: Dr. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti  
Custode: Avv. Massimo Adami



---

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano ad est del centro storico di Verona, a circa 5 km in linea d'aria, nella frazione di San Michele Extra, ove la destinazione è prevalentemente residenziale.

La frazione di San Michele Extra è dotata di attività commerciali di diversa tipologia e di tutti i servizi di pubblica utilità (scuole dell'obbligo, chiese, banche, supermercati, centri sportivi cinema, parchi e ufficio postale).

La posizione consente un buon collegamento con la tangenziale est il cui ingresso è a circa 2 km, nonché all'Autostrada A4 (Torino-Trieste) con il casello autostradale di Verona Est (San Martino Buon Albergo), a circa 3,5 km.

È inoltre poco distante, a circa 2,5 km, la stazione ferroviaria di Porta Vescovo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un fabbricato in corso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da laboratorio(C/3) a civile abitazione (A/2), sito in Via Antonio Salieri n. 73, nella frazione di San Michele Extra, nel Comune di Verona (VR).

Dall'esame dell'ultimo progetto approvato (ad oggi decaduto e necessitante di ripresentazione), emerge che nella porzione che affaccia sulla strada pubblica il fabbricato si eleva su 3 livelli fuori (terra, primo e secondo), mentre la porzione più a nord, verso altri fabbricati, si eleva su un unico livello.

Fabbricato dalla strada pubblica Via A. Salieri



---

Il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1967 con destinazione residenziale ed è stato successivamente oggetto di ampliamento e cambio di destinazione d'uso che lo ha adibito a laboratorio di falegnameria.

Dal 2006 sono invece iniziati i progetti e le opere di ristrutturazione finalizzate ad un nuovo cambio di destinazione a residenziale. Il progetto prevederebbe l'ingresso dalla strada pubblica, sia pedonale che carraio, come da rendering a lato riportato (render allegato a SCIA del 2018).

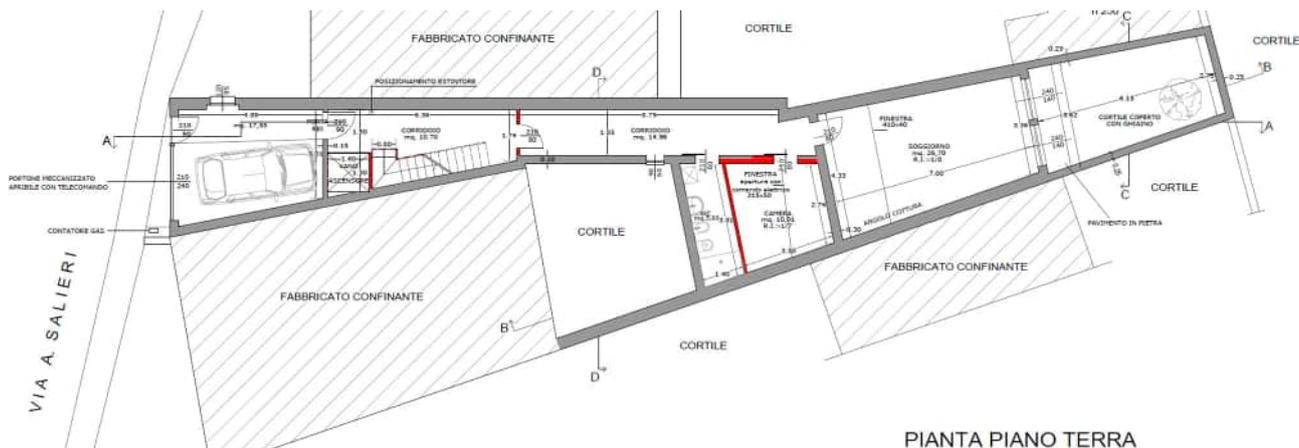
Attualmente le opere non sono concluse e l'immobile si presenta allo "*stato grezzo*" e cioè privo delle finiture e degli impianti che ne consentano l'utilizzo; in particolare, risultano mancati: il rifacimento della porzione di tetto a sud verso Via Salieri, il solaio della soffitta progettata, il montaggio delle scale interne (il collegamento interno ai vari livelli è consentito da scale provvisorie in legno), la sistemazione delle facciate esterne, gli impianti tecnologici (idrosanitario, elettrico, termico, condizionamento, gas, etc), e tutte le opere di finitura, quali pareti divisorie interne, intonaco alle pareti, pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante mista (laterizio, sasso e pietra), solai in laterocemento, tetto a falde con struttura in legno, manto di copertura in coppi di laterizio, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Dall'esame del progetto di SCIA 2018, internamente l'abitazione dovrebbe essere così composta:

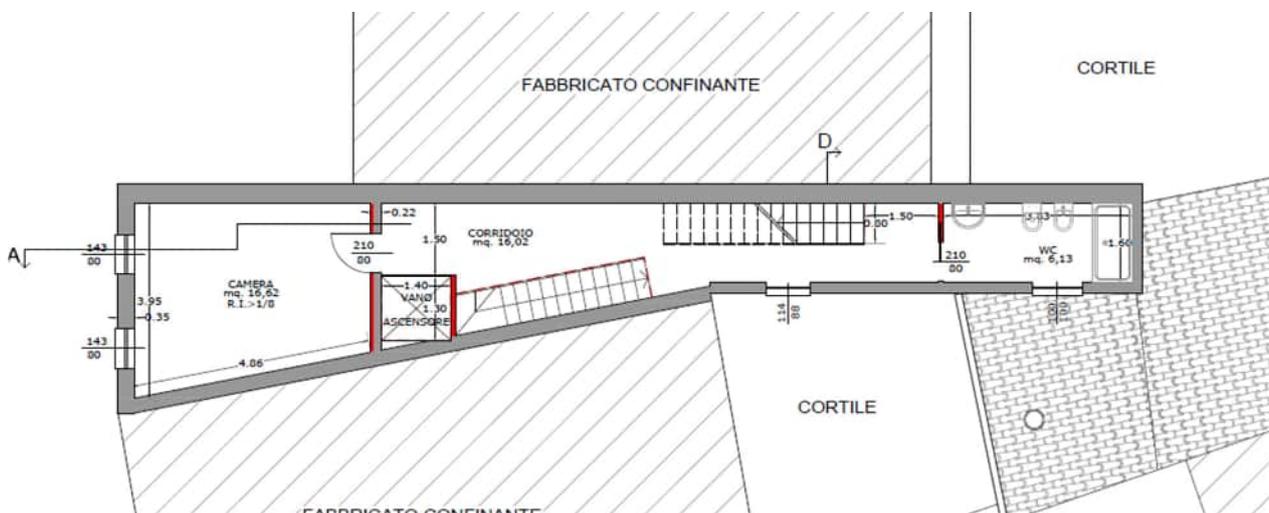
- piano terra: ingresso-autorimessa, corridoio con scale e vano ascensore, corridoio, servizio igienico, camera singola, soggiorno con angolo cottura, cortiletto esterno;



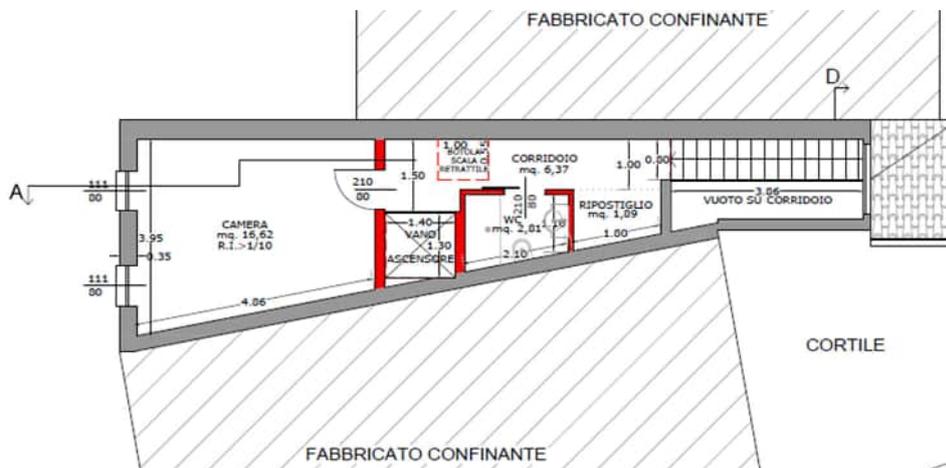


PIANTA PIANO TERRA

- piano primo: corridoio con scale e vano ascensore, servizio igienico, camera da letto matrimoniale;



- piano secondo: corridoio, servizio igienico, ripostiglio e camera da letto matrimoniale; è indicata anche una botola con scala retrattile per accedere ad un soffitto di mq 11,92.




Si riportano nel seguito le riprese fotografiche all'interno dell'immobile:

Piano secondo



Piano primo



Piano primo



Piano terra



Piano terra



Si evidenzia che le varie porzioni di tetto sono state realizzate con struttura in legno a vista con tecnica di tetto ventilato (esclusa porzione a sud verso Via Salgari), i solai originali sono stati demoliti e sostituiti con solai in latero cemento, risulta mancante il solaio della soffitta.

**Superfici nette dei locali:** Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che, secondo l'ultimo progetto approvato dovrebbero comporre l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.



<b>abitazione piano TERRA (m.n. 517)</b>			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
ingresso-autorimessa	17,55	sud	in fase di realizzazione
corridoio	10,7	interno	in fase di realizzazione
corridoio	14,96	interno	in fase di realizzazione
servizio igienico	5,66	interno	in fase di realizzazione
camera singola	10,01	interno	in fase di realizzazione
soggiorno con cucina	26,7	bord	in fase di realizzazione
cortile esterno	19,5	nord	in fase di realizzazione
<b>abitazione piano PRIMO (m.n. 517)</b>			
corridoio	16,02	interno	in fase di realizzazione
servizio igienico	6,13	nord	in fase di realizzazione
camera singola	16,62	sud	in fase di realizzazione
<b>abitazione piano SECONDO (m.n. 517)</b>			
corridoio	6,37	interno	in fase di realizzazione
servizio igienico	2,81	interno	in fase di realizzazione
ripostiglio	1,89	interno	in fase di realizzazione
camera singola	16,62	sud	in fase di realizzazione
soffitta	11,92	nord	in fase di realizzazione

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

Il fabbricato attualmente è in fase di trasformazione, non risulta agibile ed usufruibile ed è costituito da un unico corpo di fabbrica con un unico accesso dalla via pubblica.

Non sono quindi presenti beni condominiali e / o pertinenze comuni.




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

L'accesso all'immobile è unico ed avviene da una apertura che affaccia direttamente sulla strada pubblica Via Antonio Salieri n. 73. Attualmente l'ingresso è chiuso da pannelli lignei e rete elettrosaldata serrati da lucchetto.

Ingresso al fabbricato

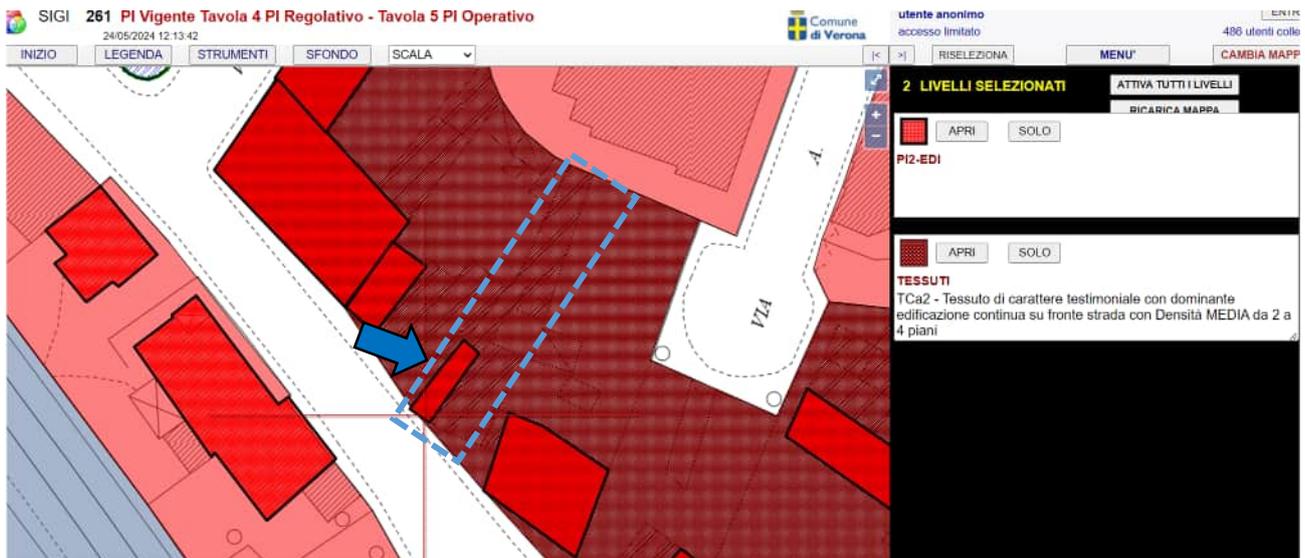


#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Verona (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 29 Piano degli Interventi è stata approvata con delibera DCC 19 del 5 aprile 2022.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorgono i fabbricati oggetto di stima corrisponde a: Zona "PI2-EDI e TCa2 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità MEDIA da 2 a 4 piani".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 4 PI regolativo-Tavola 5 PI Operativo), con indicazione con frecce blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



Il fabbricato rientra nella categoria A4, e cioè “*Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili*” per cui son consentiti (art. 75 NTO del PI):

***Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia***

16. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale e cambi d'uso nel rispetto delle seguenti modalità:
  - a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
  - b) sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
  - c) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
  - d) sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;
  - e) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

***Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento***

17. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti specificatamente indicati nel Repertorio Normativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:



- a) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche ai fini del recupero dei sottotetti esistenti senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto (per adeguamento s'intende l'intervento finalizzato a ricondurre le altezze esistenti, qualora inferiori alla norma, a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio), qualora a seguito di approfondite analisi tecniche non risultassero recuperabili interi solai, è possibile arrivare allo svuotamento ed al rifacimento interno dell'edificio con la conservazione del suo involucro esterno;
- b) interventi di ricomposizione dei prospetti, comprese eventuali nuove aperture o aggetti, quali ad esempio i balconi, purché le modifiche siano realizzate secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. Non è ammesso realizzare scale esterne, portici o tettoie sulle facciate principali e/o visibili da spazi pubblici circostanti;
- c) purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze) che devono
- d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- e) è consentita la chiusura di portature chiuse su tre lati, tramite vetrate che, al fine di consentire la lettura originaria del prospetto, siano di tipo non riflettente e posizionate a filo interno;
- f) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
18. E' possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente solo di elementi superfetativi privi di valore nel rispetto dei parametri previsti nelle presenti norme.

Inoltre, secondo l'Art. 103 delle NTO:

**Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)**

Art. 103 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)			
<b>Tipo morfologico-edilizio e funzionale</b>	Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluripiano. La progettazione degli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti, nonché il rispetto della morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.		
<b>Categorie funzionali</b>	a) Usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; b) Usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.		
<b>Densità edilizia</b>	Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente: -Tca1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra. -Tca2: a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 2 e i 4 piani fuori terra. -Tca3: a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edilizio con altezze generalmente inferiori ai 2 piani fuori terra.		
<b>Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.</b>	TCa1: UF = 1.2 mq/mq Hmax= 5 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa2: UF = 0.9 mq/mq Hmax= 4 piani fuori terra RC = 30% SF	TCa3: UF = 0.6 mq/mq Hmax= 2 piani fuori terra RC = 40% SF
<b>Disciplina ecologica ed ambientale (Interventi superiori alla lett. d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001)</b>	TCa1: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa2: IP = 30% SF DA e DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq	TCa3: IP = 40% SF DA e DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq



---

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

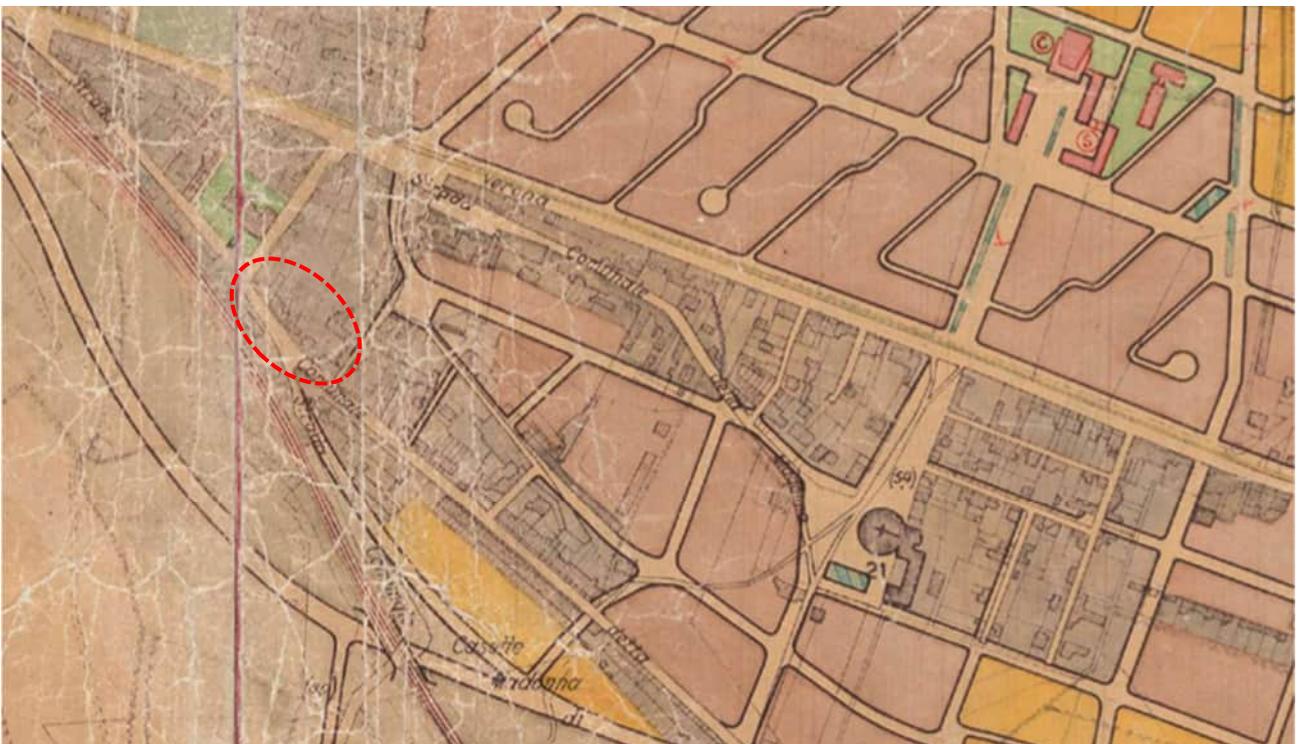
Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, è datata 04/12/1987 e risulta NON conforme allo stato attuale dell'immobile, in quanto sarebbero state iniziate delle opere di trasformazione. Al termine di lavori i costi di regolarizzazione possono essere indicati in circa € 2.000,00.

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

Si evidenzia che sia nell'atto di vendita che nella documentazione amministrativa viene più volte dichiarato dalla precedente proprietaria dell'immobile che il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha quindi provveduto ad esaminare gli strumenti urbanistici del Comune di Verona, riscontrando che il fabbricato originario ove si trovano gli immobili veniva già rappresentato nello schema di massima del piano comunale Piano Regolatore Generale della città di Verona, redatto dall'arch. Plinio Marconi (adottato dal 08.04.1954 ed approvato nel dicembre 1957).



---

Ne deriva pertanto che il fabbricato sia stato edificato prima del 1.09.1967 ed anche prima del 1° Piano Regolatore del Comune di Verona che includeva anche la zona ove si trovano gli immobili.

Si ritiene pertanto che il fabbricato sia legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio.

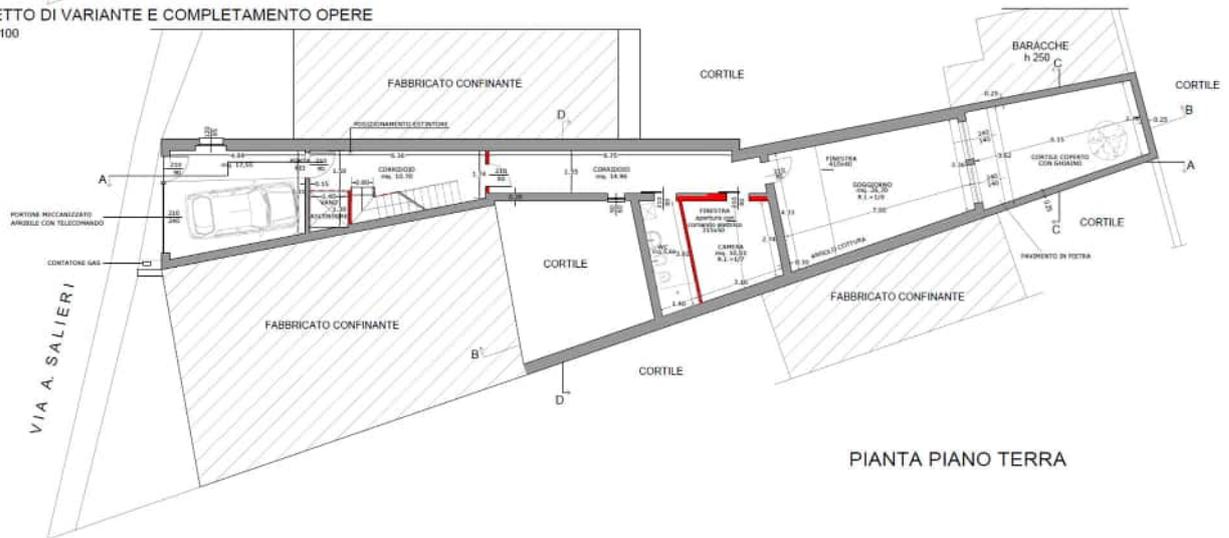
È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Verona, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione/autorizzazione Edilizia in sanatoria PG. n. 5392/86 su domanda 2199/04/00 del 12/07/1996 rilasciata dal Comune di Verona alla signora M M per “ *cambio d’uso da abitazione a laboratorio di mq 159 e ampliamento dello stesso di mq 220. Abuso ultimato entro 01/1967*”;
- Certificato di abitabilità/agibilità limitatamente della parte oggetto di sanatoria, del 12/07/1996;
- DIA n. 1246/06 presentata dalla società Srl in data 13.03.2006 per “*ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione di un piccolo fabbricato adibito attualmente a laboratorio artigianale di falegnameria in abitazione unifamiliare*”;
- Si precisa che la scrivente aveva individuato anche pratica di denuncia opere di cemento armato, che tuttavia non è stata fornita in quanto i fascicoli erano andati distrutti dall’archivio comunale per allagamento (vedasi comunicazione PG 60366 del 09.02.2024 che si allega alla presente relazione);
- DIA n. 7417/10 presentata dalla società Srl in data 20.10.2010 per “*opere di completamento della DIA 1246/06 : ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione di un piccolo fabbricato adibito attualmente a laboratorio artigianale di falegnameria in abitazione unifamiliare*”;
- SCIA PG n. 235304 presentata in data 23/07/2018 da SRL relativa a: “*SCIA edilizia residenziale con richiesta autorizzazione paesaggistica ordinaria presentata a nome SRL per opere da realizzarsi in Via Salieri 73 consistenti in completamento opere fasc. 7417/2010*”.

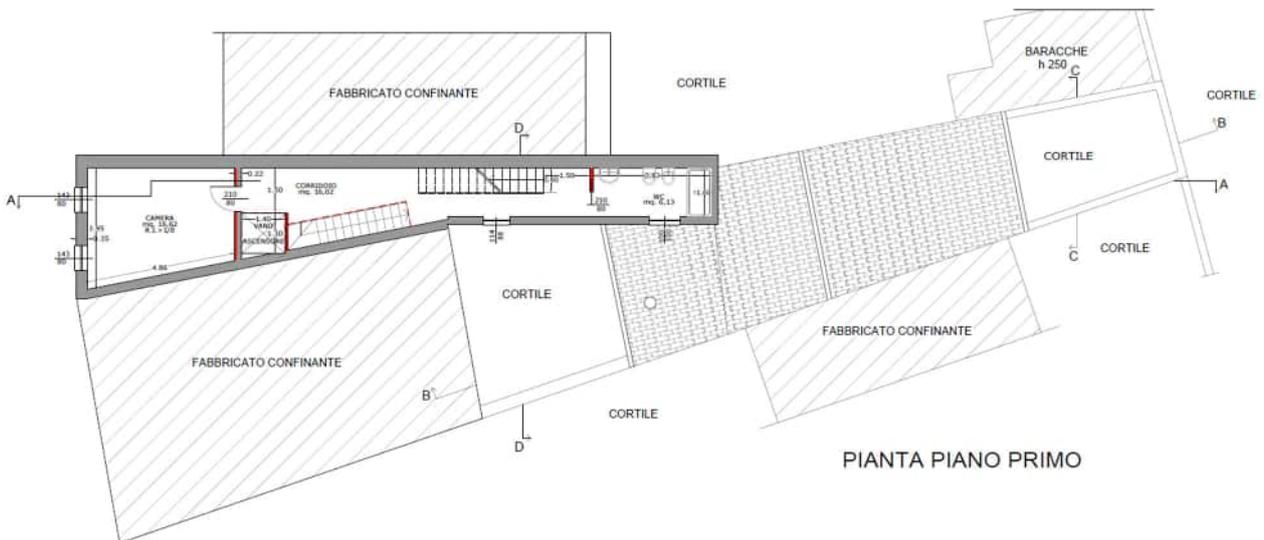
Si riporta nel seguito stralcio dell’ultimo stato autorizzato:



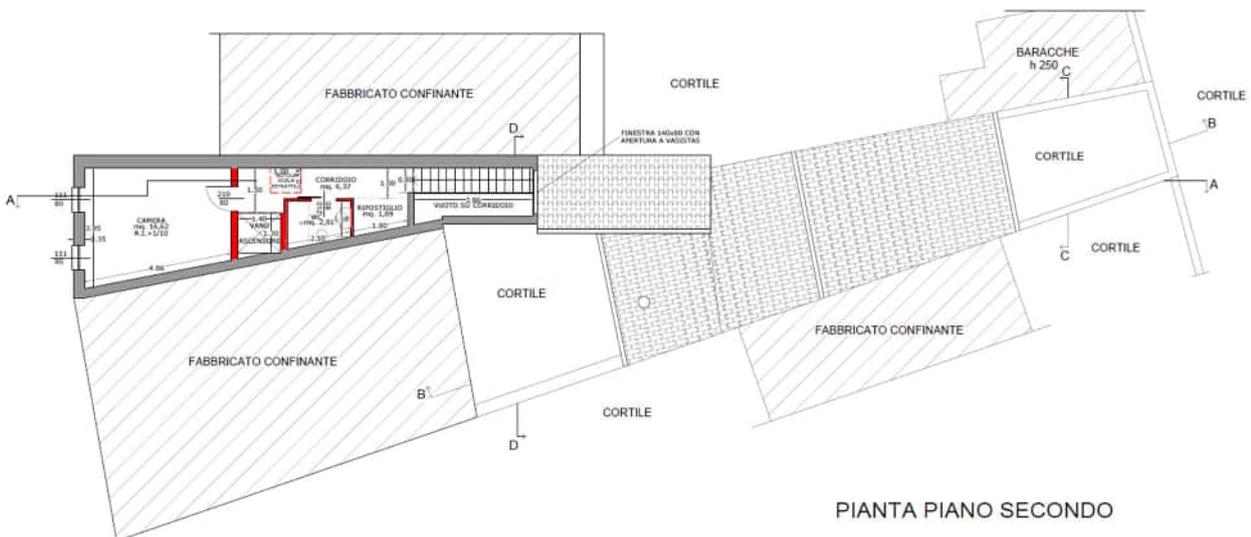
PROGETTO DI VARIANTE E COMPLETAMENTO OPERE  
SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Tribunale di Verona E.I. n. 378/2023 R.E.  
Giudice: Dr. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Dr.ssa Geom. Ilenia Berti  
Custode: Avv. Massimo Adami



---

Dall'esame della documentazione amministrativa fornita è stato riscontrato che ad oggi le opere non sono state completate e che appaiono ancora sostanzialmente nel medesimo stato dell'epoca delle autorizzazioni del 2010 e 2018, e cioè mancano ancora: la porzione di tetto a sud verso Via Salieri, il solaio della soffitta progettati il montaggio delle scale interne, la sistemazione delle facciate essere, gli impianti tecnologici, e tutte le opere di finitura (vedasi relazione tecnica allegata a DIA del 2010).

Dalle relazione tecnica allegata alla SCIA del 2018 si fa riferimento ad uno stato grezzo realizzato per il 70%. A parere della scrivente invece le opere eseguite si possono quantificare al 50% per la conclusione di un immobile residenziale.

L'ultimo titolo autorizzato è decaduto per cui l'acquirente che vorrà completare le opere dovrà sostenere ulteriori spese tecniche per la ripresentazione degli elaborati e ottenimento di nuova pratica autorizzativa. Presumibili costi tecnici € 10.000,00.

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

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero in quanto non agibile ed in fase di ristrutturazione/trasformazione.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emersa alcuna registrazione di un contratto di locazione (vedasi comunicazione dell'AdE allegata).

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

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili Tribunale di Verona rep. 7745 del 15/11/2023 trascritta in data 05/01/2024 RG 542 RP 434;
- nota di iscrizione per ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Soc Coop arl rep. 26697/4550 Notaio Laura Curzel del 12/07/2006 trascritta in data 17/07/2006 RG 35881 RP 9037.



---

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

Dalle indagini effettuate non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.

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

L'immobile non è parte di un condominio.

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

Trattandosi di immobile ceduto da impresa costruttrice si ritiene che lo stesso sia strumentale all'esercizio di attività di impresa.

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

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

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

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.



## D.1.13. Valutazione del lotto

### D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di 1/2 dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegno); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state desunte dall'ultimo titolo abilitativo.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 275 m.n. 517	piano secondo	abitazione	50	100%	50	<b>224</b>
	piano primo	abitazione	62	100%	62	
	piano terra	abitazione	118	100%	112	

### D.1.13.2. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.

In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 2° semestre 2023), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:



- 
- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
  - caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
  - situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato. Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Trattandosi di immobile in fase di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso non ultimato, si ritiene opportuno effettuare la valutazione dell'immobile se fosse finito con la nuova destinazione residenziale (fabbricato di civile abitazione) e quindi deprezzare il valore sulla base dell'attuale stato di avanzamento dei lavori, che può essere determinato nella misura del 50%.

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

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:



INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2023	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di Verona (VR)	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. Maggio 2024	immobili residenziali	Comune di Verona (VR)	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 1.800,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali in stabili di fascia media	Comune di Verona (VR)	€ 1.062,00	€ 1.714,00	€ 1.388,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini riscontrando che si sono verificate delle compravendite recenti nella zona in esame per immobili appartenenti alla categoria di A/2, "abitazioni di tipo civile".

Si riportano nel seguito i dati desunti:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA PIETRO SGULMERO 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 278 mapp. 41 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 194.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA ANTONIO SALIERI 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 275 mapp. 569 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 135,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 205.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA GIUSEPPE BELLUZZO 3, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 275 mapp. 300 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 90,88 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 133.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA DELLA CONCORDIA 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 277 mapp. 502 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 92,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA PAQUARA 10, ed identificata al Catasto dei



Fabbricati Fg. 277 mapp. 529 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 87,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 295.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), VIA PIETRO ZENATI 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 278 mapp. 271 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 151,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

*“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).*

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>
<i>Data DAT</i>	03/2024	04/2024	03/2024	04/2024	03/2024	01/2024
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	90.000,00	194.000,00	205.000,00	133.000,00	150.000,00	295.000,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	110,15	135,05	90,88	92,70	87,00	151,45

<i>pMED (€/mq)</i>	817,07	1.436,50	2.255,72	1.434,74	1.724,14	1.947,84
--------------------	--------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1.599,15$$

*Arrotondabile ad € 1.600*

Si provvede nel seguito all'indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili pignorati secondo l'attuale andamento del mercato immobiliare ipotizzando che la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso siano già stati conclusi, privi di gravosi vizi e difetti. Il valore ottenuto moltiplicando la consistenza che l'immobile avrà a lavori finiti, è stato poi parametrato al 50% e cioè all'attuale stato di avanzamento dei lavori.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
ABITAZIONE: fg. n. 275 m.n. 517	piano secondo	abitazione	224	€ 1.600,00	€ 358.000,00
	piano primo	abitazione			
	piano terra	abitazione			
			valore dell'immobile se fosse finito		€ 358.000,00
			<b>valore delle opere sinora eseguite (circa 50%)</b>		<b>€ 179.000,00</b>
			<b>valore complessivo (quota 1/1)</b>		



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

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, con la necessità di completare le opere e quindi presentare nuove pratiche edilizie, provvedere infine alla regolarizzazione catastale, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

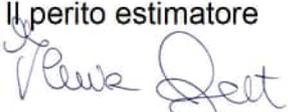
<b>VALORE DI STIMA</b>		<b>€ 179.000,00</b>
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
<b>ADEGUMENTI E RIDUZIONI</b>		
1	costi tecnici per pratiche edilizie di completamento	€ 10.000,00
2	costi tecnici per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
3	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 15% del valore di stima	€ 27.000,00
<b>COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE</b>		<b>€ 39.000,00</b>
<b>VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI</b>		<b>€ 140.000,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 140.000,00**

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.

San Giovanni Lupatoto, li 07.06.2024

Il perito estimatore  
  
Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura camerale
- E.3. Documentazione catastale degli immobili
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli abilitativi: condono 2199
- E.6. Titoli abilitativi: DIA 1246-06
- E.7. Titoli abilitativi: comunicazione irreperibilità
- E.8. Titoli abilitativi: DIA 7417-10
- E.9. Titoli abilitativi: SCIA 2018
- E.10. Verifica contratti di locazione
- E.11. Attestazione invio copie

