

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	264_2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

AVV. DANIELA DEGUIDI - danieladeguidi@studiodavvocato.it – 045. 8035655

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN
Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona
C.F. ZLNVLR76M54G224R
P.IVA 03209140239
e-mail: valeriazalin@gmail.com – PEC: valeria.zalin@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA GIOVANNI PRATI N. 9 – QUARTIERE PONTE CRENCANO - VERONA	4
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.....	6
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.....	20
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.....	21
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	22
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	24
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	24
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	26
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	26
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	26
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	27
D.1.13	Valutazione del lotto	27
D.1.13.1	Consistenza.....	28
D.1.13.2	Criteri di stima.....	28
D.1.13.3	Stima.....	30
D.1.13.4	Adegamenti e correzioni della stima.....	31
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	32
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	33



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 264_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del bene sub 4; 1/4 della piena proprietà del bene sub 10
0Tipologia immobile	Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa in comproprietà al piano interrato. Sup. commerciale sub 4: mq 131,75 Sup. commerciale sub 10: mq 47,12
Ubicazione	Verona (VR), Via Giovanni Prati n° 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 108 mapp. n°: 149 sub. 4 e quota parte sub 10.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 293.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato e da un figlio maggiorenne.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 600 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Nessuna
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

Piena proprietà dell'appartamento sub 4 e 1/4 della piena proprietà dell'autorimessa sub 10 del [REDACTED]

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina pertinenziale ed autorimessa in comproprietà al piano interrato, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA GIOVANNI PRATI N. 9 – QUARTIERE PONTE CRENCANO - VERONA

D.1.1 Proprietà

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ad essi pervenuti:

- in parte a seguito di **SUCCESSIONE LEGITTIMA alla madre**, [REDACTED]
[REDACTED]
dichiarazione di successione n. 99, vol. 118, debitamente registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 13/09/2005 e trascritta a Verona il 26/10/2005 ai numeri 46273 R.G. e 28509 R.P.;
- in parte a seguito di **SUCCESSIONE LEGITTIMA al padre**, [REDACTED]



[REDACTED]

dichiarazione di successione n. 43, vol. 762, debitamente registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 01/03/1997 e trascritta a Verona il 11/01/1999 ai numeri 766 R.G. e 606 R.P., dichiarazione successivamente rettificata dalla dichiarazione di successione n. 54, vol. 770, debitamente registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 il 28/06/1997 e trascritta a Verona il 14/06/1999 ai numeri 20637 R.G. e 13424 R.P..

- [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile censito alla Sezione O, Foglio 14, mappale 459, sub 4 (attuale foglio 108, mappale 149 sub 4) e la quota indivisa di 1/4 del bene di cui alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 10 (attuale foglio 108, mappale 149, sub 10) è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/09/2006**, numero di repertorio 316.147, raccolta n. 17.007, notaio Dr Paolo Valvo con sede in Conegliano, registrato a Conegliano il 25/09/2006 al n. 3485, Serie 1T, trascritto a Verona il 27/09/2006 ai nn. 47613/27723, da potere [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] acquisiva la piena proprietà della porzione di fabbricato denominato "Condominio Prati" sito in Verona in Via Giovanni Prati n. 9, costituita da un appartamento al piano primo con annessa cantina e relativo garage con ripostiglio in comproprietà al piano interrato. Nella vendita sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ed in particolare l'area coperta identificata al mappale 149 e l'area scoperta condominiale di cui al mappale 148, nonché quant'altro previsto nell'atto di assegnazione di alloggio a firma del notaio Dr Osvaldo Machinè di Verona in data 06 e 26/03/1985.

Si segnala che al momento dell'acquisto il soggetto esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]



[REDACTED] sono cessati gli effetti civili del matrimonio sottoscritto.

Da quanto desunto dai certificati anagrafici non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

In data 24/03/2026 e 03/04/2026 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Verona i seguenti documenti: certificato di stato civile, certificato di nascita e di residenza storico, stato famiglia storico.

[REDACTED]

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Verona [REDACTED] risiede presso il bene pignorato unitamente ad un figlio maggiorenne dal 15/11/2007.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina pertinenziale ed autorimessa in comproprietà al piano interrato sito nel Comune di Verona (Vr), quartiere Ponte Crencano, in Via Giovanni Prati n. 9.



I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i



seguenti:

Comune di Verona (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 108, particella 149, sub 4, categoria A/2**, Zona censuaria 3, classe 2, consistenza vani 7, Superficie catastale: 127 mq; totale escluse aree scoperte: 123 mq, Rendita € 777,27, Via Giovanni Prati n. 9, piano: 1;
- **foglio 108, particella 149, sub 10, categoria C/6**, Zona censuaria 3, classe 2, consistenza 75 mq, Superficie catastale: 75 mq, Rendita € 197,54, Via Giovanni Prati n. 9, piano: S1.

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sui seguenti Enti Urbani:

Comune di Verona (Vr), Sezione Verona Nord, Catasto Terreni:

- **foglio 108, particella 149**, qualità ENTE URBANO, Superficie 2,27 are;
- **foglio 108, particella 148**, qualità ENTE URBANO, Superficie 9,88 are;
- **foglio 108, particella 344**, qualità ENTE URBANO, Superficie 0,33 are;
- **foglio 108, particella 345**, qualità ENTE URBANO, Superficie 0,33 are.

Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.

Si precisa che nella visura catastale del sub 4 non è indicato il piano S1 della cantina, accessorio dell'appartamento al piano primo.

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione Verona Nord, Foglio 108, mappale 149:

a) All'impianto meccanografico del 10/04/1974 il bene risultava così censito:

- fg. 108, particella 149, Qualità ENTE URBANO, Superficie 3,00 are.

b) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/12/1978 (n. 278), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 108, particelle 147, 148, 344 e 345, il bene risulta così censito:



-
- fg. 108, particella 149, Qualità ENTE URBANO, Superficie 2,27 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 108, particella 149.

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione Verona Nord, Foglio 108, mappale 148:

a) All'impianto meccanografico del 10/04/1974 il bene risultava così censito:

- fg. 108, particella 148, Qualità ENTE URBANO, Superficie 14,80 are.

b) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 01/07/1975 (n. 33375), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 108, particelle 146, 147, foglio 111, particella 14 e foglio 127, particelle 54 e 450, il bene risulta così censito:

- fg. 108, particella 148, Qualità ENTE URBANO, Superficie 10,45 are.

c) A seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/12/1978 (n. 278), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 108, particelle 147, 149, 344 e 345, il bene risulta così censito:

- fg. 108, particella 148, Qualità ENTE URBANO, Superficie 9,88 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 108, particella 149.

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione Verona Nord, Foglio 108, mappale 344:

a) l'immobile trae origine dalla VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/12/1978 (n. 278), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 108, particelle 147, 148, 149 e 345, e risulta così censito:

- fg. 108, particella 344, Qualità ENTE URBANO, Superficie 0,33 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 108, particella 149.

Catasto Terreni, Comune di Verona, Sezione Verona Nord, Foglio 108, mappale 345:

a) l'immobile trae origine dalla VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/12/1978 (n. 278), con la quale sono variati i beni di cui al foglio 108, particelle 147, 148, 149 e 344, e risulta così censito:

- fg. 108, particella 345, Qualità ENTE URBANO, Superficie 0,33 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 108, particella 149.



Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio108, mappale 149, sub 4:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 30/10/1969 in atti dal 28/12/1993 UIU NON ACQUISITE ALL'IMPIANTO (n. A06629.903/1970) e risultava così censito:

- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita L. 1.885, Via Giovanni Prati n. 9.

b) A seguito della VARIAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 29/12/1993 VAR DEST, VAR REDD, (n. 7680/V/1985) e del CLASSAMENTO del 12/12/1985 in atti dal 14/03/1997 IN DATA 24-02-97 (n. 7680/1985), il bene risultava così censito:

- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Via Giovanni Prati n. 9.

c) A seguito della VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario, il bene risultava così censito:

- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 777,27, Via Giovanni Prati n. 9.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/11/2008 Pratica n. VR0422292 in atti dal 05/11/2008 (n. 46377.1/2008)), il bene risultava così censito:

- fg. 108, particella 149, Sub 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 777,27, Via Giovanni Prati n. 9, piano 1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 108, particella 149, Sub 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: 127 mq; totale escluse aree scoperte: 123 mq, Rendita € 777,27, Via Giovanni Prati n. 9, piano 1.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 108, particelle 148, 149, 344 e 345.

Catasto Fabbricati, Comune di Verona, Foglio108, mappale 149, sub 10:

a) il bene trae origine dalla VARIAZIONE del 30/10/1969 in atti dal 28/12/1993 UIU NON ACQUISITE ALL'IMPIANTO (n. A06629.903/1970) e risultava così censito:



- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 8, Categoria C/6, Classe 4, Via Giovanni Prati n. 9.

b) A seguito della VARIAZIONE del 14/04/1978 in atti dal 28/12/1993 VAR DEST, (n. 3467/1978 e della SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA A SEGUITO ERRATA REG. - CLASSAMENTO IN DATA 24-02-97 del 14/04/1978 in atti dal 14/03/1997 (n. 3467.1/1978), il bene risultava così censito:

- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 10, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 mq, Via Giovanni Prati n. 9, piano S.

c) A seguito della VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario, il bene risultava così censito:

- Sezione O, fg. 14, particella 459, Sub 10, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 mq, Rendita € 197,54, Via Giovanni Prati n. 9, piano S.

d) A seguito della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/11/2008 Pratica n. VR0422381 in atti dal 05/11/2008 (n. 46382.1/2008), il bene risultava così censito:

- fg. 108, particella 149, Sub 10, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 mq, Rendita € 197,54, Via Giovanni Prati n. 9, piano S1.

e) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- fg. 108, particella 149, Sub 10, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 mq, Superficie catastale: 75 mq; Rendita € 197,54, Via Giovanni Prati n. 9, piano S1.

Mappali Terreni correlati: Sezione A, foglio 108, particelle 148, 149, 344 e 345.

Coerenze: il mappale 149 confina a sud con il mappale 147, ad est con il mappale 344 a nord con il mappale 148 e ad ovest con la particella 345.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale nel quartiere Ponte Crencano



di Verona, a circa 5-6 km di distanza dal centro di Verona in direzione nord ovest.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale; l'immobile prospetta a sud verso il campo giochi comunale, a breve distanza sono collocati i principali servizi del quartiere quali il centro parrocchiale, negozi, alimentari, farmacia.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Caratteristiche edilizie del fabbricato

Trattasi di beni siti nel Comune di Verona, quartiere Ponte Crenzano, collocati all'interno di un'area residenziale in Via Giovanni Prati n. 9.

I beni consistono in un appartamento al piano primo con vano cantina pertinenziale ed autorimessa in comproprietà al piano seminterrato.

Gli immobili sono collocati all'interno di un complesso composto da 4 unità residenziali ai piani primo e secondo con cantine, autorimessa e ripostiglio comune al piano interrato ed unità commerciali al piano terra.

Il fabbricato, di forma rettangolare, è ricompreso in un quartiere di edilizia economico popolare di 17 edifici e 160 alloggi a riscatto ed è stato realizzato negli anni 1957-1960 da AGECE; si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è dotato di un unico vano scale senza ascensore che collega i piani fuori terra ed il piano interrato. Sul retro del fabbricato è presente un ascensore esterno che non ferma al piano primo.

Le strutture portanti del fabbricato sono in telaio in cemento armato, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la scala in cemento armato, la copertura è realizzata in laterocemento, piana con manto in guaina.

Le facciate esterne, finite in parte a mattone faccia a vista ed in parte ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.

Sul retro del fabbricato si sviluppa l'area esterna pertinenziale, in parte adibita a prato ed in parte a posti auto comuni alle diverse abitazioni.





Vista del fabbricato da Via Giovanni Prati



Vista del fabbricato da Via Nicolò Tommaseo

Unità abitativa sub 4- piano primo

Ha accesso attraverso il vano scale comune ed è localizzato nella porzione est del fabbricato, con affacci sui lati nord, sud ed est e si compone di un vano soggiorno e di una cucina, di un disimpegno che serve due bagni finestrati e tre camere da letto.

La cucina, il soggiorno ed una camera da letto hanno accesso al balcone angolare presente a sud ed est del fabbricato; la camera più grande esposta a nord ha accesso sia dal soggiorno sia dal disimpegno ed è attualmente suddivisa in due vani da armadiature. La camera angolare è dotata di un'ampia finestratura con affaccio a nord originata da una veranda condonata nel 1990.

Le suddivisioni tra le diverse stanze sono caratterizzate da armadiature su misura che ottimizzano gli spazi contenitori.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, gli oscuramenti sono in tapparelle elettriche in pvc color grigio chiaro. Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è blindato, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle in gres porcellanato; la pavimentazione delle altre stanze è in listoni di legno.

Tutti i locali sono dotati di controsoffitto con luci incassate; le altezze interne prevalenti sono pari a 2,70 metri.





Soggiorno



Cucina



Bagno



Bagno



Camera



Camera



Cantina sub 4 e ripostiglio comune – piano interrato

Il vano ad uso cantina ha forma rettangolare e dimensioni interne pari a 2,25 x 3,93 metri, altezza pari a 2,20 metri e pavimentazione in battuto di cemento; ha accesso dal ripostiglio comune alle 4 unità abitative, a sua volta collegato al vano scale, che è stato suddiviso in 4 porzioni, ciascuna assegnata ad un alloggio.



Vista interna cantina sub 4



Vista interna ripostiglio comune

Autorimessa sub 10 – piano interrato

Il vano ad uso autorimessa comune è uno spazio indiviso accessibile tramite il vano scala interno che serve anche le cantine da una parte e tramite rampa carrabile esterna dall'altra; è illuminato ed aerato da 2 bocche di lupo in posizioni angolari.



Vista interna autorimessa sub 10



Vista interna autorimessa sub 10



All'interno lo spazio è stato suddiviso da linee sulla pavimentazione per delimitare 4 posti auto di piccole dimensioni, ciascuno assegnato ad un appartamento del fabbricato.

La pavimentazione è in battuto di cemento, la basculante è in alluminio di tipo manuale scorrevole, l'altezza interna pari a 2,20 metri.

Complessivamente lo stato di conservazione dei beni oggetto di perizia è discreto; le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>strutture verticali</i>	cemento armato	telaio in c.a.	discrete	n.d.
<i>coperture</i>	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
	guaina	piana		
<i>solai</i>	laterizio e cemento	laterocemento	discrete	n.d.
Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco/laterizio	malta	buone	intonaco
<i>infissi esterni</i>	pvc	ante	buone	vetro camera
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	buone	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	buone	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio/cartongesso	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	legno	parquet	sufficienti	si
<i>rivestimenti bagni</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>rivestimenti cucina</i>	gres	piastrelle	buone	si
<i>pavimenti camere</i>	legno	parquet	sufficienti	si
<i>pavimentazione balcone</i>	gres	piastrelle	discrete	si
<i>cantina</i>	cemento	battuto di cemento	discrete	si
<i>pavimentazione autorimessa</i>	cemento	battuto di cemento	discrete	si



Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti, risalenti presumibilmente ai lavori di manutenzione straordinaria degli anni 2006-2008; non sono state tuttavia reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

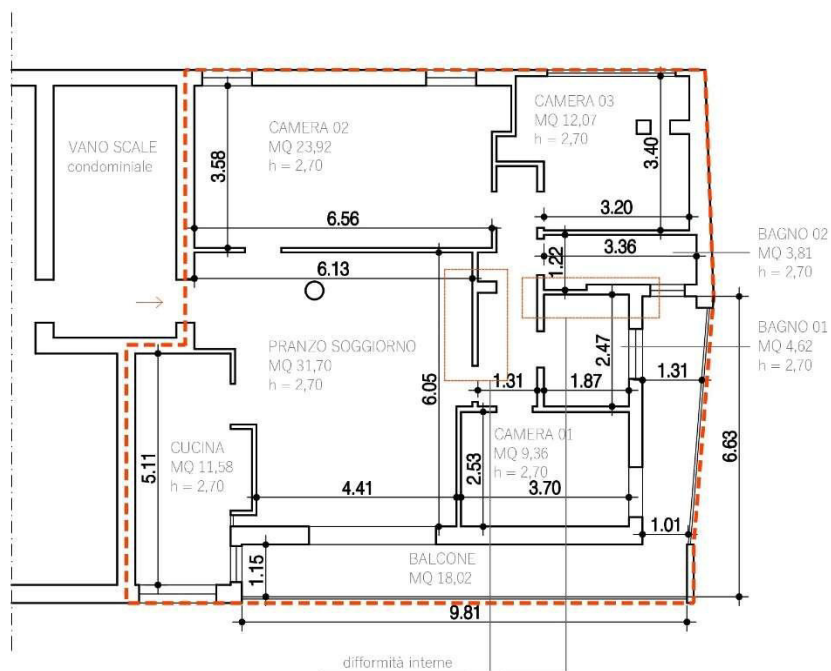
L'impianto di riscaldamento è centralizzato (teleriscaldamento) e comune ai fabbricati adiacenti; la caldaia condominiale è gestita dal condominio attiguo "La Nave".

Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler a gas ubicato sul terrazzo dell'appartamento; i corpi scaldanti sono radiatori tubolari.

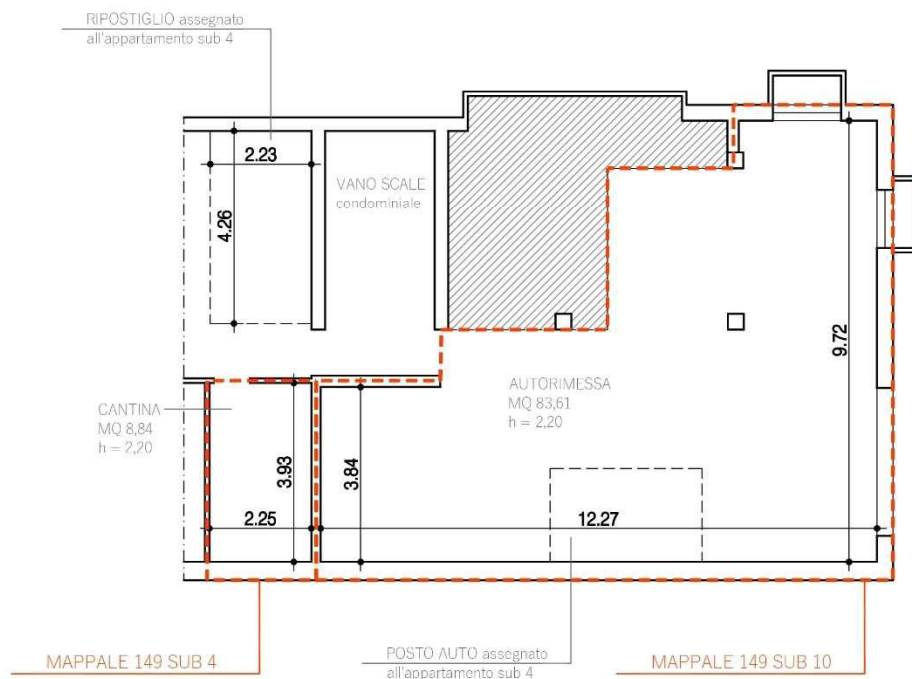
L'immobile è dotato di impianto di condizionamento canalizzato e non è presente impianto di allarme; il fabbricato è allacciato alla fognatura pubblica.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	sì	canalizzata	buone	no
gas	sottotraccia	da rete	buone	no
elettrico	sottotraccia	da rete	buone	no
acqua calda sanitaria	autonomo	boiler a gas	buone	no
termico	sottotraccia	caldaia condominiale e radiatori	buone	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---



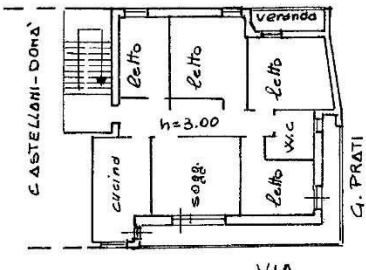
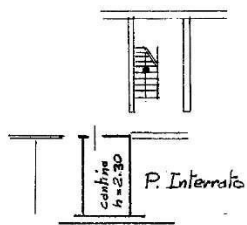


FOGLIO 108, PARTICELLA 149 SUB 4 - PIANO PRIMO



FOGLIO 108, PARTICELLA 149 SUB 4 E SUB 10 - PIANO INTERRATO



MODULARIO F. - fog. mod. - 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 150
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 652)		
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>VERONA</u> Via <u>G. PRATI n. 9</u>		
Ditta		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>		
PIANO PRIMO  COMUNE DI VERONA SEZ. O-F° XIV-mapp. 459  VERANDA Letti Letti Letti cucina sogg. vic. Letti VIA CASTELLONI-DONA VIA G. PRATI  P. Interno cantina h=2.30 ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA <u>12 DIC 1985</u> PROT. N° <u>7680 V</u>	<u>SUB H</u>	Compilata dal Geometra <u>[Redacted]</u> Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>10/12/1985</u> Firma <u>[Redacted]</u>

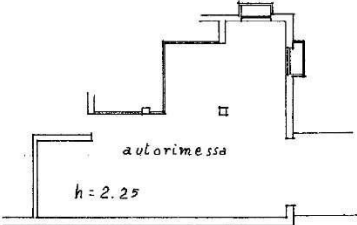
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/12/1985 - Data: 10/02/2026 - n. T178250 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2026 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 108 - Particella 149 - Subalterno 4 >
VIA GIOVANNI PRATI n. 9 Piano 1

Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: Avv. Daniela Deguidi

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 313				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 20	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 635)							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>VERONA</u> Via <u>PRATI</u>							
Ditta <u>COMUNE di VERONA</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>							
							
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO							
DATA PROT. N° <u>3467</u> / <u>78</u>		Dal sub. <u>8</u> sub. <u>10</u>		Compilata dal [REDACTED]		Iscritto all'Albo de della Provincia di <u>VERONA</u> DATA <u>12-4-78</u> Firma: [REDACTED]	
Ultima planimetria in atti		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	

Data presentazione: 14/04/1978 - Data: 10/02/2026 - n. T178254 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/02/2026 - Comune di VERONA(L781) - < Foglio 108 - Particella 149 - Subalterno 10 >
VIA GIOVANNI PRATI n. 9 Piano S1

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

I beni comuni condominiali non hanno individuazione catastale autonoma in quanto non è presente presso gli Uffici Catastali l'elaborato planimetrico completo relativo al fabbricato ove sono collocati i beni oggetto di perizia; oltre all'ingresso, al vano scale ed alla rampa carrabile di accesso al piano interrato sono presenti ulteriori spazi comuni quali l'area esterna pertinenziale sul retro del fabbricato, adibita a verde e posti auto, uno per ogni appartamento del complesso, ed un ripostiglio al piano interrato, attualmente suddiviso in quattro porzioni, assegnate ciascuna ad un appartamento del condominio.

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

L'accesso pedonale alla porzione di fabbricato che ricomprende i beni oggetto di perizia è collocato sul fronte sud dell'edificio, al civico 9 di Via Giovanni Prati, lungo il percorso pedonale che insiste sul mappale 147 e collega Via Prati con Via Nicolò Tommaseo e Via Alessandro Poerio e consiste in un portoncino in alluminio e vetro che conduce al vano scale che collega i piani fuori terra ed il piano interrato.

L'accesso carrabile all'autorimessa sub 10 collocata al piano interrato è localizzato sul fronte est del fabbricato ed avviene tramite un cancello metallico ed una rampa che conduce al vano garage in comproprietà tra i quattro appartamenti.

Un ulteriore accesso carrabile al fabbricato è localizzato lungo via Nicolò Tommaseo e conduce alla corte pertinenziale dove sono collocati i posti auto comuni alle diverse proprietà; è presente inoltre una porta di collegamento tra l'area esterna ed il vano scale sul fronte nord dell'edificio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di Verona è attualmente:

- il Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011-Variante n. 29, pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022 diventando efficace il 14 maggio 2022.



La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

- art. 31 – Vincolo sismico classe 2;
- art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi- Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43 – Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità B: vulnerabilità intrinseca bassa;
- Art. 52 – Aeroporti – fascia di rispetto - Infrastrutture della mobilità: aeroporti;

Tavola 2.2: Unità di Paesaggio:

- Art. 57 – Unità 5 - Ambito della pianura Valliva);

Tavola 4 - Disciplina Regolativa Tavola 5 – Disciplina Operativa:

- Art. 107 – TCe - Tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario.

Tavola art. 2 c.6:

- ZTO – Zona B.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli elaborati catastali più recenti relativi all'appartamento sub 4, come risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona, non sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Verona, Edilizia Privata, in quanto non sono stati aggiornati a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 2006-2008 e riportano la suddivisione interna ante opere.

Si precisa inoltre che nella visura catastale del sub 4 non è indicato il piano S1 della cantina, accessorio dell'appartamento al piano primo.

La planimetria catastale relativa all'autorimessa in comproprietà sub 10 è invece conforme allo stato di fatto ed agli atti autorizzativi reperiti.

Non è presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare.



Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria sub 4 è possibile prevedere una somma complessiva di € 600,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Verona, l'Ufficio Patrimonio dell'AGEC e presso l'Ufficio Inventario del Patrimonio – Lavori Pubblici di Verona risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul fabbricato in oggetto:

- **DELIBERA DELLA COMMISSIONE AMMINISTRATRICE DELL'AGEC n. 55 del 30/11/1957** di approvazione del progetto, del preventivo e del capitolato speciale d'appalto per i lavori di muratura di un quartiere di case a riscatto a Borgo Trento;
- **ATTO DI COLLAUDO del 31/10/1960** relativo ai lavori di costruzione di un quartiere con 160 alloggi a riscatto in Verona – Ponte Crencano, primo e secondo lotto;
- **CONCESSIONE IN SANATORIA del 01/06/1990** – domanda di sanatoria n. 1037/01/00 presentata in data 10/01/1986 per le opere abusive eseguite consistenti nella costruzione di una veranda di mq 4,20 ultimata entro il 01/09/1967 sull'immobile sito in Via Giovanni Prati censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4, [REDACTED]
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 01/06/1990** relativa alla concessione in sanatoria rilasciata in data 01/06/1990 per costruzione di una veranda di mq 4,20 ultimata entro il 01/09/1967 sull'immobile sito in Via Giovanni Prati censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4, [REDACTED]
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 0083643 P.G. n. 7805/96/01 SK del 22/08/1997** per opere edilizie quali l'apertura di una porta e realizzazione di una scala in Via Giovanni Prati 9, [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. n. 214404 del 15/09/2006, pratica n. 06.03/005254 anno 2006 per ristrutturazione per modifiche interne al piano primo sull'immobile sito in Via Giovanni Prati 9 censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4, [REDACTED]

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. n. 176597 del 30/07/2008, pratica n. 06.03/06603 anno 2008 per Variante alla DIA 5254/06 per modifiche interne al piano primo sull'immobile sito in Via Giovanni Prati 9 censito al Catasto Fabbricati alla Sezione O, foglio 14, mappale 459 sub 4, [REDACTED]

Non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

Difformità riscontrate:

A seguito delle ricerche di Archivio effettuate non sono stati reperiti gli elaborati originali relativi alla costruzione del fabbricato ed il relativo Certificato di Abitabilità ma unicamente l'Atto di Collaudo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti lievi difformità relative al compendio oggetto di procedura:

1_ al piano primo sono presenti lievi difformità interne: in particolare la tramezza divisoria tra soggiorno e corridoio è rettilinea e la larghezza del locale bagno 01 è maggiore rispetto a quanto rappresentato nello stato assentito; infine l'altezza interna prevalente è pari a 2,70 mt, in quanto sono stati realizzati controsoffitti.

2_ al piano primo la canna fumaria esterna prevista con la Variante del 2008 non è stata realizzata.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata del



Comune di Verona, per regolarizzare le difformità sopra menzionate, sarà necessario presentare una CILA o una SCIA in sanatoria con pagamento della sanzione edilizia pari a 1.000 €. Sarà da valutare se concludere l'iter della pratica di sanatoria con la presentazione di una fine lavori o della Scia per l'Agibilità, comprensiva degli allegati necessari (aggiornamento catastale, atto di collaudo già presente e certificati di rispondenza degli impianti) in quanto l'unica agibilità presente relativa all'immobile riguarda unicamente la veranda condonata.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma indicativa complessiva pari a € **4.000,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione edilizia.

Nota: Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile costituisce abitazione principale [REDACTED] che vi risiede unitamente ad un figlio maggiorenne, come confermato da quanto indicato nello stato di famiglia.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 47614/11908 del 27/09/2006 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/09/2006, numero di repertorio 316148/17008, Notaio Valvo Paolo, a favore [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni
oggetto di procedura.

Capitale € 285.000 - totale € 570.000,00, durata 25 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 55094/13790 del 24/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/10/2007, numero di
repertorio 319203/18349, Notaio Valvo Paolo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 129.000 - totale € 193.500,00, durata 25 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 14960/2588 del 16/04/2025 - IPOTECA GIUDIZIALE
nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/04/2025, numero di repertorio 1531/2025,
emesso da Tribunale di Brescia a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 63.223,92 - totale € 86000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO NN. 22173/3781 del 04/06/2025 - IPOTECA GIUDIZIALE
nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 28/11/2024, numero di repertorio 4725/2024,
emesso da Giudice di Pace di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui beni oggetto di procedura.

Capitale € 4.984,81 - totale € 10.000,00.

- TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale
Giudiziario presso il Tribunale di Verona il 21/10/2025, repertorio n. 8604/2025, **trascritto**
all'Agenzia delle Entrate di Verona **in data 05/11/2025 ai nn. 45630/33292 R.G./R.P.**, a
favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico dei beni oggetto di procedura.



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

Nessuno.

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il complesso condominiale "CONDOMINIO PRATI 9", [REDACTED] è in gestione presso lo studio "AMMINISTRAZIONE CONDOMINI E SUPERCONDOMINI Marino Dott. Giuseppe", Via Brunelleschi 1, scala A, 37138 Verona (Vr), Tel. 045-576990 – 045/565703, EMAIL: marinodottorgiuseppe@gmail.com, che ha fornito il dettaglio delle quote millesimali in merito ai beni in oggetto:

interno 1: 172,030 millesimi spese patrimoniali e spese generali, 285,800 millesimi teleriscaldamento.

L'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione (spese generali, spese ordinarie conduzione, teleriscaldamento) è di circa:

Consuntivo 01/01/2025 – 31/12/2025: 7.058,84 €; Bilancio preventivo anno 2026: 5.239,53 €.

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali insolute da parte della proprietà negli ultimi due anni sono pari a € 12.298,37.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

I beni pignorati sono ricompresi in un fabbricato realizzato dal Comune di Verona - AGECS in attuazione del programma di intervento pubblico per l'incentivazione dell'edilizia economica-popolare con la formula degli "alloggi a riscatto" e sono stati assegnati ai diversi proprietari con patto di futura vendita con contratti del 1959; tramite



ATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' DI ALLOGGI DI TIPO ECONOMICO POPOLARE del 26/03/1985 i beni sono stati definitivamente trasferiti in proprietà ai precedenti assegnatari delle diverse unità immobiliari.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà dell'appartamento sub 4 e per la quota di $\frac{1}{4}$ di comproprietà dell'autorimessa indivisa sub 10.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale
piano interrato				
quota 1/4 autorimessa sub 10	20,9	23,56	0,5	11,78
cantina sub 4	8,84	10,53	0,25	2,63
piano primo				
pranzo soggiorno	31,7	35,06	1	35,06
cucina	11,58	14,41	1	14,41
balcone	18,02	20,24	0,35	7,08
corridoio	6,07	7,02	1	7,02
bagno 01	4,62	5,92	1	5,92
bagno 02	3,81	5,01	1	5,01
camera 01	9,36	12,11	1	12,11
camera 02	23,92	27,71	1	27,71
camera 03	12,07	14,79	1	14,79
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 149 SUB 4, QUOTA SUB 10				143,53
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 149 SUB 4				131,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAPPALE 149 QUOTA SUB 10				11,78

D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali" e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di Verona - Ufficio Edilizia Privata.



I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compresi l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con gli opportuni coefficienti di riduzione:

- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini (oltre 25 mq *2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2,40)
- 35% sottotetti non abitabili



-
- 60% locali interrati abitabili (taverne min h. 2,40)
 - 60% locali interrati non abitabili
 - 15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

2° semestre 2025

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Semicentrale/NAVIGATORI, PONTE CRENCANO, QUINZANO, AVESA, PARONA, PRIMA COLLINA A NORD DELLA CITTA'

Codice di zona: C4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale



Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2025 cod. zona C4 - abitazioni civili di tipo economico - stato conservativo normale	€ 1.550	€ 1.850	€ 1.700
OMI 2° semestre 2025 cod. zona C4 - abitazioni civili - stato conservativo normale	€ 1.900	€ 2.200	€ 2.050
mercato immobiliare attuale - stato conservativo normale	€ 2.230	€ 2.740	€ 2.498
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA - stato conservativo discreto			€ 2.400
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Appartamento sub 4	131,75	€ 2.400	€ 316.200
Quota 1/4 autorimessa sub 10	11,78	€ 2.400	€ 28.272
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 344.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2025

Comune di Verona (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 4.600,00;**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 12.298,37;**
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: - adeguamento del 10 %: **€ 34.400;**
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento



dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

344.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 344.000 - (4.600 + 12.298,37 + 34.400) = € 292.701,63, arrotondati ad **€ 293.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 15/05/2026

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 TITOLI ABILITATIVI**
- E.10 PIANI URBANISTICI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.14 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO**
- E.15 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

