

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>115/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - [elisa.zerbini@gmail.com](mailto:elisa.zerbini@gmail.com) - 045.6661602

Custode Giudiziario

I.V.G. Verona - [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) - 045.4851352

SAGACEstudio  
Elisa Zerbini architetto  
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona  
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201  
[elisa.zerbini@gmail.com](mailto:elisa.zerbini@gmail.com) - [elisa.zerbini@archiworldpec.it](mailto:elisa.zerbini@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	7
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	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	19
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13. Valutazione del lotto	19
D.1.13.1. Consistenza	20
D.1.13.2. Criteri di stima	20
D.1.13.3. Stima	21
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	22



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 115/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Locale commerciale sito al piano terra e primo sottostrada
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Interrato Acqua Morta n° 40/A
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 157 mapp. n° 222 sub. 28
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 811.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Utilizzato dalla proprietà per lo svolgimento della propria attività di ortofrutta
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 12.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI
<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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato alla [REDACTED]  
[REDACTED]

## C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO in quanto gli ambienti oggetto di pignoramento sono individuati urbanisticamente e catastalmente come un'unica unità.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Alla [REDACTED] l'immobile in oggetto, individuato precedentemente con la particella 222 subalterni 1 - 2 al foglio 157, è così pervenuto:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Eduardo Paladini in data 22/02/1993 rep. n. 148069, trascritto a Verona il 25/02/1993 ai nn. 4980 R.G. e 3810 R.P. la [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Verona, di cui alla procedura in oggetto, individuato precedentemente al Fg. 157 mappale 222 subalterno 2;

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Ciro Raiola in data 28/09/2006 rep. n. 29253/8920, trascritto a Verona il 10/10/2006 ai nn. 49786 R.G. e 28960 R.P. la [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Verona, di cui alla procedura in oggetto, individuato precedentemente al Fg. 157 mappale 222 subalterno 1;



Ai precedenti proprietari, [REDACTED]  
individuato precedentemente con la particella 222 subalterni 1 - 2 al foglio  
157, erano così pervenuti:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Giordano Cracco in data  
26/11/1990 n. 108439 di repertorio, trascritto a Verona il 21/12/1990 ai nn. 31822  
R.G. e 24018 R.P. da potere della s [REDACTED]  
[REDACTED]

\_Trasformazione di s [REDACTED]  
[REDACTED] mediante atto a firma del Notaio Luigi Giuffrè di Verona  
in data 29/11/1999 rep. n. 75530 e trascritto a Verona in data 11/01/2000 al n.  
900 R.G. e al n. 748R.P.;

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

La [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Interrato Acqua Morta n. 40/a  
nel comune di Verona. Confini: a Nord con il mappale 220, a Sud con la via  
Interrato Acqua Morta, ad Est parzialmente con via Scrimari e con i subalterni  
22 e 23 ed a Ovest con la via Interrato Acqua Morta;

Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 157 mappale 222 sub. 28**, categoria C/1, cl. 16, piano T-S1,  
via Interrato Acqua Morta n. 40/A, cons. 209 mq., sup. cat. tot. 262 mq.,  
rendita catastale € 8.689,13;





Si fa presente che la sopra citata particella oggetto di pignoramento deriva da variazione del 26/03/2015 pratica n. VR0046321 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI delle precedenti particelle al foglio 157 mappale 222 subalterni 1-2;

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

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

L'immobile oggetto di perizia si colloca nel quartiere di Veronetta del Comune di Verona (Vr) entro l'ambito della 1<sup>a</sup> Circoscrizione denominata Centro Storico,. Geograficamente si estende sulla sponda est del fiume Adige, a pochi passi da Piazza Isolo e dalla zona del Teatro Romano e Ponte Pietra. La zona è principalmente residenziale e commerciale con il collocamento ai piani terra di esercizi commerciali, servizi e uffici. Gli edifici dell'abitato sono principalmente edifici multipiano a cortina caratterizzati da importante valenza storica. Le zone limitrofe sono altrettanto residenziali-commerciali.



La città antica dista circa 300 mt dell'unità in oggetto. Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente una zona a parcheggio (multipiano sotterraneo) ed un' area a verde pubblico oltre ad altri servizi quali alimentari, farmacia, banche, poste, centri diagnostici e specialistici. L'area di principale interesse turistico del quartiere, riferibile Ponte Pietra e Teatro Romano si colloca a circa 600 mt.

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

Piena proprietà di locale commerciale con area esterna di pertinenza sito in Via Interrato Acqua Morta n. 40/a nel comune di Verona (Vr). L'unità immobiliare è inserita al piano terra-seminterrato d'un immobile di valenza storica restaurato nei primi anni '90. Il bene con destinazione d'uso negozio si colloca ad una quota inferiore rispetto al piano della strada (circa - 150 cm da Via Interrato Acqua Morta) e si sviluppa principalmente al piano terra ed in parte al piano interrato del fabbricato entro un locale deposito collocato al negozio per mezzo di un montacarichi interno. L'ingresso principale avviene da Via Interrato dell'Acqua Morta per mezzo di due scale esterne e una rampa collocate entro il perimetro dell'area esterna di proprietà esclusiva.



*Area esterna di proprietà -  
lato ovest*

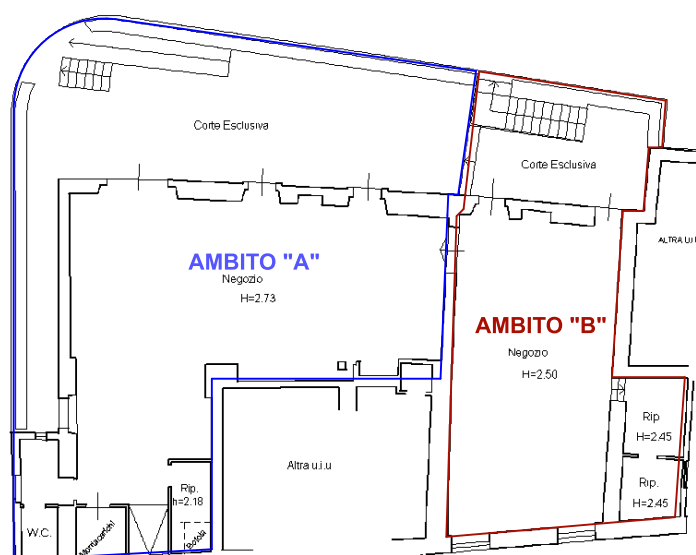


*Area esterna di proprietà -  
lato sud-ovest*



L'unità è dotata di un secondo ingresso (attualmente "di servizio") collocato in corrispondenza delle aperture su via Scrimari (perimetro lato est).

L'intera proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 420,00 mq di cui 290,00 mq circa destinati al locale commerciale al piano terra ed interrato e circa 130 mq di area esterna ad uso esclusivo. La proprietà si compone di un locale ad uso negozio distribuito su due ambienti al piano terra disposti su quote interne differenti, locali di servizio a supporto dei due ambienti, un bagno con antibagno, un area dedicata al montacarichi ed un deposito collocato al piano interrato adibito a cella frigorifera di circa 12 mq.



I due ambiti che compongono, al piano terra, la zona commerciale si rilevano allestiti ed adibiti ad attività differenti: l'ambiente principale è adibito ed allestito per la vendita ortofrutticola (in planimetria ambito "A"), la superficie si compone: di un ripostiglio (con scala a scomparsa a filo pavimento installata per il collegamento d'emergenza con il piano interrato), una rampa interna in corrispondenza dell'accesso di servizio, il vano destinato alla risalita/disesca del montacarichi verso il deposito al piano interrato, un bagno con antibagno; il secondo ambiente è allestito per la preparazione e vendita di generi alimentari (gastronomia) non in uso (in planimetria ambito "B"): la superficie del locale è ad una quota inferiore dell'ambito "A" ed è collegata





internamente per mezzo di gradini in corrispondenza del vano di passaggio. L'ambiente principale è diviso in due zone le quali al rilievo si presentano così distinte: una destinata alla vendita ed una destinata alla preparazione di alimenti. A servizio delle zone sono ricavati due locali ripostiglio entro un volume presumibilmente sotto-scala, attualmente occupati delle componenti di controllo impianti.



*Ambito A - Orto-frutta*



*Ambito B - Gastronomia*

L'intero locale è dotato di serramenti esterni in legno con vetro-camera ed alcune finestre sono dotate di inferriate di sicurezza. I soffitti si presentano con travi ed assito in legno a vista. L'impianto di riscaldamento/raffreddamento è realizzato per mezzo di pompa di calore esterne, distribuito mediante sistema canalizzato a vista (fissato al soffitto ligneo esistente) entro l'ambito "A", e con split interno posizionato adiacente alla porta di ingresso entro l'ambito "B".



All'interno del bagno e del locale ripostiglio a servizio della zona "B" è presente uno scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria. I pavimenti sono finiti con mattonelle di grès porcellanato in tutte le zone. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 200 cm di altezza ed allestito con water e lavandino. Nel disimpegno è posizionata una lavella ed il gruppo motori della cella frigorifera collocata al piano interrato. Si segnala che entro l'ambito "b", più precisamente mezza zona di preparazione e cottura alimenti è presente un impianto d'aspirazione per cucine con mandata e ripresa esterna posizionata in corrispondenza della porta-finestra con serramento fisso che apre verso via scrimari ad altezza uomo.



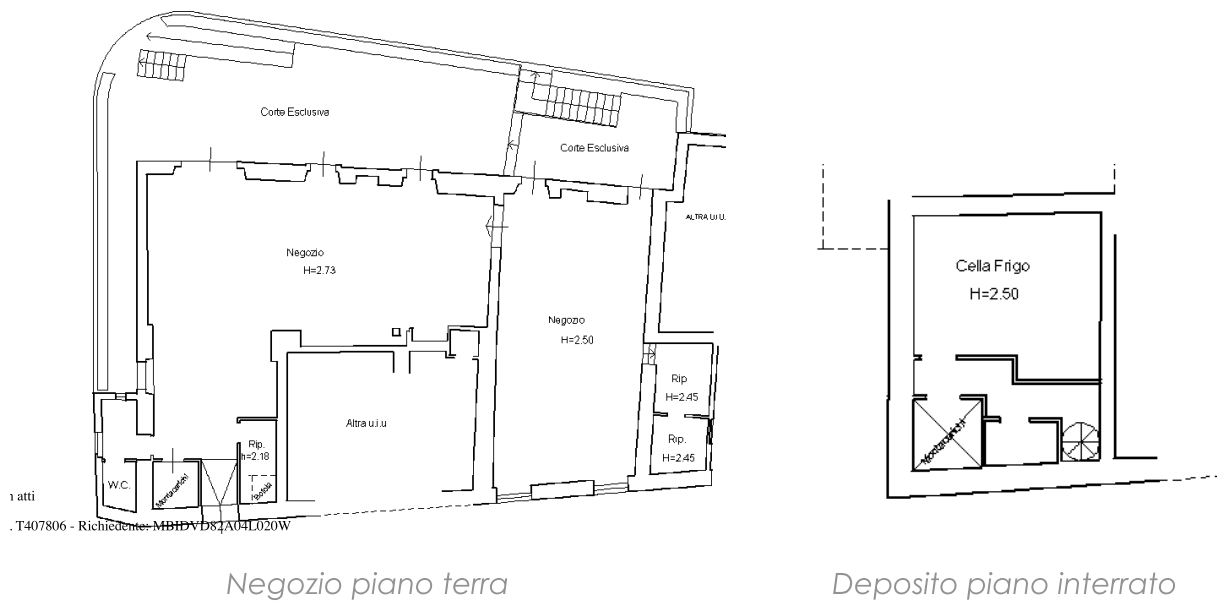
*Bagno - p. terra*



*Cella frigorifera - p. interrato*

**Giudizio di conservazione del bene:** In sede di sopralluogo si sono riscontrate sufficienti/scarse condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente.





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

Relativamente alla situazione condominiale, così come esplicitato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Eduardo Paladini in data 22/02/1993 rep. n. 148069, trascritto a Verona il 25/02/1993 ai nn. 4980 R.G. e 3810 R.P., si riporta: *“L'unità immobiliare in contratto è considerata unità separata dal Condominio e, pertanto, non partecipa alle spese di utenza condominiale”*

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

L'accesso alla proprietà ( sub. 28 ) avviene dalla via pubblica ( via Interrato Acqua Morta ) mediante una scaletta che dal piano strada conduce all'ingresso dell'immobile. Sono presenti inoltre un secondo accesso sulla facciata principale ( via Interrato Acqua Morta ) ed un ingresso di servizio sul retro ( via Scrimiarì n. 57 ).



---

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

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Verona in data 17/10/2023, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.I. (Piano degli interventi) si certifica che l'area individuata è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
  - Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
  - Art. 36. Area sottoposta a tutela dell'UNESCO - perimetro sito;
  - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
  - Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
  - Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
    - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
  - Art. 57. Elementi di natura storica
  - Art. 36. UNESCO – Perimetro e zona cuscinetto;
  - Art. 81. Centro storico;
  - Art. 28. Aree archeologiche a rischio (b – c);
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

Art. 57. Unità di paesaggio:

  - 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

**La città storica**

  - Art. 81. Centro storico maggiore;

**Edifici Storici complementari:**

Repertorio normativo Sez. 5: Nr 4340102B. Categoria di intervento A4;

  - Art. 81. Tessuto storico in contesto di altissima tutela;
- nella Tavola n.4 A – Centro storico maggiore - Disciplina Regolativa
  - Art. 81. Perimetro centro storico;
  - Art. 69. Unità di intervento ed unità edilizia;



---

- Art. 81. Perimetro Unesco;

**Categorie intervento unità edilizie:**

- Art. 75. Categoria A4;

Ai sensi dell'art 74 comma 3 " ... per le Unità Edilizie presenti e non classificate dal PI, purché legittimamente esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alla "Categoria B1".

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

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Queste andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente ( D.1.6. ).

**Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.**

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

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Verona (Vr):

- **Pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862 del 27/07/1990** per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimiri n. 57/59/61 a nome della [REDACTED]
  
- **Pratica n. 8554/91/01 SK p.g. n. 0066380 del 17/07/1992 in Variante alla pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862** per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimiri n. 57/59/61 a nome della [REDACTED]



- 
- **Pratica n. 347/92/01 SK p.g. n. 0020843 del 15/02/1993 concessione edilizia per apportare ulteriori varianti alla pratica n. 3033/89/01 SK p.g. n. 0010862 per restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57/59/61 a nome della [REDACTED]**
  - **Autorizzazione di Abitabilità p.g. n. 95807/93 e 29315/94 del 08/02/1995** riferito all'edificio oggetto di restauro con determina per parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via Scrimari n. 57/59/61 a nome della [REDACTED]
  - **S.C.I.A. n. 06.03/001828 anno 2014 prot. N. 56013 del 25/02/2014** per la manutenzione straordinaria e l'accorpamento di due negozi siti al piano terra di via Interrato Acqua Morta n. 40/a e 40/c di proprietà della [REDACTED]
  - **Istanza di Autorizzazione Paesaggistica e Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 prot. N. 56011 del 25/02/2014** per la realizzazione di porta al posto di finestra e modifica scala esterna in difformità dai titoli abilitativi su edificio sito in via Interrato Acqua Morta n. 40/c di proprietà della [REDACTED]
  - **S.C.I.A. n. 06.03/006224 anno 2014 prot. n. 1897/14** per la sistemazione interna di un fabbricato ad uso commerciale via Interrato Acqua Morta n. 40/c di proprietà della [REDACTED]
  - **S.C.I.A. n. 06.03/009773 anno 2014 prot. N. 305637 del 06/11/2014 in variante alla S.C.I.A. n. 06.03/006224/2014 prot. n. 1897/14** per la



---

sistemazione interna di un fabbricato ad uso commerciale via Interrato Acqua Morta n. 40/c di proprietà della [REDACTED]

- **Certificato di Agibilità fascicolo n. 06.03/001828/2014** riferito all'immobile oggetto di opere di modifiche interne sito in via Interrato Acqua Morta n. 40;

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella S.C.I.A. n. 06.03/001828 anno 2014 del 25/02/2014 e successiva S.C.I.A. Variante n. 06.03/009773 anno 2014 del 06/11/2014 e nella richiesta di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 del 25/02/2014 presso il comune di Verona risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico in sede di sopralluogo si è rilevato quanto di seguito descritto:

- La scala esterna che conduce dalla via Interrato dell'Acqua Morta all'ambiente più piccolo dell'immobile risulta conformata in maniera differente a quanto raffigurato negli elaborati grafici allegati alla pratica di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale n. 06.03/001830 anno 2014 del 25/02/2014;
- Sono state riscontrate incongruenze generalizzate sulle dimensioni degli ambienti tra le quote rilevate in sede di sopralluogo e quanto raffigurato negli elaborati depositati;
- Nell'ambito "B" si è rilevata la presenza di una parete (vetro e cartongesso) che separa la zona preparazione/cottura e controparte interne predisposte per il passaggio impianti non indicati all'interno degli elaborati progettuali;
- Nell'ambito "A" si rileva un errata rappresentazione delle componenti strutturali interni (diversa posizione pilastro) e delle partizioni al piano interrato.



---

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria condizionata al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica con Accertamento di Compatibilità Ambientale.

**Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono stimate in 10.000,00 € esclusi eventuali oneri e sanzioni.**

Si è riscontrato inoltre che una delle due porte-finestre ( la seconda dall'attuale ingresso all'immobile ) risulta nella parte inferiore tamponata e sopra di questa montata una finestra. Tale difformità dovrà essere ripristinata mediante lo smontaggio del serramento presente e del tamponamento e l'installazione di una porta-finestra in continuità con le esistenti.

**Le spese per il ripristino dei luoghi sono stimate in 2.000,00 €.**

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

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

Come meglio descritto al paragrafo D.1.3.2. L'immobile oggetto di procedura risulta attualmente occupato dalla società proprietaria, in parte per lo svolgimento della propria attività ovvero per la vendita ortofrutticola (Ambito A); ed in parte per lo svolgimento di attività di preparazione-cottura e vendita alimenti, rilevato non attivo in sede di sopralluogo (Ambito B)

A seguito di accertamento presso l'Agenzia delle Entrate è stata riscontrata la presenza di un contratto di locazione per uso commerciale ancora in essere, di porzione dell'unità immobiliare in oggetto (area di cui all'Ambito B), con la ditta [REDACTED]

Il contratto di locazione risulta stipulato in data 01/05/2019 per una durata di 6 anni, con scadenza in data 30/04/2025 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Verona 2 in data 30/05/2019 n. 6050 serie 3T.

In sede di sopralluogo si è rilevato che il negozio( Ambito B ) risulta allestito ma in disuso da parte del conduttore. Come da dichiarazione rilasciata dalla





---

proprietà [REDACTED] in sede di sopralluogo periodico al Custode Giudiziario: si prende atto che l'affittuario ha cessato l'attività dopo circa sei mesi dalla firma del contratto il quale a sua volta non risulta tuttavia mai cessato, e che, a tale termine non ha corrisposto la formale chiusura del contratto di locazione.

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

Nessuno;

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

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

- Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Paolo Carbone con sede in San Martino Buon Albergo (Vr) in data 09/09/2016 rep. n. 27141/13158 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] iscritta a Verona in data 13/09/2016 ai nn. R.P. 5872 - R.G. 35141  
importo ipoteca: € 150.000,00  
importo capitale: € 100.000,00  
**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 157 mappale 222 subalterno 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]**
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] giusto provvedimento emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data



---

24/03/2023 rep. n. 4119/12223 registrato a Verona in data 28/03/2023 ai nn. 12017 R.G. e 1742 R.P.

Importo ipoteca: € 126.494,14

Importo capitale: € 63.247,07

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 157 mappale 222 subalterno 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla** [REDACTED]

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
relativamente all'intero diritto di piena proprietà, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 24/03/2023 repertorio n. 1655 trascritto a Verona in data 13/04/2023 ai nn. R.G. n. 14591 R.P. n. 10725.

**Colpisce i seguenti immobili: Foglio 157 mappale 222 subalterno 28 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla** [REDACTED]

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

Convenzione edilizia ai sensi delle leggi 06/08/1967 n. 765 ( legge ponte) e 24/03/1989 n. 122 ( Legge Tognoli ) trascritta a Verona in data 04/05/1992 ai nn. 14102 R.G. e 10642 R.P. a favore del Comune di Verona giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Eduardo Paladini di Verona in data 27/04/1992 rep. n. 146969, in forza del quale tutte le autorimesse per le quali verrà rilasciata la Concessione Edilizia non potranno mai essere alienate a soggetti che non siano proprietari o titolari di altri diritti reali nello stesso stabile sito in Verona via Scrimiarì n. 57-59-61;



---

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

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

Nessuno;

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

Cit. D.1.3.3: L'unità immobiliare in contratto è considerata unità separata dal Condominio e, pertanto, non partecipa alle spese di utenza condominiale

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a



campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

#### D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Negozi	mq	249,20	1,00	249,20
Locali accessori p.interrato	mq	36,55	0,25	9,14
Plateatico esterno	mq	135,08	0,35	47,28
<b>totale</b>		<b>420,83</b>		<b>305,62</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di VERONA.

COMMERCIALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (Osservatorio mercato immobiliare)	2.700,00 €	5.400,00 €	4.050,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione 3 )	2.400,00 €	2.857,14 €	2.653,61 €
Borsino Immobiliare - Negozi	2.590,00 €	5.626,00 €	4.108,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			<b>3.603,87 €</b>
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA decurtata del 15%			<b>3.000,00 €</b>

N.b. Il perito ha ritenuto opportuno svalutare di circa un 15% il valore medio ponderato per le condizioni generali dell'immobile e rilevando inoltre, la presenza di diversi locali commerciali vuoti in disuso negli isolati limitrofi come indicatore di criticità di vendita e occupazione;



### D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Locale Commerciale	305,62	3.000,00 €	916.860,00 €
	<b>totale</b>			<b>916.860,00 €</b>

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

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 10.000,00
Spese per ripristino portafinestra:	€ 2.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10%	€ 91.686,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	<b>€ 811.674,00</b>
Si arrotonda a	<b>€ 811.000,00</b>

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, 26/02/2024

Il Perito Stimatore  
Arch. Elisa Zerbini



---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale società
- E.3. Certificato di Stato Libero
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratto in forza dei quali il bene è occupato da soggetto terzo
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

