

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

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

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 60/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. ATTILIO BURTI</b>
<b>Creditore precedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. ELISABETTA PICCOLI: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) – tel. 3201788186

Custode Giudiziario

AVV. LAURA PAPARELLI: [avv.laurapaparelli@gmail.com](mailto:avv.laurapaparelli@gmail.com) – tel. 39 045 8006261

Arch. Elisabetta Piccoli  
Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona  
Email: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) - - PEC: [elisabetta.piccoli@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.piccoli@archiworldpec.it)  
C.F. PCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO ..... 3</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA ..... 4</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI ..... 4</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI ..... 5</b>
<b>D.1</b>	<b>LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA ... 5</b>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà ..... 5</b>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio ..... 5</b>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita ..... 6</b>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni ..... 9</b>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto ..... 9</b>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato ..... 10</b>
<b>D.1.3.3</b>	<b>Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..... 13</b>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile ..... 15</b>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona ..... 15</b>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile ..... 17</b>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile ..... 17</b>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ..... 18</b>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti ..... 18</b>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile ..... 18</b>
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici ..... 18</b>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... 18</b>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ..... 19</b>
<b>D.1.8.3</b>	<b>Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>D.1.8.4</b>	<b>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>D.1.9</b>	<b>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali ..... 19</b>
<b>D.1.10</b>	<b>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita ..... 19</b>
<b>D.1.11</b>	<b>Immobile in regime di edilizia convenzionata ..... 20</b>
<b>D.1.12</b>	<b>Separazione in natura e progetto divisionale ..... 20</b>
<b>D.1.13</b>	<b>Valutazione del lotto ..... 20</b>
<b>D.1.13.1</b>	<b>Consistenza ..... 20</b>
<b>D.1.13.2</b>	<b>Criteri di stima ..... 21</b>
<b>D.1.13.3</b>	<b>Stima ..... 21</b>
<b>D.1.13.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima ..... 22</b>
<b>D.1.13.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni ..... 22</b>
<b>E</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO ..... 23</b>
<b>E.1</b>	<b>Titolo di provenienza del bene ..... 23</b>
<b>E.2</b>	<b>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato ..... 23</b>
<b>E.3</b>	<b>Certificato storico di residenza dell'esecutato ..... 23</b>
<b>E.4</b>	<b>Stato di famiglia storico ..... 23</b>
<b>E.5</b>	<b>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato ..... 23</b>
<b>E.6</b>	<b>Planimetrie catastali ..... 23</b>
<b>E.7</b>	<b>Estratto storico del Catasto ..... 23</b>
<b>E.8</b>	<b>Ispezioni ipotecarie aggiornate ..... 23</b>
<b>E.9</b>	<b>Certificato di Destinazione Urbanistica ..... Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>E.10</b>	<b>Titoli Abilitativi ..... 23</b>
<b>E.11</b>	<b>Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) ..... 23</b>
<b>E.12</b>	<b>Fotografie degli interni ..... 23</b>
<b>E.13</b>	<b>Fotografie degli esterni ..... 23</b>
<b>E.14</b>	<b>Dati comparativi acquisiti e fonte ..... 23</b>



## A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 60/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento sito al piano secondo e soffitta sita al piano 3° Sup. commerciale totale mq 58,62
<b>Ubicazione</b>	Verona, Viale Spolverini n°95
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 214 mapp. n. 177 sub. 6 e sub 15
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 57.700,00
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile non è abitato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 250,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



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

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti 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

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Verona, Viale Spolverini 95 e censiti al NCEU del Comune di Verona fg. 214 mapp. 177 sub 6 e sub 15.

L'esecutato [REDACTED] il [REDACTED], è proprietario della piena quota dell'intero.

Sia precisa che l'indirizzo degli immobili è Viale Spolverini 95 mentre, come già evidenziato nella prima relazione del Custode, sia nell'atto di pignoramento che nella relazione notarile per l'unità immobiliare sub. 6 viene indicato via Antonio Pisano n 67.

In sede di primo accesso, l'esecutato ha reso noto al custode e al perito stimatore che l'appartamento è altresì dotato di una soffitta di pertinenza, sita al terzo piano dello stabile, proveniente da atto di divisione del 2014 e suddetta unità immobiliare non risulta essere oggetto del pignoramento.

Da ispezione ipotecaria nei confronti dell'esecutato, risulta effettivamente la trascrizione a favore e contro del 08/08/2014 Registro Particolare 19038 Registro Generale 26967 dell'atto di divisione Rep. 21646/6369 del 29/07/2014 a firma del Notaio Broccoli Paolo di Verona e la suddetta unità immobiliare è identificabile al Foglio 214, Particella 177, Sub 15, Cat. C/2.

Nella relazione informativa di primo accesso del custode giudiziario del 11/06/2023 è stato segnalato al G.E. la possibilità di invitare il creditore procedente ad estendere il pignoramento al suddetto immobile pertinenti, anche ai fini di una migliore vendibilità dell'immobile stesso.

Il 27/07/2023 il G.E., unitamente alla concessione di proroga per il deposito dell'elaborato peritale da parte del perito stimatore, ha invitato il creditore a pignorare la pertinenza indicata dal Custode. Il nuovo pignoramento promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, cui è stato assegnato il n. 374/2023, è stato riunito al presente procedimento in data 08/01/2024.





---

3/4T (01/15/105) [REDACTED] nata a Porto  
N. [REDACTED] 3 (C.F.  
[REDACTED]) in forza del seguente atto:

- Pubblicazione Testamento olografo pubblicato il 16/03/2004 con verbale del notaio Vincenzo Quaratino di Verona Rep. N. 120787/25100 trascritto a Verona il 28/05/2004 ai nn, 23668RG e 14013 RP e successivo atto di accettazione di eredità in data 29.11.2005 rogito notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona rep. 335310/17157. Come da richiesta del GE in data 30/03/2023, viene successivamente trascritta l'accettazione di eredità (tacita, derivante dalla stipulazione del rogito di vendita) a Verona il 27/04/2023 ai nn 12309 RG e 16629 RP. (All. E1)
- Le signore [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) acquisivano i beni per la quota di ½ ciascuna, dalla signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita a rogito del notaio Androvetto Alberto di Verona del 07/03/1991 Rep. N. 28583/5969 trascritto a Verona il 03/04/1991 ai nn. 9156 RG – 7290 RP.;
- Atto di divisione a firma del notaio Paolo Broccoli del 29/07/2014, in Colognola ai Colli – VR - Rep. N. 26967 /19038, trascritto a Verona in data 08/08/2014 ai nn. 26967 RG - 19038 RP. Per i diritti di 160/1000 di piena proprietà (All. E1).

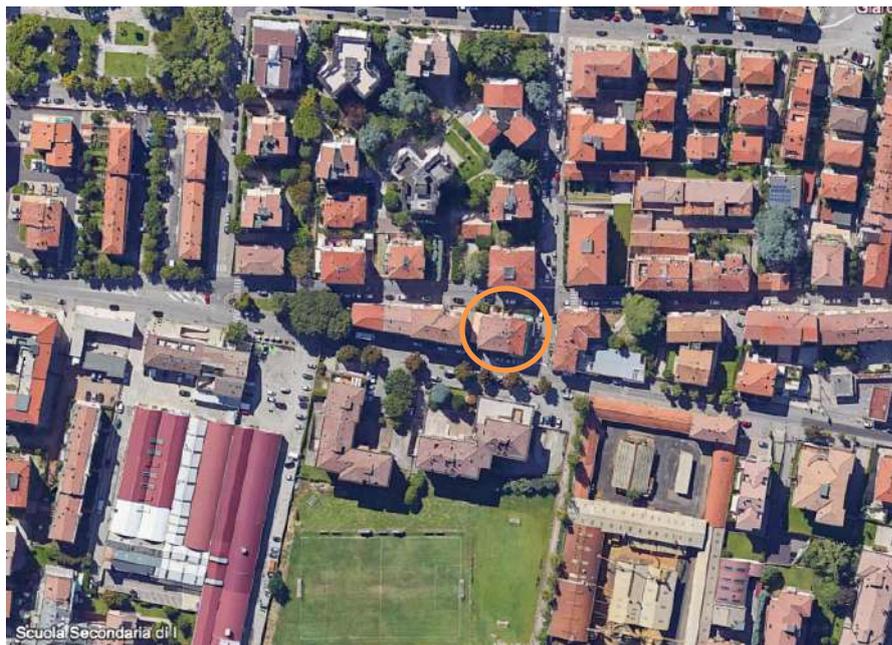
#### **D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

La scrivente ha reperito il Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia dal quale emerge che essendo l'esecutato cittadino straniero, la famiglia anagrafica è composta dal solo esecutato (All. E2).

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

Gli immobili del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in viale Spolverini n. 95 in Comune di Verona.





Sono censiti al NCEU fg. **214**, Particella **177** sub **6** e sub **15**.

La ricostruzione storica dei mappali risulta come segue:

## **NCEU**

### **Sub. 6**

L'inserimento dell'immobile al Catasto fabbricati si riscontra nel Registro delle partite Catastali n. 11726 intestato a Spinazzi Adelaina - Nota del 16/01/1961 per dichiarazione di nuova costruzione in cui vengono caricati i mapp. 1323 sub. 4, 5 e 6 e risultava così censito:

sez. C fg 5, mapp. 1323, sub 6, cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Lire 795;

Alla data dell'inserimento dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità in oggetto risultava così censita:

sez. C fg 5, mapp. 1323, sub 6, cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Lire 795;

Con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 l'unità in oggetto risultava così censita:

sez. C. fg 5 mapp. 1323, sub 6, cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Lire L. 1.020.000 pari a Euro 526,79;



---

Con 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) l'unità in oggetto risultava così censita:

sez. C fg 5, mapp. 1323, sub 6, cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Lire 540.000 pari a Euro 278,89;

Con variazione per modifica identificativo del 08/10/2007 pratica n. VR0456434 in atti dal 08/10/2007 variazione per modifica identificativo e allineamento mappe (n. 44728.4/2007) l'unità in oggetto veniva soppressa e l'unità in oggetto veniva così censita:

fg 214, mapp. 177, sub 6, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Euro 278,89;

Con variazione della toponomastica del 24/06/2009, Pratica n. VR0026520 in atti dal 24/06/2009 (n. 25203.1/2009) l'unità in oggetto veniva così censita:

fg 214, mapp. 177, sub 6, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Rendita Cat. Euro 278,89, indirizzo Via Spolverini n 95 – piano 3

Con variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie l'unità in oggetto veniva così censita:

fg 214, mapp. 177, sub 6, Zona Cens. 3, Cat. A/3, Classe 3. Cons. 3 vani, Superficie Cat. Totale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 54, Rendita Cat. Euro 278,89, indirizzo Viale Spolverini n 95 – piano 3.

### **Sub. 15**

La suddivisione del sottotetto è avvenuta a seguito di istanza Edilizia depositata presso il Comune di Verona per la suddivisione del medesimo in soffitte da attribuire agli appartamenti con Pratica n. VR0120062 in atti dal 08/05/2014 RECUPERO SOTTOTETTO (n. 1089.1/2014) il bene in oggetto risultava così censito:

fg 214, mapp. 177, sub 15 Zona Cens. 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 4, Rendita Cat. Euro 9,09, indirizzo Via Pisano– piano 3.

Con variazione del 25/07/2014 Pratica n. VR0189538 in atti dal 25/07/2014 DICHIARAZIONE A RETTIFICA (n. 101958.1/2014) il bene in oggetto risultava così censito:

fg 214, mapp. 177, sub 15 Zona Cens. 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita Cat. Euro 2727, indirizzo Viale Spolverini n 95 – piano 3.



---

Con variazione nel classamento del 25/07/2015 Pratica n. VR0133460 in atti dal 25/07/2015 (n. 50437.1/2015) il bene in oggetto risultava così censito:

fg 214, mapp. 177, sub 15 Zona Cens. 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 12, Rendita Cat. Euro 27.27, indirizzo Viale Spolverini n 95 – piano 3.

Con variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. il bene in oggetto risultava così censito:

fg 214, mapp. 177, sub 15 Zona Cens. 3, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 12, Superficie Catastale mq 5, Rendita Cat. Euro 27.27, indirizzo Viale Spolverini n 95 – piano 3.

I dati catastali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile nel suo insieme confina da nord in senso N.E.S.O. con : Strada (via A. Pisano), mapp. 178, Strada (viale Spolverini) e mapp.176.

La scrivente fa presente che sia negli atti notarili di provenienza del bene che nella visura storica catastale il subalterno 6 viene indicato "sito al piano terzo" mentre nella realtà è ubicato al secondo piano.

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

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

I beni si trovano in viale Spolverini nel quartiere di Borgo Venezia, sito ad est rispetto al centro della città da cui dista circa 3 km. L'urbanizzazione di questa zona iniziò ai primi del 1900. La zona è stata oggetto di diversi programmi di edilizia popolare, ma negli ultimi anni sono state costruite anche zone residenziali di alto livello; il tessuto edilizio è di media densità con costruzioni di altezza tra i due e quattro piani fuori terra. Il quartiere gode di una propria autonomia sia per quanto riguarda i servizi di prima necessità (es. banche, poste, scuole, attività commerciali, distretto sanitario, ecc.) sia per quanto riguarda i collegamenti con la rete viaria ad alta percorrenza, con la stazione ferroviaria e con tutti i servizi di trasporto comunale e provinciale (autobus e pullman).



---

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

L'unità immobiliare è sita al secondo piano di un fabbricato in viale Spolverini. N. 95; la soffitta di pertinenza si trova al piano 3 (sottotetto).

Il fabbricato, denominato "Condominio Spolverini 95", consta di due appartamenti al piano primo e di tre al secondo. Nel sottotetto sono state ricavate le soffitte di pertinenza degli appartamenti. I locali del piano terra sono adibiti ad attività bar – ristorante.

Il fabbricato originario risale al 1952 mentre nel 1957 è stato realizzato un ampliamento con sopraelevazione di un livello che ha portato da due a tre piani fuori terra e sottotetto calpestabile.

#### **Fabbricato:**

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante mista, la struttura del tetto è in travi di legno. Il tetto è a quattro falde con manto di copertura in coppi.

Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato, le finestrate presentano infissi di varia legno o pvc e tapparelle oscuranti avvolgibili in pvc di colore marrone. Il portone d'ingresso alla scala condominiale è in alluminio brunito e vetro smerigliato. La scala interna è costituita da gradini del rivestiti da lastre di pietra, mentre i pianerottoli hanno la pavimentazione in marmette di graniglia.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

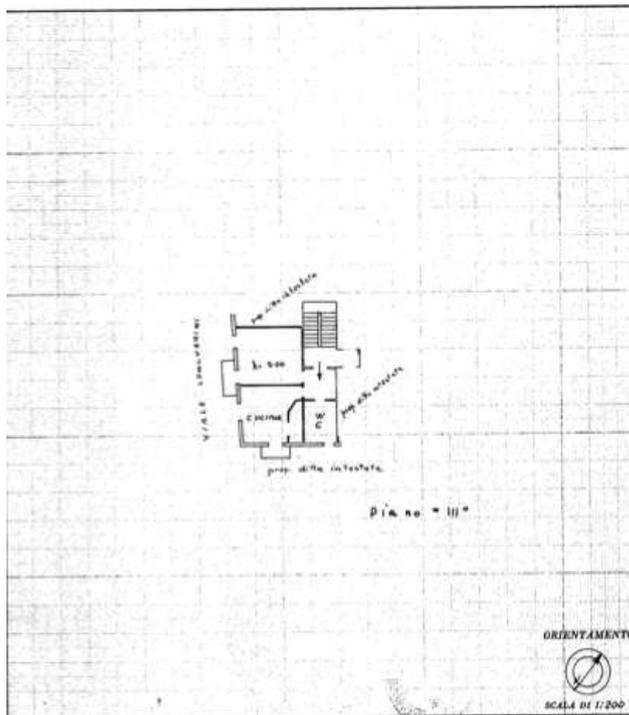


Facciata con affaccio su Viale Spolverini



Facciata con esposizione ad est





PLANIMETRIE CATASTALI DELL' APPARTAMENTO  
E DELLA SOFFITTA

Data: 26/05/2023 - n. T147429 - Richiedente: PCCLBT088H66L781H

Identificativo catastale n. VR0189538 del 25/07/2014

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Verona**

Piano n. 95  
 Identificativo Catastale: Completato da  
 Servizio: Marina Urbana  
 Evoluzione: 212  
 Partenza: 177  
 Qualifica: 14

Comune di Verona  
 Foglio 214 Particella 177 Subalterno 153  
 M. 2980.

Catasto di Fabbricati - Situazione al 26/05/2023 - Comune di VERONA (VR) - Foglio 214 Particella 177 Subalterno 153  
 VIALE SPOVERINI n. 5/Piano 3

Ultima planimetria in atti  
 Data: 26/05/2023 - n. T147429 - Richiedente: PCCLBT088H66L781H  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 60/23 R.E.  
 Giudice: dott. Attilio Burti  
 Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli  
 Custode: avv. Laura Paparelli



---

### Appartamento:

Si compone di ingresso - disimpegno centrale, soggiorno con cucinino, servizio igienico, una camera da letto, e due balconi uno orientato ad est su cui affaccia il soggiorno ed il secondo a sud su cui affaccia la camera.

**Finiture:** le pavimentazioni sono in marmette in graniglia ad esclusione del bagno che è in mattonelle ceramiche, i rivestimenti alle pareti del servizio igienico e della cucina sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato. L'intonaco alle pareti è tinteggiato, le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro zigrinato, il portoncino d'ingresso è in legno con intelaiatura di sicurezza in tubolari d'acciaio "tipo ragno", gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera, l'oscuramento è fornito da avvolgibili in pvc. I balconi hanno pavimentazione in mattonelle ceramiche e, parapetto in profili metallici.

L'altezza interna dei locali è di 3 mt.

### **Impiantistica**

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico e di riscaldamento autonomo a gas erogato da una caldaia murale installata nella cucina e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.

Non si dispone della documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile è disabitato da qualche anno e pertanto necessita di manutenzione.



Soggiorno



Cucinino





Camera da letto



Bagno

#### Soffitta:

Al piano terzo sottotetto è situata la soffitta. È costituita da un vano rettangolare con setti murari in laterizio con finiture al grezzo. È presente un lucernario a tetto tipo "Velux" che illumina il locale. L'accesso avviene da un portoncino in legno. L'altezza interna media del locale è di 1,45 mt.



ingresso soffitta



vista interno soffitta

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

#### Pertinenze:

Come riportato nei titoli di provenienza dei beni pignorati in merito alle parti



---

comuni: "E' espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 CC, ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza." Nell'elaborato planimetrico catastale viene indicato il subalterno 11 Bene Comune Non Censibile (ANDRONE, VANO SCALE) comune a tutti i sub.

Nella relazione peritale relativa al solo appartamento depositata in data 13/11/2023, era stato affermato, in seguito a quanto dichiarato dall'esecutato, sig. [REDACTED], che non risultava costituito il condominio.

Da una segnalazione del Custode, avv. Laura Paparelli è stato appurato che, in realtà, il condominio risulta costituito, è denominato "Condominio Spolverini 95" ed è amministrato dallo STUDIO CHIARAMONTE con sede in S. G. Lupatoto e Bovolone – VR.

In tale circostanza Il Custode, ha altresì avvisato la sottoscritta dell'esistenza di una controversia pendente tra alcuni condòmini.

Più precisamente, il Condominio ha avviato un procedimento di mediazione nei confronti dei condomini proprietari dell'immobile adibito a ristorante situato al piano terra dello stabile, al fine di accertare la natura condominiale dell'area cortilizia attualmente ritenuta di proprietà esclusiva dei predetti condomini e dagli stessi utilizzata quale plateatico del locale pizzeria.

Attualmente la controversia è oggetto di un procedimento di mediazione (il cui prossimo incontro è fissato per il 26 giugno 2024).

In merito alle informazioni in possesso della sottoscritta e del Custode, si evidenzia che l'atto di pignoramento e il titolo di provenienza fanno specifico riferimento unicamente all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato [REDACTED] e che nell'atto di acquisto da parte dell'esecutato quanto negli altri atti di provenienza infra-ventennale, c'è solo un generico riferimento "ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato (...) ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza".

Da informazioni avute dal Custode risulta che anche il titolo di provenienza dell'immobile dei proprietari del locale ad uso pizzeria non specifica alcunché circa la proprietà esclusiva dell'area cortilizia, limitandosi a comprendere "i



---

*proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'articolo 1117 c.c. ivi compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova".*

Come evidenziato dal Custode, in considerazione delle presunzioni di condominialità previste dall'art. 1117 c.c. (secondo cui "Sono oggetto di proprietà comune [...] 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;") sarà il soggetto che ne rivendica la proprietà esclusiva a dover fornire la prova di tale diritto che sembrerebbe non emergere, allo stato, dal titolo derivativo del suo acquisto (e che, quindi, dovrà essere fornita nel corso dell'eventuale controversia anche magari mediante il possesso per uso. Si evidenzia che nel corso del sopralluogo sulla parte antistante l'edificio, non recintata né delimitata da alcun confine, apparivano posizionati alcuni tavolini mentre la parte situata alla destra dell'edificio, in corrispondenza di una veranda/tettoia, è accessibile solo dal ristorante per il tramite di un piccolo cancello, non si sa quando installato).

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

L'accesso all'immobile avviene direttamente da viale Spolverini attraverso il portoncino d'ingresso al fabbricato costituito da un serramento in vetro con profili metallici che immette nell'androne dove si trova il vano scale.

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

Con riferimento allo strumento urbanistico il Comune di Verona è dotato del Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011. L'immobile in esame si trova in zona omogenea B contraddistinta da: TCb2 Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.

Per quanto riguarda la normativa di riferimento si rimanda alle NTO allegate.



PIANO DEGLI INTERVENTI Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione -



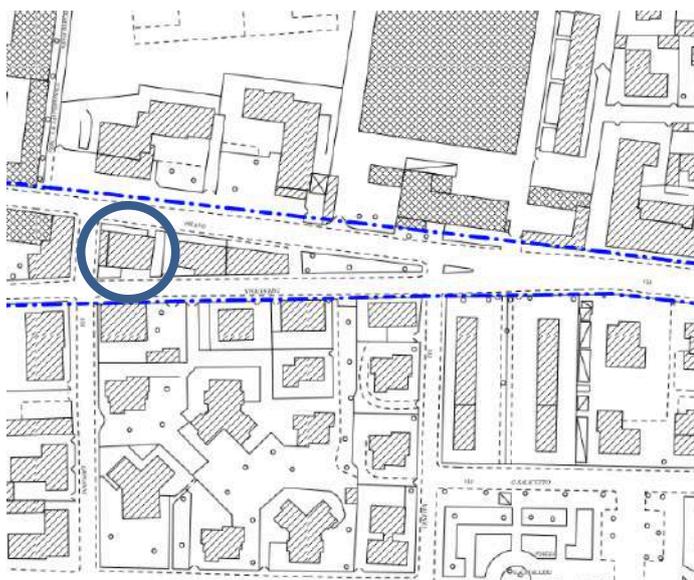
Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2

Art. 34 Classe PI - Pericolosità idraulica moderata (PI) PGRA-PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità Geoambientale M: media di pianura e fondovalle

PIANO DEGLI INTERVENTI – tavola 2.1 Il paesaggio - Tutela del paesaggio

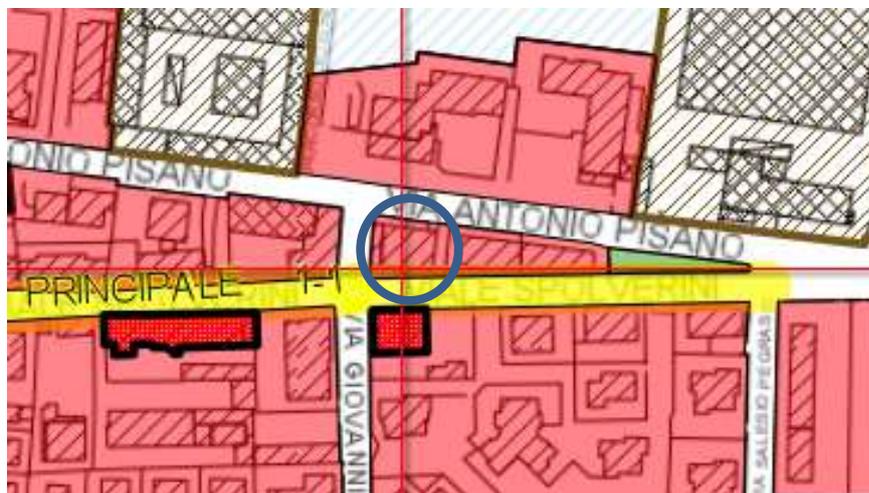


Art. 28 - Vincolo archeologico archeologiche a rischio (b - c)



Art. 57 Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute) **Unità 5 - Ambito della Pianura Valliva**

PIANO DEGLI INTERVENTI – tavola 4 Regolativo - tavola 5 Operativo



Art 6 - Zona Omogenea

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb) - TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani

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

Dalla verifica effettuata tra le planimetrie catastali e lo stato reale dell'immobile, non si sono riscontrate difformità.

Si fa presente sia nella visura che nella planimetria catastale relativa al sub. 6 l'immobile viene indicato al piano terzo mentre in realtà risulta essere al secondo.

Al fine di regolarizzare la situazione sopracitata sarà necessario redigere una variazione catastale di toponomastica il cui costo si stima in € 250,00.

Tale difformità non incide sulla commerciabilità del bene.

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

La scrivente ha effettuato accessi presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Verona - settore Edilizia Privata e tramite istanza di accesso agli atti presso lo stesso ente ha reperito i seguenti Titoli edilizi (all. E10):

- Licenza edilizia n. 10152 del 22/02/1952 avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato tra via A. Pisano e Viale Spolverini;
- Licenza edilizia n. 12727 del 23/01/1958 avente ad oggetto la sopraelevazione



---

di un fabbricato tra via A. Pisano e Viale Spolverini;

- Agibilità del 05/02/1964;
- Cila 06.03/002824 del 28.03.2014 avente ad oggetto la suddivisione del sottotetto in soffitte da attribuire agli appartamenti.

Relativamente alla conformità urbanistica – edilizia dell'immobile è possibile indicare quanto segue:

per quanto concerne lo stato dei luoghi, l'appartamento non risulta conforme a quanto rappresentato graficamente nella Licenza edilizia poichè nel locale adibito a soggiorno, posizionato tra il bagno e la camera da letto, è stato ricavato un cucinino che non è stato indicato nel disegno ma appare nella planimetria catastale depositata nello stesso periodo.

Pertanto per ottenere la regolarizzazione amministrativa dell'immobile sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (CILA) il cui costo complessivo di spese tecniche e spese amministrative si stima in circa € 3.000,00.

#### Nota in ordine alla documentazione amministrativa

La scrivente ha effettuato l'analisi documentale basandosi sulla documentazione fornita dal personale della pubblica Amministrazione a seguito della richiesta di accesso agli atti senza potere visionare personalmente i fascicoli d'archivio; pertanto non è possibile sapere se vi siano ulteriori documenti.

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

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

L'immobile non è abitato. Non risultano canoni di locazione a carico dell'immobile negli ultimi dieci anni come da dichiarazione dall'ufficio dell'agenzia delle Entrate di Verona (all. E11).

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

Non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

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

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



---

## **procedura**

A seguito dei controlli eseguiti presso Ufficio dell' Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 7395 Registro Generale 35152 Pubblico ufficiale BUONINCONTI MARIA MADDALENA Repertorio 342953/21038 del 08/08/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in VERONA(VR) a favore di Veneto Banca Spa;

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2023 - Registro Particolare 6133 Registro Generale 8453 - verbale di pignoramento immobili (Uff. Giud. Unep Presso Corte di Appello di Brescia Repertorio 476 del 30/01/2023 a favore di Amco - Asset Management Company Spa. ;

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 41134 Registro Generale 54688 verbale di pignoramento immobili (Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Verona, Repertorio 8197 del 25/11/2023 a favore di Amco - Asset Management Company Spa. (all. E 8).

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

Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute, come indicato al p.to D.1.9 e dagli allegati dell'amministrazione del condominio "Cond. Spolverini 95" (all. E 9).

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

Nessuno

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

Non sono presenti diritti di prelazione da parte di soggetti terzi

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

Da informazioni assunte presso l'amministratore del condominio STUDIO CHIARAMONTE con sede in S. G. Lupatoto – VR, via Cesare Battisti, 23 e Bovolone (VR), Via Valerio Catullo, n. 4, Tel. e fax 045 2220024 risulta che:



- I millesimi di proprietà condominiale ammontano a 67,307;
- l'importo annuale delle spese ordinarie condominiali (Esercizio ordinario 2023/2024 - Periodo: 01/08/2023- 31/07/2024) ammonta a € 483,52 annui (67,307 su € 7.300,98) e che esiste uno scoperto per l'anno precedente di € 124,06
- le spese straordinarie (Esercizio straordinario RIFACIMENTO FACCIATE Periodo: 01/01/2024 - 30/12/2024) ammontano a € 4.795,56 circa (67,307 su € 76.174,99)

Risultano non corrisposte le spese ordinarie per € 607,58 e le straordinarie per € 4.795,56 per un totale di **€ 5.403,14.** (all. E 9).

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa e la data di provenienza del bene.

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

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

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

Si tratta di un lotto unico che non necessita di progetti divisionali.

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

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

##### **D.1.13.1 Consistenza**

<b>CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO</b>					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 214 mapp. 177 sub 6	Abitazione	superficie	55,00	1,00	55,00
Fg 214 mapp. 177 sub 6	balconi	superficie	4,08	0,25	1,02



Fg 214 mapp. 177 sub 15	soffitta	superficie	13,00	0,20	2,60
<b>Superficie commerciale complessiva mq</b>					<b>58,62</b>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

### D.1.13.2 Criteri di stima

Il metodo di stima è di tipo sintetico/comparativo, basato sulle informazioni e conoscenze acquisite circa l'attuale andamento dei prezzi medi di mercato immobiliare in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alla consistenza degli immobili, nonché circa l'esito delle indagini effettuate presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona.

Le Fonti di informazione sono Catasto di Verona, Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria RRII), Ufficio Tecnico di Verona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; si sono assunte informazioni presso operatori immobiliari della zona, circa recenti ed analoghe transazioni, oltre che da osservatori del mercato immobiliare operanti sull'intero territorio nazionale (Borsino Immobiliare e OMI) con riferimenti nell'ambito di ogni Comune, alle specifiche caratteristiche di zona e di tipologia immobiliare.

<b>RESIDENZIALE</b>	<b>Valori minimi €/mq</b>	<b>Valori massimi €/mq</b>	<b>Valori medi €/mq</b>
VALORI OMI anno 2023 – primo semestre	1.000,00	1.450,00	1.225,00
REQUOT	1.050,00	1.500,00	1.275,00
BORSINO IMMOBILIARE	971,00	1.499,00	1.210,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA	<b>1.007,00</b>		

Nota:



Viene preso come riferimento il valore minimo.

La sottoscritta CTU, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato ritiene congruo stimare il valore commerciale di mercato pari a 1.040,00 €/mq.

#### D.1.13.3 Stima

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	55,00	1,00	55,00	1/1	55,00	1.040,00	
<b>balcone</b>	4,08	0,25	1,02	1/1	1,02		
<b>soffitta</b>	13,00	0,20	2,60	1/1	2,60		
<b>totale</b>	<b>72,08</b>		<b>58,62</b>		<b>58,62</b>	<b>1.040,00</b>	<b>60.965,00</b>

Si arrotonda il valore a € 60.965,00

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

- Costi di regolarizzazione edilizia compresi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria € 3.000,00
  - Costi per variazione catastale toponomastica € 250,00
- € 3.250,00

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

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni € 57.700,00

Verona 6 maggio 2024

il perito estimatore  
arch. Elisabetta Piccoli



---

## **E ALLEGATI LOTTO UNICO**

**E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**

**E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**

**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI  
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E.9 PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI**

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

**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 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

