

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	251_2024 e 31_2025
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore precedente	BERTANI FLAVIO
Parte esecutata	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami - massimo.adami@frattassociati.com - 045 591566

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
A SHEDA 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 SITI IN VIA AMERIGO VESPUCCI N. 8 – VERONA.....	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.....	6
D.1.3 Descrizione dei beni.....	10
D.1.3.1 Contesto.....	10
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	10
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle perfinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	19
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	19
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	20
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	20
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
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 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.....	26
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E ALLEGATI LOTTO UNICO.....	29

A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 251_2024 e 31_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano interrato. Sup. commerciale sub 2: mq 97,51 Sup. commerciale sub 31: mq 9,35
Ubicazione	Verona (VR), Via Amerigo Vespucci n° 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 207 mapp. n°: 97 sub. 2 e sub 31.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 140.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone ma non da cose.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti (voltura catastale da eseguire) Costi di regolarizzazione € 300 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna.
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Proprietà della **quota di 1/2 ciascuno** dei beni oggetto di perizia [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano interrato, componibili in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA AMERIGO VESPUCCI N. 8 – VERONA

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Antecedentemente al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà dei sig.ri BIASI DINO, nato a Verona in data 10/05/1943, C.F. BSIDNI43E10L781X e BIASI NADIA, nata a Verona in data 03/12/1939, C.F. BSINDA39T43L781E, per la quota di ½ della piena proprietà ciascuno, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 25/03/1971, numero di repertorio 51937/1788, notaio Vittorio Peres con sede in Verona (Vr), registrato a Verona il 01/04/1971 al numero 13569 e trascritto a Verona il 01/04/1971 ai nn. 6050 R.G. e 4928 R.P..
- Al sig. BERTANI PAOLO, nato a Verona (Vr) il 02/12/1962, C.F. BRTPLA62T02L781S, la quota dell'intero della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 10/10/2000, numero di repertorio 289960, raccolta n. 11011, notaio Maria Maddalena Buoninconti con sede in Verona (Vr), registrato a Verona il 23/10/2000 al n. 2848 serie 2V, trascritto a Verona il 12/10/2000 ai nn. 37595 R.G. 25277 R.P. da potere dei sig.ri BIASI DINO E BIASI NADIA, sopra generalizzati.

In particolare il sig. Bertani Paolo acquisiva la piena proprietà della porzione di fabbricato condominiale sito in Via Amerigo Vespucci n. 8 costituita da un appartamento al piano rialzato con annesso vano ad uso cantina e vano ad uso garage al piano scantinato, il tutto distinto nel Catasto del comune suddetto alla Sezione V, foglio 3, mappale numero 1030 sub. 2 e sub. 31.

- Alle sig.re [REDACTED]

[REDACTED], la quota di ½ della piena proprietà ciascuno dei beni oggetto di perizia è pervenuta per **SUCCESSIONE IN MORTE del sig. BERTANI PAOLO**, nato a Verona (Vr) il 02/12/1962 e deceduto in data 05/09/2020.

Si segnala **accettazione di eredità con beneficio di inventario** a favore [REDACTED] del 19/03/2021, repertorio n. 2523/2021, trascritta in data 06/04/2021 ai nn. 14041/10177; nella trascrizione mancano tuttavia i riferimenti catastali agli immobili oggetto di eredità.

Si rende noto che al momento dell'acquisto il sig. Bertani Paolo ha dichiarato che, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Ceschi Elisabetta, gli immobili erano esclusi dalla comunione legale dei beni in quanto acquistati con denaro proprio.

In data 06/09/2011 il sig. Bertani Paolo ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] a Verona.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

In data 18/02/2025 e 19/02/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e di residenza storico, stato famiglia.

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/10/2007

unitamente al proprio nucleo familiare.

In data 14/03/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Verona i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e di residenza storico, stato famiglia.

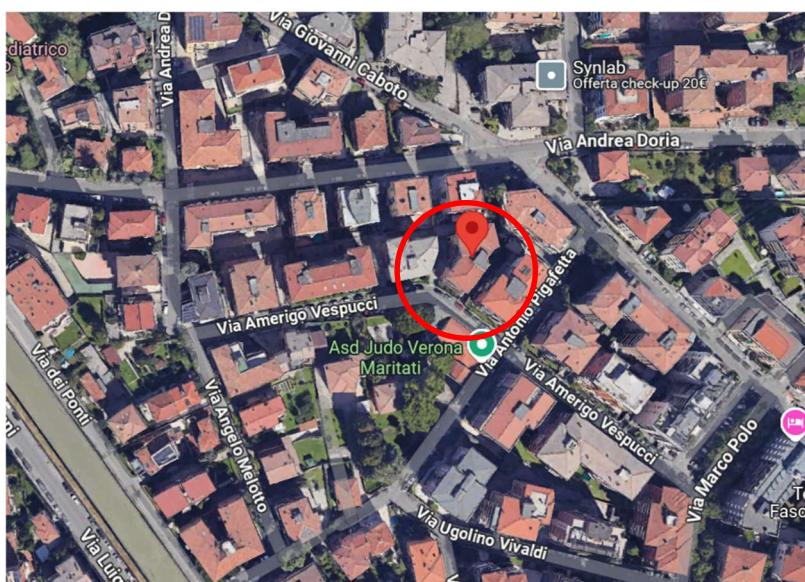
[REDACTED]

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti [REDACTED]

[REDACTED] risulta formalmente residente presso i beni oggetto di procedura pur essendo attualmente domiciliata a Marzana in comunità. In data 07/12/2023 è stata aperta a suo favore l'amministrazione di sostegno a tempo indeterminato.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano interrato siti nel Comune di Verona (Vr), in Via Amerigo Vespucci n. 8.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Verona (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 207, particella 97, sub 2, categoria A/2**, Zona censuaria 3, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale: 99 mq; totale escluse aree scoperte: 95 mq,

Rendita € 774,69, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano: S1-T;

- **foglio 207, particella 97, sub 31, categoria C/6**, Zona censuaria 3, classe 4, consistenza 17 mq, Superficie catastale: 19 mq, Rendita € 62,34, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di Verona, Sezione Verona Sud (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 207, particella 97**, qualità ENTE URBANO, Superficie 7,30 are.

Si segnala che non è stata eseguita la voltura catastale per aggiornare il nominativo degli intestati dei beni sub 2 e sub 31 nelle relative visure catastali e l'intestatario catastale risulta ancora essere il sig. Bertani Paolo, deceduto il 05/09/2020.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione di Verona Sud, Foglio 207, mappale 97:

- a) All'impianto meccanografico del 10/04/1974 il bene risultava così censito:

- fg. 207, particella 97, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 7,30 are, Reddito Dominicale € 7,92, Reddito Agrario € 4,15.

- b) A seguito di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/11/2005 Pratica n. VR0285631 in atti dal 14/11/2005 (n. 8301.1/2005), il bene risulta così censito:

- fg. 207, particella 97, Qualità ENTE URBANO, Superficie 7,30 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 207, particella 97.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 207, mappale 97, sub 2:

- a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6

vani, Rendita L. 2.100, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano SR.

b) A seguito della Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6
vani, Rendita € 867,65, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano SR.

c) A seguito della 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) il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6
vani, Rendita € 774,69, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano SR.

d) A seguito della VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 14/11/2005 Pratica n. VR0285638 in atti dal 14/11/2005 (n. 54822.2/2005) il bene risultava così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 2, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 3,
Consistenza 6 vani, Rendita € 774,69, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano SR.

e) A seguito della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 01/10/2014 Pratica n. VR0312755 in atti dal 01/10/2014 (n. 198356.1/2014) il bene risultava così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 2, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 3,
Consistenza 6 vani, Rendita € 774,69, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S1-T.

f) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 2, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 3,
Consistenza 6 vani, Superficie catastale: 99 mq; totale escluse aree scoperte: 95 mq,
Rendita € 774,69, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S1-T.

Mappali Terreni correlati: foglio 207, particella 97.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio 207, mappale 97, sub 31:

a) All'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 31, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Rendita L. 134, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S.

b) A seguito della Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 31, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Rendita € 69,36, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S.

c) A seguito della 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) il bene risultava così censito:

- Sezione V, fg. 3, particella 1030, Sub 31, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Rendita € 62,34, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S.

d) A seguito della VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 14/11/2005 Pratica n. VR0285638 in atti dal 14/11/2005 (n. 54822.31/2005)) il bene risultava così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 31, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Rendita € 62,34, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S.

e) A seguito della VARIAZIONE CODIFICA PIANO INCOERENTE del 01/10/2014 Pratica n. VR0312823 in atti dal 01/10/2014 (n. 198407.1/2014) il bene risultava così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 31, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Rendita € 62,34, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S1.

f) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 207, particella 97, Sub 31, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie catastale: 19 mq; Rendita € 62,34, Via Amerigo Vespucci n. 8, piano S1.

Mappali Terreni correlati: foglio 207, particella 97.

Coerenze: il mappale 97 confina a sud con Via Amerigo Vespucci, ad est con le particelle 397 e 99, a nord con la particella 96, ad ovest con la particella 92.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale nella porzione est del quartiere Borgo Milano a Verona, a poca distanza da Via Cristoforo Colombo e dall'adiacente quartiere di San Zeno, a circa 2 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; a breve distanza sono collocati i principali servizi del quartiere.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di San Verona (VR) collocati all'interno di un'area residenziale nel quartiere Borgo Milano in Via Amerigo Vespucci n. 8.

I beni consistono in un appartamento al piano rialzato con vano cantina ed un'autorimessa al piano interrato.

Gli immobili sono collocati all'interno di un complesso condominiale ad esclusiva destinazione residenziale disposto su 5 piani fuori terra ed un piano scantinato; ogni piano è costituito da 3 unità immobiliari per un totale di 15 appartamenti; al piano interrato sono collocate cantine ed autorimesse.

Il fabbricato, realizzato negli anni 1970-1971, è dotato di un unico vano scale con ascensore che collega i piani fuori terra ed il piano interrato.

Le strutture portanti del fabbricato sono in travi e pilastri in cemento armato, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la scala in cemento armato, la copertura è realizzata a falde con manto in coppi.

Le facciate esterne, finite ad intonaco e caratterizzate da lunghi balconi, presentano una distribuzione tradizionale di finestre, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.



Vista del fabbricato da Via A. Vespucci



Vista del fabbricato da Via A. Vespucci

Unità abitativa sub 2- piano rialzato

L'unità abitativa è localizzata nella porzione nord ovest del fabbricato con affacci principali ad ovest ed una finestratura esposta a nord. Ha accesso attraverso il vano scale comune e si compone di un ingresso che serve a sud un locale pranzo soggiorno, e ad ovest la cucina; un corridoio conduce alla zona notte costituita da un bagno finestrato, un ripostiglio, una cameretta ed una camera matrimoniale.

La zona giorno, il bagno e la cameretta affacciano su un lungo balcone localizzato sul fronte ovest dell'edificio, in corrispondenza della rampa carrabile.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono in tapparelle in pvc color grigio chiaro. Le porte interne sono in legno con sopraluce in vetro, le pareti interne sono finite ad intonaco; durante il sopralluogo si sono rilevate tracce di umidità di risalita principalmente lungo il corridoio ed in una delle camere. Qualche anno fa si era presentato un problema di infiltrazione nel vano camera 02 successivamente risolto; la parete interessata non è stata tinteggiata a seguito dell'intervento a suo tempo effettuato.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato, la pavimentazione prevalente delle altre stanze è in marmette, il balcone è pavimentato in piastrelle in gres; le altezze interne sono pari a 2,93 metri.



Soggiorno



Cucina



Camera 01



Camera 02



Ripostiglio



Bagno

Cantina sub 2 – piano interrato

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare e dimensioni interne pari a circa 1,30 x 3,80 metri, altezza pari a 3,38 metri e pavimentazione in battuto di cemento; è dotata di bocca di lupo ed ha accesso dal corridoio comune che serve le diverse cantine.



Cantina



Autorimessa

Autorimessa sub 31 – piano interrato:

Il vano ad uso autorimessa costituisce un blocco in muratura esterno alla sagoma del fabbricato collocato in adiacenza all'edificio alla base della rampa carrabile di accesso al piano interrato; è dotato di portone di tipo manuale a due ante.

Il vano ha forma poligonale, con larghezza media pari a circa 3,20 mt e lunghezza massima di 5,90 metri, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza interna è pari a 2,50 mt; la copertura è piana.

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è discreto; le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>strutture verticali</i>	cemento armato	travi e pilastri	discrete	n.d.
	laterizio e cemento	n.d.	discrete	n.d.
	coppi	a falde		
<i>solai</i>	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.

Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete	intonaco
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	discrete	vetro singolo
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	discrete	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	discrete	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	marmette/gres	piastrelle	discrete	si
<i>pavimentazione autorimessa e cantine</i>	cemento	battuto cemento	discrete	si
<i>rivestimenti bagni</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>rivestimenti cucina</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>pavimenti camere</i>	marmette	piastrelle	discrete	si
<i>pavimenti balcone</i>	gres	piastrelle	discrete	si

Caratteristiche impiantistiche

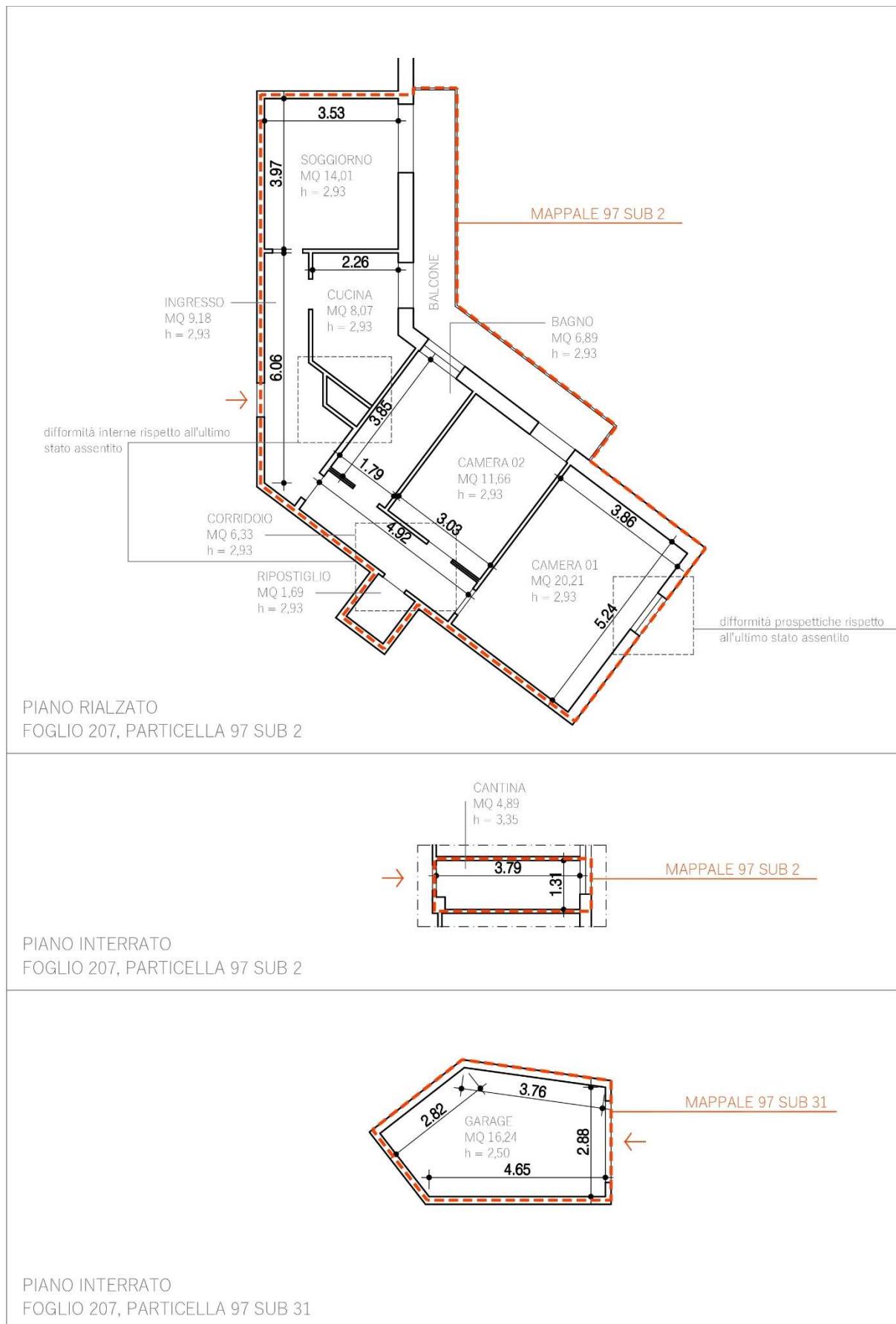
Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo condominiale ed alimentati tramite teleriscaldamento: i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

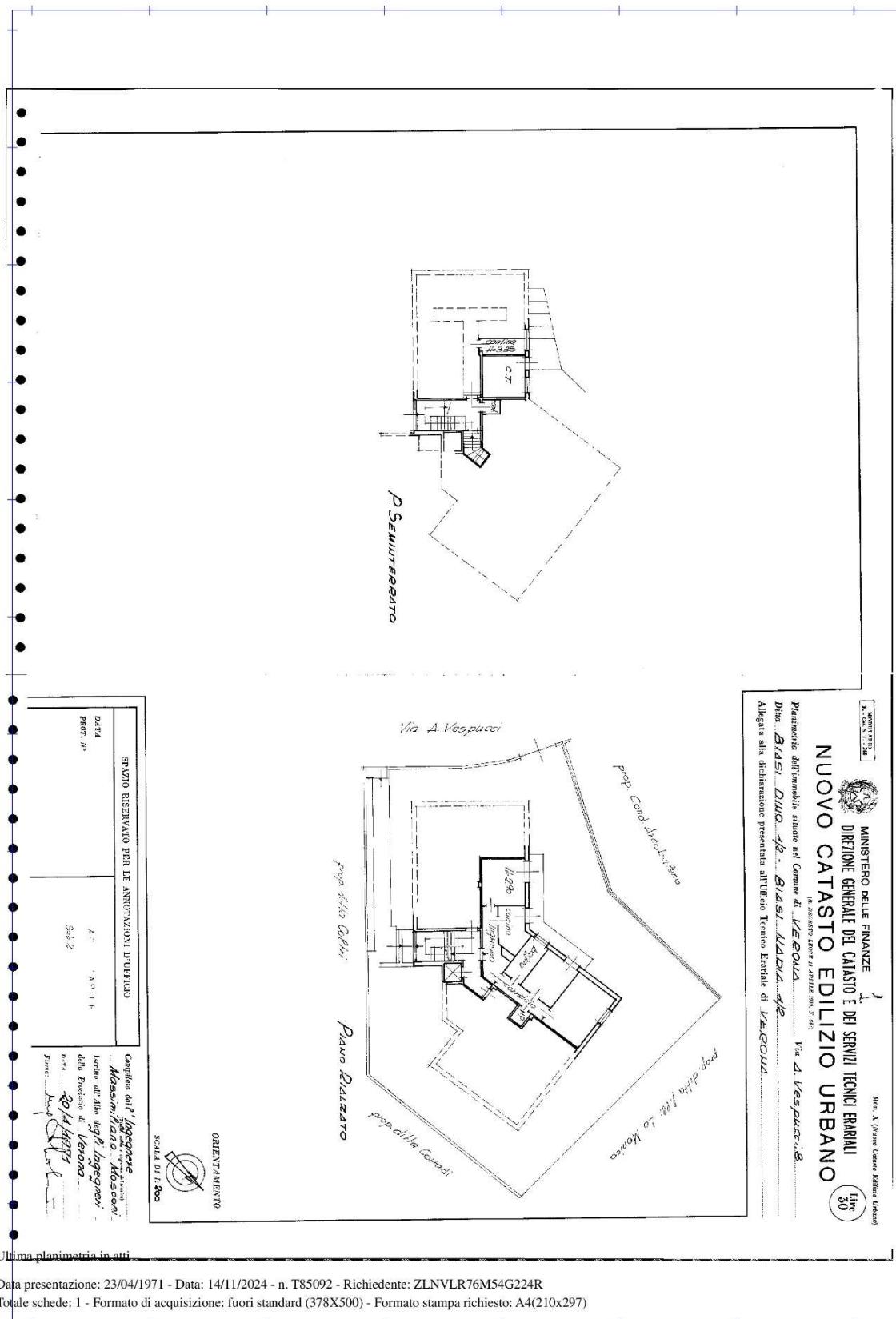
L'immobile non è dotato di impianto di condizionamento e non è presente impianto di allarme; il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche		tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
<i>antenna televisiva</i>	si	---	---	---	---
<i>allarme</i>	no	---	---	---	---
<i>condizionamento</i>	no	---	---	---	---
<i>gas</i>	sottottraccia	da rete	discrete	no	
<i>elettrico</i>	sottottraccia	da rete	discrete	no	
<i>acqua calda sanitaria</i>	condominiale sottottraccia	teleriscaldamento	discrete	no	
<i>termico</i>	condominiale sottottraccia	teleriscaldamento e radiatori	discrete	n.d.	
<i>telefonico</i>	sottottraccia	da rete	n.d.	---	
<i>fognatura</i>	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---	



Tribunale di Verona E.I. n. 251/2024 R.E.
 Giudice: Dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: Avv. Massimo Adami

Data presentazione: 23/04/1971 - Data: 14/11/2024 - n. T85092 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/04/1971 - Data: 14/11/2024 - n. T85092 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (378X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 251/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Massimo Adami

MODULARIO
E - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via A. Vespucci, 8
Ditta BIASI DINO 1/2 - BIASI NADIA 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Sub 31
------------------	--------

Compilata dal L'Ingegnere
(Responsabile organo del ufficio)
Massimo Piano Mosconi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Verona
DATA 20/4/1971
Firma: mpc

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2024 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 207 - Particella 97 - Subalterno 31 >
VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/04/1971 - Data: 14/11/2024 - Richiedente: ZLNVLR76M54G224R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X364) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

I beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma in quanto non è presente presso gli Uffici Catastali l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato ove sono collocati i beni oggetto di perizia.

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

Entrambi gli accessi pedonale e carrabile al fabbricato sono collocati lungo Via Amerigo Vespucci al civico 8 ed insistono sul lato sud dell'edificio; il cancello pedonale conduce all'ingresso ed al vano scale comune posizionato sul fronte est dell'edificio, il cancello carrabile dà accesso alla rampa collocata ad ovest del fabbricato che serve le diverse autorimesse.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di Verona è attualmente:

- il Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011-Variante n. 29, pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 31 – Vincolo sismico classe 2;
- art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43 – Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi;
- Art. 52 – Aeroporti – fascia di rispetto;

Tavola 2.2: Unità di Paesaggio:

- Art. 57 – Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige;

Tavola 4 - Disciplina Regolativa Tavola 5 – Disciplina Operativa:

-
- Art. 104 – TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4 piani.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Verona, Edilizia Privata, ad eccezione di una difformità minore relativa al posizionamento della porta della camera di fronte al vano ripostiglio, lievemente spostata rispetto a quanto rappresentato, che non richiede tuttavia un aggiornamento della planimetria catastale.

Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio.

Si segnala che gli immobili in oggetto risultavano catastalmente intestati ancora a Bertani Paolo; sarà necessario eseguire una voltura catastale per aggiornare il nominativo dei proprietari.

Per la voltura catastale relativa agli intestati dei beni oggetto di pignoramento è possibile prevedere una somma complessiva di € 300,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **LICENZA EDILIZIA n. 60656 P.G. n. 1452 SK del 02/03/1970** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via A. Vespucci, Borgo Milano, ditta Condominio "L3";
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 78913/70 10617 San. del 22/03/1971** relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato in Via A. Vespucci 8, Borgo Milano, ditta Condominio "L3".

Non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità relative al compendio oggetto di procedura:

1_ al piano interrato nella licenza edilizia del 1971 erano previste differenti divisioni interne tra le cantine rispetto a quanto effettivamente realizzato e l'autorimessa sub 31 riporta una forma lievemente diversa nello stato dei luoghi rispetto a quanto assentito;

2_ al piano rialzato la camera angolare è dotata di unica finestra e non di due aperture come previsto nello stato assentito e la porta della camera adiacente è leggermente traslata rispetto a quanto concessionato; inoltre nel vano ingresso è presente un cavedio non previsto nella licenza edilizia; l'altezza interna è infine pari a 2,93 metri e non 3,00 metri come assentito.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Verona, per regolarizzare le difformità sopra menzionate sarà necessario presentare una Scia in sanatoria art. 36 bis per modifiche interne e prospettiche con pagamento della sanzione edilizia pari a 1.000 €.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere una somma indicativa complessiva pari a **€ 3.000,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone ma non da cose: è arredato e corredato da beni mobili appartenenti alla comproprietaria sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 14440/2565 del 18/05/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/01/2020, numero di repertorio 1920/2019, emesso da Tribunale di Verona a favore del sig. BERTANI FLAVIO, nato a Verona (Vr) il 17/06/1957, C.F. BRTFLV57H17L781W contro il sig. BERTANI PAOLO, nato a Verona (Vr) il 02/12/1962, C.F. BRTPLA62T02L781S, gravante tra gli altri sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 58.767,32 - totale € 63.000,00.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 06/08/2024, repertorio n. 5963/2024, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 17/09/2024 ai nn. 37096/27789 R.G./R.P., a favore di BERTANI FLAVIO, nato a Verona (Vr) il 17/06/1957, C.F. BRTFLV57H17L781W contro le sig.re [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà ciascuno, a carico dei beni oggetto di procedura.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 23/01/2025, repertorio n. 575/2025, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 17/02/2025 ai nn. 5662/4014 R.G./R.P., a favore di BERTANI FLAVIO, nato a Verona (Vr) il 17/06/1957, C.F. BRTFLV57H17L781W contro la [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di ½ della piena proprietà, a carico dei beni oggetto di procedura.

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

Nessuno.

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale "CONDOMINIO L. 3" è in gestione presso lo studio "AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI CACEFFO GEOM. RENZO", Via Del Pontiere n. 23, Verona, Tel. 045/8511288 - 333/3335239, EMAIL: studio@caceffo.com, che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito ai beni in oggetto:

appartamento sub 2: 64,50 millesimi.

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (spese proprietà, acqua fredda e calda, spese generali, ascensore, teleriscaldamento, pulizia scale e manutenzione fabbricato) è di circa:

Preventivo 01/05/2024 – 30/04/2025: 3.762,92 €.

Ad oggi sono stati deliberati, quali spese straordinarie, i lavori di sistemazione dell'ascensore e l'installazione di un impianto video citofonico con un importo complessivo da versare, calcolato sulla base dei millesimi, pari a 239,30 €.

Le spese condominiali insolte da parte della proprietà negli ultimi due anni sono pari a €5781,62 per l'esercizio 2022-2023 e di € 3302,70 per l'esercizio 2023-2024.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie linda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
piano rialzato sub 2 h 2,93				
ingresso	9,18	11,38	1	11,38
soggiorno	14,01	16,6	1	16,60
cucina	8,07	9,58	1	9,58
corridoio	6,33	7,17	1	7,17
camera 1	20,21	24,24	1	24,24
camera 2	11,66	13,46	1	13,46
bagno 1	6,89	8,13	1	8,13
ripostiglio	1,69	2,15	1	2,15
balcone	12,75	13,37	0,25	3,34
piano interrato sub 2 h 3,35				
cantina	4,89	5,83	0,25	1,46
piano interrato sub 31 h 2,50				
autorimessa	16,24	18,69	0,5	9,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 2				97,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 31				9,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				106,86

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al

grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Verona - Ufficio Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale londa, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)

-
- 15% giardini di appartamento
 - 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
 - 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
 - 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
 - 45% box (in autorimessa collettiva)
 - 50% box (collegato ai vani principali)
 - 60% box (non collegato ai vani principali)
 - 35% posto auto coperto
 - 20% posto auto scoperto
 - 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
 - 35% sottotetti non abitabili
 - 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
 - 60% locali interrati non abitabili
 - 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato “a corpo”, come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l’unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

1° semestre 2024

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Semicentrale/B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)

Codice di zona: C3

Microzona catastale: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 1° semestre 2024 cod. zona C3 - abitazioni civili- stato conservativo normale	€ 1.300	€ 1.650	€ 1.475
OMI 1° semestre 2024 cod. zona C3 - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.150	€ 1.500	€ 1.325
mercato immobiliare attuale	€ 1.648	€ 1.845	€ 1.747
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA			€ 1.600
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
appartamento sub 2	97,51	€ 1.600	€ 156.016
autorimessa sub 31	9,35	€ 1.600	€ 14.960
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 170.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2024

Comune di Verona (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 3.300,00**;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della stima: **€ 9.084,32**;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 17.000**;
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento

dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

170.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: $170.000 - (3.300 + 17.000 + 9.084,32) = € 140.615,68$, arrotondati ad **€ 140.000**.

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 24/04/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELLE ESECUTATE**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELLE ESECUTATE**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELLE ESECUTATE**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 TITOLI ABILITATIVI**
- E.10 PIANI URBANISTICI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO**
- E.15 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**