

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

Giudice

Creditore procedente

Creditori intervenuti

n. 256/2023 R.G.E.

Dott. Francesco Fontana

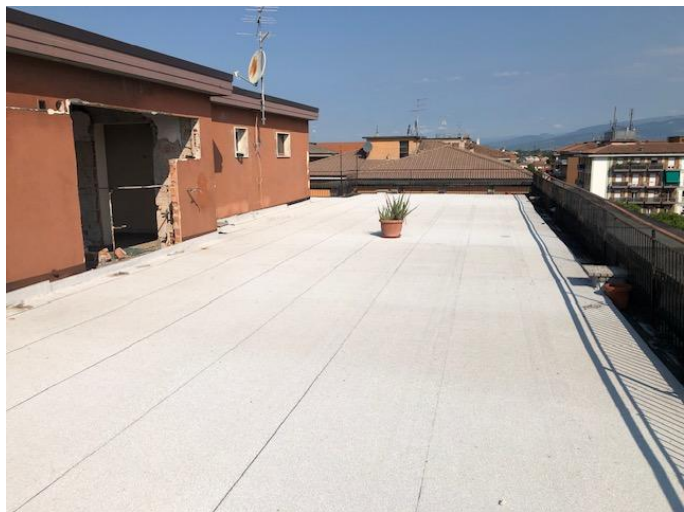
OSWALD GMBH

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Parte esecutata



Esperto Stimatore

ING. GIOVANNI MONTRESOR

Via Fama 11 – 37121 Verona

giovanni.montresor@momaassociati.it – giovanni.montresor@ingpec.eu

cell. 3358257505 – ufficio 0458012652

Custode Giudiziario

AVV. PAOLO MALIZIA

Via Leone Pancaldo 68 – 37138 Verona

Avv_paolo_malizia@hotmail.it – avvpaolomalizia@puntopec.it

Studio 045591854 – cell. 3347440746

GIOVANNI MONTRESOR
INGEGNERE

ST.: 37121 VERONA VIA FAMA 11 - TEL. 045/8012652 -
AB.: 37121 VERONA VIA ORTI MANARA, 7 TEL. 045/592929
C. F. MNT GNN 55L04 L781V
e-mail: giovanni.montresor@momaassociati.it

INDICE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.a	– Note ulteriori su atto di compravendita del 29/09/2022	5
D.1.1.1.	– Ricerche presso gli uffici anagrafici	6
D.1.2.	– Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.2.a.	– Analisi storica catastale	7
D.1.2.b	– Localizzazione e confini	8
D.1.3	– Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	– Contesto	9
D.1.3.2	– Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3	– Individuazione dei beni condominiali e/o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	22
D.1.3.4	– Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	22
D.1.3.5	– Considerazioni sulle opere necessarie per il completamento dei lavori sull'unità oggetto di pignoramento	23
D.1.4	– Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5	– Situazione catastale dell'immobile	28
D.1.6	– Situazione edilizia dell'immobile	29
D.1.7	– Stato di occupazione dell'immobile	31
D.1.7.1.	– Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	31
D.1.7.2.	– Opponibilità o inopponibilità dello stato di occupazione dell'immobile	31
D.1.8	– Vincoli e oneri giuridici	31
D.1.8.1.	– Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2.	– Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	32
D.1.8.3.	– Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	32
D.1.8.4.	– Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sugli immobili	33
D.1.9	– Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10.	– Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	34

D.1.11. – Immobili in regime di edilizia convenzionata.....	34
D.1.12. – Separazione in natura e progetto divisionale	34
D.1.13. – Valutazione del lotto	34
D.1.13.1. – Consistenza	34
D.1.13.2. – Criteri di stima	35
D.1.13.3. – Stima.....	36
D.1.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima	36
D.1.13.5. – Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
E. ALLEGATI.....	38
E.1. – Titolo di provenienza del bene.....	38
E.2. – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio	38
E.3. – Certificato di residenza storico.....	38
E.4. – Stato di famiglia storico	38
E.5. – Estratto di mappa catastale	38
E.6. – Planimetria catastale	38
E.7. – Visura sintetica per soggetto dell'esecutato	38
E.8. – Visura storica per immobile.....	38
E.9. – Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni	38
E.10. – Ispezioni ipotecarie aggiornate	38
E.11. – Stralci n. 5 Tavole grafiche del Piano degli Interventi (PI) e 1 Tavola del Piano di Assetto del Territorio (PAT).....	38
E.12. – Permesso di costruire 14240-63 con 1 elaborato grafico	38
E.13. – Permesso di costruire 392-64 con 1 elaborato grafico	38
E.14. – Certificato di abitabilità 1964	38
E.15. – CILA 3025-23 con 1 elaborato grafico	38
E.16. – Elaborato grafico SCIA non presentata	38
E.17. – Documentazione fotografica.....	38
E.18. – Computo metrico estimativo opere di completamento	38
E.19. – Bilanci e documentazione spese condominiali.....	38

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.E. 256/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Unità residenziale al piano attico di fabbricato condominiale (Attualmente al "grezzo") Superficie commerciale mq 134,59
Ubicazione	Verona – Via don Domenico Mercante n. 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Verona Foglio 292, Mapp. 388, sub 31
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 152.709,00
Stato di occupazione	Non occupato in quanto allo stato "grezzo"
Irregolarità edilizie	Presenti, vedere paragrafo D.1.6. - Regularizzazione edilizia dell'unità
Irregolarità catastali	Planimetria catastale esistente precedente ai lavori interrotti, con necessità di nuova planimetria a lavori ultimati
Esistenza di formalità non cancellabili	Non saranno cancellate le formalità che interessano anche l'autorimessa di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento
NOTE	-



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato risulta titolare della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della vendita esecutiva, in forza di atto di compravendita del 29/09/2022, n. di Repertorio 279650 del Notaio dott.ssa Paola Mazza.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il sottoscritto perito estimatore ha formato un lotto unico, ritenendo che il bene oggetto di pignoramento per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e segnatamente per la tipologia e la consistenza commerciale non sia comodamente divisibile.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Come già riportato al precedente punto B) l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento con atto di compravendita del 29/09/2022, n. di Repertorio 279650, n. 22926 Raccolta, del Notaio Paola Mazza di Verona, registrato a Verona il 18/10/2022 al n. 35986 S/1T e trascritto a Verona in data 18/10/2022 al n. 44223 R.G. e al n. 32044 R.P..

La precedente proprietaria sig.ra [REDACTED] aveva acquisito l'unità immobiliare in oggetto con atto di compravendita del 25/01/1983 n. di Repertorio 45070 del Notaio Carlo Fiorio di Verona, registrato a Verona il 14/02/1983 al n. 1424 Atti Pubblici, trascritto in data 26/01/1983 al n. 1716 R.G. e al n. 1322 R.P..

Dal punto di vista del regime patrimoniale, al momento dell'atto di compravendita del 29/09/2022 sopracitato l'esecutato risultava essere libero di stato, mentre al momento della notifica dell'atto di pignoramento risultava coniugato dal 01/10/2022 con la sig.ra [REDACTED], in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (allegato al presente elaborato peritale).

D.1.1.a – Note ulteriori su atto di compravendita del 29/09/2022

Si evidenziano nel seguito 2 aspetti, desunti dall'atto in oggetto, in quanto ritenuti rilevanti ai fini della successiva valutazione del valore dell'immobile:

- a) A seguito della compravendita l'esecutato risulta proprietario anche dell'unità**

immobiliare adibita ad autorimessa, ubicata al piano scantinato del medesimo stabile condominiale, accatastata al Fg. 292, particella 388, sub. 48, cat. C/6, classe 4, consistenza 45 mq, superficie catastale mq 56, rendita € 165,01. **Tale unità non risulta soggetta al pignoramento.**

- b) Sempre dall'atto di compravendita risulta che all'unità immobiliare part. 388 sub.31, oggetto del pignoramento, compete l'uso esclusivo della terrazza ad essa circostante. Tale terrazza, peraltro di notevole consistenza, rimane comunque di proprietà condominiale come bene comune e di essa si tratterà nel seguito nella descrizione dei beni. La circostanza sopra cennata è stata inoltre verbalmente confermata al sottoscritto anche dall'Amministratore Condominiale, senza che sia stata peraltro reperita e fornita alcuna specifica delibera dell'Assemblea condominiale in merito.

Infine, per completezza di informazione, si evidenzia che l'esecutato, avendo richiesto con l'atto di compravendita l'applicazione dell'imposta di registro ridotta del 2% e delle imposte catastale e ipotecaria in misura fissa come per legge, si era impegnato a trasferire la propria residenza in Comune di Verona entro 18 mesi dalla data dell'atto e quindi entro marzo 2024.

D.1.1.1. – Ricerche presso gli uffici anagrafici

Sono stati acquisiti dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Merano e sono allegati al presente elaborato peritale i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in Merano con la sig.ra [REDACTED] in data 1 ottobre 2022, con regime di separazione dei beni;
- Certificato di residenza storico, dal quale risulta che l'esecutato è stato residente nel comune di Merano per tre diversi periodi, intervallati ad altrettanti periodi di residenza in 3 distinti Comune (Castelrotto (BZ), Naturno (BZ) e Desenzano del Garda (BS)); attualmente risulta residente a Merano, a partire dal 07/07/2022;
- Stato di famiglia storico, dal quale risultano, oltre all'esecutato, i signori [REDACTED] (nato il 22/01/1940) e [REDACTED] (nata il 19/10/1946). Si evidenzia che nella mail di accompagnamento dei certificati testé descritti, ricevuta dall'Ufficio d'anagrafe in data 31/01/2024, viene testualmente precisato che la *“persona non ha mai abitato a Merano assieme all'attuale moglie.”*

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

Il bene (lotto unico) oggetto di vendita è così censito al N.C.E.U. del Comune di Verona:

- Foglio 292, particella 388, sub 31; zona censuaria 3; categoria A/3; classe 4;

consistenza 6,0 vani; superficie catastale totale 137 mq; superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq; rendita € 681,72; via Don Domenico Mercante n. 6; Piano S1-6; intestazione al sig. ██████████ nato al Bolzano il 30/10/1970 in piena proprietà.

I dati sopra indicati risultano congruenti con i dati catastali indicati nella nota di trascrizione, mentre si osserva che nell'atto di pignoramento è riportata solo l'indicazione del piano S1 (cantina) e non quella del piano 6, presumibilmente per mero errore grafico in quanto gli altri dati sono corretti e senza alcun dubbio riferiti all'intera unità immobiliare costituita da un appartamento al piano 6° (attico) e da una cantina al primo piano scantinato.

Tale incongruenza si ritrova anche al punto A) della Certificazione notarile redatta dal notaio Giovanni Calvelli di Verona, datata 10 ottobre 2023.

D.1.2.a. – Analisi storica catastale

Dall'esame della visura storica per immobile allegata emerge che l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Verona Fg. 292 part. 388 sub 31 deriva dai sottoelencati aggiornamenti catastali:

- Situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:
Sezione Urbana E – Fg. 6 – part. 579 – sub 31 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – Rendita L. 1920 – Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S/7;
- Situazione dal 01/01/1992 determinata da variazione del quadro tariffario:
Sezione Urbana E – Fg. 6 – part. 579 – sub 31 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – Rendita € 1239,50/ L. 2.400.000 – Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S/7;
- Situazione dal 01/01/1994 determinata da variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 per rettifica zona censuaria:
Sezione Urbana E – Fg. 6 – part. 579 – sub 31 – Zona cens. 3 - Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – Rendita € 681,72– Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S/7;
- Situazione dal 10/06/2008 determinata da variazione identificativi per allineamento mappe: Fg. 292 – part. 388 – sub 31 – Zona cens. 3 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – Rendita € 681,72 – Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S/7;
- Situazione dal 18/12/2013 determinata da variazione per codifica piano incoerente:
Fg. 292 – part. 388 – sub 31 – Zona cens. 3 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6 – Rendita € 681,72 – Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S1/6;
- Situazione dal 09/11/2015 determinata da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie:
Fg. 292 – part. 388 – sub 31 – Zona cens. 3 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6

- Superficie catastale totale mq 137 – Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 137 – Rendita € 681,72 – Via Don Enrico Girardi n. 18 – Piani S1/6;
- Situazione dal 10/04/2018 determinata da variazione toponomastica d'ufficio:
Fg. 292 – part. 388 – sub 31 – Zona cens. 3 – Cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza vani 6
– Superficie catastale totale mq 137 – Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 137 – Rendita € 681,72 – Via Don Domenico Mercante n. 6 – Piani S1/6;

L'intestazione dell'unità in oggetto, per quanto desumibile dalla visura storica per immobile, risulta la seguente:

- Dal 29/09/2022 al presente: sig. [REDACTED]
- Dal 25/01/1983 al 29/09/2022: sig.ra [REDACTED];
- Precedente proprietario fino al 25/01/1983: sig. [REDACTED].

D.1.2.b – Localizzazione e confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata all'interno di un edificio condominiale, denominato Condominio Omicron, localizzato nel quartiere di Santa Lucia del Comune di Verona in via Don Domenico Mercante n. 6, in posizione prossima alla Piazza dei Caduti, principale piazza del quartiere.



il fabbricato condominiale prospetta sul lato N/E direttamente sulla via Don Mercante, mentre i rimanenti lati del lotto di pertinenza confinano con cinque diversi lotti sui quali sono edificati altrettanti fabbricati condominiali.

L'unità immobiliare in questione è costituita da un volume a destinazione residenziale posto al 6° piano (piano attico, settimo piano fuori terra) del condominio, che prospetta pressoché

interamente su un'ampia e articolata terrazza di proprietà condominiale, in uso esclusivo dell'esecutato, nonché da una cantina al primo piano scantinato direttamente accessibile dal vano scala condominiale, confinante sui lati con 3 autorimesse (tra le quali anche quella di proprietà dell'esecutato, non oggetto di pignoramento), con un'altra cantina privata e con un vano ad uso locale contatori del condominio.

D.1.3 – Descrizione dei beni

D.1.3.1 – Contesto

Il condominio Omicron è ubicato in posizione centrale del popoloso quartiere di Santa Lucia, posto nel quadrante S/O del territorio Comunale di Verona a circa 4,5 km da Piazza Bra e con buona accessibilità ai caselli autostradali di Vr Nord e Vr Sud ed alle arterie tangenziali. Il quartiere e la stessa via Don Mercante sono serviti da numerose linee di servizio pubblico urbano in direzione della stazione di Porta Nuova e verso il centro città. Il quartiere di Santa Lucia è dotato di molti negozi di vicinato di svariata tipologia, esercizi pubblici, supermercato, farmacie, ufficio postale, sportelli bancari, nonché di numerose attrezzature pubbliche sia di tipo scolastico (da scuola dell'infanzia fino a scuola secondaria di primo grado) sia di altra tipologia (Distretto Sanitario n.2, delegazione della Polizia Municipale, chiesa parrocchiale di San Giovanni Evangelista, Biblioteca), nonché di spazi verdi di quartiere e di parcheggi in superficie alcuni peraltro nelle immediate adiacenze dell'immobile pignorato.

Il tutto a distanza pedonale dal Condominio in questione.

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

Come già anticipato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento, attualmente interessato da una completa ristrutturazione interna, con lavori allo stato interrotti, ubicato al piano attico (piano settimo fuori terra) di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Omicron", e da una cantinola al piano scantinato.

Appartamento: al momento del sopralluogo, eseguito in data 22 novembre 2023, l'unità appariva ad uno stato "grezzo", con le sole murature perimetrali ed alcuni lacerti di tramezzature interne, privo di ogni finitura interna, di impianti e di serramenti, come ben emerge dalle foto allegate. Alla data sopraindicata i lavori apparivano fermi e non risulta che siano nel frattempo ripresi.

Si evidenzia che quanto riportato nel seguito deriva dal sopralluogo eseguito il **22/11/2023**, confermato da un secondo sopralluogo eseguito in data **07/08/2025**.

Quanto sopra in forza di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), finalizzata ad una redistribuzione interna degli spazi preesistenti con rifacimento di tutte le finiture interne, impianti e serramentistica sia interna che esterna, presentata in data 6 marzo 2023 per conto dell'esecutato dal professionista incaricato arch. Alessandro Ba di Verona, con inizio lavori indicato in data 20/03/2023. L'intervento veniva qualificato come manutenzione straordinaria.

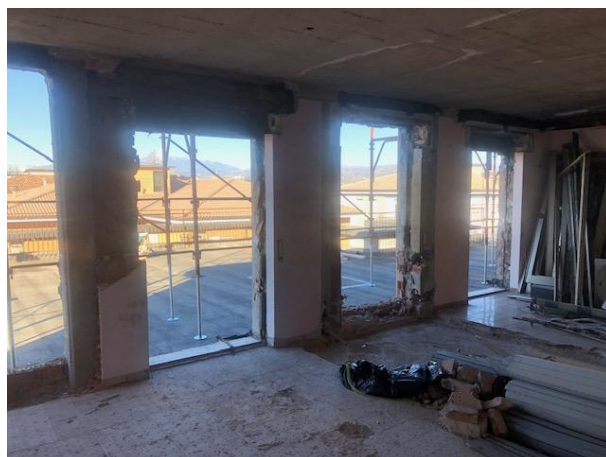
Al momento del sopralluogo risultavano in pratica realizzate tutte le opere di demolizione delle tramezze interne nonché la rimozione e lo smaltimento di tutti gli infissi interni ed esterni, dei sanitari, della pavimentazione e dei radiatori. Non potendo, dato lo stato dei luoghi, descrivere compiutamente gli elementi di finitura, si riportano alcune informazioni desumibili dall'elaborato grafico della CILA indicando com'è prevista la conformazione finale dell'alloggio che, a lavori conclusi, risulterebbe composto come segue:

- Ampio spazio soggiorno – cucina di mq 52,14;
- Una camera matrimoniale di mq 17,22;
- Una seconda camera di mq 10,42;
- Bagno principale di mq 8,22;
- Wc/lavanderia di mq 6,60 senza aperture esterne;
- Vani accessori consistenti in ingresso (mq 3,00), disimpegno (mq 2,47), ripostiglio (mq 1,15) e corridoio zona notte (mq 5,19).

La superficie interna utile di progetto desumibile dalla CILA risulta pertanto di **mq 106,41**, mentre la superficie commerciale dell'unità, comprensiva di tutti i muri perimetrali esterni e della metà dei muri confinanti con il vano scala condominiale, nonché delle tramezze interne, risulta di circa **133 mq** (misurati graficamente sempre dall'elaborato CILA). Le altezze interne previste a fine lavori sono di mt. 2,70 per tutti i vani abitabili e per il bagno principale e di mt. 2,40 per i rimanenti vani accessori, evidentemente da controsoffittare, con previsione di pavimento in resina. L'unità è caratterizzata da numerose e diffuse aperture, con 4 portefinestre prospicienti sul terrazzo di proprietà condominiale, particolarmente ampio e articolato attorno all'unità dell'esecutato (circa 390 mq); come già esposto tale grande terrazza risulta di uso esclusivo dell'alloggio dell'esecutato, come riportato nell'atto di acquisto precedentemente citato e come verbalmente confermato al sottoscritto dall'Amministratore del Condominio; non è stato peraltro possibile reperire delibere assembleari in merito.

Va evidenziata, date le ampie forometrie esterne precedentemente citate, la caratteristica di grande luminosità e di buoni rapporti aeroilluminanti per tutti i vani abitabili dell'unità. L'unità è accessibile direttamente dal vano scala condominiale tramite un modesto pianerottolo che al medesimo piano consente l'accesso al locale macchine dell'ascensore condominiale; a tale

ultimo proposito si evidenzia che l'ascensore arriva fino al piano sottostante a quello dell'unità oggetto di pignoramento, con necessità di superare il dislivello con l'attico tramite le scale.



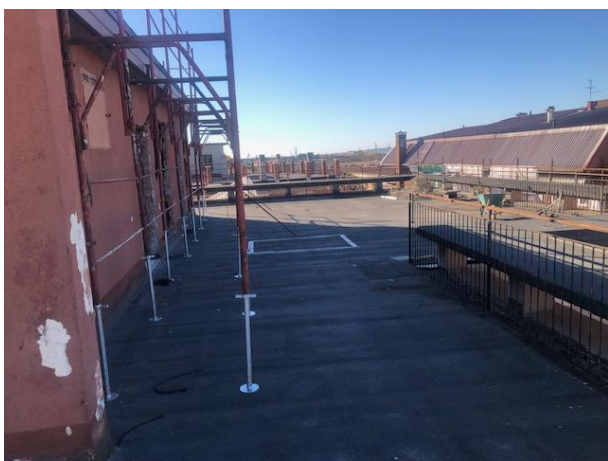


Foto dello stato dei luoghi dell'unità oggetto di pignoramento a novembre 2023





Foto dello stato dei luoghi dell'unità oggetto di pignoramento ad agosto 2025

Elemento ulteriore da sottolineare è la grande panoramicità dell'unità in questione che, in particolare in direzione Nord ed Est, gode di vedute in vari scorci fino alle colline circostanti Verona.

Cantina: ubicata al piano scantinato ha una superficie totale di circa 5,30 mq, di forma rettangolare allungata e piuttosto stretta.

Edificio condominiale: il condominio Omicron è stato realizzato in base alla Licenza edilizia rilasciata il 22/11/1963 – P.G. 48160 – n. 14240, con successiva Variante relativa al piano seminterrato e al piano copertura rilasciata il 02/03/1964 – P.G. 771 – n. 392 V^a.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 31 dicembre 1964 come certificato da comunicazione del Sindaco di Verona n. P.G. 56588 e n. 10355 della Direzione Sanità e Igiene del Comune di VR, in base alla Licenza d'uso della Prefettura n. 764 del 30/10/1964.

Il fabbricato condominiale è costituito da 31 unità residenziali distribuite 5 per ciascuno dei 6 piani fuori terra più l'unità al piano attico oggetto del presente elaborato peritale, e da 27 autorimesse, oltre a cantine e ad alcuni locali ad uso centrale termica, locale contatori e sala macchine ascensore.

L'accesso pedonale e l'accesso carrabile alle autorimesse avvengono entrambi direttamente dalla via Don Mercante.

Di recente il fabbricato è stato oggetto di un consistente intervento di efficientamento energetico e di miglioramento sismico in base alla CILAS n. 0526782 del 18/11/2022 e successiva integrazione/variante con CILAS n. 0324332 del 30/06/2023, con dichiarazione di fine lavori del 28/12/2023.

Nel dettaglio è stato realizzato un cappotto in EPS da 16 cm con sovrastante intonacatura su

tutte le pareti opache perimetrali del fabbricato, nonché isolamento della terrazza di copertura con relativa nuova impermeabilizzazione e analogo procedimento sulla copertura dell'unità dell'esecutato; il tutto desumibile dagli elaborati grafici di progetto.

L'intervento di efficientamento energetico condominiale ha ricompreso altresì la sostituzione della caldaia centralizzata e degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico con relativa batteria di accumulo, mentre l'intervento di miglioramento sismico è costituito nel confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio e in opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, eseguite su tutte le tamponature perimetrali presenti nelle facciate.



Foto condominio da Via Don Mercante

Per quanto riguarda gli spazi comuni interni condominiali, appaiono con finiture datate ma in buone condizioni generali, con atrio e ballatoi ai piani pavimentati con marmette e battiscopa, nonché parziali rivestimenti in marmo alle pareti dell'atrio alternati a porzioni intonacate e tinteggiate.

In sostanza il giudizio complessivo sulle condizioni generali esterne ed interne del condominio è certamente positivo.



Foto atrio di ingresso e spazio di distribuzione del condominio

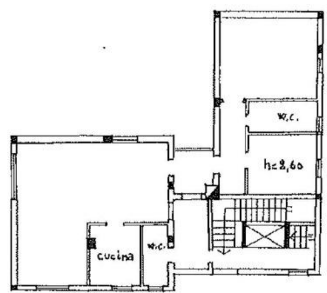
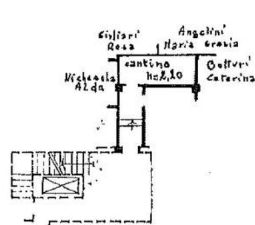
Dal punto di vista delle caratteristiche strutturali del condominio, la struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. con telai in entrambe le direzioni e solai in laterocemento. La muratura di tamponamento delle pareti perimetrali è costituita da un doppio strato in laterizio rispettivamente da 12 e 8 cm con interposta camera d'aria, ai quali è stato aggiunto esternamente il già citato strato isolante (cappotto) con il recente intervento di efficientamento energetico.

Note specifiche per l'unità oggetto di pignoramento.

In relazione al recente intervento condominiale sopra descritto, alla luce del sopralluogo eseguito e di successivi incontri sia con l'Amministratore del Condominio che con il professionista che ha diretto i lavori per conto del condominio, va evidenziato quanto segue: l'intervento relativo alla proprietà [REDACTED] è stato eseguito solo parzialmente, a motivo della manutenzione straordinaria/ristrutturazione sulla parte privata in corso durante i lavori condominiali e poi interrotta e non conclusa. Più precisamente il cappotto termico è stato applicato solo sui due fronti dell'unità [REDACTED] verso il cortile interno posti in continuità (complanari) alle sottostanti facciate condominiali ed è stato isolato il tetto piano dell'attico in questione prima di installare un campo fotovoltaico condominiale; non risulta pertanto realizzato il cappotto termico su tutte le pareti perimetrali dell'unità prospicienti direttamente

sulla terrazza di proprietà condominiale; la terrazza/lastrico solare di proprietà condominiale ma in uso esclusivo dell'unità in oggetto di pignoramento, è stata invece coibentata e dotata di nuove guaine impermeabilizzanti.

Si riporta nel seguito l'ultima (e unica) planimetria catastale in atti al N.C.E.U. , datata 07/07/1965 e presentata il 30/11/1965, planimetria che è ovviamente superata dalla ristrutturazione iniziata e non conclusa, con lavori allo stato interrotti.

MODULARIO F. - Cat. B. T. - 915	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1955, N. 655)	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Verona</u> Via <u>Don Enrico Sivardi 18</u> Ditta <u>Caceffo Elena</u> data a Verona il <u>17-1-1968</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Verona</u>		
PIANO ATTICO  PIANO CANTINE  ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Inge. Ugo Mercanti</u> (Tutta la parte di disegno del tecnico) Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di <u>Verona</u> DATA <u>7-7-1968</u>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/11/1965 - Data: 16/11/2023 - n. T65756 - Richiedente: STRDMN74D30L781L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X361) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ACCETTABILE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/11/2023 - Comune di VERONA (L.781) - < Foglio 292 - Particella 388 - Subalterno 31 >
VIA DON DOMENICO MERCANTE n. 6 Piano S1-6

Per una miglior comprensione di come potrebbe risultare l'immobile a lavori finiti si riportano sia l'estratto della pianta contenuto nella CILA per modifiche degli spazi interni inviata al SUAP di Verona con ricevuta di ricezione in data 06/03/2023, redatta dall'arch. Alessandro Ba per

PROGETTO

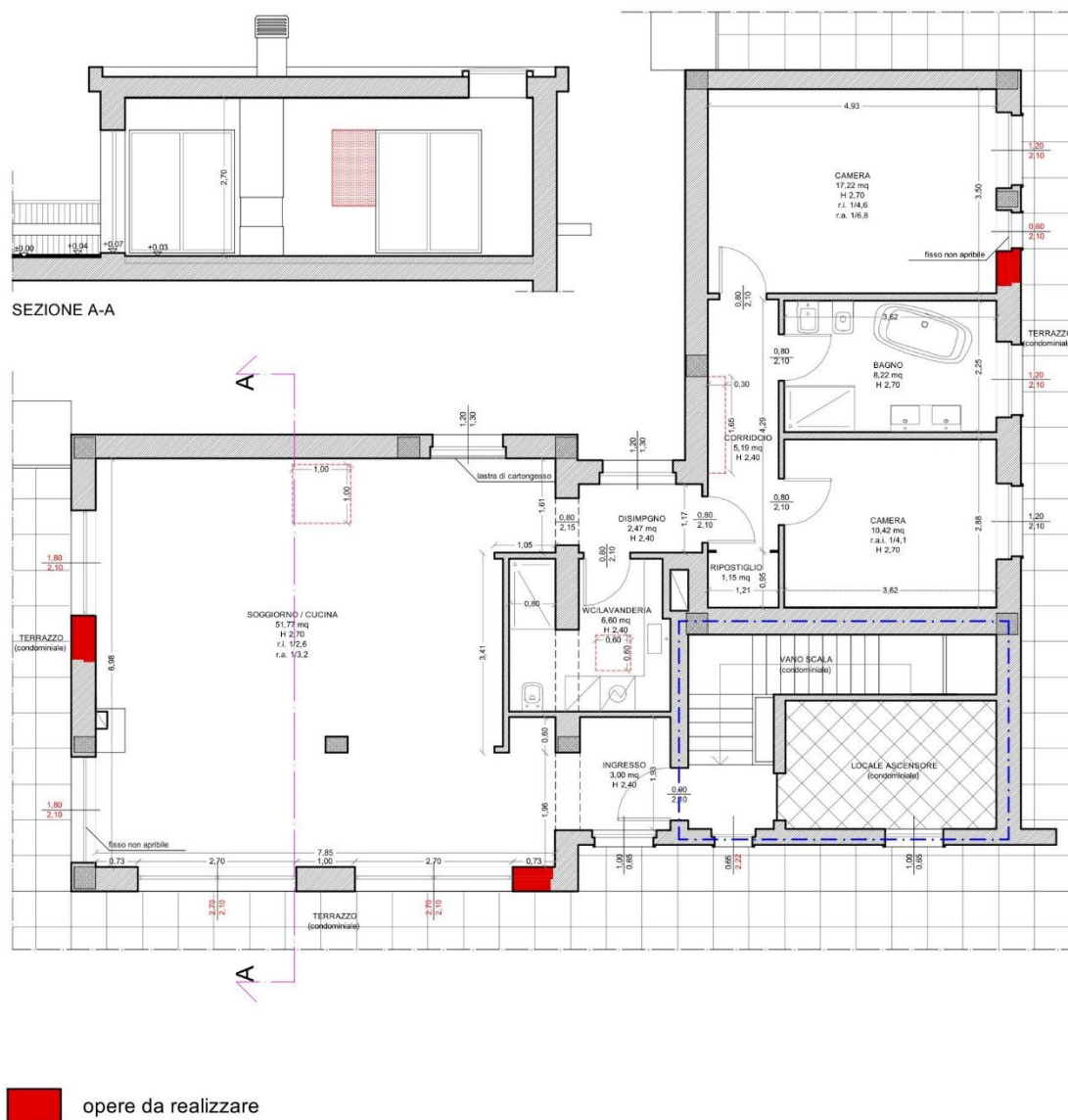
SEZIONE A-A

PIANO SESTO

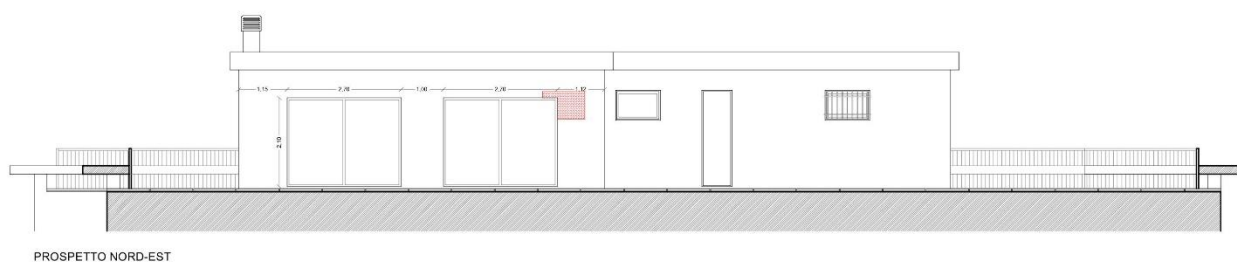
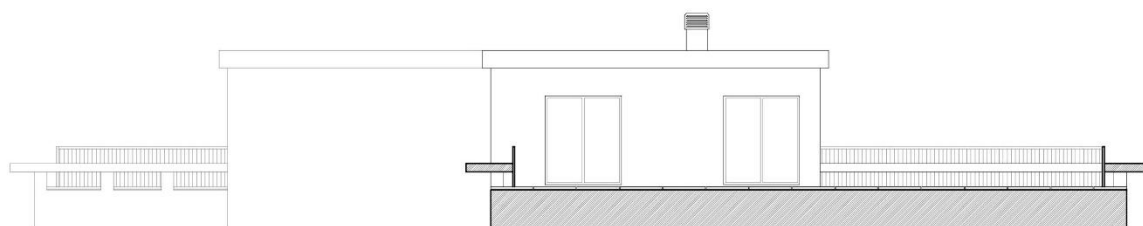
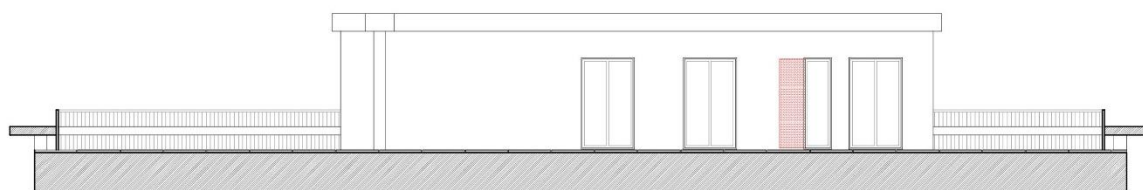
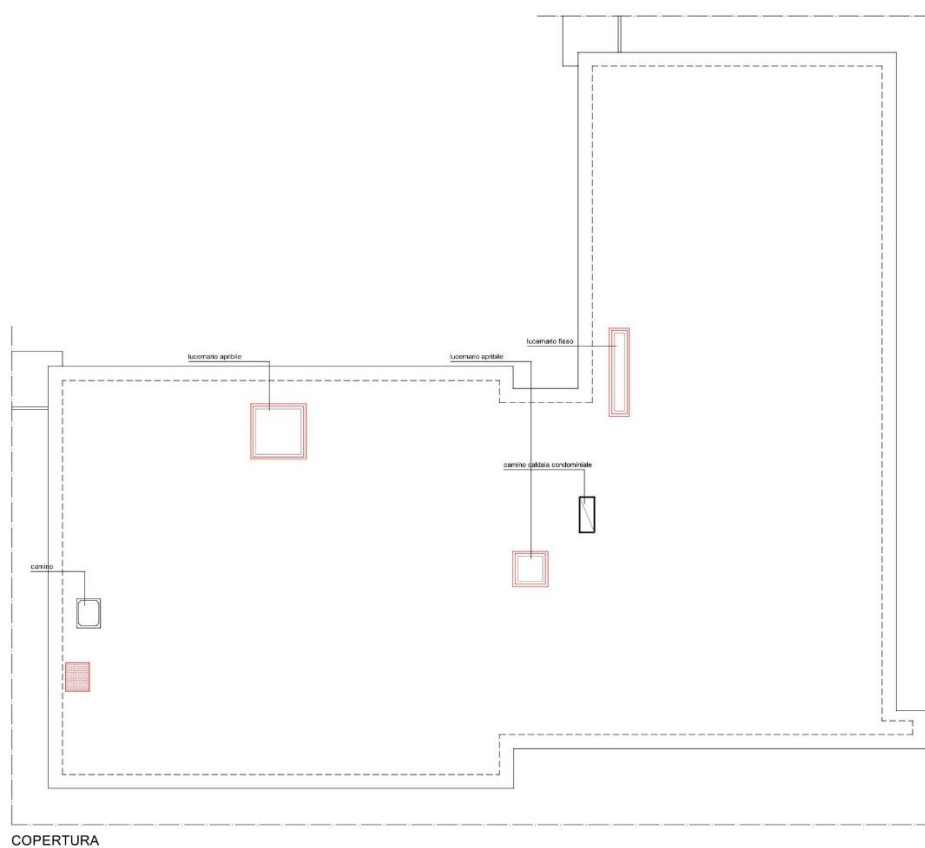
opere da realizzare

Tribunale di Verona E.l. n. 256/2023 R.G.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Paolo Malizia

PROGETTO



Estratti SCIA predisposta dal tecnico ma non presentata (pianta e sezione)



Estratti SCIA predisposta dal tecnico ma non presentata (pianta copertura e prospetti)

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

Come già anticipato l'unità oggetto di pignoramento fa parte del Condominio OMICRON, sito in Verona, quartiere di Santa Lucia, via Don Domenico Mercante 6.

Dal contratto di compravendita del 29/09/2022 risulta che all'esecutato compete l'indivisa quota proporzionale di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'art. 1117 del C.C., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza, per una quota millesimale pari a 22,49/1000 (ventiduevirgolaquarantanove millesimi); si evidenzia che tale quota millesimale è comprensiva anche dei millesimi di competenza dell'autorimessa di proprietà dell'esecutato, ma che non è oggetto di pignoramento. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore l'appartamento inciderebbe per 15,2638/1000.

Dall'analisi dell'ultimo elaborato planimetrico acquisito al Catasto Fabbricati e dal corrispondente elenco dei subalterni del Condominio si evince che al Condominio competono i seguenti beni, individuati come segue:

- FG. 292, particella 388, subalterno 54, indicato come Bene Comune non Censibile, comune a tutti i subalterni del Condominio, comprendente rampe scale, corridoio, ascensore, rampa scivolo e corte comune;
- FG. 292, particella 388, sub. 55, sempre individuato come B.C.N.C., comune a tutti i subalterni, corrispondente al vano Centrale Termica e locale contatori.

Nell'atto di pignoramento i beni condominiali sopradescritti non sono esplicitamente individuati: si indica l'unità immobiliare per esteso e le relative pertinenze.

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

L'accesso pedonale al Condominio avviene da un cancelletto metallico posizionato su via Don Mercante e poi con un percorso pedonale pavimentato scoperto con alcuni gradini, che porta all'atrio di ingresso, chiuso da una porta vetrata (ved. Foto).



Foto atrio di ingresso del condominio

L'unità immobiliare pignorata, ubicata al 6° piano fuori terra, è raggiungibile tramite ascensore sino al piano 5°, con successiva scala condominiale articolata in tre rampe attorno al vano ascensore. Il condominio è inoltre dotato di accesso carraio con cancello metallico motorizzato attestato su via Don Mercante, oltre il quale con una rampa si accede al piano seminterrato con le autorimesse.

D.1.3.5 – Considerazioni sulle opere necessarie per il completamento dei lavori sull'unità oggetto di pignoramento

Si ritiene utile, ai fini della valutazione finale dell'immobile, anticipare una stima di massima dei presumibili lavori e delle forniture necessari per completare l'immobile in modo da poterlo considerare come "nuovo" e abitabile.

Dai colloqui e dalle informazioni ricevute dal progettista e Direttore Lavori della ristrutturazione dell'unità oggetto di pignoramento si è appreso quanto segue:

- a) era stato concordato con un'Impresa Edile un preventivo a corpo per il completamento delle opere, esclusi tutti i serramenti esterni, il nuovo portoncino blindato di ingresso, i pavimenti in resina per tutto l'alloggio, e il rivestimento in resina per bagno e lavanderia, la fornitura di porta-frutti, frutti e placche dell'impianto elettrico, per un importo complessivo di **€ 80.000 + IVA al 10%**;

- b) esisteva altresì un preventivo per fornitura e posa di tutti i serramenti esterni pari ad € **37.000 + IVA al 22%**.

I preventivi sopra indicati sono databili presumibilmente ai primi mesi del 2023, ricordando che l'inizio dei lavori risulta formalizzato al 20/03/2023.

Dal preventivo di cui al punto a) vanno stralciati gli importi corrispondenti alle opere già eseguite, consistenti in sintesi in:

- rimozione e smaltimento di tutti gli infissi interni ed esterni, ad eccezione del portoncino d'ingresso;
- rimozione e smaltimento dei sanitari;
- demolizione e smaltimento tramezze interne;
- asporto e smaltimento carta da parati;
- demolizione e smaltimento porzioni di muratura esterna in funzione delle modifiche alle forometrie;
- rimozione e smaltimento di pavimenti in legno e in ceramica.

L'importo delle opere già eseguite è presumibilmente quantificabile in circa **18.000,00 € + IVA**, ottenendo pertanto un importo di **€ 62.000,00** per opere ancora da eseguire.

A tale importo vanno aggiunte le opere e forniture non comprese nel preventivo concordato a corpo:

- fornitura e posa di pavimento in resina per tutto l'appartamento, steso in 2 mani previa applicazione di adeguato primer, compresa preparazione del supporto mediante levigatura e ogni altra lavorazione per dare l'opera finita
- fornitura e posa portoncino d'ingresso
- realizzazione impianto idrico- sanitario
- fornitura e posa sanitari per bagno e lavanderia: (2 vasi WC, 1 bidet, 1 vasca, 1 doccia, 2 lavabi)
- rivestimento in ceramica per bagno e lavanderia
- fornitura e posa pannelli radianti a soffitto
- completamento impianto elettrico (frutti, porta-frutti e placche):

Poiché i preventivi sopra indicati non sono supportati da adeguata documentazione probante e sono comunque datati presumibilmente ai primi mesi del 2023, si è ritenuto di sviluppare un nuovo computo metrico estimativo per le opere da completare per poter considerare l'unità in questione vendibile come nuova.

I prezzi unitari applicati sono stati desunti dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della

Regione Veneto del 2025. Si evidenzia che, in luogo del previsto pavimento in resina per tutto l'appartamento, si è ritenuto di prevedere un pavimento in ceramica di buona qualità; la fattibilità di tale modifica andrà tuttavia verificata con precisione in fase esecutiva, essendo necessario garantire per tutti i locali abitabili un'altezza minima interna di m. 2,70.

Infine si precisa che all'importo derivante dal computo delle varie voci è stata aggiunta una percentuale del 10% a titolo di imprevisti e manutenzioni varie, sia per tener conto di eventuali lavorazioni necessarie non prevedibili, sia per il fatto che le misure sono state fatte sulla base del progetto edilizio e non derivano da un preciso rilievo metrico.

Si allega nel seguito un estratto sintetico del computo metrico estimativo in oggetto, mentre il computo dettagliato viene inserito come allegato.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
N.R.	PREZZARIO E CODICE	DESCRIZIONE VOCE DI INTERVENTO	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA	PREZZO	TOTALE
	NB: i codici si riferiscono al PREZZARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI REGIONE VENETO 2025					
	OPERE EDILI					
01		Allestimento cantiere	1	a corpo	3.000,00	3.000,00
02		Realizzazione di ponteggio per accesso copertura per realizzazione fori solaio ed installazione lucernari	1	a corpo	1.500,00	1.500,00
03	VEN25-21.02.13.a	PARAPETTO LATERALE delimitazioni orizzontali o scale nolo per il primo mese	10,0	m	9,86	98,60
04	VEN25-01.05.07.a	Serramenti esterni in legno	1,9	m ²	26,38	49,86
05	VEN25-01.99.15.00	FORI IN MURATURA DI CALCESTRUZZO O PIETrame	5	cad	133,00	665,00
06	VEN25-01.12.09.a	TRAMEZZA IN MATTONI FORATI di spessore cm 8 Tramezzo di mattoni forati, in opera con malta bastarda.	39,0	m ²	47,06	1.836,75
07	VEN25-01.18.15.b	FORNITURA E POSA IN OPERA DI INTONACO PREMISCELATO DI FONDO A BASE DI CALCE pareti interne	78	m ²	18,24	1.423,81
08		Chiusura foro a soffitto del vecchio camino completo di guaina e quant'altro necessario per dare il lavoro finito in ogni sua parte.	1	a corpo	303,33	303,33
09		Realizzazione tamponamento nicchie radiatori in muratura intonacata, con isolamento da 6 cm	5	cad	180	900,00
10	VEN25-01CAM.05.03.a	ISOLAMENTI PER COPERTURE IN PANNELLI DI LANA DI ROCCIA CAM - densità 80/90 kg/mc, spessore cm 6	105,0	m ²	75,72	7.950,60

11	VEN25-01.19.09.00	FORNITURA E POSA IN OPERA DI RIVESTITO CONTROSOFFITTO IN GESSO	105,0	m²	41,61	4.369,05
12		Fornitura e posa di nuove cornici esterne in pietra come quelle esistenti sia come finitura, spessori che foggia per portafinestra	22,7	m	156,67	3.553,20
13	VEN25-01.13.12.00	FORNITURA E POSA ALLEGGERITO	14,8	m²	20,7	306,77
14	VEN25-01.13.02.00	MASSETTO FORMATO DA SABBIA E CEMENTO	14,8	m²	23,26	344,71
15	VEN25-01.13.20.b	FORNITURA E POSA IN OPERA DI MASSETTO PREMISCELATO AUTOLIVELLANTE premiscelato base anidrite	86,9	m²	20,2	1.754,98
16	VEN25-01.18.19.00	FORNITURA E POSA IN OPERA DI INTONACO PER PREMISCELATO FINO DI CALCE INTERNI	239,9	m²	3,47	832,31
17	VEN25-01.14.03.00	FORNITURA E POSA IN OPERA DI PAVIMENTO e RIVESTIMENTO CERAMICO PRESSATO SMALTATO	167,8	m²	54,37	9.122,74
18	VEN25-01.14.08.00	FORNITURA E POSA IN OPERA DI BATTISCOPA CERAMICO PRESSATO SMALTATO	68,8	m	14,05	966,64
19	VEN25-01.28.01.a	DIPINTURA DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE Bianche per interni	410,95	m²	9,96	4.093,06
20	VEN25-01.28.01.e	DIPINTURA DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE Silossanica colori di cartella	88,4	m²	12,31	1.087,96
21	VEN25-01.23.05.a	PORTE TAMBURATE LISCE LACCATE finitura opaca ad un battente fino a mq 1,60	5	cad	688,79	3.443,95
22	VEN25-01.23.31.a	PORTONCINO D'INGRESSO RIVESTITO IN LEGNO MASSELLO BLINDATO ad una anta delle dimensioni di 90x210 cm	1	cad	2119,43	2.119,43
23	VEN25-01.23.35.a	FORNITURA E POSA IN OPERA DI CUPOLINO PER TETTI PIANI CON VETRO STRATIFICATO,CUPOLINO CON VETRO STRATIFICATO BASSOEMISSIVO,ELETTRICO 60x60 (0,36 mq)	2	cad	2000,33	4.000,66
24	VEN25-01.23.35.f	FORNITURA E POSA IN OPERA DI CUPOLINO PER TETTI PIANI CON VETRO STRATIFICATO CUPOLINO CON VETRO STRATIFICATO, BASSOEMISSIVO, ELETTRICO 100x100 (1,00 mq)	1	cad	2361,19	2.361,19
25		Realizzazione di impianto di riscaldamento a pannelli radianti a soffitto - esclusa struttura e lana di roccia che sono conteggiati sopra	105,0	m²	80	8.400,00
SERRAMENTI						
27	VEN25-01.23.24.g	INFISSI ESTERNI PER FINESTRE E PORTEFINESTRE finestra ad un'anta con apertura normale e/o a vasistas in pino giuntato lamellare con vetrocamera con aria 24 mm, trasmittanza totale Uw 1,3 W/mq°k	0,77	m²	1569,47	1.208,49
28	VEN25-01.23.24.r	INFISSI ESTERNI PER FINESTRE E PORTEFINESTRE Portafinestra ad un'anta con apertura normale e/o a vasistas in pino giuntato lamellare con vetrocamera con aria 24 mm, trasmittanza totale Uw 1,3 W/mq°k	7,10	m²	1376,78	9.768,25
29	VEN25-01.23.24.s	INFISSI ESTERNI PER FINESTRE E PORTEFINESTRE Portafinestra a due ante con apertura normale e/o a vasistas in pino giuntato lamellare con vetrocamera con aria 24 mm, trasmittanza totale Uw 1,3 W/mq°k	23,4	m²	1469,21	34.350,13
IMPIANTO IDRICO						

30	VEN25-11.02.09.02	COLLETTORE DI DISTRIBUZIONE 3/4"x1/2"x4	3	cad	60,99	182,97
31	VEN25-11.02.01.01	ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO: COPPIA DI PRESE ACQUA D=1/2"	9	cad	50,73	456,57
32	VEN25-11.02.02.01	ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO: COPPIA DI RUBINETTI SOTTOLAVABO/BIDET D=3/8"x1/2"	8	cad	50,73	405,84
33	VEN25-PR-A.69.33.02	SCARICO IN PE-HD D=40 mm	15	m	9,13	136,95
34	VEN25-PR-A.69.33.03	SCARICO IN PE-HD D=50 mm	8	m	10,04	80,32
35	VEN25-PR-A.69.33.06	SCARICO IN PE-HD D=90 mm	4	m	17,33	69,32
36	VEN25-01.98.08.00	IMPIANTI IDROSANITARI (25%)	3182	%	25	795,39
SANITARI						
37	VEN25-11.03.36.01	VASO WATER IN VETROCHINA Tipo a pavimento, dim. 52x36 cm	2	cad	241,3	482,60
38	VEN25-11.03.10.01	BIDET IN VETROCHINA Dim. 58x36 cm	1	cad	285,09	285,09
39	VEN25-11.03.16.04	LAVABO IN VETROCHINA Tipo normale, dim. 60x50 cm	2	cad	224,01	448,02
40	Unioncamere Veneto 2.660.60	VASCA DA BAGNO	1	cad	105,35	105,35
41	VEN25-11.03.30.02	PIATTO DOCCIA Dim. 90x90 cm	2	cad	264,27	528,54
IMPIANTO ELETTRICO						
42	VEN25-10.01.45.03	PUNTO ELETTRIC. IN ESEC. INCASSATA IP40 (TIPO RESIDENZIALE O SIMILARE) Punto luce deviato	12	cad	94,19	1.130,28
43	VEN25-10.01.45.12	PUNTO ELETTRIC. IN ESEC. INCASSATA IP40 (TIPO RESIDENZIALE O SIMILARE) Punto presa schuko + bipasso 2x10/16A	25	cad	65,88	1.647,00
44	VEN25-10.01.57.04	CENTRALINO DI LIVELLO 1 Per unità abitativa S>125mq	1	cad	702,86	702,86
44	VEN25-01.98.09.00	IMPIANTI ELETTRICI (50%)	3.480	%	50,00	1.740,07
		TOTALE	119.008,67			
		IMPREVISTI E MANUTENZIONI VARIE + 10%	11.900,87			
		TOTALE	130.909,53			
		IVA 10%	13.090,95			
		TOTALE IVA COMPRESA	€ 144.000,48			

D.1.4 – Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18/12/2007, efficace dal 28/02/2008.

Il Comune è altresì dotato di Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011, efficace dal 13/03/2012, che è stato successivamente oggetto di numerose varianti.

Dall'esame degli elaborati sopraindicati (che vengono comunque allegati per stralci) emerge quanto segue: il Condominio Omicron è ubicato nell'ATO 4, in un ambito di urbanizzazione consolidata, definibile come ZTO B di completamento edilizio ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Quanto ai vincoli insistenti sul lotto in questione si segnalano:

- Vincolo Sismico di classe 2 (come per tutto il territorio comunale di Verona) (art. 31 N.T.O.);
- Area di ricarica degli Acquiferi (art. 39 N.T.O.);
- Area compresa nella fascia di interesse di ben 3 impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (art. 55 N.T.O.).

Non vi è invece alcun vincolo di carattere paesaggistico o relativo alla Rete Ecologica.

Infine dal punto di vista della disciplina regolativa e operativa (tavole 4 e 5 del PI vigente) la zona in oggetto è qualificata come "Tessuti con edificazione mista (TCb)" di cui all'art. 104 delle NTO vigenti: trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali.

D.1.5 – Situazione catastale dell'immobile

Il sottoscritto attesta la conformità tra l'intestazione catastale dell'immobile pignorato e quella risultante dalle visure ipotecarie.

Relativamente alla conformità della planimetria catastale, evidenziato che allo stato attuale trattasi di unità al grezzo in fase di ristrutturazione, con lavori al momento fermi, mancante di quasi tutti i divisori interni, si espone quanto segue:

l'ultima planimetria catastale in atti è quella presentata in data 30/11/1965 che riporta una suddivisione interna dei vani in parte diversa da quella ipotizzata nella CILA propedeutica ai lavori di ristrutturazione sopra accennati. Pertanto una volta completati i lavori in questione, dovrà essere presentata una nuova planimetria catastale, con costo ipotizzabile di circa

1.500€.

D.1.6 – Situazione edilizia dell'immobile

Si riepilogano nel seguito gli atti amministrativi, in gran parte già elencati al precedente paragrafo D.1.3.2, distintamente per il fabbricato condominiale e per l'unità oggetto di pignoramento.

- a) Edificio condominiale: il condominio Omicron è stato realizzato in base alla Licenza edilizia rilasciata il 22/11/1963 – P.G. 48160 – n. 14240, con successiva Variante relativa al piano seminterrato e al piano copertura rilasciata il 02/03/1964 – P.G. 771 – n. 392 V^a.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal 31 dicembre 1964 come certificato da comunicazione del Sindaco di Verona n. P.G. 56588 e n. 10355 della Direzione Sanità e Igiene del Comune di VR, in base alla Licenza d'uso della Prefettura n. 764 del 30/10/1964.

Di recente il fabbricato è stato oggetto di un consistente intervento di efficientamento energetico e di miglioramento sismico in base alla CILAS n. 0526782 del 18/11/2022 e successiva integrazione/variante con CILAS n. 0324332 del 30/06/2023, con dichiarazione di fine lavori del 28/12/2023

Si precisa che l'intervento sopradescritto è stato eseguito solo parzialmente sulle parti esterne dell'unità oggetto di pignoramento; più precisamente il cappotto termico è stato applicato solo sui due fronti dell'unità dell'esecutato verso il cortile interno, complanari alle sottostanti facciate condominiali; è stato inoltre isolato il tetto piano dell'attico. In sintesi manca il cappotto termico sulle pareti perimetrali prospicienti la terrazza/lastrico solare di proprietà condominiale ma in uso esclusivo all'unità oggetto di pignoramento.

- b) Unità oggetto di pignoramento: come già anticipato l'unità è attualmente allo stato di rustico, con pareti perimetrali e copertura e alcuni divisori interni, con i lavori di ristrutturazione che sono stati interrotti.

Dall'accesso agli atti eseguito non è stato reperito alcun atto amministrativo che contempli il cambio d'uso dall'originaria destinazione della volumetria oggetto di pignoramento da lavanderia-stenditoio e serra-fioriera (autorizzata con la variante al progetto del condominio citata al precedente punto a)) alla destinazione residenziale attuale; si precisa che la ricerca di documentazione è stata effettuata anche a nome dei precedenti proprietari noti dell'unità (sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] dal 1983 al 2022), senza alcun esito.

Va evidenziato che la planimetria catastale del piano attico, già con destinazione

residenziale, datata 07/07/1965 e presentata al N.C.E.U. di Verona in data 30/11/1965, a nome della ditta Caceffo Elena, risulta redatta dall'ing. Ugo Mercanti, progettista e direttore lavori del fabbricato condominiale. Quanto sopra fa presumere che la trasformazione sia stata realizzata già nel corso della costruzione del condominio o nei mesi immediatamente successivi. Tale planimetria è comunque importante in quanto atta a dimostrare lo stato legittimo dell'unità in carenza di altro atto amministrativo, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), come modificato dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "Salvacasa"), convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105.

L'unico atto amministrativo che riguarda la sola unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), presentata in data 6 marzo 2023 per conto dell'esecutato dal professionista incaricato arch.

Alessandro Ba di Verona, con inizio lavori indicato in data 20/03/2023. L'intervento veniva qualificato come manutenzione straordinaria, prevedendo una redistribuzione interna degli spazi preesistenti, con rifacimento di tutte le finiture interne, degli impianti e della serramentistica sia interna che esterna.

Il professionista sopra indicato ha fornito al CTU anche l'elaborato grafico di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da lui predisposta ma mai trasmessa al Comune di Verona, che prevedeva alcune modifiche alle forometrie esterne dell'unità nonché la realizzazione di 3 lucernari (2 apribili e 1 fisso) in copertura, in corrispondenza del soggiorno/cucina, del bagno/lavanderia e del corridoio della zona notte. Alcune delle modifiche sopraindicate risultano in realtà in parte già realizzate.

Regolarizzazione edilizia dell'unità

Alla luce di quanto precedentemente esposto, sentito anche il parere di un funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Verona relativamente alle modalità di regolarizzazione delle difformità sopra elencate, trattandosi di una casistica del tutto particolare, tenuto conto delle modifiche al Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 105/2024 (cosiddetta "Salva Casa"), si ritiene di poter esporre quanto segue:

- a) In relazione al mancato reperimento dall'accesso agli atti di documentazione che attesti la trasformazione da lavanderia/serra/fioreria ad alloggio residenziale, trattandosi di un cambio di destinazione nell'ambito della stessa categoria da accessorio residenziale a residenza, nell'ambito di una volumetria comunque già autorizzata, si ritiene possibile una formale regolarizzazione con una SCIA in sanatoria (se necessaria) con relativa agibilità sanante, con una sanzione presumibile di **€ 1032**.

Quanto sopra ricordando che trattasi di trasformazione d'uso ante 1967, come

testimoniato dalla planimetria catastale presentata nel 1965.

- b) Relativamente alle difformità dalla CILA presentata nel 2023, già realizzate nel corso dei recenti lavori ora interrotti, inerenti una diversa conformazione di alcune forometrie esterne, dovrà essere presentata pure una SCIA in sanatoria, con sanzione presumibile di **512 €**, non trattandosi di variazioni essenziali.

Ovviamente, una volta completati i lavori per rendere agibile l'appartamento, dovrà essere presentata una SCA per ottenere la nuova agibilità, completa di tutte le necessarie certificazioni dei nuovi impianti realizzati nonché di una nuova e aggiornata planimetria catastale.

Oltre all'importo delle sanzioni sopra indicate, si ritiene debba essere previsto un importo per le spese tecniche per la direzione lavori e sicurezza delle opere di completamento, unitamente agli adempimenti tecnici sopra indicati, che si ritiene di quantificare complessivamente in almeno **8.000 €**.

D.1.7 – Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data dei sopralluoghi eseguiti, l'ultimo dei quali in data 7 agosto 2025, l'immobile principale non era occupato, né poteva esserlo in quanto inabitabile, in forza dei lavori di completa ristrutturazione interna ed esterna iniziati nel 2023 ed attualmente interrotti.

La cantina di pertinenza, all'epoca del primo sopralluogo eseguito, risultava invece occupata da materiale vario di proprietà dell'esecutato.

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

Evidenziato che nell'atto di acquisto dell'immobile in questione (datato 29 settembre 2022) l'attuale esecutato dichiarava di acquisire con tale atto l'immobile in oggetto come propria abitazione principale, impegnandosi a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data sopraindicata nel Comune di Verona, non risultano a parere dello scrivente, elementi opponibili al creditore procedente.

D.1.8 – Vincoli e oneri giuridici

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

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE IPOTECARIA del 18/10/2022 – R.G. n. 44224 – R.P. n. 7804 – relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per importo capitale di € 280.000,00 (duecentottantamila/00), con atto in data 29/09/2022 n.

279651 di repertorio del notaio Paola Mazza di Verona, a favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.a. contro [REDACTED]

Si evidenzia che l'ipoteca sopraindicata riguardava sia l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sia l'autorimessa nel medesimo complesso immobiliare non oggetto di pignoramento.

Si sottolinea infine che la [REDACTED] non risulta intervenuta nella presente procedura.

- 2) TRASCRIZIONE del 10/10/2023 – R.G. 40752 – R.P. 30384 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Verona relativa a verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà dell'unità negoziale oggetto della presente procedura.
- 3) TRASCRIZIONE del 01/10/2024 – R.G. 39186 – R.P. 29281 - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Bolzano, relativa a verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà dell'unità negoziale composta dall'unità immobiliare censita al Fg. 292 particella 388 sub 31 (oggetto della presente procedura), nonché dell'unità immobiliare censita al Fg. 292 particella 388 sub. 48 (Autorimessa non oggetto della presente procedura).

Si evidenzia che nell'udienza del 22 gennaio 2025 il Giudice delle Esecuzioni immobiliari dott. Attilio Burti, avendo dichiarata estinta la procedura esecutiva 240/2024, ha ordinato la cancellazione della nota di trascrizione del presente pignoramento datato 01/10/2024, R.G. 39186 – R.P. 29281. Si è ritenuto comunque di riportarla in quanto dall'ispezione telematica effettuata in data 23/12/2025 risultava ancora presente nel Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- 4) TRASCRIZIONE del 25/11/2024 – R.G. 47904 – R.P. 35553 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Verona, relativa a verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] di Bolzano contro [REDACTED] per l'unità immobiliare censita al Fg. 292, particella 388 sub 31.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatte salve le incombenze precedentemente descritte al paragrafo D.1.6. e i vincoli di carattere urbanistico elencati al paragrafo D.1.4.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Per l'immobile oggetto della procedura non risultano soggetti o enti muniti di diritto di prelazione sulla vendita del bene. L'unità non è assoggettata a vincoli di carattere storico-culturale.

D.1.9 – Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratore del Condominio Omicron è il sig. Fabrizio Martini della Azimut Martini s.r.l. – Amministrazioni e Gestioni Immobiliari, con sede in Verona, via Curtatone 4/A, tel. 045/950659, fax 045/8625354, cell. 335/5460526, mail: info@studioazimut.it, pec: info@pec.studioazimut.it.

L'amministratore ha fornito allo scrivente il bilancio preventivo e consuntivo dell'esercizio 2022/2023 (dal 01/07/2022 al 30/06/2023), il bilancio preventivo 2023/2024, il verbale dell'Assemblea ordinaria del 05/06/2024, nonché la ripartizione millesimale adottata per i lavori condominiali di efficientamento energetico e miglioramento sismico.

Inoltre è stata fornita la situazione personale dei versamenti dell'esecutato sig. [REDACTED] per gli esercizi 2022/2023, 2023/2024 e il piano rateale preventivo per l'esercizio 2024/2025, nonché il dettaglio di alcune spese straordinarie in quota parte a carico dell'esecutato.

Si evidenzia che tutti gli importi di seguito indicati sono comprensivi anche dei millesimi inerenti l'autorimessa, per un totale di 22,49 millesimi.

Dall'analisi della documentazione fornita si può dedurre quanto segue:

Le spese di gestione ordinaria condominiale annue per l'immobile oggetto di esecuzione (appartamento + cantina), calcolate ipotizzando una suddivisione tra l'appartamento e l'autorimessa pari rispettivamente al 67,85% (15,26 / 22,49 millesimi) e al 32,15% (7,23 / 22,49 millesimi) risultano le seguenti:

- per l'esercizio 2022/2023 (consuntivo): € 1568,01 (a carico di [REDACTED] + € 515,97 (a carico della precedente proprietà) = € 2083,98 x 67,85% = € 1413,98
- per esercizio 2023/2024 (preventivo): € 2062,36 x 67,85% = € 1399,31
- per esercizio 2024/2025 (preventivo) = € 1348,72

Quanto alla situazione debitoria dell'esecutato, dai prospetti personali della situazione dei versamenti dell'esecutato, risulta quanto segue, sempre comprendendo anche quanto dovuto per l'autorimessa non oggetto di pignoramento:

- esercizio 2022/2023 rate scadute non versate per € 1057,74;

- esercizio 2023/2024 rate scadute non versate, comprensive del debito pregresso, per € 3631,78;
- esercizio 2024/2025 rate scadute non versate, fatti salvi versamenti recenti non comunicati allo scrivente CTU, comprensive del debito pregresso, pari ad € 4581,84.

In aggiunta risultano da pagare due importi per spese straordinarie già deliberate dal condominio, l'una di € 505,75 (che scadeva il 30/01/2024) per nuovo impianto citofonico, l'altra di € 484,80 per sistemazione e tinteggiatura muro di confine (da pagare in 3 rate con scadenza 01/09/25, 01/10/25 e 01/11/25).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente, nelle more di una più esatta quantificazione, il sottoscritto CTU ritiene di imputare un importo di € 1400,00 x 2 = € 2800,00 per spese ordinarie e di € 500,00 per spese straordinarie, che verranno detratte dal valore determinato dell'immobile.

Quanto sopra esposto è comunque da intendersi come valutazione indicativa, fermo restando l'invito ai futuri acquirenti di un doveroso contatto con l'amministratore condominiale per una più esatta verifica della situazione.

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

Il bene oggetto di stima è stato acquistato dall'esecutato in data 29/09/2022. Non si tratta di bene strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11. – Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. – Separazione in natura e progetto divisionale

Il bene oggetto di pignoramento è in piena proprietà dell'esecutato e non si prevede pertanto alcuna separazione o progetto di divisione.

D.1.13. – Valutazione del lotto

D.1.13.1. – Consistenza

La superficie commerciale virtuale complessiva dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene considerata come segue, applicando un coefficiente di ragguaglio per la superficie accessoria della cantina:

- appartamento		mq 133
- cantina	mq 5,30 x 0,30 =	mq 1,59
Totale		<u>mq 134,59</u>

Si precisa che non si è attribuito alcun valore alla grande terrazza che copre l'intero

condominio pur se in uso esclusivo all'unità dell'esecutato, in quanto di proprietà condominiale; si terrà invece conto della presenza di tale terrazza nella determinazione del valore unitario a mq dell'unità.

D.1.13.2. – Criteri di stima

Data la particolare situazione attuale dell'unità oggetto di pignoramento, di fatto al rustico e priva di tutti gli elementi di finitura, degli impianti e dei serramenti interni ed esterni, si è ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato ipotizzando il valore di vendita a nuovo, applicando successivamente una decurtazione corrispondente all'importo necessario per completare le opere mancanti per considerare l'unità come oggetto di completa ristrutturazione; l'importo delle opere è stato calcolato con dettagliato computo metrico estimativo con i prezzi unitari tratti dal Prezzario Regionale dei lavori Pubblici della Regione Veneto del 2025 (vedasi allegato).

Per la definizione del valore unitario a nuovo si è fatto riferimento a dati desunti da pubblicazioni e siti del mercato immobiliare per compravendite in zona nonché da informazioni raccolte direttamente da agenzie immobiliari operanti nel quartiere di Santa Lucia di Verona. Si è altresì consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nell'ultimo aggiornamento disponibile (primo semestre 2025), che tuttavia non appare confacente al criterio di stima adottato in quanto riferita ad immobili residenziali in condizioni normali e non ad appartamenti oggetto di completa ristrutturazione.

Infine, per la determinazione del valore unitario a nuovo, si è tenuto altresì conto di alcuni particolari elementi per l'unità in questione che incidono positivamente rispetto alla media di immobili simili presenti sul mercato, quali, ad esempio:

- posizionamento dell'unità al 7° piano fuori terra, con vedute panoramiche davvero uniche;
- presenza dell'ampia terrazza di uso esclusivo, pur di proprietà condominiale.

Per contro si è tenuto presente di alcuni elementi che incidono in termini negativi, quali:

- l'unità non è allo stato utilizzabile, necessitando di lavori che dureranno comunque alcuni mesi;
- l'ascensore condominiale si ferma al piano inferiore alla presente unità;
- l'unità oggetto di pignoramento non comprende l'autorimessa di proprietà dell'esecutato, pur tenendo conto della presenza di un ampio parcheggio pubblico nelle immediate adiacenze.

Prima di passare alla determinazione della valutazione estimativa, si ritiene utile aggiungere qualche cenno sul mercato immobiliare della zona. Da un report del gruppo Tecnocasa dello

scorso anno il quartiere di Santa Lucia viene definito come particolarmente dinamico, in costante crescita percentuale nel valore degli immobili, soprattutto per acquisti di abitazione principale (prima casa) focalizzati in particolare su trilocali e quadrilocali, ma anche con investitori che si concentrano su immobili per la locazione residenziale e/o per locazioni turistiche, pur in presenza di un parco immobiliare mediamente vetusto; il mercato delle locazioni registra una buona domanda ma una bassa offerta.

D.1.13.3. – Stima

Alla luce di quanto precedentemente esposto, il valore unitario a nuovo a mq viene determinato in **€/mq 2.300,00** e il valore più probabile di mercato del presente lotto di vendita risulta pertanto come segue:

- valore unità a nuovo	mq 134,59 x €/mq 2300	= € 309.557,00
- a detrarre opere di completamento da computo metrico (IVA compresa)		= € 144.000,00
	Totale	€ 165.557,00

D.1.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto in ordine alla situazione edilizia dell'immobile ed alle spese condominiali che risultano allo stato insolute, dal valore sopradefinito vanno detratti i seguenti importi:

- spese tecniche per SCIA in sanatoria, direzione lavori e sicurezza per opere di completamento, nuova agibilità con aggiornamento planimetria catastale e certificazione impianti:	€ 8.000,00
- sanzioni da corrispondere al Comune di Verona:	€ 1.548,00
- presumibili spese condominiali a carico acquirente:	€ 3.300,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 12.848,00

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

- Valore di stima dell'immobile senza decurtazioni	€ 165.557,00
- Importo complessivo decurtazioni	€ 12.848,00
- Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 152.709,00
(diconsi € centocinquantaduemilasettecentonove/00)	

La presente relazione peritale viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare 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, 3 gennaio 2026

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giovanni Montresor

E. ALLEGATI

- E.1. – Titolo di provenienza del bene**
- E.2. – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio**
- E.3. – Certificato di residenza storico**
- E.4. – Stato di famiglia storico**
- E.5. – Estratto di mappa catastale**
- E.6. – Planimetria catastale**
- E.7. – Visura sintetica per soggetto dell'esecutato**
- E.8. – Visura storica per immobile**
- E.9. – Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni**
- E.10. – Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- E.11. – Stralci n. 5 Tavole grafiche del Piano degli Interventi (PI) e 1 Tavola del Piano di Assetto del Territorio (PAT)**
- E.12. – Permesso di costruire 14240-63 con 1 elaborato grafico**
- E.13. – Permesso di costruire 392-64 con 1 elaborato grafico**
- E.14. – Certificato di abitabilità 1964**
- E.15. – CILA 3025-23 con 1 elaborato grafico**
- E.16. – Elaborato grafico SCIA non presentata**
- E.17. – Documentazione fotografica**
- E.18. – Computo metrico estimativo opere di completamento**
- E.19. – Bilanci e documentazione spese condominiali**