

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTE DA 1 A 2

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO



via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
tel ufficio 045 8344571
Mobile: 340 7320767

Esecuzione Immobiliare	86/2025 R.E. riunita con 335/2023 R.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]
Custode Giudiziario	Avv. Cristina Caloi
Esperto Estimatore	Arch. Lorenzo Marconato



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
	A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	5
	A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	6
	B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
	C. DIVISIONI IN LOTTI	7
	D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
	D.1. LOTTO 1	7
	D.1.1. proprietà	7
	D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	8
	D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
	D.1.3. descrizione dei beni	9
	D.1.3.1. contesto	9
	D.1.3.2. descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
2	D.1.3.3. individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
	D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	13
	D.1.4. situazione urbanistica della zona	14
	D.1.5. situazione catastale dell'immobile	14
	D.1.6. situazione edilizia dell'immobile	15
	D.1.7. stato di occupazione dell'immobile	16
	D.1.7.1. stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	16
	D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
	D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	16
	D.1.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
	D.1.8.2. vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
	D.1.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	17
	D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
	D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
	D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	18
	D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	18



D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13. valutazione del lotto	18
D.1.13.1. consistenza	18
D.1.13.2. criteri di stima	19
D.1.13.3. stima	20
D.1.13.4. adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni	22
D.2. LOTTO 2	23
D.2.1. proprietà	23
D.2.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	23
D.2.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	23
D.2.3. descrizione dei beni	24
D.2.3.1. contesto	24
D.2.3.2. descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	24
D.2.3.3. individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	28
D.2.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	29
D.2.4. situazione urbanistica della zona	30
D.2.5. situazione catastale dell'immobile	30
D.2.6. situazione edilizia dell'immobile	30
D.2.7. stato di occupazione dell'immobile	31
D.2.7.1. stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	31
D.2.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	31
D.2.8. vincoli ed oneri giuridici	32
D.2.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	32
D.2.8.2. vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	32
D.2.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	32
D.2.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	32
D.2.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.2.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	33
D.2.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	33
D.2.12. separazione in natura e progetto divisionale	33



D.2.13. valutazione del lotto	33
D.2.13.1. consistenza	33
D.2.13.2. criteri di stima	34
D.2.13.3. stima	35
D.2.13.4. adeguamenti e correzioni della stima	36
D.2.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni	37
E. allegati generali (comuni a tutti i lotti)	38
F. allegati per il lotto 1	38
G. allegati per il lotto 2	38



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 86/2025 con 335/2023
Lotto	1 di 2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità di abitazione in contesto di edificio plurifamiliare Sup. commerciale 101,50 mq e terreno Sup. 84,00 mq
Ubicazione	Verona (VR), Vicolo Cieco Coeli n° 10
Dati catastali	C.F. Comune di Verona (VR), Foglio 153 mapp. n° 20 sub 4 e C.T. Foglio 153 mapp. 387
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 349.000,00
Stato di occupazione	Abitato dalla proprietaria e dalla figlia minorenn
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Unità in avanzato corso di ristrutturazione non abitabile



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.

[Redacted]

Procedura	RGE 86/2025 con 335/2023
Lotto	[Redacted]
Diritto oggetto di vendita	[Redacted]
Tipologia immobile	[Redacted]
Ubicazione	[Redacted]
Dati catastali	[Redacted]
Valore di stima al netto delle decurtazioni	[Redacted]
Stato di occupazione	[Redacted]
Irregolarità edilizie	[Redacted]
Irregolarità catastali	[Redacted]
Esistenza di formalità non cancellabili	[Redacted]
NOTE	[Redacted]



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

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

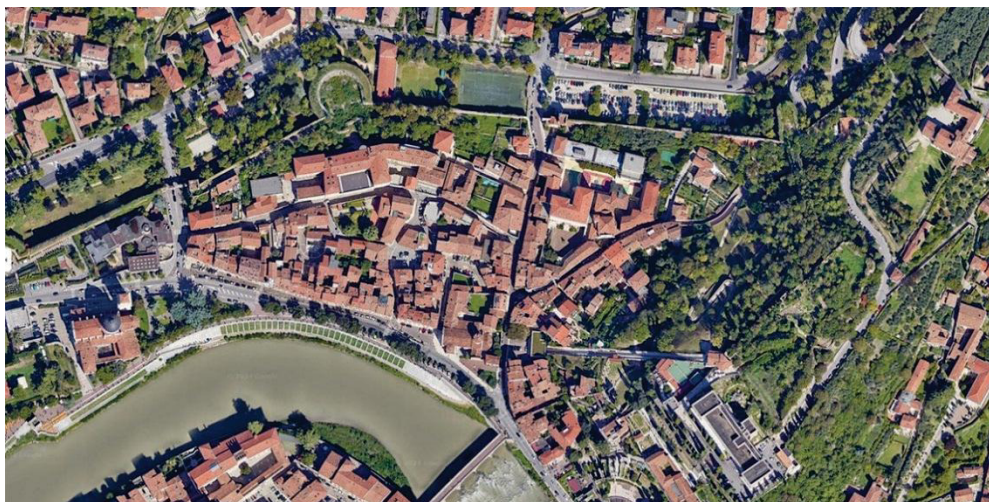
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto oggetto della presente esecuzione immobiliare consta nella piena proprietà di tutti beni immobili facenti parte del Lotto 1; [REDACTED]

C. DIVISIONE IN LOTTI

Benché gli immobili oggetto di esecuzione facciano tutti parte del medesimo fabbricato ed abbiano in comune alcune pertinenze (bcnc), la suddivisione in due lotti è giustificata da un lato dal fatto che principalmente i due appartamenti sono indipendenti funzionalmente uno dall'altro; dall'altro lato la suddivisione è giustificata dal fatto che il diritto pignorato degli immobili costituenti il Lotto 1 è la piena proprietà, [REDACTED]



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO 1

D.1.1. Proprietà



I beni oggetto di esecuzione ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Verona Fg. 153 Mapp. 20 sub 4 e C.T. Fg. 153 Mapp 387, sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] mediante la sottoscrizione dell'atto di donazione di nuda proprietà del Notaio Lorenzo Salvatore di Verona, stipulato in data 04.02.2009 – rep. 14684 – racc. 6683 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona l'12.02.2009 al n° 2736 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 13.02.2009 al n° 5636/5637/5638 R.G. e al n° 3670/3671/3672 R.P.

L'intera proprietà dei beni è stata ricongiunta a seguito del decesso degli usufruttuari: Sig.ra [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – morta il [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – morto il [REDACTED] (vedasi certificati di morte in allegato).

I precedenti titoli di provenienza (uno) citati nella relazione notarile Art. 567 CPC sono allegati alla presente relazione.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA

La Sig.ra [REDACTED], da quanto dedotto dalle certificazioni anagrafiche allegate, risulta nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed attualmente residente in Verona, [REDACTED]. La medesima risulta di stato civile libero. Si rimanda alla documentazione anagrafica allegata alla stima.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Verona:

Foglio n° 153

particella m n° 20 – sub 4 – ZC1 – vicolo Cieco Coeli n. 12 – P.T.1.2 – cat. A/4 – classe 4 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 103 mq – R.C. € 441,57

Intestazione:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED] – proprietaria per 1/1

Nota: Sono da ritenersi inclusi negli immobili oggetto di esecuzione anche i diritti sui beni comuni distinti dai sub 6 (ingresso e vano scale) e 7 (corte) b.c.n.c. a tutti i sub.

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.T. del Comune di Verona:



Foglio n° 153

particella m n° 387 – seminativo – classe 1 – sup. Ha 00.00.84 – R.D. € 0,91 – R.A. € 0,48

Intestazione:

██████████ – C.F. ██████████ – nata a ████████ il ████████ – proprietaria
per 1/1

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio si trova in zona centralissima (no ZTL) del Comune di Verona; l'area ha destinazione funzionale mista, con prevalenza del comparto residenziale ed è ottimamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile di antica origine, destinata a residenza ed è composto di due proprietà aggregate. L'edificio risulta posizionato in fregio della strada comunale (vicolo Cieco Coeli), che si dirama da via Madonna del Terraglio, che a sua volta congiunge in direzione sud-nord il Lungadige San Giorgio con via Ippolito Nievo. Il quartiere è denominato "Quartiere Santo Stefano" e si trova appena al di fuori della ZTL del centro storico, ai piedi del colle San Pietro.

La costruzione nel suo complesso risale certamente ad epoca remota, ma probabilmente ha subito diverse modifiche nel tempo. In epoca assai recente l'appartamento oggetto di stima è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione integrale, sino ad assumere l'attuale conformazione.

Sul fronte sud l'edificio ha il suo unico affaccio su strada, con gli ingressi. Sul fronte interno (nord) il medesimo è dotato di un piccolo cortile comune, raggiungibile da un passaggio nel sottoportico comune, dal quale sono accessibili le unità che compongono la costruzione.

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento, facente parte di un edificio plurifamiliare composto di due unità; l'appartamento è dislocato su tre livelli (piano primo, secondo e terzo), con diritti su ingresso sottoportico, scala e piccolo cortile comuni, collocati al pian terreno. L'immobile costituente il lotto è sito nel Comune di Verona, in vicolo Cieco Coeli al civico numero 10.



L'ingresso pedonale all'appartamento avviene attraverso il passaggio dal portone in legno che affaccia su vicolo Cieco Coeli, che conduce all'ingresso sottoportico comune, dal cui lato destro si dirama una scala interna, anch'essa comune, che conduce al pianerottolo del primo piano. Sul pianerottolo apre il portoncino in legno che delimita l'unico accesso all'unità d'abitazione.

Al piano primo l'abitazione risulta costituita da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un piccolo vano scala che conduce al piano superiore (sottotetto). Al secondo piano si distingue un vano definito "sottotetto" e una zona di soppalco ad uso soffitta. Dal vano sottotetto si diparte una scala interna (oggi non presente), che conduce all'ampio terrazzo superiore (terzo livello). L'altezza interna dei locali abitabili al piano primo varia da 261 a 434 cm., quella del sottotetto è pari a 245 cm, mentre la soffitta ha altezza che varia dai 154 ai 202 cm. L'unità è dotata anche di un balcone che affaccia sul cortile interno verso nord.

I lavori di manutenzione straordinaria dell'appartamento, secondo quanto previsto dall'ultimo progetto autorizzato (PdC in sanatoria n° 06.03/989/2022 del 30.11.2023), non risultano ancora ultimati, pur essendo in avanzato stato di realizzazione. All'atto del sopralluogo effettuato dal perito in data 16.07.2025, i lavori risultavano temporaneamente sospesi, secondo quanto confermato dalla proprietà.

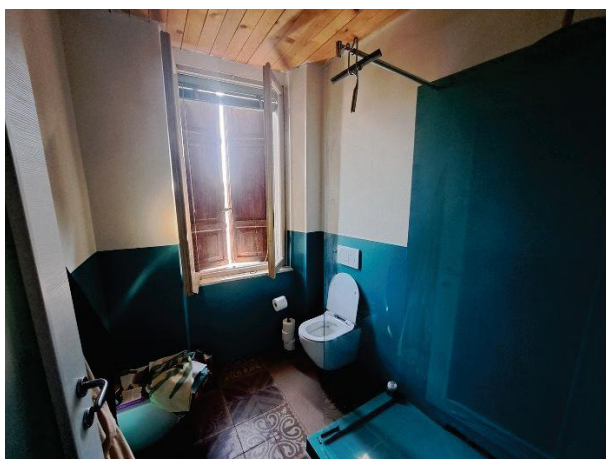
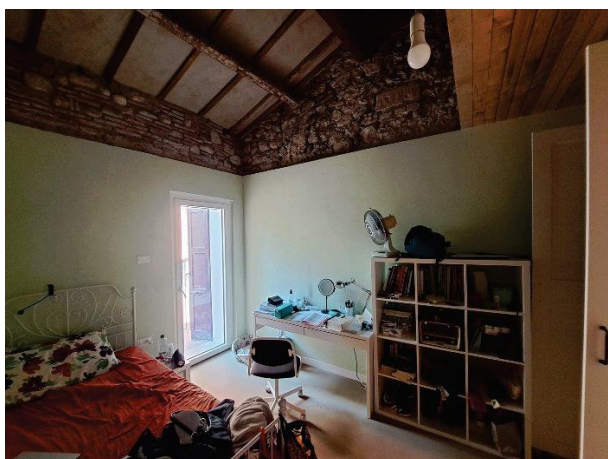
All'interno dell'appartamento le superfici parietali sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con cementine originali al primo piano ed in parquet al piano sottotetto; nei due bagni i rivestimenti parietali sono stati realizzati con resine e sono presenti tutti gli apparecchi sanitari. I serramenti esterni in parte sono ancora quelli originali in legno con vetro singolo ed in parte sono stati sostituiti da nuovi serramenti con telaio in legno verniciato e vetrocamera; mentre gli oscuranti sono costituiti da ante in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato cieco con cornici e pannellature laccate. Devono ancora essere completate, se pur in minima parte, alcune lavorazioni per poter considerare ultimata l'opera in progetto.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'unità sono di tipo medio. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina e i bagni. L'impianto termo-sanitario è costituito da un



generatore (caldaia a gas a condensazione), posta sul balcone interno del primo piano, e come terminali riscaldanti ha pannelli radianti a parete o radiatori tradizionali in tutti i vani abitabili. Il piano cottura è alimentato da linea gas indipendente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica, gas e per la fognatura alla rete pubblica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione previsti dalle autorizzazioni rilasciate, si specifica che non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità e non sono state ancora prodotte le certificazioni di conformità degli impianti realizzati.



Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da setti in muratura di pietrame misto. I solai intermedi hanno struttura realizzata in legno con alcuni profili di rinforzo in acciaio. La copertura ha in parte struttura in legno a due falde, guaina impermeabilizzante e manto in coppi e in parte è piana, con struttura apparentemente realizzata in latero-cemento, nella zona sottostante la terrazza



dell'ultimo livello. Le strutture apparentemente risultano in buone condizioni di manutenzione, essendo il fabbricato in corso di ristrutturazione.

Riguardo le condizioni di manutenzione e le effettive dotazioni dell'appartamento oggetto di stima, è bene ribadire che, non essendo stati completamente ultimati i lavori di manutenzione straordinaria, è difficile esprimere un attendibile giudizio. Non è dato sapere nel dettaglio quali opere di consolidamento strutturale o di efficientamento energetico siano state eseguite. Ad un'ispezione visiva e sulla base dell'esperienza del perito le condizioni delle parti sulle quali si è intervenuti possono dirsi ottimali. Si stima dunque che le opere di completamento riguardino principalmente le finiture e che esse possano rappresentare un residuo del 15% di quanto previsto dal progetto, per dare l'opera finita.

In fine si specifica che le condizioni di manutenzione dei paramenti esterni del fabbricato, per quanto osservabile, non sono eccellenti. Si tratta in fin dei conti di un edificio antico, che nelle parti comuni non ha subito recenti interventi di restauro o risanamento conservativo.

12

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

Come in precedenza indicato, l'unità residenziale oggetto di esecuzione è dotata di alcune pertinenze di proprietà esclusiva. Si tratta essenzialmente del balcone sul fronte nord, al piano primo, della terrazza in copertura e di un piccolo terreno a giardino incolto sito sul retro dell'area di pertinenza comune del fabbricato.

Il balcone guarda verso il cortile interno del fabbricato ed è accessibile da una porta finestra di una delle due camere da letto. La terrazza invece è posizionata in copertura ed è raggiungibile attraverso una scala interna che si diparte dal sottotetto. Attualmente la scala è assente e sostituita da una scala a pioli.

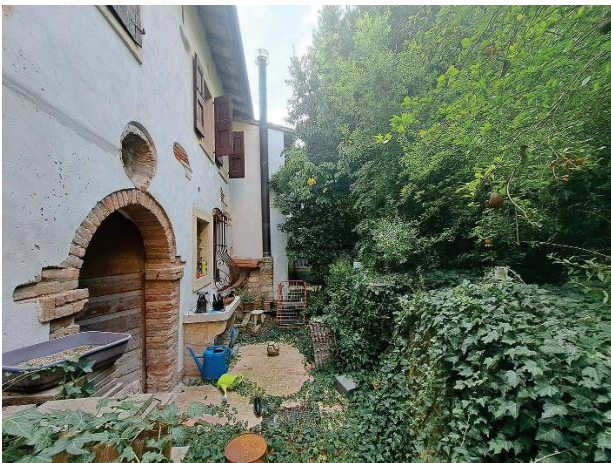
Sia il balcone, che il terrazzo conservano i parapetti originali in ferro battuto. La pavimentazione della terrazza è stata rinnovata con l'uso di materiale ceramico da esterni color tortora ed è dotata di impianto elettrico minimale, posizionato nel piccolo vano in muratura intonacata che contiene il vano scala interno di accesso (vedi foto). Molto apprezzabile è la vista dalla terrazza verso le aree circostanti e verso il centro storico di Verona.

Altra pertinenza di proprietà esclusiva afferente al Lotto 1 è il terreno a giardino identificato al C.T. dal Mapp. 387. Il bene è posto in aderenza al Mapp. 20, ovvero



quello che identifica il fabbricato e la relativa area di corte, sul confine nord. Il terreno all'atto del sopralluogo non era accessibile poiché incolto ed infestato da arbusti e piante, così come l'adiacente porzione a giardino del Mapp. 20. Catastalmente esso ha una superficie di 84 mq. ed è intercluso tra fondi di altre proprietà, mentre è accessibile soltanto attraverso il passaggio pedonale attraverso i sub 6 e 7 b.c.n.c. ai sub 4 e 5 del Mapp. 20 (ingresso e corte).

Beni comuni non censibili ai sub 4 e 5, come menzionato, sono poi il sub 6: ingresso e vano scala comune; ed il sub 7: corte. L'atrio d'ingresso comune è posizionato al pian terreno del fabbricato, in posizione baricentrica ed è dotato di due portoni sui prospetti nord e sud (accesso da vicolo Coeli). La corte sub 7 nella porzione più prossima al fabbricato è di fatto un vero e proprio cortile di piccole dimensioni, ed in parte a giardino, anch'esso incolto.



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



Come specificato al precedente punto D.1.3.2. si precisa che l'unico ingresso (solo pedonale) all'appartamento avviene passando attraverso un sottoportico comune (sub 6), dal quale si diparte una scala interna, anch'essa comune, dotata al primo piano di un pianerottolo, sul quale apre la porta d'ingresso all'unità oggetto di stima. Il sottoportico di cui sopra è accessibile da un portone in legno che apre direttamente su vicolo Cieco Coeli, al civico 10.

Il cortile comune sul retro del fabbricato (sub 7) è accessibile con passaggio al pian terreno dal sottoportico (sub 6), mentre il terreno a giardino distinto dal Mapp. 387 è accessibile soltanto attraverso il passaggio dai b.c.n.c. sub 6 e 7.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del PAT e PI del Comune di Verona, si trova in zona di "nucleo storico di antica origine". L'area è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'Art. 136 lettera c/d Dlgs 42/2004 e l'edificio ha grado di vincolo d'intervento A3.

Per quanto riguarda il terreno distinto al C.T. Fg. 159 Mapp. 387, è stato rilasciato dal Comune di Verona il CDU n° 06.02/710/2025 del 13.10.2025 al quale si rimanda per trarre tutte le informazioni riguardanti la disciplina urbanistica ed edilizia di zona.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. del Comune di Verona Fg. 153 Mapp. 20 sub 4, risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali dell'appartamento, che risalgono al 1995, non rappresentano correttamente gli immobili nello stato in cui sono oggi rilevabili, essendo stati gli stessi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, come di seguito illustrato. Manca peraltro completamente la rappresentazione della terrazza al piano terzo (copertura).

Dal momento in cui l'intervento di ristrutturazione non è ancora stato completato e un aggiornamento (variazione) catastale dovrà essere presentato a chiusura dell'iter amministrativo edilizio, il perito, pur ravvisando la difformità catastale, non ritiene utile di procedere con l'aggiornamento Docfa contestualmente alla redazione della stima. Qualora il Professionista Delegato della vendita o il Giudice dell'Esecuzione diversamente ritenessero indispensabile operare la prospettata variazione per cristallizzare lo stato catastale dei beni, prima che gli immobili vengano messi in



vendita, il perito estimatore resta a disposizione per predisporre e depositare la pratica Docfa di aggiornamento.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato di abitazione oggetto della presente esecuzione è stato edificato antecedentemente al 1942 e successivamente modificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Verona:

- Condono Edilizio/Agibilità prot. n° 49096 del 02.10.1986
- Autorizzazione Edilizia n° SK 6547 – PG 57654/86 – del 03.08.1987
- Autorizzazione Edilizia n° SK 3479 – PG 31013/89 – del 25.07.1989
- Autorizzazione Edilizia n° SK 6581 – PG 60651/90 – del 24.11.1990
- Autorizzazione Edilizia n° SK 8462 – PG 61206/91 – del 30.04.1992
- Autorizzazione Paesaggistica n° 06.03/5569/2011 (*)
- SCIA n° 06.03/3618/2018 (*)
- Validazione Dirigenziale n° 06.03/8577/2018
- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n° 06.03/1558/2019 (*)
- SCIA n° 06.03/2842/2019 (*)
- SCIA n° 06.03/3644/2019 (*)
- SCIA prot. n° 06.03/5867/2019 (*)
- SCIA prot. n° 06.03/2158/2020 (*)
- SCIA in Sanatoria con Validazione Dirigenziale n° 06.03/9396/2021 (*)
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06.03/989/2022 del 30.11.2023 (**)

(*) pratica annullata, respinta con divieto di prosecuzione delle opere

(**) documentazione fornita direttamente dal progettista/DL Ing. Micheletti e non ancora rilevabile nell'archivio telematico del Comune di Verona

L'immobile, nel suo stato attuale non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero al PdC n° 06.03/989/2022 del 30.11.2023. Alcune delle opere previste dal progetto autorizzato infatti non sono ancora state eseguite e di conseguenza l'iter amministrativo non è mai stato completato. Non è mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità/fine lavori. Ciò è da considerarsi comunque del tutto legittimo, dal momento in cui i lavori di manutenzione straordinaria sono ancora in corso di realizzazione, se pur informalmente sospesi.



Fatte salve altre difformità allo stato attuale non verificabili, stando alla norma edilizia vigente ed a quanto indicato dagli uffici Edilizia Privata del Comune di Verona, il tempo utile per poter completare le opere e per ottenere l'agibilità del medesimo (pratica SCA), è stabilito in 3 anni, proroghe escluse.

La quantificazione economica degli oneri necessari ad eseguire le operazioni innanzi descritte è meglio illustrata al successivo capitolo “D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima”.

L'abitazione è oggi formalmente oggetto di un intervento edilizio in corso di realizzazione, ma da quanto dichiarato dalla proprietà e dal DL, le lavorazioni al momento sono informalmente sospese. Non sono per giunta presenti in cantiere ditte incaricate dell'esecuzione delle opere previste dal progetto, ma, come testimoniano anche le immagini fotografiche allegate, l'immobile è stabilmente abitato dalla proprietaria, pur in totale assenza della SCA (agibilità), quindi in contrasto alle vigenti norme edilizie e di sicurezza.

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

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:



- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 6683, trascritto a Verona in data 21.11.2023 al n° 47485 R.G. e al n° 35514 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – ed a carico di [REDACTED], innanzi identificata. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 1492/2025, trascritto a Verona in data 24.04.2025 al n° 16324 R.G. e al n° 11948 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – ed a carico di [REDACTED], innanzi identificata. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data 13.09.2018 al n° 36949 R.G. e al n° 6038 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la somma complessiva di € 221.000,00 a garanzia di un capitale di €130.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda esclusivamente il bene identificato al C.F. Fg. 153 Mapp. 20 sub 4 facente parte del Lotto 1.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona n° 2848/2025, iscritta a Verona in data 21.01.2025 al n° 1759 R.G. e al n° 296 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la somma complessiva di € 138.654,42 a carico di [REDACTED], innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.



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

Attualmente non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità abitativa oggetto di esecuzione risulta parte di un edificio composto di due unità/proprietà, ma non costituito in condominio. Stando a quanto dichiarato dall'esecutata, non esistono quindi rilevanti oneri di tipo condominiale.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Esso è definitivamente pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] con la riunione [REDACTED]

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione, di antica origine, non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica. Le recenti opere di ristrutturazione non sono state sovvenzionate attraverso l'erogazione di finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile distinto al C.F. Fg. 153 Mapp. 20 sub 4 costituente parte del Lotto 1 della presente stima non risulta divisibile. Il terreno distinto al C.T. Fg. 153 Mapp 387 è stato accorpato all'appartamento sub 4 poiché intestato per l'intero al soggetto esecutato e non risulterebbe facilmente divisibile dal sub 4 (Lotto 1), o dal sub 5 (Lotto 2) per questioni di accessibilità, trattandosi comunque di fondo intercluso. Il titolo pignorato è ad ogni modo l'intera proprietà 1/1 di entrambe le unità catastali (Mapp. 20 sub 4 + Mapp. 387).

D.1.13 Valutazione del lotto



D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 di 2

A1	P.1	abitazione	80,20 mq.
A2	P.1	balcone	6,60 mq.
A3	P.2	sottotetto non abit.	22,00 mq.
A4	P.2	soppalco/soffitta	8,00 mq.
A5	P.3	terrazzo	26,60 mq.
A6	P.T.	terreno a giardino	84,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Verona, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2024. In fine, laddove gli elementi di



confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Verona zona centrale: centro storico (abit. stabili fascia media)

Abitazioni civili: min €/mq. 2.733 max €/mq. 4.447

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Verona zona centrale: S. Stefano (stato di manut. normale)

Abitazioni civili: min €/mq. 3.100 max €/mq. 4.200

valore medio €/mq. 3.620,00

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2024, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Ciarini Giovanni repertorio n° 265 del 30.05.2023 (immobile A/3 classe 3 vani 5,5 – classe en. E)
- atto di compravendita del notaio Paladini Alessio repertorio n° 11672 del 22.01.2024 (immobile A/2 classe 7 vani 4,0 – classe en. F)
- atto di compravendita notaio Ciarini Giovanni repertorio n° 394 del 13.11.2023 (immobile A/2 classe 5 vani 9,5 – classe en. E)
- atto di compravendita del notaio Salsi Maria Paola repertorio n° 49840 del 28.04.2023 (immobile A/3 classe 4 vani 4,5 – classe en. D)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 36 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat.



A/2-3 – classe 3/4/5/7 – stato di conservazione ottimo – classe energetica E *stimata*) è pari a € 3.559,22 per metro quadro.

Lotto 1

Proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione in corso di ristrutturazione (C.F. Fg. 153 Mapp. 20 sub 4) e da terreno a giardino (C.T. Fg. 153 Mapp. 387), sito nel Comune di Verona, in vicolo Cieco Coeli n° 10.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 3.500,00 (tremilacinquecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione P1	80,20	100%	80,20
A2	balcone P1	6,60	25%	1,65
A3	sottotetto P2	22,00	50%	11,00
A4	soffitta P2	8,00	25%	2,00
A5	terrazza P3	26,60	25%	6,65
A6	giardino PT	84,00	10%	8,40
	sup. totale ragguagliata			109,90
	valore unitario €/mq.			€ 3.500,00
	valore complessivo Lotto 1			€ 384.650,00

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 384.000,00 (trecentottantaquattromila/00 euro).

Nota 1: il valore di mercato innanzi calcolato va considerato per l'immobile ove le opere di manutenzione straordinaria siano ultimate in linea con quanto previsto dal progetto, con un livello di finitura medio-alto in ragione delle caratteristiche dell'immobile e del contesto.

Nota 2: il perito ritiene penalizzante nell'ambito valutativo la mancanza di un'autorimessa o di un posto auto riservato – caratteristica comune a molte altre unità di zona – ma di particolare pregio la presenza della terrazza in copertura, singolare per le sue caratteristiche intrinseche.



D.1.13.4 Adegualiamenti e correzioni della stima

Ai fini del completamento delle opere previste dal progetto, andrà ultimato l'iter amministrativo, che verrà chiuso con la presentazione di una pratica di fine lavori/agibilità (SCA). Tale iter prevede il collaudo statico, la certificazione di conformità degli impianti, la certificazione energetica e l'aggiornamento catastale. Va considerata anche la spesa derivante dalla direzione dei lavori di completamento e la gestione della sicurezza di cantiere CSP/CSE. In via del tutto prudentiale, si stima che gli oneri derivanti da queste operazioni tecnico-amministrative, possano rappresentare un costo pari a € 10.000,00 (diecimila/00 euro), anche in ragione della particolarità dell'opera.

Ulteriori oneri pari a € 5.000,00 (cinquemila/00 euro) da detrarre sono costituiti, a parere del perito, dalle operazioni di smaltimento dei rifiuti presenti all'esterno del fabbricato e di disboscamento/bonifica del terreno retrostante.

Inoltre, come innanzi esposto, è bene ribadire che il valore di mercato calcolato al precedente capitolo D.1.13.3, sia da considerarsi valido per l'opera ultimata. Per calcolare il deprezzamento del valore dell'appartamento finito derivante dai costi di completamento delle opere, si sono presi a riferimento i dati dei costi di ristrutturazione espressi da CRESME (vedi allegati), che indicano in €/mq 1.338 il costo complessivo di ristrutturazione. Se si presume, in base all'esperienza del perito, che di tali opere sia ancora da realizzare circa un 15%, ne segue che si possa con poca approssimazione applicare una decurtazione secondo il seguente calcolo:

$$\text{sup. ragg. sub 4 } 101,50 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 20.300,00$$

Considerato che si possa arrotondare a € 20.000,00 il deprezzamento per le opere di completamento innanzi calcolato, il perito valuta che l'insieme delle decurtazioni comporta un onere di correzione della stima pari a € 35.000,00 (trentacinquemila/00 euro) sul totale del valore dell'intera proprietà.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore di mercato della quota di piena proprietà degli immobili costituenti il Lotto 1 viene stimato in **€ 349.000,00** (trecentoquarantanovemila/00 euro).

