

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	160/2023 R.G.E.
Giudice	Paola Salmaso
Creditore procedente	██
Parte eseguita	████████████████████



**Esperto Stimatore**

Arch. Anna Bruschetta [Anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:Anna.bruschetta@archiworldpec.it) 3477752530

**Custode Giudiziario**

IVG Custodia Immobiliare: [vegisrls@pec.it](mailto:vegisrls@pec.it)

*Arch. Anna Bruschetta*

*Via IV Novembre 25 – 37126 Verona*

*iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566*

*C.F. BRSNNA72S56B777Z- P.Iva 04337010237 [anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:anna.bruschetta@archiworldpec.it)*



---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO .....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	5
D.1. LOTTO UNICO .....	5
D.1.1. Proprietà .....	5
D.1.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio .....	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1. Contesto .....	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	11
D.1.4 Situazione urbanistica della zona .....	12
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile .....	12
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	12
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile .....	13
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	13
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	13
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici .....	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	14
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	14
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	15
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	15
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	15
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	15
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	15
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....	15
D.1.13. Valutazione del lotto.....	16
D.1.13.1. Consistenza .....	16
D.1.13.2. Criteri di stima .....	17
D.1.13.3. Stima.....	17
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	18
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	18
E. ALLEGATI LOTTO UNICO .....	19



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 160/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Negoziò Sup. commerciale: <b>40 mq</b>
<b>Ubicazione</b>	<b>Bovolone (VR)</b> , Via Baldoni 16
<b>Dati catastali</b>	Comune di Bovolone (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 24 mapp. 2570 sub. 2 cat. C/1
<b>VALORE DI STIMA al netto delle</b>	<b>€ 41.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti, calcolati costi di regolarizzazione in € 2.500 già scomputati nel Valore di stima
<b>Irregolarità catastali</b>	non presenti
<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.*

Tribunale di Verona E.I.n. 160/2023 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: IGV



---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà. L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

## C. LOTTO UNICO

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati si ritiene lo stesso indivisibile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.



---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

In forza dell'atto di compravendita del 28 aprile 2022 a firma del Notaio Paolo Carbone al n. di rep. 36.441 e trascritto a Verona in data 3 maggio 2022 ai nn. 18.100 R.G. e 13.190 R.P. per la quota di 1000/1000 i suddetti beni immobili risultano intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

#### Precedenti proprietari:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1000/1000 in forza di decreto di trasferimento immobili del 12 novembre 2013 repertorio 30.345 Tribunale di Verona, trascritto in data 18 aprile 2014 ai numeri 12.145 R.G. e 8.498 R.P.;
- [REDACTED] per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita del 22 febbraio 2005 a firma del Notaio Pasquale Farinaro al n. di rep. 2.232, trascritto a Verona in data 23 febbraio 2005 ai nn. 6.944 R.G. e 4.305 R.P.;
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietaria per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita del 26 febbraio 1993 a firma del Notaio Zeno Cicogna al n. di rep. 239.719, trascritto a Verona in data 21 giugno 1993 ai nn. 16.632 R.G. e 11.634 R.P. per la quota di 500/1000 e atto di compravendita del 27 gennaio 1994 a firma del Notaio Lamberto Casalini al n. di rep. 50.385, trascritto a Verona in data 09 febbraio 1994 ai nn. 4.416 R.G. e 2.704 R.P. per la quota di 500/1000; con l'atto di trasformazione di società del 19 giugno 1997 a firma del Notaio Lamberto Casalini al n. di



---

rep. 56.554, trascritto a Verona in data 23 luglio 1997 ai nn.  
23.241 R.G. e 16-838 R.P. la società [REDACTED]

#### **D.1.1.1. Ricerche presso la Camera di Commercio**

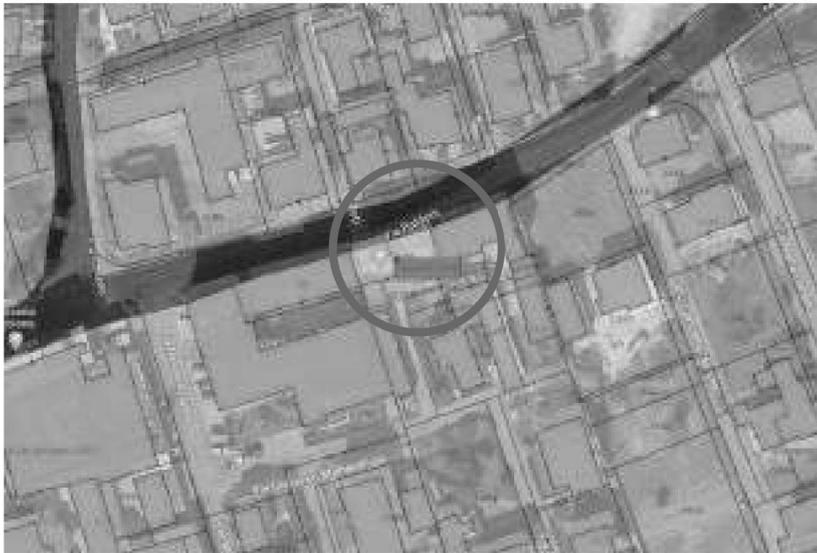
Da una visura presso la Camera di Commercio di Verona risulta:

- [REDACTED]

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

Trattasi di un negozio al Piano Terra di un edificio residenziale  
sito nel Comune di Bovolone (Vr), Via Baldoni 16, censito al  
Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone:

- o *Foglio 24 mapp 2570 sub. 2 cat C/1 classe 3 consistenza mq  
45 – superficie cat. mq 42 Rendita € 242.86 Piano T*



Il fabbricato confina in mappa C.T. con via Baldoni, mapp. 86,  
mapp. 2319, mapp. 85.



---

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

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

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di valutazione è localizzato in una zona centrale del Comune di Bovolone, in una traversa interna rispetto la strada principale, con modesto traffico veicolare.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di servizi essenziali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, scuole, farmacie, ecc. Nelle vicinanze dell'edificio, oltre ad altre attività commerciali, vi è l'ospedale di Bovolone.

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

Trattasi di un negozio situato al Piano Terra di un edificio ad uso residenziale composto da quattro piani fuori terra, sito nel comune di Bovolone (Vr), Via Baldoni. L'edificio è stato costruito nel 1970.

Il negozio presenta due affacci liberi sui lati nord e sud, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **40 m<sup>2</sup>** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento). Il negozio è composto da uno spazio principale, un retro, un antibagno e un bagno non finestrato, con aerazione forzata.

All'unità immobiliare si accede dalla porta d'ingresso collocata su via Bedoni. Il negozio non ha accessi e/o pertinenze condominiali.

L'altezza interna dei locali è di 2,91 m e presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

*In fase di sopralluogo si rilevano problemi di intonaco staccato in particolare nel bagno, probabilmente causati da infiltrazioni*

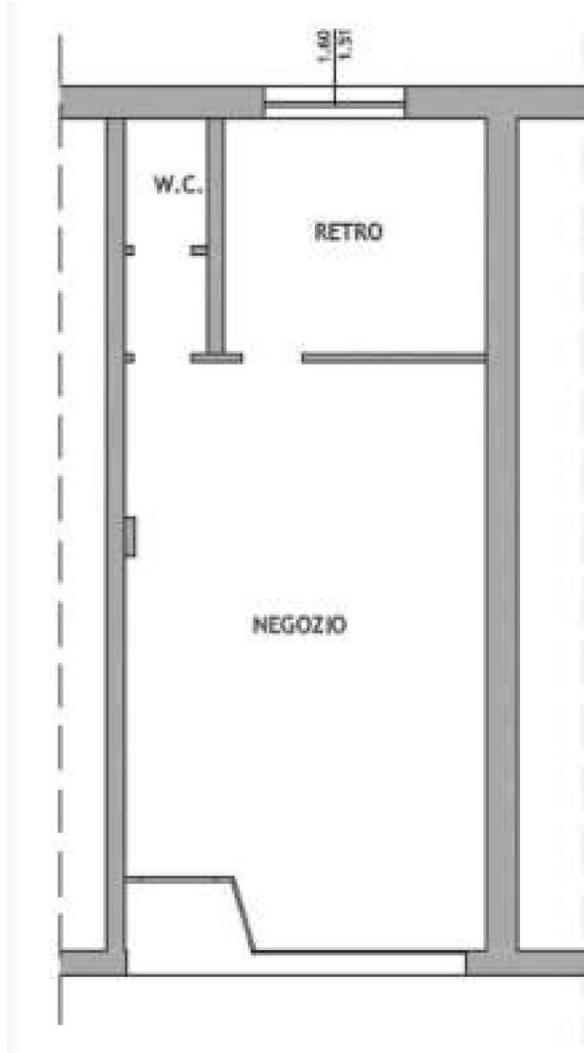


---

d'acqua dal piano superiore.

Si fa presente che la suddivisione interna degli spazi non è stata autorizzata amministrativamente.

### Planimetria Piano Terra - Negozio



### Caratteristiche descrittive dell'abitazione e delle cantine

#### Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali*

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone



---

*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio,  
condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

### ***Negozi - Piano Terra***

*Infissi esterni*  
*Finestra lato sud* tipologia: anta battente in pvc e  
vetrocamera  
protezione: sistemi di oscuramento  
tapparella in pvc  
condizioni: buone  
inferriate sulla muratura esterna, condizioni  
buone

*Lato nord* tipologia: vetrina e porta d'ingresso in vetro  
e metallo con elementi decorativi in  
vetrocemento  
condizioni: buone

*Infissi  
interni* tipologia: con anta battente in legno  
condizioni: buone

*Pavim. Interna dei  
locali* materiale: piastrelle gres porcellanato  
Formato delle piastrelle: quadrangolare con  
posa diagonale”  
condizioni: buone

*Pavimenti e  
rivestimenti del  
bagno* materiale: rivestimento h. 2.02 in piastrelle  
in ceramica di formato quadrangolare con  
posa regolare  
pavimenti: piastrelle in gres formato  
quadrangolare con posa diagonale  
condizioni: buone  
il bagno presenta aerazione forzata.  
Condizioni: da verificare

*Pareti  
interne* materiale: cartongesso  
finitura: intonaco e tinteggiatura;  
condizioni: buone;

*Impianto Elettrico* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V  
condizioni: buone  
conformità: da verificare



*Impianto  
Idrico-sanitario*

tipologia: sottotraccia  
condizioni: buone  
conformità: da verificare

*Impianto Termico*

Non esistente;  
dalle tracce sulla muratura era presente un  
impianto a pompa di calore esterna e split  
interno

*Impianto Telefonico*

tipologia: sottotraccia  
condizioni: da verificare  
conformità: da verificare

## Relazione fotografica – Piano terra

### Prospetti Esterni



---

## Piano Terra – Negozio e locali interni



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

Non sono presenti beni condominiali o pertinenze.

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

L'accesso al negozio avviene dalla strada principale, via Baldoni.



---

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

Gli strumenti urbanistici del Comune di Bovolone (Vr) attualmente vigenti sono:

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con Deliberazione di C.C. n. 70 del 19/12/2015, ratificato con Deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n° 124 del 08/09/2016 ed infine pubblicato sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016.
- P.I. (Piano degli Interventi) approvato con Deliberazione di C.C. n.58 del 28 Novembre 2022.

Il fabbricato in cui insiste l'unità oggetto di perizia è identificato nel P.A.T. all'interno dell'ATO 1 – Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale art. 9.1, e nel P.I adottato all'interno della Z.T.O. B1 – spazi consolidati alla residenza.

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

Dal punto di vista catastale si è riscontrata una difformità sostanziale tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato agli atti presso l'Agenzia del Territorio, consistente nell'assenza in planimetria delle ripartizioni interne del retro, dell'anti bagno e del bagno.

*Pertanto in vista della futura alienazione delle quote del bene pignorato si è proceduto d'ufficio all'aggiornamento al Catasto Urbano della planimetria dell'immobile in modo da renderla corrispondente alla reale conformazione dei luoghi.*

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

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone (VR) sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- *Licenza edilizia n. 193/1969;*



---

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale depositata agli atti sono state riscontrate difformità interne nella diversa distribuzione degli spazi mediante la realizzazione di divisori interni e una difformità nell'entrata non a filo con la vetrina. Rispetto lo stato legittimo sopracitato inoltre si precisa che dalla documentazione agli atti non risulta autorizzato il frazionamento (divisione di un unico negozio al piano terra in due unità), mentre la planimetria catastale del 1971 riporta già la suddivisione come lo stato attuale.

Trattandosi di difformità interne e di modifiche prospettiche di lieve entità è consentita la possibilità di procedere ad una sanatoria mediante presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione per opere già eseguite pari a € 1.000,00 ai quali vanno aggiunti i costi relativi alle spese tecniche quantificabili in complessivi € 1.500,00.

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

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

Al momento del sopralluogo del 29/09/2023 l'immobile risultava libero.

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

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 1 non risulta alcun contratto di affitto/locazione registrato ed attualmente attivo in relazione al bene oggetto di 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**

*Iscrizioni:*



---

- non risultano Iscrizioni

*Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 25/11/2022 rep. N. 7.998 trascritto in data 01/02/2023 ai nn. 3.362 R.G. e 2.469 R.P. a [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione;

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 15/05/2023 rep. N. 3.165 trascritto in data 09/06/2023 ai nn. 23.280 R.G. e 17.382 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Francesco Amabile con sede a Verona (VR) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

- *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**



---

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Francesco Amabile con sede a Verona (VR) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

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

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua ad uso domestico.

*Nota: sul fabbricato non sussiste l'istituto del condominio.*

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

L'unità immobiliare è un negozio, categoria C/1 – “Negozzi e Botteghe”.

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

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

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

Sono state pignorate le quote complete di proprietà del proprietario.

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

Trattasi di un negozio ubicato al piano Terra di un edificio ad uso residenziale, sito nel comune di Bovolone (Vr), in Via Baldoni: La



---

via è situata in zona centrale, vi sono altre attività commerciali nello stesso stabile. L'edificio è stato costruito nel 1970.

Il negozio presenta due affacci liberi sui lati nord e sud, e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **40 m<sup>2</sup>** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento). L'immobile è composto da una zona principale, un retro, un antibagno e bagno.

#### D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coeffici ente	Valore equivalent e
Negozio	Sup. reale lorda	34,01	1,00	34,01
	Sup. reale netta	29,05		
Retro	Sup. reale lorda	11,10	1,00	11,10
	Sup. reale netta	8,77		
Anti bagno	Sup. reale lorda	1,54	1,00	1,54
	Sup. reale netta	1,19		
Bagno	Sup. reale lorda	2,36	1,00	2,36
	Sup. reale netta	1,51		
<b>Totale</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>			<b>49,01</b>



---

### D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili).  
Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Bovolone (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 1; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di Bovolone (VR); Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare, annunci web.

### D.1.13.3. Stima

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
Piano Terra			
Negozio	34,01	€ 900,00	€ 30.609,00
Retro	11,10	€ 900,00	€ 9.990,00



Anti bagno	1,54	€ 900,00	€ 1.386,00
Bagno	2,36	€ 900,00	€ 2.124,00
<b>Totale</b>	<b>49,01</b>		<b>€ 44.109,00</b>

- Valore corpo **€ 44.109,00**
- Valore complessivo intero **€ 44.109,00**
- **Valore complessivo diritto e quota (1000/1000) € 44.109,00**

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

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria;
- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

**Totale complessivo: € 598,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario*

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 41.000,00**



---

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, 25/02/2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Visura Camerale
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Titoli abilitativi
- E.5. Urbanistica
- E.6. Ispezioni ipotecarie
- E.7. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte

