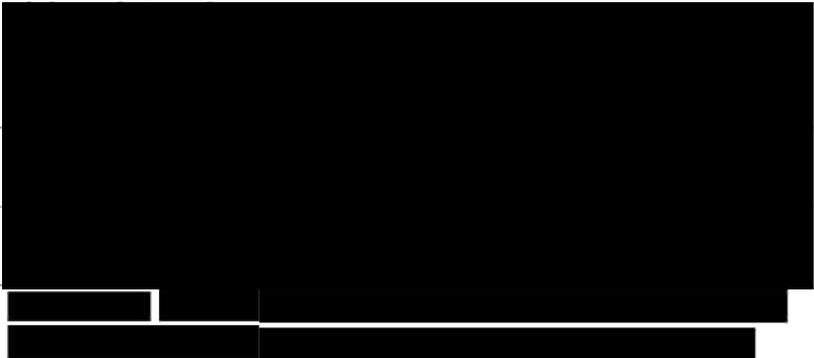
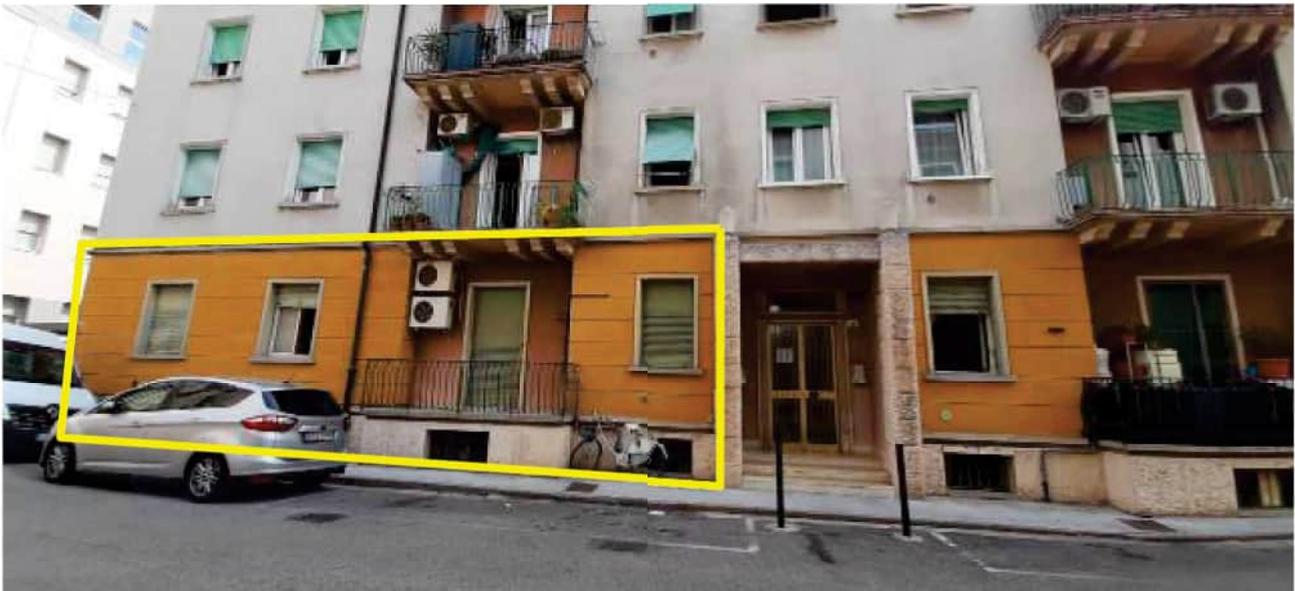


**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	<b>Procedimento n. 465/2021 RE</b>
Giudice	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
Creditore Procedente	
Creditore Intervenuto	
Creditore Intervenuto	
Contro	



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via P.F. Calvi 5, Verona

Mail [arch.galante@alice.it](mailto:arch.galante@alice.it) Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Veronica Pasqualetto via G.M. Giberti 5, Verona

mail [avvpasqualetto.v@gmail.com](mailto:avvpasqualetto.v@gmail.com) tel 045.6577271

## 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 – IMMOBILI IN VIA GIOVANNI VERARDO DE ZERBIS - VERONA (Vr) .....	4
D.1.1	Proprietà .....	4
D.1.1.1	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	5
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto .....	5
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici Anagrafici .....	5
D.1.2.	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3.	Descrizione dei Beni - Contesto .....	7
D.1.3.1	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.1.1	Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni .....	9
D.1.3.1.2	Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia .....	10
D.1.3.1.3	Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture .....	11
D.1.3.1.4	Conformità degli impianti Tecnologici .....	12
D.1.3.1.5	Valutazione in Merito alla prestazione energetica .....	12
D.1.3.1.6	Stralcio planimetria catastale .....	13
D.1.3.2	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali	14
D.1.3.3	Individuazione dell'accesso del bene immobile .....	14
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona - Pianificazione Territoriale, Piano di Assetto del Territorio PAT.....	15
D.1.4.1	Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi .....	16
D.1.4.2	Regolamento Edilizio del Comune di Verona .....	17
D.1.5	Situazione Catastale dell'immobile .....	18
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale .....	18
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile, atti legittimanti l'edificazione dei beni .....	18
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia .....	19
D.1.7	Stato di Occupazione dell'immobile .....	21
D.1.7.1	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti .....	22
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile .....	22
D.1.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	22
D.1.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	25
D.1.8.3	Accertamento dei Vincoli ed Oneri Giuridici che sono opponibili .....	25
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	25
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	25
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	26
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	26
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	26
D.1.13	Valutazione del lotto - Consistenza .....	26
D.1.13.1	Criteri di stima .....	27
D.1.13.1.1	Fonti di informazione .....	28
D.1.13.1.2	Rilievo di beni comparabili .....	28
D.1.13.1.3	Sintesi delle schede immobili comparabili .....	29
D.1.13.2	Stima .....	29
D.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	30
D.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	31

#### A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 465/2021 RE
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Laboratorio Artigianale in condominio a vocazione residenziale, in Piano Rialzato con cantina. Superficie Commerciale Mq 88,03. È ammesso il cambio di destinazione d'uso.
<b>Ubicazione</b>	Verona (Vr), Via Giovanni Verardo Zeviani, civico 10
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Verona (Vr) Fg 224; Part 87; Sub 5; P. S1-T; Cat C/3, Sup Cat. 96 mq
<b>VALORE DI STIMA Al netto delle decurtazioni</b>	€. 108.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Laboratorio Artigianale con residenza dell'esecutato
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Laboratorio dotato di certificato di agibilità, con difformità per lieve traslazione di una tramezza
<b>Irregolarità Catastali</b>	Si – Planimetria non conforme
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Laboratorio Artigianale in contesto residenziale, con possibilità di eseguire il cambio di destinazione d'uso



*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 la valutazione completa*

---

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Diritto: Quota di 1000/1000 di intera piena Proprietà.

Con atto di pignoramento immobiliare del 08/11/2021, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5886/2021 registrato a Verona in data 15/12/2021, ai n 55688 R.G. e 39997 R.P. veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**Lotto Unico** - NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3;

A Carico di: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

## **C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO**

Trattandosi di immobile a destinazione laboratorio con annesso locale cantina, composto da singola unità immobiliare in contesto condominiale residenziale, la Ctu predispone Lotto Unico dei beni pignorati, così composto:

**Lotto Unico** - NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3;

Cons. 69 Mq; Sup. Catast. 96 mq; Rendita 402,68

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione Laboratorio odontotecnico, inserito in un contesto residenziale di tipo condominiale edificato nel 1956 in via Zeviani 10, Verona. Il cespite si compone di laboratorio ripartito in quattro stanze situato al piano rialzato oltre a cantina al piano interrato, per complessivi mq 88 commerciali circa. Il compendio si presenta nello stato di vetusto.

### **D.1 LOTTO UNICO**

#### **D.1.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà eseguita come segue:

Per **Atto di Compravendita** del 27/03/1998 a rogito del Notaio Ciro Raiola con sede Verona (Vr), n Rep 18695 del Notaio Raiola, Trascritto presso l'agenzia del Territorio, Servizi di

---

Pubblicità Immobiliari in data 07/04/1998 ai n 10165 RG e 6458 RP per l'allora appartamento contraddistinto: NCEU Comune di Verona (Vr) Fg 224; Part 87; Sub 5;  
A Favore di: [REDACTED], per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà dell'esecutato per averli acquisiti a mezzo di atti notarili di compravendita a firma del Notaio Ciro Raiola.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

Dichiaro inoltre che non sussiste la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale per lieve traslazione di alcune tramezze e per lo spostamento di alcune porte di accesso alle stanze, pertanto la planimetria risulta difforme.

#### **D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto**

L'esecutato alla data di acquisto del bene si trovava nello stato di coniugato in regime di separazione dei beni con Piantanida Raffaella con cui aveva contratto matrimonio in data 30/08/1997.

L'esecutato alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato Libero

Si allegano estratto di matrimonio, Stato Famiglia e residenza.

L'esecutato risulta residente nell'immobile pignorato.

#### **D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune**

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dell'esecutato. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia residente composta da [REDACTED].

---

E' stato fornito dal Comune di Verona l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 230/p.1/1997. Dal registro degli atti risulta che il sig ██████████ ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████ in data ██████████

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 15/10/2001 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Verona per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Verona n. 671/2011 in data 14/03/2011 Cro. 49/2012 del Comune di Verona, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3;

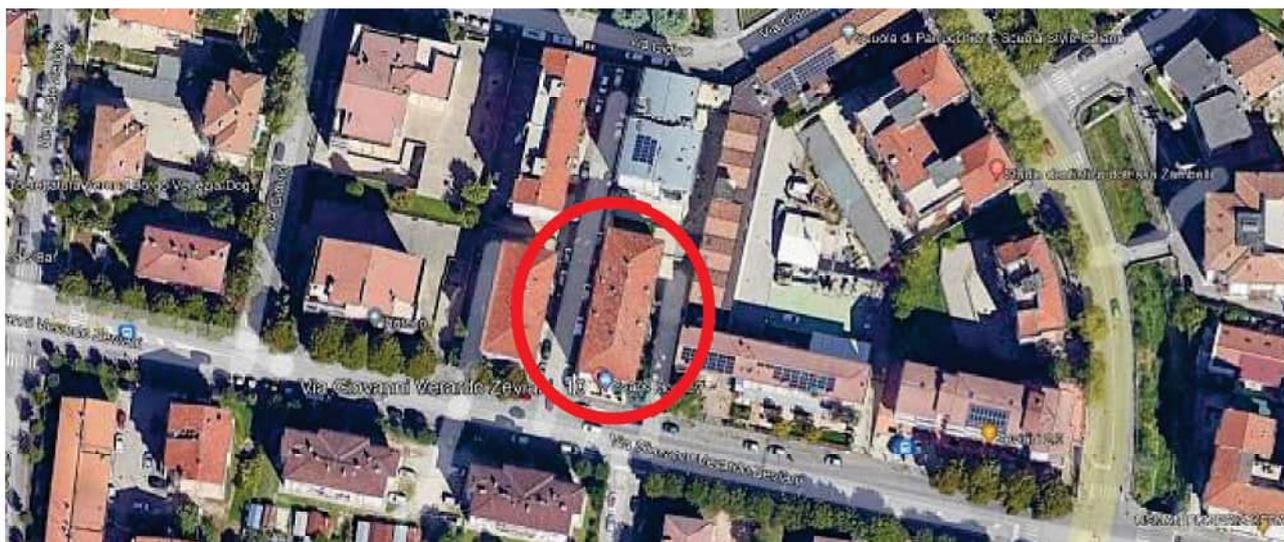
Cons. 69 Mq; Sup. Catast. 96 mq; Rendita 402,68

Dati Anagrafici riportati ██████████

per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Verona (Vr), in via Giovanni Verardo Zeviani al civico 10.

La Particella 87 del Fg 224 del Comune di Verona, risulta meglio identificata fra i confini: a Nord con Partt. 83 e 86; a Sud con strada comunale via Zeviani, ad Est con Part 88; ad Ovest confina con part. 85.



### D.1.3. Descrizione dei beni - Contesto

Caratteristiche della zona	Comune di Verona, zona Borgo Venezia, l'immobile dista circa 1 km da Porta Vescovo, ingresso est delle mura della città storica di Verona. In area prettamente residenziale, con realtà commerciali e di servizi, dotata di standard a parcheggio e verde pubblico.
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con Autostrada (km 5), Superstrada, Ferrovia e Aeroporto (Km 22), La zona è ottimamente servita da servizio di trasporto pubblico urbano e interurbano con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Il quartiere è dotato di tutti i servizi principali quali: guardia medica, sede decentrata del Comune, biblioteca, assistenza sociale, luoghi dediti allo sport, uffici postali, nido e scuola materna, scuole primaria di primo grado e di secondo grado, licei, istituti tecnici superiori. Altre scuole, sedi universitarie, ospedale, vigili del fuoco, polizia municipale e altri servizi, sono dislocati nell'ambito cittadino.
Servizi di zona attività commerciali	L'immobile è inserito nel tessuto dello storico quartiere Venezia, dotato di gran parte dei servizi. Nelle vicinanze sono presenti supermercati, Farmacia, banca, distributori di carburante, mercato rionale settimanale, negozi al dettaglio, bar e locali pubblici. Altre categorie quali centri commerciali e grande distribuzione con diversificate merceologie, sono dislocati nell'ambito urbano della città.

#### D.1.3.1. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio artigianale disposto al piano rialzato di un contesto condominiale sito in via Zeviani 10, Verona, edificio di testa di una strada privata e chiusa, ad uso pubblico, con traffico di soli residenti.



---

L'unità ad uso laboratorio artigianale misura circa 88 mq, si compone di quattro vani oltre corridoio, ingresso, ripostiglio e servizio igienico e versa nello stato di vetusto. Al piano interrato prende posto una cantina di mq 11. L'unità affaccia su strada privata, chiusa ad uso pubblico.



Il laboratorio è nascente dal cambio di destinazione d'uso di un precedente appartamento ed è inserito in un contesto condominiale a vocazione prevalentemente residenziale, costruito negli anni '50, denominato "condominio Zeviani 1", edificato con standard edilizi tipici dell'epoca.



Lo stabile si presenta a pianta rettangolare e corpo compatto, in tre piani di elevazione oltre il piano interrato e rialzato dove, in fronte strada, sono dislocati due unità commerciali.

Il condominio è dotato di unica scala di risalita ai piani priva di ascensore; fa parte delle dotazioni condominiali anche i beni comuni non censibili, fra cui i vani soffitta, la corte retrostante e laterale, vano scala e centrale termica, meglio circostanziati nel capitolo beni condominiali.





Impianto di riscaldamento è del tipo collettivo in teleriscaldamento erogato da Agsm; lo stabile è dotato di tubature con montanti di erogazione calore detti in colonna, con radiatori come terminali muniti di contatermie.

Alla medesima maniera il condominio è dotato di unico erogatore di acqua potabile fornito da Acque Veronesi, con consumi acque suddivisi pro quota.



Al piano interrato dello stabile è dislocata la cantina direttamente raggiungibili dal vano scala condominiale. La cantina si compone di un vano di mq. 7,60, oltre ad un secondo spazio ricavato al di sotto del balcone di mq 3,50, per complessivi mq 11 circa.



L'altezza interna dei locali ad uso laboratorio misurano h. 2,77 al netto del controsoffitto; mentre il vano cantina misura in parte H. 2,70, la parte in sottobalcone misura H. 2,50  
Il laboratorio versa in scadente stato manutentivo.

#### D.1.3.1.1 Dimensioni –Il laboratorio risulta così dimensionato:

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda o Commerciale		coeff.	Superficie Equivalente	
Ingresso Disimpegno	m <sup>2</sup>	12,27	H. 2,77	m <sup>2</sup>	13,87	1,00	m <sup>2</sup>	13,87
Stanza	m <sup>2</sup>	8,60	H. 2,77	m <sup>2</sup>	9,72	1,00	m <sup>2</sup>	9,72
Stanza	m <sup>2</sup>	11,87	H. 2,77	m <sup>2</sup>	13,41	1,00	m <sup>2</sup>	13,41
Stanza	m <sup>2</sup>	11,78	H. 2,77	m <sup>2</sup>	13,31	1,00	m <sup>2</sup>	13,31
Ripostiglio	m <sup>2</sup>	4,40	H. 2,77	m <sup>2</sup>	4,97	1,00	m <sup>2</sup>	4,97
Corridoio	m <sup>2</sup>	7,68	H. 2,77	m <sup>2</sup>	8,68	1,00	m <sup>2</sup>	8,68
Bagno	m <sup>2</sup>	4,00	H. 2,77	m <sup>2</sup>	4,52	1,00	m <sup>2</sup>	4,52
Stanza	m <sup>2</sup>	10,53	H. 2,77	m <sup>2</sup>	11,90	1,00	m <sup>2</sup>	11,90
Balcone	m <sup>2</sup>	4,24		m <sup>2</sup>	4,24	0,25	m <sup>2</sup>	1,06
Cantina	m <sup>2</sup>	11,67	Hm. 2,60	m <sup>2</sup>	13,19	0,50	m <sup>2</sup>	6,59
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>87,04</b>		m <sup>2</sup>	<b>97,80</b>		m <sup>2</sup>	<b>88,03</b>

#### D.1.3.1.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni	Fondazioni continue in calcestruzzo armato, pilastri, plinti e travi in cemento armato, con murature di tamponamento perimetrali in laterizio. Condizioni buono
Strutture verticali	Edificato con murature perimetrali in laterizio sp. 40 cm., intercalate da pilastri in calcestruzzo armato legate da cordoli anch'essi in calcestruzzo armato. Tramezze interne edificate con setti murari di laterizio spessore complessivo cm. 10, alcune tramezze sono in cartongesso, altre in pannelli componibili per ufficio. Condizioni sufficiente
Solai	Edificio realizzato con solaio costruito mediante travetti in cemento armato prefabbricato e tavelloni in laterizio, condizione buono
Copertura	Tipologia a più falde costruito mediante travetti in cemento armato prefabbricato e

	tavelloni in laterizio, copertura in coppi. Condizione buono.
Murature esterne	Finitura a malta di cemento, tinteggiate con malta colorata a finitura stollato in colore chiaro, con basamento fino al piano primo in color ocra e basamento realizzato in pietra della lessinia. Condizioni discrete.
Scala condominiale	Edificata mediante calcestruzzo armato ancorato alle travi, con gradini rivestiti con pietra chiara e pavimentazione dei pianerottoli in pietre rosate, Condizioni buono.
Portone condominiale	Portale composto da pilastri ed architrave rivestito in pietra di prun, con foggia tipica anni '50. Portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro lavorato. Condizioni buone. Cancelli pedonale, ringhiera e cancelli carraio costruiti in ferro e tinteggiati che risalgono all'epoca della costruzione del caseggiato. Condizioni medie
Impianto termico	Teleriscaldamento del tipo centralizzato condominiale con tubature di mandata disposti a colonna, posti in sottotraccia e terminali composti da radiatori disposti nei locali del laboratorio, completi di conta termie calorici. Condizioni: sufficienti, Conformità: non visionata.
Impianto Gas	Il laboratorio è dotato di impianto gas ai fini produttivi. L'impianto è a vista, dislocato sulla muratura e fuori traccia. Conformità: non conforme
Impianto elettrico	Tensione 220 V; tipologia in sottotraccia, composto da prese, derivazioni e punti luce. L'impianto risulta rimaneggiato a fine anni '90, attualmente versa in pessimo stato di manutenzione, con alcune prese esterne, altre rotte o mancanti. Condizioni scarse, Conformità: non conforme.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale. Condizioni: scarse, conformità non visionata.
Condizionamento	Il laboratorio è dotato di due condizionatori di marca Italclima, composti da gruppo esterno e convettori interni. Stato vecchio, non funzionante
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore condominiale
Citofono	Citofono condominiale, modello solo audio.

#### D.1.3.1.3. Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	Il laboratorio è dotato di un unico servizio igienico con dotazioni minimali. Il servizio è dotato di water in ceramica bianca di modello a terra, con scarico esterno a parete in plastica e lavandino in ceramica bianca. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico con serbatoio d'accumulo di circa 30Litri. Pavimentazione e rivestimento composto da piastrelle 20x20 color crema. Il servizio versa in scadenti condizioni manutentive con alcune piastrelle forate o rotte, sanitari vetusti e boiler di cui non è stata accertata la funzionalità.
Pavimenti e rivestimenti	Il laboratorio è pavimentato con piastrelle di dimensione 20x20 circa, color crema. alcune piastrelle si presentano scheggiate altre forate. una stanza è pavimentata

	<p>con listelli in simil legno di parquet Condizioni sufficienti</p> <p>Balcone e cantina si presentano pavimentati con un battuto di cemento.</p>
Porte e serramenti	<p>Portoncino d'ingresso blindato con serratura a più mandate. condizioni Buone.</p> <p>Porte interne vecchie, in legno alcune con specchiatura centrale, molte versano in pessimo stato di conservazione, con pannelli rotti e/o con copri maestà mancanti.</p> <p>Finestre e portefinestre vecchie, anni '50, costruite in legno e a vetro singolo, alcune sono dotate di sopra-luce apribile. Pessimo stato di conservazione</p> <p>Oscuranti composti da tapparelle in legno, avvolgibili a mano con corda esterna laterale rotta, risalenti all'epoca di costruzione, gli oscuranti si presentano rotti ed in pessimo stato conservativo.</p>
Murature interne e finiture	<p>Alcune pareti sono realizzate con blocchi di laterizio con finitura a malta civile; altre sono realizzate in cartongesso, altre ancora sono realizzate in alluminio e materiale plastico con vetro, tipiche da ufficio. Tutte le murature sono dotate di sopra-luce in vetro a soffitto. Alcuni muri si presentano con delle spaccature.</p> <p>Le pareti sono tinteggiate in diverse cromie.</p> <p>Pareti e tinteggiature, versano in pessimo stato conservativo.</p>
Cantina	<p>Locale di buone dimensioni, si compone di una stanza di mq 7,60, collegata con la parte di sottobalcone di mq 3,80, resa direttamente accessibile dalla cantina.</p> <p>La cantina presenta il soffitto al grezzo, non rifinito con malta, è tinteggiata di bianco e presenta tracce di umidità. Stato conservativo: pessimo.</p>

#### **D.1.3.1.4. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile**

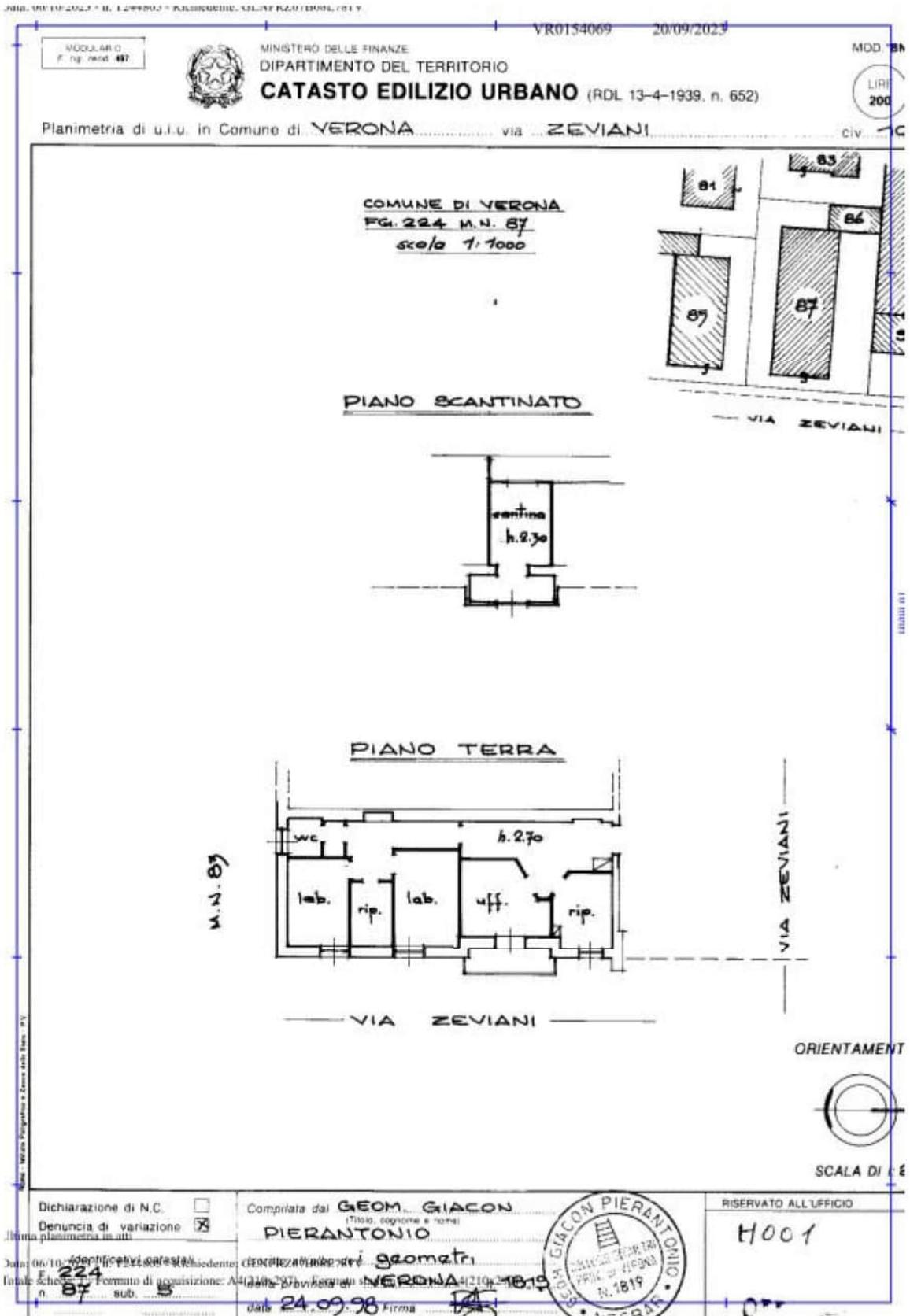
Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano rimaneggiati nel 1998, da allora mai mantenuti pertanto, nello stato di vecchio. Non è stato possibile né verificare lo stato di funzionamento dei presidi tecnici presenti, né visionare le certificazioni d'impianto.

Degli elencati presidi tecnici, tutti vetusti e probabilmente non funzionanti, la ctu dichiara che non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

#### **D.1.3.1.5. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile**

Certificazione di Prestazione Energetica non presente. Della mancanza di APE, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 300,00.

**D.1.3.1.6. Stralcio Planimetria Catastale**



Tribunale di Verona E.I. n. 465/2021  
 Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
 Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante  
 Custode: Avv. Veronica Pasqualetto

---

### **D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni del fabbricato, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione di 52,79 millesimi, su tutti gli enti e spazi comuni, fra cui:

Fg 224, Part. 87, subb. 27, 29, 30 – tre particelle soffitta comuni a tutti i sub del fabbricato

Fg 224, Part. 87, subb. 39 – andito di ingresso, vano scale, sottoscala e corridoi cantine, locale centrale termica, corridoio soffitta, beni comuni a tutti i sub del fabbricato.

Fg 224, Part. 87, subb. 40- le corti comuni a tutti i sub del fabbricato

La ctu segnala che le restanti parti di soffitta identificate come RCNC, sono escluse dalla vendita. In particolare riporto lo stralcio dell'atto notarile di provenienza che recita:

*“La vendita comprende altresì la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato, quali elencate dall'art. 1117 c.c. e quali evidenziate dalla situazione dei luoghi, dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico depositato in catasto che si allega sub A, nel quale con i mappali 87 sub 27, 87 sub 29, 87 sub 30 sono identificati tre vani di soffitta comuni a tutti i subalterni del fabbricato; con il mappale 87 sub 39 è identificato il bene non censibile (vano scala, disbrigo) comune a tutti i subalterni del fabbricato e con il mappale 87 sub 40 è identificato il bene non censibile (corte) comune a tutti i subalterni del fabbricato.*

*le parti convengono espressamente che le soffitte identificate nel citato elaborato planimetrico con il mappale 87 subalterni 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38 sono escluse dalle parti comuni condominiali e quindi non comprese neppure per quota millesimale nella presente vendita.”*

I sopra elencati beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

### **D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

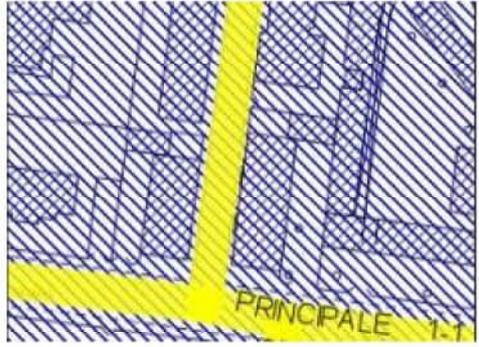
L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto unico, individuato al Sub 5 è stabilito dalla principale via Zeviani, si entra nella strada privata chiusa ad uso pubblico, sub 40, anch'essa nominata via Zeviani 10, si accede all'androne dello stabile sub 39, si accede al piano rialzato dove, a sinistra, troviamo l'ingresso dell'immobile sub 5.

I beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

**D.1.4. Situazione Urbanistica della zona - Pianificazione Territoriale, Piano di Assetto del Territorio, Variante n. 1 al PAT**

Con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, pubblicato sul B.U.R. n.13 del 12/2/2008, a far tempo dal 28 febbraio 2008 è entrato in vigore il Piano di Assetto del Territorio - P.A.T.- di Verona, secondo l'iter amministrativo previsto dalla legge urbanistica regionale n. 11/2004.

L'immobile staggito rientra nel tessuto urbano della città consolidata e regolato dal Piano di Assetto del Territorio, secondo la seguente pianificazione:

<p>Tav 1 - Tavola dei vincoli della Pianificazione Territoriale</p>	
	<p>Tessuto urbano della città consolidata Area all'interno dei limiti amministrativi Art. 32 - Area di Ricarica degli Acquiferi</p>
<p>Tav 2 - Tavola delle Invarianti</p>	
	<p>Tessuto urbano della città consolidata Area all'interno dei limiti amministrativi Limite urbano, codice della strada</p>
<p>Tav 3 - Tavola delle Fragilità</p>	
	<p>Compatibilità ai fini edificatori Tessuto urbano della città consolidata Art. 38 - Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi, Unità M Art. 37 - Penalità ai fini Edificatori - livello Mediocre Art. 5 - Aree Archeologiche a rischio "C)"</p>

Tav 4 - Tavola della Trasformabilità



Tessuto urbano della città consolidata  
Art. 67 – Tramvia Comunale e Provinciale  
Art. 50 – Urbanizzazione Consolidata

#### D.1.4.2. Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi

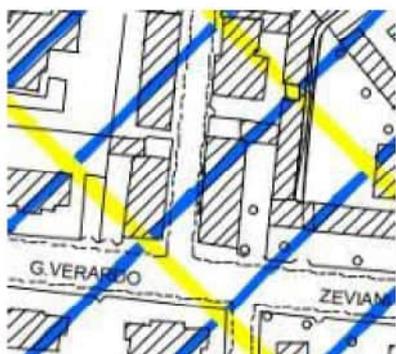
Il vigente Piano degli Interventi adottato dal Comune di Verona, è approvato con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04. La delibera di approvazione del Piano degli Interventi è stata pubblicata in prima battuta all'albo Pretorio del Comune il 14 febbraio 2012 e in seconda battuta il 27 febbraio 2012 diventando efficace il 13 marzo 2012.

Successivamente sono state approvate le varianti n. 22, la n. 23 ed in ultima la variante n. 29 al Piano degli Interventi, la cui delibera di approvazione è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.

Gli elaborati grafici rappresentano sempre l'aggiornamento alle ultime Varianti approvate nonché gli aggiornamenti relativi alle schede decadute ai sensi dell'Art. 2 delle NTO del Piano degli Interventi.

L'immobile staggito rientra nel tessuto urbano della città consolidata e regolato dal Piano degli Interventi, secondo la seguente pianificazione:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

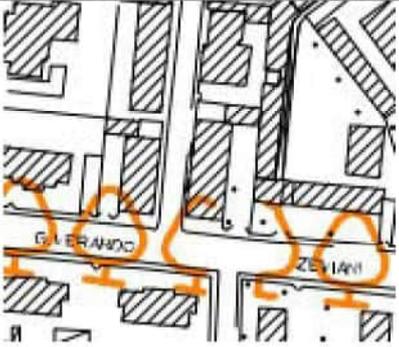
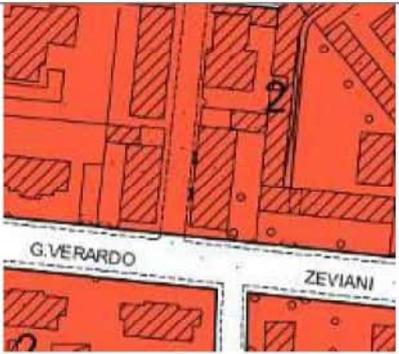


#### Tavola 1 del Piano degli Interventi

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica:  
fascia di ricarica degli acquiferi

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli  
acquiferi

Unità M: Vulnerabilità intrinseca media

Tavola 3 Rete Ecologica	
	<p>Rete ecologica – Ambiti ed elementi di interesse naturalistico – ambientale</p> <p>L'area rientra in</p> <p>Art 58 comma 5 - Reticolo di siepi e alberature NTO, Prontuario allegato 3 art. 58 comma 5 lettera e)</p>
Tavola 4 – Disciplina Regolativa	
	<p>Sistema Insediativo</p> <p>L'area rientra nel sistema della Città esistente</p> <p>Art. 104 - TCb – Tessuto con edificazione mista – Funzionale / Densità media, ovvero 3 / 4 piani</p>

#### D.1.4.3. Regolamento Edilizio del Comune di Verona – Cambio di Destinazione d'Uso

In virtù delle norme riportate nel Regolamento Edilizio adottato dal Comune di Verona con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 24/06/2021, pienamente efficace dal 22/07/2021, in particolare al punto n. 7, dell'art. 38.5 "Dotazione degli alloggi", emerge che alla data del presente elaborato, è ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitativo anche per immobili che affacciano sulla pubblica via, purché sia garantita la privacy e si rispettino le dimensioni, i rapporti aerovolumetrici e igienici degli ambienti. La Clu conferma che l'immobile è in possesso dei corretti standard edilizi; vi è l'eventuale opportunità di richiedere il parere preventivo all'Ulss, che può prescrivere la schermatura alla vista della porta finestra con arredo- tende interne o schermature esterne, per occludere alla visuale dei passanti, l'interno dell'immobile e garantire la corretta privacy dei locali.

In particolare il capo 7 dell'art. 38.5 del regolamento edilizio enuncia:

*“ 7. Nelle more di specifiche linee guida, sono possibili cambi di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale anche al piano terra solo nel caso in cui siano previsti elementi prestazionali favorevoli al cambio d'uso quali in particolare la*

---

*possibilità di garantire la privacy e il cono visuale verso l'esterno, l'assenza di finestre a filo di spazi pubblici o di uso pubblico, l'affaccio su strade di prossimità a basso impatto acustico e atmosferico, su strade/corti con adeguate caratteristiche formali, che favoriscano il contributo di luce naturale. Qualora l'altezza netta interna dei locali abitabili oggetto di cambio d'uso sia inferiore a 2,70 m, la diminuzione di volume dovuta alla minore altezza deve essere compensata da un aumento della superficie del locale."*

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3;

Cons. 69 Mq; Sup. Catast. 96 mq; Rendita 402,68

Dati Anagrafici riportati:

per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

##### **D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale**

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni, la classe e la superficie catastale. Sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni.

Visionati lo stato dei luoghi interni al laboratorio, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU dichiara che non sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dovuta a lieve traslazione di collocazione di una tramezza, con la chiusura di una porta fra corridoio e ufficio e conseguente apertura della porta fra stanza laboratorio e ufficio.

La planimetria non verrà aggiornata, la ctu ne ammette i costi di nuovo accatastamento per l'importo di €. 800,00 + iva, oltre a €. 150,00 per oneri Catastali (due planimetrie).

#### **D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile, atti legittimanti l'edificazione dei beni**

A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona (Vr), sono emersi i seguenti atti progettuali:

Antefatti storici - Negli anni 1950, esisteva un terreno in proprietà di un unico costruttore che in conto proprio ha provveduto a edificare quattro palazzine condominiali, impiegando il

---

terreno centrale fra edifici ad uso strada chiusa al servizio delle palazzine. Alle varie palazzine sono stati assegnati l'indirizzo di via Zeviani civico 10 al nostro immobile, i civici 10/A, 10/H, 10/L, 10/G, agli altri condomini.

Progetti relativi all'Edificio Condominiale - L'edificio condominiale in cui insiste il bene staggito è stato il primo stabile ad essere fabbricato, con Concessione Edilizia n. 50853 P.G./ 12760 V° del dicembre 1955 con progetto allegato, a cui ha fatto seguito una seconda Concessione Edilizia **SK 13173 del 20 novembre 1956**, presentata a modifica della precedente concessione, a cui la commissione edilizia municipale ha dato parere negativo – di quest'ultima concessione, il Comune di Verona non ha conservato in archivio il progetto in quanto concessione negata.

La concessione è Negata – il diniego è occorso per non aver rispettato la distanza di 10 metri dal filo stradale di via Zeviani.

Il Condominio edificato in via Zeviani 10 non è dotato di certificato di abitabilità.

Per ciò che concerne la costruzione dell'immobile condominiale, è possibile visionare solo il primo progetto della concessione. Lo stato dei luoghi è rappresentata in modo differente perche differente è la dimensione dello stabile poi edificato.

Il primo progetto prevedeva la costruzione di un edificio a corpo compatto, in tre piani di elevazione oltre piano terra, di dimensioni ml 24,30 x 11,70, con un ingombro di pianta di mq. 284 circa con tre appartamenti per piano. L'edificio è stato poi effettivamente costruito in dimensioni ml 31,70 x 11,70 circa, con un ingombro di pianta di mq. 371 circa, con quattro appartamenti per piano.

Il progetto edificato, nelle sue parti esterne estetiche, se pur simile al primo progetto presentato, risulta differente nelle dislocazioni delle tramezze e ripartizioni interne degli appartamenti.

In occasione del condono edilizio Legge 47/1985, viene presentata **domanda di Condono Edilizio n. 0819/03/00**, P.G.N. 48363/86 mirata ad assentire le difformità dichiarate nei caseggiati di via Zeviani 10, compreso garage e parte interrata. Inoltre viene chiesto condono anche per le difformità riscontrate negli stabili di via Zeviani 10/A, 10/H, 10/L, 10/G. Anche di quest'ultimo Condono Edilizio non sono pervenuti i progetti.

La Ctu non ha reperito il certificato di Abitabilità relativo allo stabile condominiale

---

### **Progetti relativi al Laboratorio staggito**

Relativamente all'immobile oggetto di stima, in data 6 Febbraio del 98, l'esecutato ha provveduto a presentare Domanda di **Concessione Edilizia SK 190/98, n. 12843 P.G.** per il progetto di cambio di destinazione d'uso dell'appartamento da abitativo a laboratorio odontotecnico. La domanda di concessione riceve parere favorevole dalla Commissione Edilizia in data 02/04/1998, inoltre riceve parere favorevole dall'Unità Sanitaria in data 19/02/1998 e dalla circoscrizione il 15/04/98. La Concessione Edilizia viene rilasciata in data 13 maggio 98.

- **Certificato di Abitabilità / Agibilità P.G. 81219 del 29/10/1998** concesso dal Comune di Verona che dichiara l'immobile oggetto della suddetta concessione edilizia abitabile / agibile nelle parti e con le destinazione d'uso contraddistinte consentendone l'utilizzo.

#### **D.1.6.1. Giudizio di conformità edilizia - Parti dello stabile condominiale**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Verona (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno assentito l'immobile condominiale, è emerso che allo stabile condominiale è stato dato il diniego all'iniziale concessione edilizia edificatoria e lo stesso non è dotato di progetto raffigurante lo stato dei luoghi effettivamente edificati.

Inoltre lo stabile Condominiale non è dotato di certificato di abitabilità.

Dall'allora proprietà viene inoltrata domanda di Condono Edilizio n. 0819/03/00, P.G.N. 48363/86 riguardante il condominio ed altri condomini di cui, per Zeviani 10, non sono pervenuti / reperiti i progetti allegati.

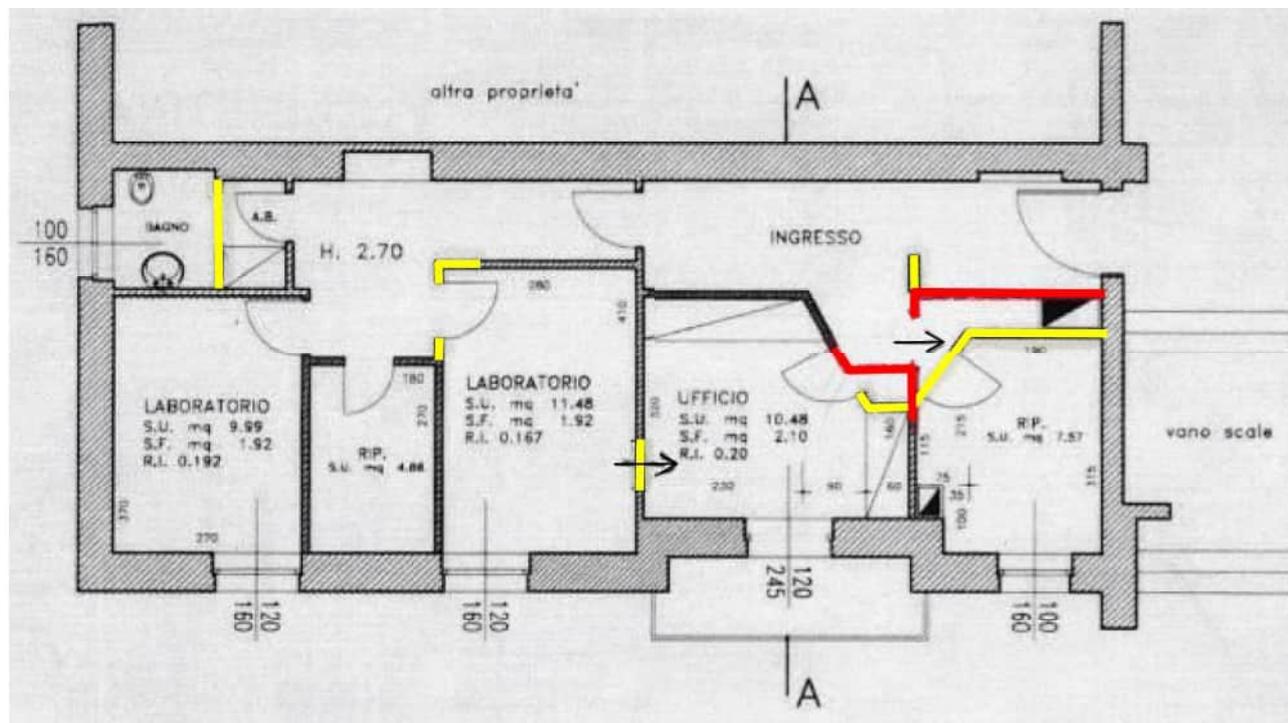
#### **D.1.6.2 Giudizio di conformità edilizia - Laboratorio artigianale sub 5**

per quanto riguarda il bene immobile staggito relativo al solo Sub 5, la ctu dichiaro che il progetto presentato dall'esecutato in data 6 febbraio 1998 risulta assentito dal Comune di Verona in data 13 maggio 1998 e ammette il cambio di destinazione d'uso richiesto. Al progetto, in data 19 novembre 1998, il Comune ha rilasciato il Certificato di Abitabilità / agibilità del bene che risulta quindi agibile.

Il progetto di cambio di destinazione d'uso, per il bene staggito, rappresenta l'ultimo progetto presentato e agli atti del comune.

Riguardo le parti interne del laboratorio, la ctu conferma che non sussiste conformità fra stato dei luoghi e progetto approvato per lieve traslazione di collocazione di una tramezza, con la

chiusura di una porta fra corridoio e ufficio e conseguente apertura della porta fra stanza laboratorio e ufficio, nonché per la mancata edificazione della tramezza di antibagno.



Demolizioni in giallo ( ■ ) ; Ricostruzioni in rosso ( ■ )

Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Lavori, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "CILA in Sanatoria - Comunicazione per Attività di Edilizia Libera", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa. Costi di regolarizzazione progettuale: trattandosi di opere interne, sono soggette a sola presentazione di CILA in sanatoria, la Ctu ne tiene conto in fase valutativa del bene ed ammette un costo di €. 5.000,00 per oneri di progettazione ed €. 1.000,00 per oneri di sanzione amministrativa.

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

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di agosto 2023, il bene risultava adibito a laboratorio odontotecnico arredato con strumentazioni e macchinari utili ad esercitare la professione artigianale ed in possesso dell'esecutato.

---

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

Alla data di sopralluogo, il laboratorio staggito, risultava in possesso al Sig. [REDACTED] che lo utilizzava per la sua attività professionale. Da indagini svolte presso il Comune di Verona, l'esecutato risulta residente nel laboratorio, in via Zeviani 10.

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

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

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

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

**D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito 03/08/2006, a firma del Notaio Paladini Art di Verona, n rep. 4972/1384, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 4 agosto 2006, ai n. 40479 R.G. e 10317 R.P.

Importo ipoteca: €. 200.000,00

Importo Capitale: €. 100.000,00

Durata: anni 1 mesi 7.

A Favore: Banca Popolare di Verona e Novara Soc. Coop. di Credito A.R.L. con sede Verona, cf 03231270236, domicilio ipotecario eletto Piazza Nogara 2, Verona.

A Carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10  
Fg 224; Part 87; Sub 5.

**Annotazione ad Iscrizione** derivante da modifica durata del 23/07/2014, a firma del Notaio Chiddo Raffaele di Verona, n. rep. 109817/30865 del Notaio Chiddo, iscritto a Verona in data 07/08/2014, ai n. 26622 R.G. e 3920 R.P.

Annotazione: Ultima Scadenza 31/03/2029

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 05/09/2013, n Rep 2296/2013, emesso dal Giudice di Pace di Verona, con sede Verona,

---

Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/12/2013, ai n 42853 R.G. e n. 5799 R.P.

Importo totale: €. 3.891,86

Importo Capitale: €. 3.065,95

A Favore di: Condominio Zeviani 1, cf 93074990230, con sede Verona

A Carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.3 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** nascente da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 19/05/2014, n. Rep.518/2014 del Tribunale di Verona con sede Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/09/2014, ai n 28469 R.G. e n. 4217 R.P.

Importo totale: €. 15.000,00

Importo Capitale: €. 11.136,83

A Favore di: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.4 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** nascente da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 07/01/2015, n. Rep.17/2015 emesso da Giudice di Pace del tribunale di Verona, con sede Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/02/2015, ai n 3403 RG e n 453 RP

Importo totale: €. 5.000,00

Importo Capitale: €. 2.712,93

A Favore di: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

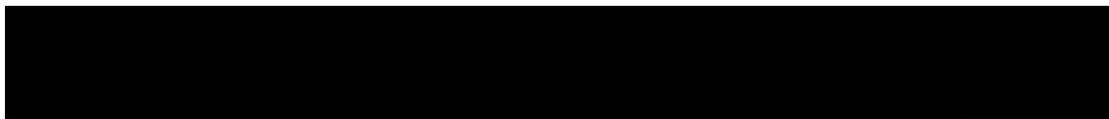
Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

---

**D.1.8.1.5 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 09/04/2017, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 2700/2017 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 20/04/2017, ai n 15914 RG e 10484 RP

A Favore di:



A Carico di:



Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

N.B La Trascrizione colpisce anche altri beni non oggetto del presente pignoramento.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.6 Iscrizione di Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Atto Ingiuntivo del 13/11/2018, n Rep 2346/12218 del Pubblico Ufficiale di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede Roma, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, in data 15/11/2018, al n 46483 R.G. e n. 7882 R.P.

Importo iscritto: €. 95.502,06

Importo Capitale: €. 47.751,03

A Favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede Roma, cf. 13756881002, domicilio ipotecario eletto via Giolfino 13, Verona.

Contro:



Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

N.B La Trascrizione colpisce anche altri beni non oggetto del presente pignoramento.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 571,51

**D.1.8.1.7 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 08/11/2021, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 5886/2021 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 15/12/2021, ai n 55688 RG e 39997 RP.

A Favore di:



A Carico di:



Per i beni: NCEU Comune di Verona (Vr), Fg 224; Part 87; Sub 5.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

---

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

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: nessuno
- Atti di asservimento edilizio: nessuno
- Altre limitazioni: nessuna

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.  
Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

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

Il bene ad uso Laboratorio di cui al Lotto Unico del presente elaborato, fa parte di una struttura condominiale denominata "Condominio Zeviani Uno", sito in via Giovanni Verardo Zeviani, Verona (Vr). Il condominio è amministrato dalla società [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 52,79 Millesimi di proprietà sulle parti comuni; dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:

- Spese preventive di gestione ordinarie anno in corso 01/08/2022 al 31/07/2023  
Anno in corso € 2.506,04
- Spese consuntivo di gestione ordinarie anno precedente 01/08/2021 al 31/07/2022  
Anno precedente € 2.478,01
- spese ordinarie, straordinarie e personali dovute a decreto ingiuntivo al 31/07/2023  
spese personali € 6.834,37

- Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute - nessuna

La CTU sottolinea che le spese condominiali sono comprensive di **consumi annui personali di riscaldamento** e di consumi personali annui di **acqua potabile**. I sopra elencati servizi tecnici sono dotati di contatermie di riscaldamento e imputazione pro capite di consumo acqua

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

Trattasi di immobile ad uso laboratorio artigianale, immobile acquistato come bene personale, non si tratta di bene strumentale. Dalla visione della Visura Camerale, certifica l'esecutato iscritto in forma giuridica di impresa individuale, sezione Piccolo Imprenditore di Impresa Artigiana, codice ATECO 32.50.2, con sede in via Zeviani 10. Nella Visura Camerale, l'immobile non è menzionato come Bene strumentale.

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

Immobile condominiale costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

#### D.1.13. Valutazione del lotto - Consistenza

**Lotto Unico - NCEU** Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3; Cons. 69 Mq

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione laboratorio artigianale, la cui consistenza è pari a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Superficie Laboratorio	m <sup>2</sup>	75,37	m <sup>2</sup>	84,62	m <sup>2</sup>	81,44
superficie Cantina	m <sup>2</sup>	11,67	m <sup>2</sup>	13,19	m <sup>2</sup>	6,59
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>87,04</b>	m <sup>2</sup>	<b>97,81</b>	m <sup>2</sup>	<b>88,03</b>

---

#### **D.1.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Nel caso in oggetto, ho rilevato la sostanziale mancanza di atti di compravendita riferiti a laboratori artigianali affini compravenduti nella zona e con dimensioni simili. Ovvero, vi è una sostanziale mancanza di comparabili cui riferirsi per definire il valore del laboratorio in oggetto. Detta mancanza di atti di compravendita comparabili è dovuta principalmente alla sostanziale mancanza di domanda di beni immobili a destinazione laboratorio delle dimensioni simili all'immobile pignorato e nella localizzazione in cui si trova.

Tuttavia verificata la possibilità della riconversione del cespite in abitativo, verificato altresì che il bene necessita di una totale ristrutturazione, la scrivente ctu valuta i beni alla stregua di un appartamento abitativo in categoria catastale A/3, decurtando i costi tecnici per la presentazione del progetto di Cambio di Destinazione d'Uso, ricercando comparabili di immobili nel segmento di mercato di categoria A/3, nella medesima zona e nello stato di vecchio.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

---

Per il bene in oggetto, per le ragioni sopra evidenziate, ho verificato l'effettiva compravendita di n. 4 immobili nel segmento di categoria catastale A/3, ovvero immobili situati nella medesima zona di riferimento, situati in condomini simili, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture vetuste e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra novembre 2022 e agosto 2023.

#### **D.1.13.1.1 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

#### **D.1.13.1.2 Rilievo di beni Comparabili :**

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Verona, (VR), via de Zerbis 39, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 224 mapp. 97, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 100,47 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 115.000,00 €, ubicato nel comune di Verona, (VR), via Salesi Pegrassi 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 214 mapp. 295, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 69,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Verona, (VR), via de Zerbis 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 224 mapp. 67, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 109,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Verona, (VR), via Arnaldo Mondadori 2, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 224 mapp. 54, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 98,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### D.1.13.1.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

	Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Subject
Prezzo di Mercato Caratteristiche	Comune Verona via De Zerbis 39	Comune Verona via Pegrassi 2	Comune Verona via De Zerbis 2	Comune Verona via Mondadori 2	Comune Verona via Zeviani 10
	Data Atto 08/2023	Data Atto 11/2022	Data Atto 01/2023	Data Atto 05/2023	Data Valutazione 10/2023
	anno costruzione agibilità 1960	anno costruzione agibilità 1958	anno costruzione agibilità 1950	anno costruzione agibilità 1965	anno costruzione 1956
Dati catastali	F 224 Part 97 cat A/3	F 221 Part 295 cat A/3	F 224 Part 67 cat A/3	F 224 Part 54 cat A/3	F 224 Part 87 cat C/3
Stato di Manutenzione	2 - Mediocre	5 - Buono	3 - Sufficiente	2 - Mediocre	2 - Mediocre
Superficie abitativo	Mq 98	Mq 65	Mq 102	Mq 98	Mq 80,38
Superficie Accassorio	Mq 9,90	Mq 17,60	Mq 14,30	Mq //	Mq 6,59
Superficie Commerciale	Mq 100,47	Mq 69,40	Mq 109,15	Mq 98	Mq 88,03
Prezzo di vendita	€ 135.000,00	€ 115.000,00	€ 150.000,00	€ 125.000,00	
Prezzo Medio €/Mq	€ 1.343,68	€ 1.657,06	€ 1.374,26	€ 1.275,51	€ 1.412,63

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, emerge:

Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 1.412,63

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 1.412,00 / Mq

Preso atto tuttavia che l'immobile soggetto riveste l'attuale destinazione d'uso di Laboratorio, la ctu procede a detrarre i costi Tecnici progettuali per la presentazione del progetto di Cambio di Destinazione d'Uso, corrispondenti ad €. 6.000,00 relativi ai costi di progettazione e costi amministrativi.

Qualora l'assegnatario intenda mantenere il carattere di Laboratorio Artigianale, la presente decurtazione, deve essere considerata quale costo di regolarizzazione per la presentazione di CILA in Sanatoria, per opere già edificate, atta a sanare le difformità riscontrate ed elencate nel capitolo D.1.6.

La CtU segnala che le schede comparative vengono allegate fra i documenti della perizia

### D.1.13.2 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da laboratorio artigianale con cantina inserito in un contesto condominiale a vocazione prevalentemente residenziale in capo all'esecutato identificato:

---

**Lotto Unico - NCEU Comune di Verona (Vr) via Giovanni Verardo Zeviani 10**

Fg 224; Part 87; Sub 5; Piano S1-T; Cat C/3;

Cons. 69 Mq; Sup. Catast. 96 mq; Rendita 402,68

Bene	Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a mq. Commerciale		
	Mq		Mq		€/mq	€	
Laboratorio Artigianale con cantina	Mq	97,81	Mq	88,03	€/mq	€ 1.412,00	€ 124.298,36

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione del laboratorio artigianale, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di vetustà del bene, detratti i costi progettuali di cambio di destinazione d'uso o Cila in Sanatoria pari ad €. 6.000,00, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati arrotondato a:

€ 118.298,36 (centodiciottomiladuecentonovantottoeuro/36cent)

### **D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della Stima**

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere.

Spese di aggiornamento catastale del cespite, si ammette l'importo di €. 950,00.

Per spese condominiali insolute, la ctu ammette l'importo di €. 2.500,00

Costi tecnici per presentazione di CILA in Sanatoria – già decurtati nel capitolo precedente.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 6% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di vetustà e di manutenzione dei cespiti, per possibili difformità urbanistica dell'immobile e dello stabile condominiale risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

