

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**  
LOTTO UNICO

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	RGE N. 86 / 2024
<b>Giudice</b>	G.E. ATTILIO BURTI
<b>Creditore procedente</b>	
<b>Parte eseguita</b>	



**Esperto Stimatore**

Arch. LUCIANA CORRADINI Via Piorta n.44 - Bussolengo Verona  
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com  
T. 045 7153450 M. 338.9308778

**Custode Giudiziario**

Avv. Alessandra Vianello del Foro di Verona  
mail : alessandra@studiolegalevianello.it  
T. 045 252 5110 M. 338.8019073

**LUCIANA CORRADINI architetto**

via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)  
p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V  
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
<b>D.1.</b>	<b>LOTTO UNICO</b>	
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	26
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	26
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	26
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	27 28
D.1.8.4.	sull'immobile	28
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	28
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	30
D.1.13.3.	Stima	31
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	35
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	36

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**


**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 86/2024
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto Oggetto di Vendita</b>	Piena Proprietà dell'Intero
<b>Tipologia Immobiliare</b>	Appartamento in condominio con cantina e garage
<b>Ubicazione</b>	VERONA (VR), Località S. Lucia - Via Ventotto Gennaio n.31
<b>Dati Catastali</b>	NCEU Fg 295 mp.n°78 sub.7 A/2, mq.136 NCEU Fg 295 mp.n°78 sub.20 C/6, mq.17
<b>Valore di Stima al netto delle decurtazioni</b>	Euro 113.000
<b>Stato Occupazione</b>	Occupato da persone e cose
<b>Irregolarità Edilizie</b>	presenti
<b>Irregolarità Catastali</b>	presenti
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	-----
<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. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La sig.ra.

residente in VERONA, Via 28 Gennaio n. 31 risulta proprietaria della piena proprietà per la quota pari a 1/1.

## C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il bene esecutato si compone di un appartamento con accessorio cantina e garage. Essendo il garage indispensabile all'abitazione si costituisce un unico Lotto.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

##### RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

A partire dal ventennio anteriore al pignoramento in relazione agli immobili in oggetto, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) risultano pubblicate le seguenti formalità :

- con atto di compravendita ricevuto dal Dottor Giustino MARINO, Notaio in Verona in data 18 novembre 1972 Repertorio n. 38786, registrato a Verona il 3 dicembre 1972 al n. 326, trascritto a Verona il 5 dicembre 1973 n. 22399 RG. n. 18142 RP., con il quale i signori

hanno venduto, entro maggior consistenza, ai signori

che hanno acquistato la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Verona via 28 gennaio n. 31 e precisamente:

appartamento al piano primo con vano cantina e vano garage al sottoterra identificati al Catasto Fabbricati Sezione E Foglio 4 :

particella 1438 subalterno 7, piani 2 vani 6 (vani uno al sottoterra ad uso cantina vani cinque al piano primo ad uso abitazione);

particella 1438 subalterno 20, piani 1 vani uno al sottoterra ad uso garage

- in data 3 maggio 1975 decedeva ab intestato il signor \_\_\_\_\_ , sopra generalizzato, lasciando eredi per legge il coniuge \_\_\_\_\_ , sopra generalizzata, e i figli

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



Denuncia di successione n. 82/53/1 trascritta a Verona in data 7 ottobre 2002 n. 40643 RG. n. 27934 RP.,

Beni relitti: **quota 1/2** di piena proprietà Comune di Verona Catasto Fabbricati Sez. E Fg. 4: particella 1438 subalterno 7, Categoria A/2, vani 6,5,

particella 1438 subalterno 20, Categoria C/6, mq. 15,

- in data 14 febbraio 1992 decedeva ab intestato il signor \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, lasciando eredi per legge

Denuncia di successione n. 83/53/1 trascritta a Verona in data 31 luglio 2002 n. 31810 RG. n. 21988 RP.,

Beni relitti: **quota 1/9** di piena proprietà Comune di Verona Catasto Fabbricati Sez. E Fg. 4: particella 1438 subalterno 7, Categoria A/2, vani 6,5,

particella 1438 subalterno 20, Categoria C/6, mq. 15,

- in data 7 luglio 1994 decedeva ab intestato la signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, lasciando eredi per legge

Denuncia di successione n. 84/53/1 trascritta a Verona in data 31 luglio 2002 n. 31811 RG. n. 21989 RP.,

Beni relitti: **quota 4/27** di piena proprietà Comune di Verona Catasto Fabbricati Sezione E Foglio 4

particella 1438 subalterno 7, Categoria A/2, vani 6,5,

particella 1438 subalterno 20, Categoria C/6, mq. 15,

- in data 27 luglio 2001 decedeva ab intestato la signora \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, lasciando erede per legge il figlio \_\_\_\_\_, sopra generalizzato.

Denuncia di successione n. 85/53/1 trascritta a Verona in data 31 luglio 2002 n. 31812 RG. n. 21990 RP.,

Beni relitti: **quota 42/54** di piena proprietà Comune di Verona Catasto Fabbricati Sezione E Foglio 4

particella 1438 subalterno 7, Categoria A/2, vani 6,5,

particella 1438 subalterno 20, Categoria C/6, mq. 15,

- in data 10 luglio 2008 decedeva il signor \_\_\_\_\_ lasciando eredi i signori \_\_\_\_\_

parenti di quinto grado, come da Dichiarazione di Successione n. 98 Vol. 161 presentata all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 16 ottobre 2008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Verona il 2 gennaio 2009 al n.239 R.G. e n.150 R.P., regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal dottor Melchiorre SARACENO, Notaio in Verona, in data 29 luglio 2008 Repertorio n.21530 registrato a Verona 1 giorno 1 agosto

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



2008 al n. 19307 S.1T, e contestuale accettazione espressa dell'eredità, trascritta il giorno 4 agosto 2008 al n.33195 R.G. e n. 20906 R.P.;

Beni relitti: **quota 1/1** di piena proprietà Comune di Verona Catasto Fabbricati Foglio 295 particella 78 subalterno 7, via 28 Gennaio n. 31, Categoria A/2, vani 6,5

particella 78 subalterno 20, via 28 Gennaio n. 31, Categoria C/6, mq. 15 -

- Con atto di compravendita ricevuto dalla Dottoressa Cristiana CASCONI, Notaio Verona in data 14 novembre 2011 Repertorio n. 139018, registrato a Verona 1 in data 29 novembre 2011 n. 24520 serie 1T, trascritto in data 29 novembre 2011 n. 44690 RG. n. 28378 RP.,

sopra generalizzati, proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, hanno venduto alla signora

di stato civile nubile, la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Verona, via 28 Gennaio n. 31 e precisamente:

1) appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo, composto di cinque vani e servizi catastali, avente come accessorio un vano cantina al piano interrato

2) autorimessa al piano interrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Verona FOGLIO 295

particella 78 subalterno 7, P. S1-1, Z.C. 3, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6,5, Rendita Catastale Euro 839,24 (appartamento e cantina)

particella 78 subalterno 20, P. S1, Z.C. 3, Categoria C/6, Classe 5, Metri Quadri 15, Rendita Catastale Euro 64,30 -(autorimessa ).

*Note* : da una verifica della visura catastale la data della Denucia nei passaggi per causa di morte del sig. .... corrisponde al 14/02/1992 anzichè 14 luglio 1992 come riportato nella certificazione Notarile.

#### REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

risulta di stato civile **nubile** sia all'atto di compravendita dell'immobile esecutato che all'atto di pignoramento. Ad oggi non risultano trascritti atti di stato civile che la riguardano.

#### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici demografici

ALL'ANAGRAFE DEL COMUNE DI VERONA:

La sig.ra

\_\_\_\_\_

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



## DALL'ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

Non è stato prodotto alcun atto dall'anagrafe del comune di Verona in quanto non risulta coniugata.

## CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA :

è residente nel comune di Verona dal 04/04/2000 proveniente da Cina Repubblica Popolare (CHN) per immigrazione in famiglia. Si attesta altresì che la suddetta è stata residente ai seguenti indirizzi :

- dal 04/04/2000 al 07/10/2003 VIA Porta S. Zeno 31 p.1 i.1
- dal 08/10/2003 al 04/11/2009 VIA Case Ferrovieri P. Nuova 15 i.18
- dal 05/11/2009 al 25/10/2012 VIA Carlo Cattaneo 27 i.4
- dal 26/10/2012 al 26/03/2014 VIA Ventotto Gennaio 31 p.1 i.2
- dal 27/03/2014 ad oggi VIA Ventotto Gennaio 31 i.1

## STATO FAMIGLIA :

L'Ufficio Anagrafe certifica dall' anagrafe della popolazione residente, la seguente composizione della famiglia di :

riferita alla data 27/03/2014

- 
- 
- -
- 

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

### DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

Descrizione dei beni contenuti nell'atto di Pignoramento N.1363 del 05/03/2024:

COMUNE DI VERONA - via Ventotto Gennaio n. 31- NCEU

Fg. 295 part. 78 sub. 7, Z.C. 3, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5 Rendita Euro 839,24, mq.136 P. S1-1.

Fg. 295 part. 78 sub. 20, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 15, Rendita Euro 64,30 mq. 17, P. S1,

### DATI CATASTALI NOTA DI TRASCRIZIONE

Descrizione dei beni contenuti nella Nota di Trascrizione:

COMUNE DI VERONA - via Ventotto Gennaio n. 31- NCEU

Fg. 295 part. 78 sub. 7, Cat. A/2, vani 6,5 P.S1

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



Fg. 295 part. 78 sub. 20, Z.C. 3, Cat. C/6, mq. 15, P. S1,

In ditta a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1

#### DATI CATASTALI AGGIORNATI

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

COMUNE DI VERONA - via Ventotto Gennaio n. 31

NCEU Fg. 295 part. 78 sub. 7, P. S1-1, Z.C. 3, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5 superficie catastale totale mq. 136, totale escluse aree scoperte mq.136, rendita catastale Euro 839,24

NCEU Fg. 295 part. 78 sub. 20, P. S1, Z.C. 3, Cat. C/6, Cl. 5, mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, rendita catastale Euro 64,30.

In ditta a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1

#### STORIA CATASTALE

Esaminati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 21 marzo 2024 si certifica che :

- Alla data del 30/06/1987 Impianto Meccanografico del Catasto Fabbricati del Comune di Verona, le parti. 78 sub. 7 e 78 sub. 20 risultavano distinte alla Sezione E Foglio 4:

part. 1438 sub. 7, via XXVIII Gennaio n. 31, P.S1, Cat. A/2, Cl. 3, v. 6,5 L. 2.275;

part. 1438 sub. 20, via XXVIII Gennaio n. 31, P.S, Cat. C/6, Cl. 5, mq 15 L. 142;

- con variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario le part.78 sub.7 e 78 sub. 20 risultavano distinte alla Sezione E Foglio 4 :

part. 1438 sub. 7, via XXVIII Gennaio n. 31, P.S1, Cat. A/2, Cl. 3, v. 6,5 R.C. Euro. 939,95 L. 1.820.000;

part. 1438 sub. 20, via XXVIII Gennaio n. 31, P.S, Cat. C/6, Cl. 5, mq 15 R.C. Euro 71,27 L.138.000;

- 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) le part.78 sub.7 e 78 sub. 20 risultavano distinte alla Sezione E Foglio 4:

part. 1438 sub. 7, via XXVIII Gennaio n. 31, Z.C. 3, P.S1, Cat. A/2, Cl. 3, v. 6,5 R.C.Euro 839,24 L.1.625.000;

part. 1438 sub. 20, via XXVIII Gennaio n. 31, Z.C. 3 P.S, Cat. C/6, Cl. 5, mq 15 R.C.Euro 64,30 L.124.500;

- con variazione del 02/07/2007 Pratica n. VR0323703 in atti dal 02/07/2007 VAM - RIF 310754/2007 (n. 32521.1/2007) la part. 78 sub. 7 risultava distinta al Fg. 295:

part. 78 sub. 7, via XXVIII Gennaio n. 31, Z.C. 3 P.S1-1, Cat. A/2, Cl. 3, v. 6,5 R.C. Euro 839,24  
Annotazioni di stadio: per allinea mappe, si conferma classamento in atti,

- con variazione del 03/07/2007 Pratica n. VR0324450 in atti dal 03/07/2007 VAM - RIF 310754/2007 (n. 32585.1/2007) la part. 78 sub. 20 risultava distinta al Fg. 295:

part. 78 sub. 20, via XXVIII Gennaio n. 31, ZC. 3 P.S1, Cat. C/6, Cl. 5, mq 15 R.C. Euro 64, 30;

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona







## CONFINI

Confini per l'appartamento : vano scale, via Ventotto Gennaio, proprietà terzi ;

Confini per l'autorimessa : proprietà terzi per due lati e spazio di manovra.

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Il fabbricato si colloca nel centro abitato del quartiere Golosine a Sud Ovest del centro storico di Verona ove dista circa 3 km ed è ad esso collegato da comode linee di autobus di superficie. Negli ultimi anni il quartiere si è sviluppato velocemente con servizi ed attrezzature adeguate, anche a seguito del riassetto della zona fieristica a sud, lungo l'asse Viale Piave - Viale del Lavoro, con la costruzione di nuovi insediamenti commerciali, sistemazione degli ex magazzini generali, con l'aumento delle zone verdi e la realizzazione di nuovi parcheggi per l'Ente Fieristico. Il confine a nord del quartiere è segnato invece dall'antica linea ferroviaria Verona Bologna, che divide il quartiere Golosine dal quartiere Santa Lucia.

La zona è per lo più residenziale caratterizzata da edifici di 4-5 piani con giardino condominiale, è tranquilla in posizione vicina alle fermate dei trasporti locali e ferroviari, e dotata di tutti i servizi della residenza.

FOR MAPS : Servizi principali esistenti nel raggio di un chilometro



**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



Risultati	
<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	9
<input checked="" type="checkbox"/>  Luoghi di ristoro	7
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	5
<input checked="" type="checkbox"/>  Salute	4
<input checked="" type="checkbox"/>  Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Centri commerciali	5
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	10
<input checked="" type="checkbox"/>  All'aperto	6

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

#### FABBRICATO

Si tratta di un Condominio degli anni 70 con cinque piani fuori terra, un piano terra e un piano interrato posto all'incrocio tra due vie, la via 28 gennaio (cieca) e la via Toniolo.

Al piano terra sono presenti n.1 unità abitativa e n.4 box, uno sul prospetto principale e tre sul retro, ai piani superiori sono presenti n. 2 appartamenti per piano per un totale di 10 appartamenti, mentre al piano interrato insistono n.7 box e n. 4 cantine, sotto il perimetro del fabbricato, e n.2 box esterni in fondo alla rampa.

Sono presenti balconi su tre lati con parapetti in muratura, un vano scala comune dotato di ascensore, e l'area esterna condominiale. Il piano terra e il piano interrato sono accessibili da via 28 Gennaio mentre i tre box sul retro da una strada privata che accede alla proprietà e ad altro condominio. Al piano interrato si accede da una rampa passando da un varco tra pilastri della dimensione di m.3,60xh.2,30 e dall'interno attraverso il vano scala e l'ascensore. Al piano terra e piani superiori dal vano scala comune.

**Finiture** : Il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato con contorni in pietra su porte e finestre, tapparelle in pvc, portoncino di ingresso in alluminio e vetro. Internamente il vano scala è intonacato e tinteggiato, le scale sono in marmo con ringhiera in ferro, i portoncini sono del tipo blindato in legno scuro.

**Struttura portante**: Di tipo tradizionale con telaio in calcestruzzo e muratura di tamponamento in laterizio. I solai sono in laterocemento e la copertura con tegole.

**Impianti** : E' presente la centrale termica al piano interrato, accessibile dall'esterno, con caldaia centralizzata. E' presente un vano contatori al piano terra, accessibile dal vano scala, con tutti i contatori dell'acqua e della luce dei singoli appartamenti. E' presente

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona





l'impianto di illuminazione delle parti comuni sia interne che esterne.

Stato manutenzione : Il fabbricato si presenta in buone condizioni con qualche evidente ripristino dell'intonaco e qualche scrostamento ancora da ripristinare per probabili infiltrazioni d'acqua dai balconi.

## FOTO FABBRICATO

Ingresso principale da via 28 Gennaio



Ingresso da via Toniolo sul retro dell'edificio



## PARTI COMUNI

Ingresso al vano scala



Ingresso al piano interrato



**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



Vano scala



Androne

**Tabella Caratteristiche Fabbricato MP.78**

<b>PARTI COMUNI</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti esterne e interne	Intonacate e tinteggiate	buone
Balconi	Parapetti in muratura	buone
Portoncino ingresso	Alluminio e vetro	buone
Pavimento androne	ceramica	buone
Pavimento scala	marmo	buone
Parapetto scala	ferro	buone
Porta al piano interrato	Rei	buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Presenza</b>
Locale contatori	Elettrico, acqua	si
Centrale Termica	Riscaldamento centralizzato	si
Impianto Fognario	Condotta Comunale	si
Impianto Ascensore	Dal piano interrato all'ultimo	si
<b>Strutture portanti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Strutture verticali	In cls e muri di tamponamento In laterizio	buone
Solai e Copertura	In laterocemento / a falde e coppi	buone

## AREA ESTERNA CONDOMINIALE

Si tratta di una area esterna intorno all'edificio delimitata dalla recinzione che confina su due lati con via 28 Gennaio e via Toniolo, su un lato con la strada privata e su un lato con altra proprietà. Su via 28 Gennaio sono presenti un cancello grande che si apre ad anta verso la rampa e un cancelletto, entrambi in ferro, oltre alle cassette della posta e ai campanelli con i citofoni. Sul retro, strada privata, è presente un cancello in ferro del tipo scorrevole. La recinzione è in ferro su muretto in cls e solo su un lato in rete plasticata su muro in cemento armato.

All'interno dell'area è presente il marciapiede intorno al fabbricato, la rampa che scende ai garage interrati, il corsello adiacente ai box del piano terra e una striscia di verde intorno alla recinzione sui lati principali fronte strada. Tutti i percorsi sono pavimentati in parte in cemento e in parte con opus incertum, la striscia di verde risulta piantumata con piante basse e qualche albero da fusto.

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



Impianti : Tutti i cancelli sono elettrificati ed è presente l'illuminazione esterna.

Stato manutenzione : i camminamenti risultano in buone condizioni mentre la rampa presenta una superficie sconnessa.

#### FOTO - Area Esterna

su via 28 Gennaio



su via Toniolo



su strada privata



#### Tabella Caratteristiche area esterna MP.78

<b>ABITAZIONE sub.7</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Camminamenti	Cemento /opus incertum	buone
Rampa	Cemento	discrete
Recinzione	Ferro su muretto cls	buone
Area a verde	piantumata	buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Impianto Elettrico	Luce esterna / campanelli / elettrificazione cancelli	buone

#### UNIA' RESIDENZIALE

APPARTAMENTO - L'unità residenziale è composta da una zona giorno con vano cucina e vano soggiorno, da una zona notte con tre camere da letto un bagno e un ripostiglio. La zona giorno è orientata a Nord-Ovest, la zona notte a Nord-Est. Sono inoltre presenti un ingresso centrale di collegamento delle due zone, due balconi e un balconcino.

Il vano cucina, dotato di balconcino su via Toniolo, è abitabile e ha una superficie di circa mq. 10. Il vano soggiorno ha superficie di circa mq. 20 con portafinestra che accede al balcone su via 28 Gennaio e una finestra su via Toniolo. Una camera da letto ha la superficie di circa mq.13 con portafinestra che accede al balcone su via 28 Gennaio. Due camere da letto hanno la superficie rispettivamente di mq.9 e di mq.18 e comunicano con il balcone presente sul lato della rampa.

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



Il bagno è un locale finestrato dotato di vaso, lavabo, vasca e attacco lavatrice e ha la superficie di circa mq.5. Il ripostiglio è un locale cieco con superficie di circa mq. 2. L'altezza interna di tutti i locali è pari a mq.2,87.

Finiture : Le finiture sono di tipo economico, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in legno, risalenti all'epoca dell'edificazione, gli avvolgibili in pvc., il portoncino di ingresso del tipo blindato. Sono inoltre presenti inferriate metalliche alle aperture verso l'esterno. I balconi sono rivestiti con pavimentazione antigeliva il parapetto è intonacato e rifinito con copertina in marmo.

Impianti : Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti. L'impianto idrosanitario è di tipo autonomo con boiler posto in cucina; l'impianto di riscaldamento è centralizzato; i corpi riscaldanti sono di tipo tradizionale in ghisa sotto le finestre. L'impianto elettrico, oltre all'impianto sottotraccia, comprende citofono, tv, e impianto satellitare. L'impianto di condizionamento è formato da una unità interna posta nella camera matrimoniale e un unità esterna posta sul balcone, le tubazioni sono esterne entro canalina a parete. Lo scarico dei reflui avviene in fognatura comunale.

Stato manutenzione : l'appartamento versa in buone condizioni anche se si rileva la presenza di umidità di condensa agli angoli delle pareti esterne per carenza di ventilazione, la mancanza di n. 1 radiatore nel vano soggiorno, e un vetro rotto di una delle porte finestre. Si rileva inoltre poca manutenzione dei serramenti e delle inferriate esterne.

## FOTO APPARTAMENTO

Portoncino di ingresso



Vano Cucina



Vano Soggiorno



**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona





Vano ingresso



bagno



Letto 1



Letto 3



Ripostiglio



Bagno



Letto 2



**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

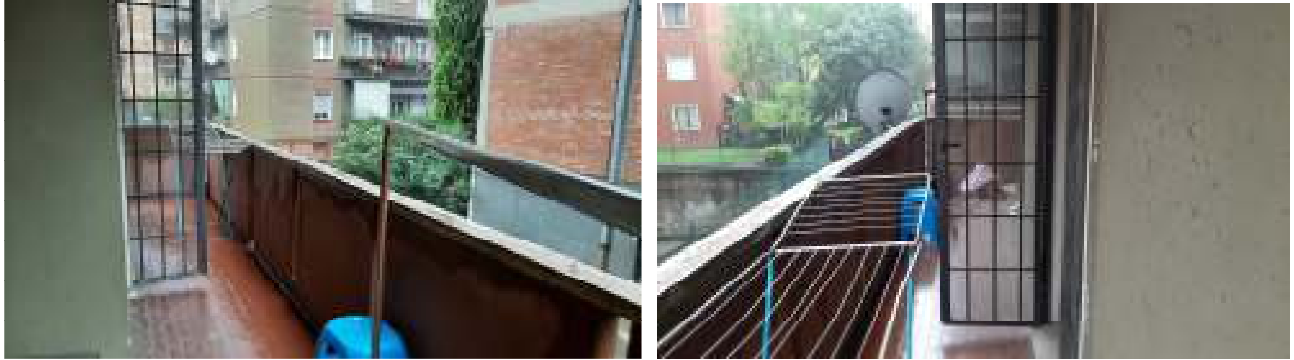
**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona

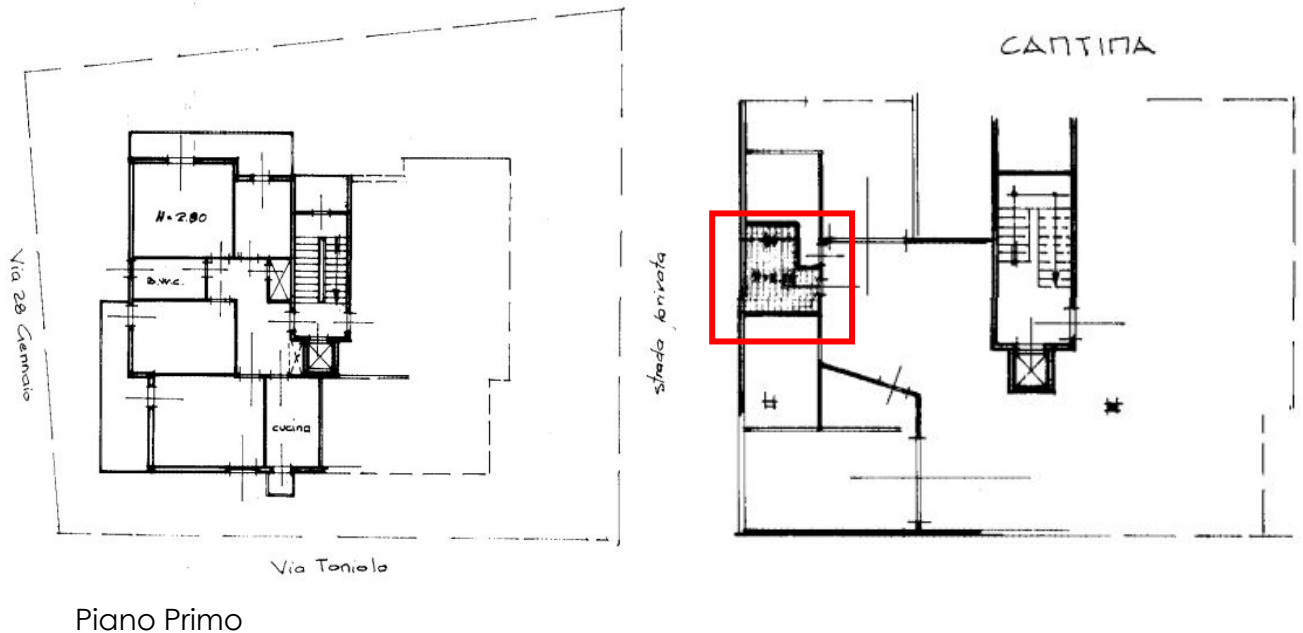




Balcone



Stralcio Planimetria Catastale dell'Appartamento piano Primo e della cantina



CANTINA - La cantina si trova al piano interrato accessibile sia dall'esterno, attraverso la rampa, che dall'interno attraverso il vano scala e l'ascensore. Si tratta di un vano di forma irregolare, senza finestra, chiuso da porta in alluminio con lucchetto.

La superficie interna è pari a circa mq.4 mentre l'altezza pari a m.2,47. Le pareti sono tinteggiate mentre il pavimento in battuto di cemento.

Impianti : Impianto elettrico dotato di un punto luce

Stato manutenzione : in generale le condizioni risultano buone nonostante la presenza di ruggine sulla porta in alluminio. Vano cantina occupato da cose.

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



## FOTO CANTINA

Porta in alluminio



Interno



## GARAGE

Il garage è un vano di forma irregolare chiuso da un portone basculante della dimensione di m.2,18 x h. m.2,47, la superficie interna è pari a circa mq.15 e altezza m. 2,47.

Finiture : Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in battuto di cemento.

Impianti : Presente l'impianto elettrico sottotraccia con interruttore e punto luce.

Stato manutenzione : in generale le condizioni risultano buone nonostante la presenza di ruggine sulla porta in alluminio. Il locale è impraticabile per la presenza ammassata di cose di ogni genere.

Portone basculante



Interno



**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

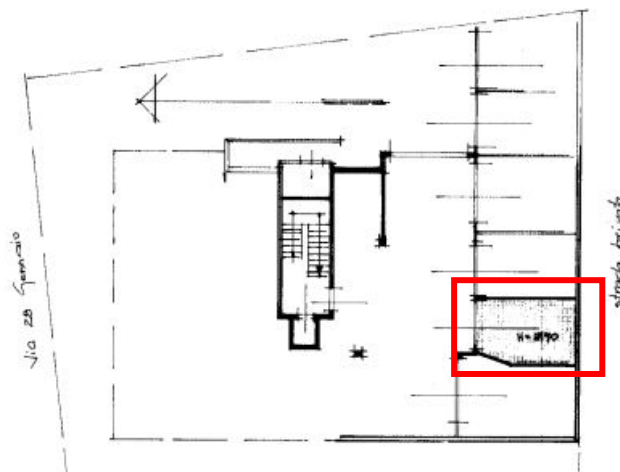
**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



## Stralcio Planimetria Catastale del garage piano Interrato



Pianta Garage

### Tabella Caratteristiche immobili esegutati MP.78

<b>ABITAZIONE sub.7</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti	Intonacate e fintegeeate	buone
Pavimenti / Rivestimenti	ceramica	buone
Porte interne	Legno e vetro zona giorno / legno tamburato zona notte	buone
Portoncino ingresso	blindato	buone
Serramenti esterni	legno	discrete
Oscuranti	Tapparelle in Pvc	buone
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Impianto Elettrico	Sottotraccia	buone
Impianto Riscaldamento	Centralizzato gas metano e radiatori in ghisa	buone
Impianto Idro sanitario	Vaso, vasca, Lavandino e Boiler acqua calda	buone
Impianto raffrescamento	Split	buone
<b>CANTINA sub.7</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti e soffitti	Intonacati	buone
Pavimento	In battuto di cemento	buone
Porta	Alluminio	discrete
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Impianto Elettrico	punto luce	buone
<b>GARAGE sub.20</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Pareti e soffitti	Intonacati e tinteggiati	buone
Pavimento	In battuto di cemento	buone
Portone	Basculante in alluminio	discrete
<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Impianto Elettrico	punto luce	buone

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

Gli immobili esegutati sono parte di un condominio con spazi impianti e servizi di uso comune. Dalla ricerca effettuata in catasto non è stato possibile reperire l'Elaborato Planimetrico in quanto mancante, tuttavia le parti comuni sono facilmente identificate dallo stato di fatto e riportate nel Regolamento Condominiale.

Si precisa inoltre che nell'atto di pignoramento le parti comuni non vengono specificate.

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona



#### D.1.3.4. Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso all'appartamento avviene da via 28 Gennaio al civico 31 attraverso le parti comuni : l'androne condominiale e il vano scala con l'ascensore.

L'accesso al piano Interrato avviene internamente dal vano scala con l'ascensore, esternamente dalla rampa su via 28 Gennaio.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto della presente relazione ricade in Zona di Urbanizzazione consolidata art.50 del comune di Verona in località Golosine circoscrizione 4.

La zona è identificata nel Piano degli Interventi **Variante 29**, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2022, come Zona Territoriale Omogenea B della Città esistente, Tessuto con edificazione Mista (Tcb) art.104 ad alta Densità oltre i 4 Piani.

Gli strumenti legislativi di riferimento sono: PRG, PAT, PATI, VAR.22-23-29, Regolamento Edilizio, NTO, NTA.

PAT 1 Vigente - Carta Vincoli Pianificazione Territoriale

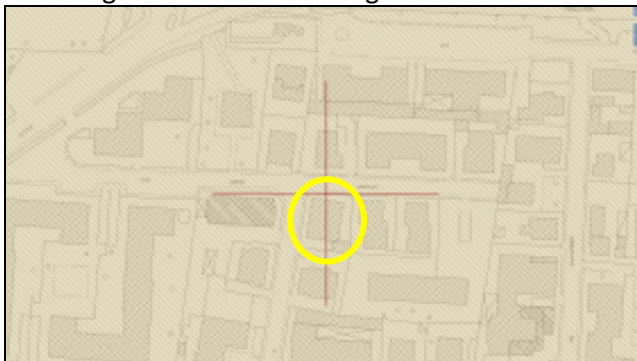


Art. 25 - FERROVIA fasce di rispetto Art. 32 - AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI

PAT 2 Vigente - Carta Invarianti



PAT 3 Vigente - Carta delle Fragilità



PAT 4 Vigente - Carta delle Trasformabilità



Art. 50 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona







La città esistente (parte 2 <sup>a</sup> - titolo 2 <sup>a</sup> - capo 1 <sup>o</sup> )			Zone Territoriali Omogenee ZTO ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68	
<b>TCa</b>	TESSUTO DI CARATTERE TESTIMONIALE CON DOMINANTE EDIFICAZIONE CONTINUA SU FRONTE STRADA	Art. 103		<b>A</b>
<b>TCb</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - FUNZIONALE	Art. 104		<b>B</b>
<b>TCbM</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - MORFOLOGICO	Art. 104		<b>C</b>
<b>M</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - MORFOLOGICO	Art. 104		<b>D</b>
<b>TCc</b>	TESSUTO CON DOMINANTE EDIFICAZIONE ISOLATI SU LOTTO	Art. 105		<b>E</b>
<b>TCd</b>	TESSUTO CON PREVALENZA DI CASE UNI-BIFAMILIARI	Art. 106		<b>F</b>

1= DENSITA' ALTA  
oltre i 4 piani  
2= DENSITA' MEDIA  
3-4 piani  
3= DENSITA' BASSA  
fino a 2 piani

Art. 101 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente - punti salienti :

1. Nei Tessuti insediativi della Città esistente individuati dal P.I., salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme e dal repertorio normativo, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
  - a) manutenzione ordinaria MO;
  - b) manutenzione straordinaria MS;
  - c) restauro e risanamento conservativo RC;
  - d) ristrutturazione edilizia;
2. Nei tessuti sono ammessi frazionamenti o cambi d'uso di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
  - a) i nuovi usi rientrino nella disciplina funzionale;
  - b) ABROGATO
  - c) ABROGATO
  - d) le nuove unità residenziali abbiano una Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 45 mq;

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



e) ABROGATO

f) gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma 1, lett. c e d, gli interventi che comportino incremento delle unità immobiliari, modifica della destinazione d'uso, ampliamenti della SUL legittimamente preesistente e nuove costruzioni sono consentiti, salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme di Tessuto, con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei precedenti articoli da 11 a 18.

Art. 104 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente - Tessuti con edificazione mista (TCb) - punti salienti :

**1.** Tipo funzionale e morfologico-edilizio: trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti:

- TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale.
- TCb Morfologico dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale;

**2.** Categorie funzionali di tessuto TCb funzionale:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;
- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

**3.** Categorie funzionali di tessuto TCbM morfologico:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT5; UT6/B.1-2-3-5; UT6/C;
- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

**4.** Densità edilizia di tipo TCb1 ad alta densità:

tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.

**5.** Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi TCb1:  $UF = 1.2 \text{ mq/mq}$   $H_{max} = 5$  piani fuori terra  $RC = 30\% SF$



## D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

### CONFORMITA' INTESTATI

Dalla visura Catastale gli immobili eseguiti di cui al Foglio 295 Particella n.78 sub.7 e sub.20 risultano attualmente in ditta a

Diritto di Proprietà' per 1/1.

La ditta intestataria dei Beni catastali di cui sopra corrisponde alla ditta intestataria della Visura Ipotecaria.

### CONFORMITA' STATO DI FATTO

Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

La planimetria part. 78 sub 7 è costituita da una scheda del piano primo e del piano interrato che rappresenta l'unità immobiliare con la cantina censita in data 10/09/1972.

La planimetria part. 78 sub 20 è costituita da una scheda del piano interrato che rappresenta il box censita in data 22/10/1972.

Dalla verifica effettuata sulla 1° scheda risulta, allo stato di fatto, una difformità. Tale difformità è stata individuata nella presenza della porta di separazione tra l'ingresso e la zona notte. La separazione influisce sulla consistenza dei vani e quindi serve l'aggiornamento catastale. Nessuna difformità invece a riguardo della 2° scheda.

### ADEGUAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale consiste nella presentazione di una pratica Docfa. Tenuto conto che la scheda del sub7 riporta sia l'abitazione che la cantina si rende necessario con il nuovo aggiornamento, secondo la nota prot. n. 223119 del 4/06/20 dell' Agenzia delle Entrate, produrre due planimetrie una per l'appartamento e una per la cantina. Si prevede pertanto una spesa che comprende la redazione del modello "D", di numero due planimetrie e Diritti di Segreteria per un importo complessivo pari a circa E. 1.000.

## D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

### TITOLI ABILITATIVI

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Verona sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

- 26/02/1971 - LICENZA DI COSTRUZIONE S.K. N.1354/1970 per la costruzione di un Fabbricato di civile abitazione a nome del .
- 20/10/1972 - LICENZA DI COSTRUZIONE S.K. N.4054/1972 per Variante al progetto S.K. N.1354/1970 a nome del .

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



## ABITABILITA'

Il Fabbricato è stato reso abitabile in data 04/10/1972 come da Certificato di Abitabilità N. 58357/72 P.G.

## CONFORMITA' AI TITOLI

Confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato, Variante S.K. N.4054/1972, si riscontrano le seguenti difformità :

### Al piano primo

1. è presente lo spostamento della finestra bagno rispetto al progetto di Variante e tale spostamento si configura (allo stesso modo) su tutti i piani dell'edificio.
2. sono presenti piccoli spostamenti di tramezze, adattate in funzione dello spostamento della finestra di cui al punto 1.
3. non è presente l'antibagno come previsto in progetto.

### Al piano interrato

4. presenza di box chiuso anziché autorimessa collettiva come da progetto di Variante.
5. presenza di cantina chiusa anziché spazio aperto come da progetto di Variante.

Le difformità di cui al punto 1-4-5 sono modifiche di progetto comuni a tutto il condominio. Le modifiche sono state dichiarate in catasto in data 10/09/1972 e successivamente in data 22/10/1972. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 04/10/1972 dopo il primo deposito in catasto delle variazioni effettuate.

Dalla Planimetria Catastale del piano primo, depositata in data 10/09/72, che rappresenta l'appartamento al piano primo, si evince la presenza della cantina (vano accessorio) al piano interrato con adiacenti n. 2 box. La prima scheda testimonia dunque che il frazionamento del piano interrato di fatto era già avvenuto, prima del rilascio dell'abitabilità. Con ogni probabilità le variazioni di progetto sono state effettuate in fase di costruzione e mai dichiarate. Prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi n. 10/1977 era prassi comune non dichiarare le modifiche che non costituivano variante essenziale e spesso veniva rilasciata successivamente anche l'abitabilità. Queste Varianti venivano denominate Varianti in Corso D'opera.

Il Decreto Salva Casa 2024, con l'introduzione dell'art. 34-ter nel Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001), prevede una procedura di sanatoria per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo edilizio originale. Questo articolo permette di regolarizzare le Varianti in corso d'opera realizzate prima del 28 gennaio 1977, che non rientrano nei casi di cui all'art. 34-bis.

Tra questi interventi sanabili ci sono le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni come lo spostamento della finestra del bagno e delle tramezze, la cantina e i box al piano interrato. In entrambi i casi gli abusi non rientrano nelle tolleranze esecutive, i primi perché eccedono il 4% i secondi perché la trasformazione da posti auto aperti a box chiusi e

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona





cantine viene considerata un cambio d'uso. In entrambi i casi il Decreto Salva Casa prevede un iter semplificato con il pagamento della sanzione amministrativa e la presentazione di una SCIA. La regolarizzazione delle parti comuni della facciata e del piano interrato va condivisa con tutto il condominio mentre lo spostamento dei muri interni è delegato alla singola unità.

#### ADEGUAMENTO EDILIZIO/URBANISTICO

Per la regolarizzazione delle difformità interne la singola Unità è possibile presentare una Scia in Sanatoria previo pagamento della sanzione amministrativa pari a E. 1.032, oltre ai diritti di segreteria pari a Euro 150 e le spese del professionista quantificabili in E. 1.500.

Per la regolarizzazione delle difformità comuni sarà invece necessario provvedere unitamente al condominio e la sanzione potrebbe riguardare il limite superiore della fascia prevista che corrisponde a E. 10.328 oltre ai diritti e le spese del professionista.

Si ipotizza per questa pratica una spesa suddivisa per quota parte stabilita in Euro 1.600 per prudenza.

#### AGIBILITA'

Conseguentemente alla presentazione della SCIA in Sanatoria, sarà opportuno entro i 15 gg successivi, presentare anche la segnalazione certificata di agibilità per le modifiche apportate. La spesa comprensiva della segnalazione e dei diritti è stimata in circa E. 1.000.

#### CONFORMITA' IMPIANTI E RIPRISTINO

Non sono state rilevate le certificazioni degli impianti installati.

Gli impianti sono presenti sottotraccia e funzionanti, realizzati in conformità alle normative presenti all'epoca di costruzione. Tuttavia avendo rilevato la rimozione di un termosifone e un collegamento interno non conforme si prevede una revisione del corretto funzionamento. Si prevede inoltre la sostituzione del vetro rotto all'interno del serramento.

#### ADEGUAMENTO IMPIANTI e RIPRISTINO

L'adeguamento consiste nel riposizionamento del radiatore e nella verifica dell'impianto di riscaldamento ed elettrico, il tutto stimato per una spesa di E. 600

Ripristino vetro rotto E. 550

#### SPESE IN DETRAZIONE

- Adeguamento catastale: E. 1000
  - Sanatoria : E.(1.032+150+1.500+1.600) = E. 4.282
  - Segnalazione certificata di agibilità: E. 1.000
  - Adeguamento impianti e ripristino: E. (600+550) = E. 1.150
- Sommano E. ( 1.000+4.282+1.000+1.150 ) = E. 7.432

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di esecuzione ad oggi costituisce l'abitazione principale della parte esecutata e risulta occupato da persone e cose. Durante il sopralluogo è stata rinvenuta la presenza di una persona identificata con il sig.

, che non risulta dalla stato famiglia.

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

Non risulta allo stato alcun titolo di detenzione dell'immobile da parte dell'occupante.

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto della certificazione sono gravati dalle seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria Iscrizione in data 29/11/2011 n. 44691 RG. n. 8831 RP. derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Cristiana Cascone di Verona (VR), in data 14/11/2011 Rep.n. 139019, iscritta per complessivi Euro 191.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 124.367,35 della durata di anni 15 A favore di

A carico di:

Beni colpiti : Quota 1/1 Comune di Verona via XXVIII Gennaio n. 31- NCEU Foglio 295,

- part. 78 sub. 7, P.S1-1, Cat. A/2, vani 6,5

- part. 78 sub. 20, P.S1, Cat. C/6, mq. 15

2. Ipoteca legale Iscrizione in data 8/06/2018 n. 22901 RG. n. 3637 RP. derivante da Concessione Amministrativa/Riscossione in data 7/06/2018 Rep. n.1997/12218 Agenzia delle Entrate Riscossione, iscritta per complessivi Euro 80.649,86, a garanzia di un capitale di Euro 40.324,93. A favore di

a Carico di:

Beni colpiti : Quota 1/1 Comune di Verona via XXVIII Gennaio n. 31- NCEU Foglio 295,

- part. 78 sub. 7 Cat. A/2, vani 6,5

- part. 78 sub. 20, Cat. C/6, mq. 15

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



**3. Trascrizione** del 18/07/2019 n.29164 RG. n.20026 RP, Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 8/05/2019 n. 3426 Cron. A favore di "

, A carico di

Beni colpiti : Quota 1/1 Comune di Verona via XXVIII Gennaio n. 31- NCEU Foglio 295,

- part. 78 sub. 7 Cat. A/2, vani 6,5

- part. 78 sub. 20, Cat. C/6, mq. 15

**4. Trascrizione** del 21/03/2024 n.11326 RG. n.8517 RP, Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 5/03/2024 n.1363 Cron. A favore di

A carico di

Beni colpiti : Quota 1/1 Comune di Verona via XXVIII Gennaio n. 31- NCEU Foglio 295,

- part. 78 sub. 7 P.S1-1, Cat. A/2, vani 6,5

- part. 78 sub. 20, P.S1, Cat. C/6, mq. 15

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito ulteriore accertamento sulle eventuali Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio sia prima che dopo la data del 21/03/2024 e fino alla data del 17/08/2024, non sono state rilevate ulteriori Formalità.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- ISCRIZIONE 29/11/2011 RG.n.44691 RP.n.8831 - Ipoteca Volontaria € 35,00
- ISCRIZIONE 08/06/2018 RG.n. 22901 RP.n. 3637 - Ipoteca Legale € 497,25
- TRASCRIZIONE del 18/07/2019 RG n.29164 RP.n.20026 - Pignoramento Immobili € 294,00
- TRASCRIZIONE del 21/03/2024 RG n.11326 RP.n.8517 - Pignoramento Immobili € 294,00

COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in € 1.120,25 o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

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

---

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



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

Nessun vincolo storico-culturale o pertinente ex art. 9 d.lgs. 122/2005

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

L'Amministratore del Condominio Sella è rappresentato dalla sig.ra Paola Galante della società "Confamministrare S.r.l." Via Garbini 15 , 37135 VERONA (VR). T. 045/504101.

La quota Millesimale di comproprietà condominiale sui locali, spazi, impianti e servizi di uso comune dell'unità pignorata è pari a millesimi **95,6** comprensiva dell'appartamento della cantina e del garage. Si rileva inoltre che :

- 1) l'ammontare delle spese medie annue comprese di riscaldamento sono pari a E. 3.500
- 2) l'ammontare delle spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente sono pari a circa E. 7000
- 3) Al momento non è prevista alcuna spesa straordinaria o interventi di manutenzione straordinaria.

SERVITÙ - Non ci sono servitù dichiarate.

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

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata** No

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

I beni eseguiti costituiti da appartamento, cantina e box non sono comodamente divisibili. La consistenza del compendio immobiliare è necessaria per acquisire appetibilità sul mercato immobiliare.

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

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a **Agosto 2024** ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



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

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

### D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle piante e dalla verifica in loco con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA SUPERFICI : Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

				SU	SL
<b>Unità Residenziale</b>					
Superficie principale (mq)	mp. 78 sub.7	Piano 1	h.2.87	92,36	107,00
<b>Accessori</b>					
Balconi (mq)	mp. 78 sub.7	Piano 1		27,29	27,29
Cantina (mq)	mp. 78 sub.7	Piano S1	h.2.47	4,19	5,38
Garage (mq)	mp. 78 sub.20	Piano S1	h.2.47	14,85	16,72

TABELLA SUPERFICI : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Raggiuagliata = Superficie Lorda Commerciale

				SL	coeff	SLC
<b>Unità Residenziale</b>						
Superficie Principale (mq)	mp. 78 sub.7	Piano 1	107,00	1,00		107,00
<b>Accessori</b>						
Balconi (mq)	mp. 78 sub.7	Piano 1	27,29	0,35		9,55
Cantina (mq)	mp. 78 sub.7	Piano S1	5,38	0,25		1,35
Garage (mq)	mp. 78 sub.20	Piano S	16,72	0,50		8,36
						<b>mq. 126,26</b>

La Superficie Lorda Commerciale del sub 7 (SLC) è pari a mq.117,90 arrotond. **mq. 118**

La Superficie Lorda Commerciale del sub 20 (SLC) è pari a mq. 16,72 arrotond. **mq. 17**

La Superficie Utile Netta dell'abitazione (SU) è pari a mq. 92,36 arrotondato **mq. 92**

La Superficie Utile Netta della cantina (SU) è pari a mq. 4,19 arrotondato **mq. 4**

La Superficie Utile Netta del garage (SU) è pari a mq. 14,85 arrotondato **mq. 15**

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona



## D.1.13.2. Criteri di stima

### RACCOLTA BANCHE DATI DI RIFERIMENTO

La zona immobiliare di Verona località Golosine presenta una dinamicità di Mercato Residenziale media con livelli di reddito medi. Un riscontro oggettivo sui valori parametrici degli immobili della zona di riferimento è dato dall'analisi delle "banche dati" a disposizione confrontato con i valori OMI dell'Agenzia del Territorio e il valore Normale determinato dall'Agenzie delle Entrate (n. 2007/120811 del 27 luglio 2007). I valori si riferiscono per la maggior parte a immobili in condizioni Normali, in normale stato conservativo, distinti per valori minimi medi e massimi. La qualità dello stabile in cui insistono gli immobili pignorati è riferibile ad una fascia di valore medio.

VALORI OMI - riferiti al 2° semestre 2023 per abitazioni civili in Normale stato di conservazione poste in zona Periferica/Golosine S.Lucia si registra un valore di mercato minimo di € 1100/mq. e uno massimo di € 1350/mq.

Tabella Valori Omi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: VERONA							
Comune: VERONA							
Fascia/zona: Periferica/GOLOSINE, S.LUCIA							
Codice di zona: 04							
Microzona catastale n.: 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1350	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1150	L	4,5	6	L
Box	NORMALE	550	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L			

Dati MERCATO IMMOBILIARE - riferiti all'anno 2023 - Per la zona Periferica/Golosine S. Lucia i valori di mercato per abitazioni in stabili di fascia media, sono compresi tra un minimo di € 969/mq. un valore medio di € 1269/mq. e un valore massimo di € 1569/mq..

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona





**Abitazioni** in stabili di fascia media  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.

Valore minimo Euro <b>969</b>	Valore medio Euro <b>1.269</b>	Valore massimo Euro <b>1.569</b>	<b>Valuta subito questo immobile</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------

Per quanto riguarda invece l'andamento di mercato dei prezzi negli ultimi anni si registra un aumento del' 1,88%, mentre nell'ultimo periodo si registra una leggera flessione soprattutto per gli immobili datati.

DATI VALORE NORMALE - definito dall'Agenzia delle entrate secondo i parametri OMI per abitazioni Normali e Box, in Normale stato di conservazione. Nel caso di specie considerando i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, alla categoria e allo stato di conservazione rilevato (buono), il valore Normale si attesta intorno a € 1.086 /mq. per l'Abitazione e € 540 /mq. per il Box.

VALORE NORMALE

Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Piano	OMI		Valore Normale	
				min	max	Euro	Euro/mq
A/2	Discreto	136	1	1100	1350	148.000	1.086
C/6	Mediocre	17	S1	550	800	9.180	540

VALORE CATASTALE

Cat	Stato di conservazione	Sup.Cat. Totale mq.	Sup.Cat. escl a. est. mq.	Vani n.	Rendita min	Valore Catastale	
						Euro	
A/2	Normale	136	1	6,5	839,24	106.000	
C/6	Normale	17	S1		64,30	8.100	

### D.1.13.3. Stima

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : *Highest and Best Use* )

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del Valore di Mercato, è stato adottato il "Metodo Comparativo" (MCA). Ovvero metodo di confronto del mercato che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili per la medesima zona omogenea, compra venduti o ceduti in uso recente ad un prezzo o un canone di mercato noti.

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona



## PROCEDIMENTO DI STIMA

Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati di mercato desunti da reali compravendite.

### CARATTERISTICHE IMMOBILE DA STIMARE (Subject)

Subject				Rilievo fotografico : esterno		
Breve descrizione (S) Appartamento in condominio anni 70, al piano primo con cantina e garage al piano interrato. E' composto da tre camere da letto, una cucina abitabile un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e n.3 balconi.						
Subject				Rilievo fotografico : Interno		
Valori Catastali						
N.C.E.U.	Fg,295	mp. 78				
Sub 7	Cat. A/2	Rendita € 839,24	Piano S1-1			
Sub 20	Cat. C/6	Rendita € 60,30	Piano S1			
Localizzazione	Via Ventotto Gennaio - Verona (VR)					
Anno	Anno 1972					
Destinazione	Abitazione					
Tip. Immobiliare	Usato					
Tipologia Edilizia	Condominio					
<b>Sup. Commerciale Tot. (SLC)</b>		<b>MQ. 126</b>				
Superficie Principale SUP (m²)	mp. 78	107	1	107	bagni	1
Superficie Balconi BA (m²)	mp. 78	27,29	0,35	9,55	Riscaldamento	centralizzato
Superficie Cantina CA (m²)	mp. 78	5,38	0,25	1,35	Impianto elettrico /idrico	si
Superficie Garage G(m²)	mp. 78	16,72	0,50	8,36	Impianto Fognario	Fognatura comunale

### VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del *Subject* sono:

Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Zona Santa Lucia / Golosine
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Appartamento in Condominio
Dimensione	Medio
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 969/m² max. € 1350/m²

Sono state analizzate N.3 compravendite di atti reperiti in base alla Tipologia, consistenza e al prezzo di acquisto riscontrabili nel raggio massimo di 300 metri. Di queste n.1 è stata scartata per inaffidabilità due invece sono state utilizzate come comparabili e identificate con le lettere A e B.

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona





## CARATTERISTICHE COMPARABILI

Comparabile A			
ATTO : E. DE MICHELI	03/07/2024	Rp. 50.566	
FG. 295- MN.101	sub 20 - sub 64	A/2-C/6	
Localizzazione	via Giuseppe Manassero n. 10 - Verona		
Anno	1968		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Appartamento con cantina e garage		
Prezzo di mercato	€ 147.000	€/mq 1.234,80	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 119		
Comparabile B			
ATTO : E. DE MICHELI	03/07/2024	Rp. 49.753	
FG. 295- MN.492	sub 1 - sub 48	A/2-C/6	
Localizzazione	via Luigi Prina n. 35 - Verona		
Anno	1975		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Appartamento con cantina e garage		
Prezzo di mercato	€ 155.000	€/mq 1.691	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 92		

Ciascun comparabile è stato messo a confronto con i dati dell'immobile da stimare (*Subject*) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.

Metodo di Calcolo MCA ( *Market comparison approach* )

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B		S
Prezzo totale PRZ (euro)	147.000,00	155.000,00		
dati DAT (mesi)	1,00	4,00		0
superficie SUP (mq)	106,00	83,00		107,00
Balconi BAL (mq)	14,10	3,50		27,29
Cantina CAN (mq)	4,45	3,60		5,38
Servizi SER (n)	14,00	13,00		16,72
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1		1
livello del piano LIV (n)	1	1		1
2. Indici Mercantili				coeff.
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\ (annuale)			1
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL) / p(SUP)			0,350
Rapporto Mercantile Cantina	p(CAN) / p(SUP)			0,250
Rapporto Mercantile Box	p(BOX) / p(SUP)			0,500
Rapporto Mercantile Livello di Piano	p(LIV) / p(SUP)			0,010
3. Calcolo sup commerciale				€/mq.
SUP commerciale comparabile A				119,05
SUP commerciale comparabile B				91,63
SUP commerciale subject				126,00

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

**Giudice** : Attilio Burti

**Esperto Estimatore**: architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode** : Alessandra Vianello - Verona



4. Calcolo prezzo marginale		€/mq.
Prezzo medio comparabile A		1.234,80
Prezzo medio comparabile B		1.691,68
<b>Prezzo marginale</b>		<b>1.234,80</b>

5. Analisi Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	
p(DAT) (euro/mese)	12.250,00	12.916,67	
p(SUP) (euro/mq)	1.234,80	1.234,80	
p(BAL) (euro/mq)	432,18	432,18	
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	308,70	308,70	
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	617,40	617,40	
p(LIV) (euro)	1.455,45	1.550,00	

6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità A	
PRZ (euro)	147.000,00	155.000,00	
DAT (euro)	-12.250,00	-51.666,67	
SUP (euro)	1.234,80	29.635,23	
BAL (euro)	5.700,46	10.281,57	
CAN (euro)	287,09	549,49	
BOX (euro)	1.679,33	2.296,73	
LIV (euro)	-4.366,34	0,00	
<b>Prezzi Corretti</b>	<b>139.285,35</b>	<b>146.096,35</b>	

<b>Variazione %</b>	<b>Si calcola che la Variazione in % è pari al</b>	<b>4,89 %</b>
---------------------	--	---------------

PREZZI CORRETTI	139.285,35	146.096,35	
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%	
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 142.690,85</b>		

<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 143.000</b>
<b>VALORE DI MERCATO Unitario</b>	<b>€ 1.135 / mq</b>

#### VALORE DI STIMA

La valutazione estimativa col metodo MCA è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti con le relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori (arrotondati per eccesso o per difetto - D.P.R. 138/98) :

Valutazione Corpi						
ID	Immobili	Sup. utile reale mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario €/mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
a.1	Abitazione Mp. 78 sub 7	92				
a.2	Cantina Mp. 78 sub 7	4	<b>126</b>	<b>1.135</b>	<b>143.000</b>	<b>143.000</b>
a.3	Garage Mp. 78 sub20	15				

Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E

Giudice : Attilio Burti

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : Alessandra Vianello - Verona



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

E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri così distinti:

- Regolarizzazione immobile = € 6.282
- Conformità Impianti e ripristino = € 1.150

Sommano E. (6.282+1.150) = E. 7.432

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell'immobile, in assenza di garanzia per vizi pari al 15% del valore di stima .

Abbattimento forfettario **15%** = € 143.000 x 0,15 = € 21.450

- Formalità Da Cancellare

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato quantificato in € 1.120,25

Sommano €(7.432 +21.450+1.120,25)= € 30.002,25

arrotondato **€ 30.000**

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

VALORE IMMOBILI TOTALE

Valore dell' immobile a.1+a.2+a.3 = € 143.000

Valore Deprezzamento € 30.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (143.000 - 30.000 ) = **€ 113.000**  
(centotredicimilaeuro)

Verona, 12/08/2024

Il perito estimatore  
architetto Luciana Corradini

---

*Il perito estimatore attesta che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*

*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.*

---

**Tribunale di Verona E.I. n. 86 / 24 R.E**

**Giudice :** Attilio Burti

**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona

**Custode :** Alessandra Vianello - Verona



## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza dei beni
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.4. Certificato storico di stato di famiglia degli esecutati
- E.5. Certificato anagrafico 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. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in Locazione, comodato, affitto.
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15. Regolamento Condominiale

