TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIÙ LOTTI

LOTTI DA 1 A 2

Procedura esecutiva n. 214/2025 RGE

Giudice **dott. FRANCESCO FONTANA**

Creditore procedente [redacted]

Parte esecutata [redacted]

Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli ingegneri di Verona e provincia

e-mail: *hagenroy@yahoo.it* telefono: *0442/80087*

Custode giudiziario:

avv. Roberta ZANONI - e-mail: *roberta.zanoni@studiovignola.it* telefono: *045/8050088*

Incarico conferito il 19.11.2025 con l'audizione parti fissata al ***15.04.2026***

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO 4
A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 4
[redacted] 5
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 6
C - DIVISIONE IN DUE LOTTI 6
D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI 7
D.1 - LOTTO 1 – MAGAZZINO/DEPOSITO 7
D.1.1 - Proprietà del lotto 1 7
D.1.1.1 - Verifiche camerali 7
D.1.2 - Identificazione catastale del bene oggetto di vendita 8
D.1.3 - Descrizione del bene 11
D.1.4 - Contesto 11
D.1.5 - Descrizione dell'unità immobiliare 12
D.1.6 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze 15
D.1.7 - Individuazione degli accessi all'immobile 15
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona 16
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile 17
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile 18
D.1.11 - Stato di occupazione dell'immobile 20
D.1.12 - Identificazione dell'occupante 21
D.1.13 - Opponibilità dello stato d'occupazione 21
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici 21
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura 21
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 22
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili 23
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi 23
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali 23
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita 24
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata 24
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale 24
D.1.23 - Valutazione del lotto n. 1 24
D.1.24 - Consistenza 24
D.1.25 - Criteri di stima 25
D.1.26 - Stima 26
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima 28
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni 28
[redacted]

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579



Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

A - SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	n. 214/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	magazzino/deposito assimilabile a cantina, attestato al primo piano sotto-strada, munito di porta blindata e di due finestre prospettanti verso altrettante bocche di lupo. Sup. commerciale totale **16,60 m²**
Ubicazione	Verona, via Montorio n. 60 (angolo via Felice Casorati)
Dati catastali	Catasto fabbricati, Verona foglio 221, mappale 159 sub 285, categoria C/2, 32 m²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	**€ 24.000,00**
Stato di occupazione	L'unità è a disposizione della ditta esecutata
Irregolarità edilizie	NO, salvo modesti dettagli architettonici
Irregolarità catastali	NO, salvo modesti dettagli architettonici
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Al locale si accede dagli anditi comuni del condominio "Cristallo", corrente come da ubicazione del primo lotto pignorato. L'ingresso pedonale percorre porticati, scale e disbrighi condominiali. Ampie capacità di parcamento nell'immediato circondario, specie nelle ore di morbida. Relativa vicinanza (1,25 km) alla tangenziale est. Nelle vicinanze si trovano bar, ristoranti, supermercati e studi medici. Soffitti al grezzo, con ridotte evidenze di ammaloramento localizzato. Spese per l'energia elettrica attribuite forfetariamente.	



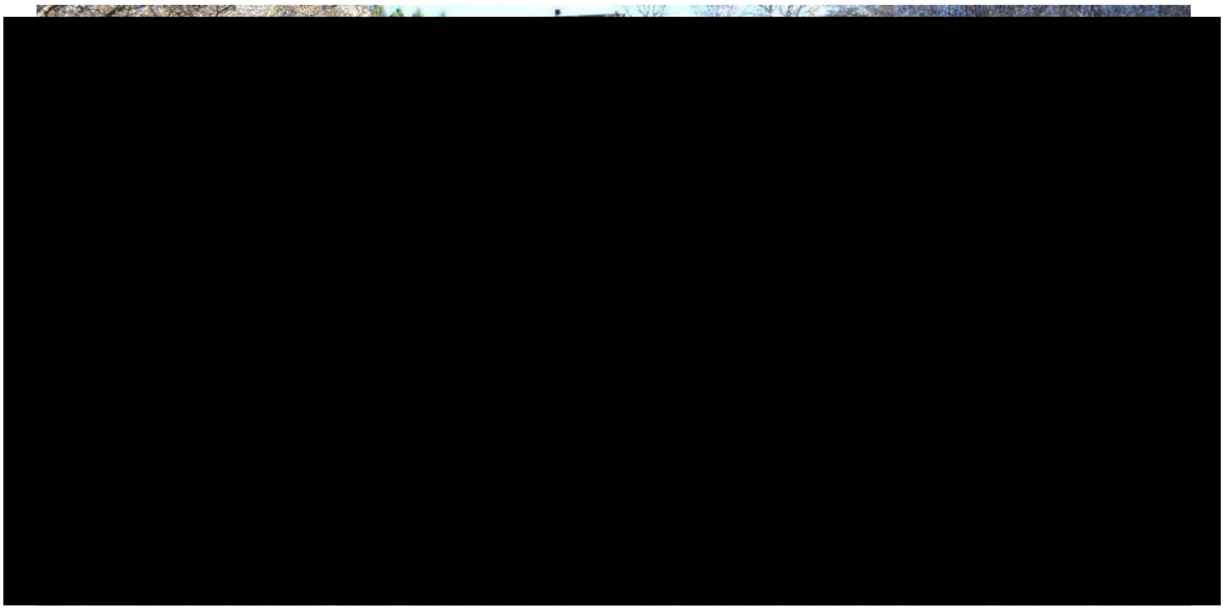


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati più significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

[redacted]

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	



[redacted]

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **23/07/2025** viene indicata in capo [redacted] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà del seguente bene a Verona:

CEU - fg. 221 - m.n. 159 - sub 285 - cat. C/2

nonché, in capo alla stessa [redacted] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà [redacted]

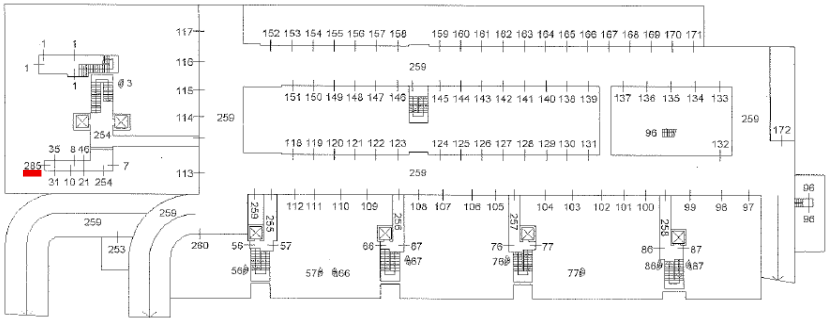
*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex Legge n. 302/1998 risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie poi ricondotte personalmente dallo scrivente perito (cfr. allegato **E.2**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi registrata e reperibile in archivio.*

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con le visure storiche analitiche del fabbricato e del terreno, con l'estratto cartografico comprensivo delle mappe limitrofe, con l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni nonché con la planimetria dell'unità immobiliari urbana staggita, ottenuta a seguito di istanza di rasterizzazione. Entrambi i titoli di provenienza sono stati forniti a pagamento, uno dal notaio rogante e l'altro dall'archivio notarile distrettuale territorialmente competente.

C - DIVISIONE IN DUE LOTTI

Il primo bene pignorato consiste in un magazzino/deposito al primo piano sottostrada di un condominio con n. 79 abitazioni, n. 1 istituto di credito, n. 10 negozi/botteghe, n. 6 uffici, n. 1 attività commerciale speciale, n. 168 garage, n. 1 opificio, n. 9 partite speciali A (assimilabili a bcnc), n. 6 magazzini/locali di deposito (tra cui il bene pignorato), n. 2 cantine e ulteriori n. 2 beni comuni non censibili. Il secondo è dato da un terreno edificabile a mezzacosta su un versante della Valle dell'Orsa. Trattandosi di cespiti ubicati in due diversi Comuni, a circa ventotto chilometri di distanza l'uno dall'altro, oltre che afferenti a diversa caratura venale, edilizia e in ultima analisi di tecnica estimativa, nel prosieguo l'analisi peritale sarà inquadrata per **n. 2 lotti**. I valori ottenuti s'intenderanno pertanto del tutto indipendenti l'uno dall'altro.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579



Primo piano SOTTOSTRADA

estratto dall'elaborato planimetrico del fg. 221, m.n. 159, CT Verona – scala apx 1:1.000

D - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 - LOTTO 1 – MAGAZZINO/DEPOSITO

Il LOTTO n. 1 è costituito da un singolo locale al primo piano interrato di un grosso condominio, il tutto attualmente allibrato in Comune di Verona, *CEU fg. 221, m.n. 159, sub 285.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO 1

Oltre il trentennio, in epoca già successiva all'impianto meccanografico del terreno almeno del 31/12/1981, il possesso dell'unità immobiliare urbana risultava assegnato per 1/1 (intera) ad [redacted]

Con atto di compravendita rep./fasc. nn. 254471/13057 del 27/06/1994 notaio CICOGNA, [redacted] – tra l'altro – il pieno possesso dell'unità immobiliare urbana già allibrata in Comune di Verona CEU fg. 221, m.n. 159, sub 279 *(cfr. allegato **F.1.1)***.

In base a quanto sopra, il bene pignorato è pervenuto all'attuale avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[redacted]

per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE CAMERALI

Dalle visure CCIAA estratte, risulta che [redacted]

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

capitale sociale di € 45.900,00. L'amministratore unico [redacted] – costruzione di edifici residenziali e non residenziali.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati camerali riprodotti all'allegato **E.1**.

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene pignorato per la quota dell'intera piena proprietà, risultante in capo ad [redacted] è all'attualità così distinto all'Agenzia del Territorio (rif. allegato **F.1.3**):

Comune di Verona, sez. Terreni – fg. 221

m.n. 159 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 5.537 m² – partita speciale 1

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 221 - via Montorio n. 60

m.n. 159 sub 285 - cat. C/2 - cl. 5ª - 32 m² - rd. € 118,99 - piano S1

Il bene censito (in grassetto) *sopra elencato risulta attualmente così intestato:*

[redacted]

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Verona fg. 221, m.n. 159 EU di 5.537 m² deriva da variazione d'ufficio in atti dal 31/12/1981 (n. 881), prima della quale il terreno – identicamente assegnato – era un seminativo arborato di 19.220 m². Dopo due contestuali variazioni di consistenza, passando a 10.452 e poi a 6.771 m², con frazionamento del 10/01/1983, in atti dal 30/04/1984 (n. 10484), l'appezzamento scendeva a 5.047 m² rimanendo classato ad agricolo. All'attuale consistenza e all'attuale classamento si pervenne con variazione per tipo mappale del 20/01/2004, pratica n. VR0067347 in atti dal 20/01/2004 (n. 67347.1/1991). Lo storico degli intestati riporta la sequenza dei proprietari dell'area inedificata dal 31/12/1981 al 17/10/1979, cioè a un periodo anteriore ai passaggi di proprietà a valere sul fabbricato.

Gli identificativi CEU fg. 221, m.n. 159, subb 7 e 12, risalivano a costituzione del 24/06/1991, in atti dal 23/10/1992. (n. 5576.2/1991). Con la variazione in soppressione del 25/01/1993, divisione e classamento d'ufficio del 16/02/1996, in atti dal 03/07/1997 (n. 758/1993), ebbero origine i subb 278 e 279. Da quest'ultimo cespite, di categoria A/10 e consistenza 8,0 vani, con ulteriore variazione in soppressione del 07/08/2000, pratica n. 186840 in atti dal 07/08/2000 (n.9678.1/2000), emanò tra gli altri l'attuale sub 285 – con l'indirizzo e i dati di classamento tuttora vigenti, previa una variazione del qua-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

dro tariffario l'01/01/1994. Da notare che il sub 279 era quello citato nella compravendita riepilogata al § D.1.1. Lo storico non cita né la superficie d'impianto né le circostanze di presentazione della planimetria, alla dichiarazione dell'attuale consistenza del bene.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del magazzino/deposito oggetto di stima, in via Montorio nel Comune di Verona, risulta:

via Montorio n. 60 – 37131 Verona (VR)

all'angolo con via Felice Casorati. L'accessorio sul m.n. 159 del fg. 221 risale a impianto originario del 1989/91, laddove la torre d'angolo del complesso edilizio d'appartenenza, un monoblocco architettonico elevato su dieci piani f.t. e su due piani c.t., è attorniata da ulteriori corpi di fabbrica in successione lungo le due pubbliche vie direttamente prospettanti, disposti in fregio al lato sud di via Montorio o al lato est di via Casorati, circa 2,88 km a est-nordest dell'Arena di Verona (l.a.).

Gli ingressi carrai del civ. n. 60 prospettano direttamente sui marciapiedi della via secondaria, ognuno dirigendosi verso ciascuno dei due piani interrati, e, per quanto attiene alla parte d'immobile a prevalente destinazione residenziale, il compendio è attrezzato per il transito pedonale con distinti accessi dai porticati a pilotis al pianterreno/rialzato, dai quali si raggiungono le pertinenze comuni e gli anditi di ogni scala del condominio.

L'identificazione e l'intestazione del primo bene riportato nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti, in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono al bene censito effettivamente appartenente ad [redacted] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale dell'unità pignorata, in termini di consistenza e partizioni interne, dopo reperimento della planimetria dietro istanza di rasterizzazione risulta perlopiù corrispondente a quanto dichiarato contestualmente all'ultimo stato amministrativo approvato, ivi considerando anche l'apparato grafico facente parte da ultimo della variante assentita il 15/09/1991 (vedi § D.1.10). La rappresentazione grafica di alcuni, trascurabili dettagli (sporgenza della spalla dal muro in comune col sub 1, boc-

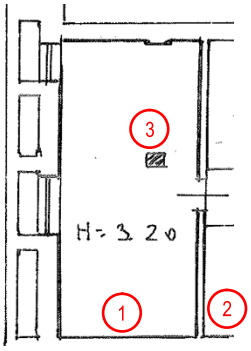
Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

che di lupo in contorno di sedime) è leggermente diversa dallo stato di fatto. La superficie netta rilevabile del locale è pari a ca. 29,56 m^2, metratura di poco inferiore al valore catastale (32 m^2).

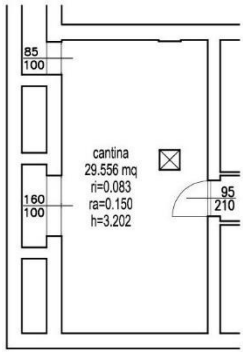
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 221 – m.n. 159 sub 285 con rilievo CTU

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H = 3.202m



planimetria catastale sub 285



rilievo CTU

Il differente tratto grafico dei due disegni dipende dagli strumenti con cui fu realizzata la planimetria catastale – acquisita e rimessa agli atti dietro istanza dello scrivente perito. L'elaborato erariale non reca la designazione del locale ("*cantina*"). Di là dal layout delle finestre rispetto alle bocche di lupo, si nota che 1) una volta pareggiata la larghezza del locale, la lunghezza catastalmente rappresentata si presenta in difetto, al confronto con lo stato di fatto rilevato, 2) gli spessori del divisorio e del muro d'ambito ovest appaiono inferiori a quelli reali e 3) la sezione del pilastro interno è illustrata rettangolare, ma è quadrata.

La posizione delle finestre, come si accennava, è complessivamente corretta, ma la sagoma delle bocche di lupo è leggermente difforme specie attorno all'apertura più grande, che alloggia il foro in equidistanza dalle pareti laterali, non a ridosso di una di esse. In ogni caso si riscontra maggior corrispondenza architettonica nell'elaborato catastale, per quanto stilizzato, che nella planimetria allegata all'ultimo stato edilizio approvato, dove le pilastrate sono troppo raffittite.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Non si rende necessario allineare le difformità così illustrate, trattandosi di aspetti privi di rilevanza secondo quanto specificato dalla circolare AdT n. 2/2010, punto 3, lett. e), terzo comma. La rasterizzazione della planimetria catastale ha comportato spese tecniche per complessivi **€ 150,00**.

*(la documentazione catastale completa per il lotto n. 1 è riportata negli Allegati **F.1.2** ed **F.1.3**)*

D.1.3 - DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto della stima è la l'intera piena proprietà di un locale accessorio, attestato al primo piano sottostrada di un grosso compendio condominiale, adibito catastalmente a magazzino/deposito e amministrativamente a cantina – con ingressi pedonale da porticati al pianterreno e carraio da una rampa promiscua, sito a Verona e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Verona**, sez. Urbana, **fg. 221** - via Montorio n. 60

m.n. 159 sub 285 - ct. C/2 - cl. 5 - 32 m² - rd. € 188,99 - piano S1

Comune di Verona, sez. Terreni - fg. 221

m.n. 159 - ENTE URBANO - eu/p - 5.537 m² - partita speciale 1

Confini m.n. 159: a nordovest via Montorio (*m.n. 100*), a nordest mm.nn. 166 (*lotto inedificato di terzi*), 175 e 242 (*lotti edificati di terzi)*, a sudest mm.nn. 242 (*lotto edificati di terzi)* e 160 (*lotto inedificato di proprietà comunale*), salvo miglior dettaglio.

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata l'intera piena proprietà di accessorio al primo pianto interrato, dentro il contorno di sedime di un corpo di fabbrica condominiale su dieci piani fuori terra, accessibile da anditi comuni, il tutto situato a Verona in via Montorio n. 60.

Verona conta 255.161 abitanti (dato aggiornato al 30/10/2025), capoluogo dell'omonima provincia, con territorio di 198,92 km². Primo comune del Veneto per popolazione, si trova al margine settentrionale della Pianura Padana, lungo il fiume Adige e ai piedi dei monti Lessini. Patrimonio mondiale dell'Unesco, la città è quinta in Italia per numero di presenze turistiche annue.

Santa Croce è un settore del comparto di Borgo Venezia, in porzione orientale del territorio comunale, ricadente nella circoscrizione amministrativa n. 6 e nel quartiere n. 12. Nel solo Borgo Venezia risiedono 30.727 abitanti. Il borgo Santa Croce parte dalla via Fincato e comprende la zona dell'omonima parrocchia; esso si estende a comprendere l'antico *borgo*

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

ciodo (piazza Zagata). A sud confina con via Montorio e ad est con San Felice e Ponte Florio. Le vie principali sono via Villa Cozza, via San Felice Extra, via Verdi, via Guido d'Arezzo; il borgo conta quasi quindicimila abitanti.

via Montorio è l'asse viario che delimita il confine sud di Santa Croce. La strada rappresenta una direttrice storica che collegava già l'antica città romana alla Valpantena e alle risorgive di Montorio, una frazione nordorientale della stessa Verona. L'importanza archeologica della contrada è testimoniata dalla presenza di reperti come il *pilotòn*, il ponte Florio e una pietra miliare di recente ricollocazione. Nelle vicinanze della cantina pignorata si trovano bar, ristoranti, supermercati e studi medici.

Il sedime condominiale sorge in pieno centro abitato e dista circa 2,88 km dall'Arena di Verona e 1,25 km dal più vicino svincolo della tangenziale est.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il fabbricato a preminente destinazione d'uso residenziale – sul m.n. 159 del fg. 221 – comprendente il primo lotto pignorato, ha il suo fulcro architettonico in un corpo di fabbrica elevato su dieci piani f.t., con annessi accessori e pertinenze. In pianta, la torre d'angolo ha una sagoma pressoché quadrata, con due concavità simmetriche a rientrare in corrispondenza degli altrettanti imbocchi pedonali di un porticato perimetrale tenuto a *pilotis*. L'iniziativa edilizia a suo tempo assunta con la lottizzazione *Ciani Bassetti*, nel cui ambito si trova l'edificio in parola (ivi denominato "fabbricato 14"), consistette nella realizzazione di due imponenti schiere di fabbricati multipiano ai lati di via Casorati, attraverso la successione di volumi prominenti lato via Montorio, disallineati e sfalsati, e la proiezione di propaggini lunghe e meno alte verso la strada secondaria. Il perimetro dell'immobile sotto cui sorge la cantina staggita può inscriversi in un quadrilatero d'inviluppo avente misure all'incirca pari a 25.00x23.00m aggetti esclusi, misurando le dimensioni al piano terra. L'altezza fuori terra supera i trenta metri.

Al primo piano scantinato della costruzione, interamente contro terra, si arriva seguendo il percorso pedonale riservato alla scala del fabbricato 14, nel vano su cui sbarcano anche due ascensori e dal quale diramano anditi e disbrighi interni, e da una rampa garage tra via Casorati e le corsie comuni. Malgrado teoricamente raggiungibile anche da accesso carraio indiretto, la cantina in esame è localizzata in fondo a un corridoio di rimessa dal vano scale, a sua

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

volta collegato ai garage da un ulteriore corridoio-filtro: a meno che l'acquirente non sia già proprietario di un posto auto entro lo stesso complesso, pertanto, vigente il divieto di lasciare veicoli in sosta negli spazi comuni ai sottostrada, è bene notare che di fatto l'accesso al bene sarà solo pedonale.

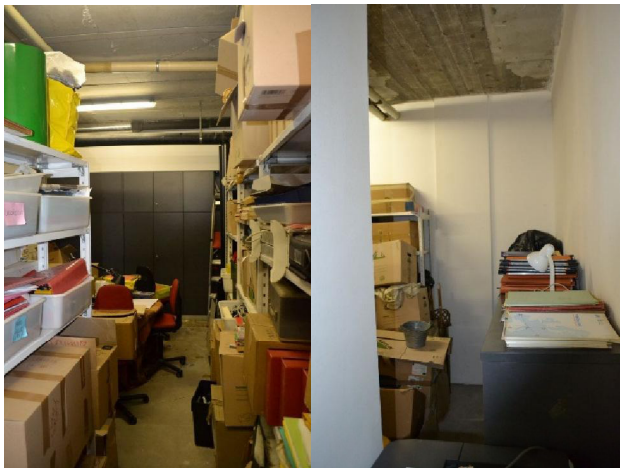


foto **1** - il locale pignorato si presenta stracolmo di scaffalature, arredi, masserizie ed effetti personali riconducibili alla proprietà della ditta esecutata. Sino all'attivazione della procedura il bene è stato abbastanza palesemente adoperato alla stregua di archivio. Una spalla di getto portante sporge dal muro in comune col confinante subalterno n. 1

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Il locale accessorio m.n. 159 sub 285 oggetto di stima è situato al primo piano interrato del compendio condominiale e, condividendo il corridoio d'accesso con altri scantinati esclusivi, è composto da un solo ambiente. Il vano, accessibile da una porta blindata, è munito di due finestre metalliche ad anta ribalta, prospettanti verso altrettante bocche di lupo. Le uniche membrature prive di finitura a civile sono gli estradossi delle lastre *predalle* costituenti il soffitto del locale, sugli intradossi delle quali peraltro si notano isolate crepe con efflorescenze di sali migrati in superficie. Le pareti e il pilastro interno sono tinteggiati di bianco acrilico. Il pavimento, di colore grigio opaco con leggere variazioni cromatiche, è in cemento rullato spazzolato meccanicamente a mescola fresca, come di prassi nelle pavimentazioni degli scantinati. Grazie alla porta e alle due finestre, il vano gode di rapporto aerante 0,150 e illuminante pari a 0,083, entrambi abbondanti per degli scantinati. L'altezza utile netta interna è pari a 3,202m.

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq^2)	rapporto illuminante	superficie utile (m^2) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano S1	cantina	3,81	7,75	3,202	2,45	0,08	29,56
TOTALE MAGAZZINO/DEPOSITO m.n. 159 sub 285							**29,56**

(già dedotta la superficie del pilastro interno)

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Per trattare le condizioni strutturali dell'accessorio occorre allargare il campo d'analisi al complesso strutturale che lo contiene, ossia l'insieme di edifici tra i quali figura il già menzionato "fabbricato 14". Le condizioni del compendio appaiono nel complesso buone, anche visto e considerato che l'impianto originario dei fabbricati risale al 1989/91 – cioè a più di trentacinque anni fa – e che dopo l'abitabilità sono riferiti solo interventi di manutenzione sull'involucro esterno come ritinteggiature e similari. Le schiere sono costituite da due raggruppamenti di costruzioni aventi sviluppi planimetrici a forma di "U" e di "E" allungate, con varie quote di spiccato dal pianterreno e due piani contro terra parte dentro e parte fuori sedime. Due scivoli cementizi consentono l'accesso ai piani interrati. Le strutture di fondazione sono a plinto per le pilastrate interne e a nastro continuo per le membrature d'ambito dei telai; dove gli scantinati fungono solamente da autorimessa, le fondazioni sono a trave rovescia. Dove le costruzioni furono elevate in adiacenza a preesistenze – quindi non sotto il fabbricato 14 – lungo le linee di contatto si gettarono delle nicchie con micropali.

La struttura portante è tutta in cemento armato, con travi e pilastri a formare l'intelaiatura a ingabbiare nuclei irrigidenti dello spessore di 20cm, pure in c.a., dati dai vani scale e ascensori, mentre le murature rivestono solamente funzione di tompagni. Le scale comuni sono gettate su solette rampanti dello spessore di 18cm e descrivono uno schema statico, classico, riconducibile alla trave a ginocchio, appoggiandosi su cordoli al piano e con gradini riportati superiormente.

I solai sopra i piani interrati sono realizzati con lastre *predalle*, di altezza 24+4cm, e interasse dei pannelli di 120cm, con solettina inferiore di ulteriori 4cm. I copriferro intradossali, da progetto, garantiscono spessori tali da garantire adeguata resistenza al fuoco. Nel locale staggito vi si notano isolate crepe con efflorescenze di sali migrati in superficie. Gli altri solai sono gettati in opera, hanno spessore di 20+4cm con interasse di 40cm e sono calcolati per soddisfare i requisiti di resistenza e di deformabilità vigenti all'epoca della loro realizzazione.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'illuminazione artificiale dell'accessorio si appoggia su tre plafoniere al neon, comandate da un interruttore fuori traccia in contenitore da parete, a tenuta stagna e con portellino, presumi-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

bilmente avente grado di protezione IP55. Anche le linee di alimentazione corrono fissate ai muri, dentro tubi passacavo. Nel vano comune sub 254 si trovano i contatori elettrici esclusivi del fabbricato 14. Il legale rappresentante della ditta esecutata riferisce di non sapere quale sia il suo, rifacendosi a un conteggio forfetario per l'attribuzione delle relative spese. Le relative dichiarazioni di conformità da parte della ditta installatrice venivano regolarmente dimesse il 05/07/1991 e il 19/09/1991.

L'impianto antincendio è dotato di un circuito idrico con naspi stoccati nelle apposite cassette da sfondare in caso di emergenza, servito da tubazioni in acciaio zincato di allaccio all'acquedotto consortile di scale interne e autorimesse, accompagnato da dichiarazioni di conformità ex Legge n. 46/1990 emesse dall'installatore in data 05/07/1991 e 19/09/1991. Nel parere dei VV.F. prott. nn. 4532/46890 del 09/06/1988, oltre a prescrizioni aspecifiche, era altresì disposta l'obbligatoria installazione di n. 19 estintori di tipo 21A e 89B, verosimilmente a protezione delle autorimesse. Le porte dei vani tecnici (come il già menzionato sub 254) e delle zone filtro sono tagliafuoco recanti targatura del parametro REI.

Nella cantina pignorata, fisherati ai soffitti, corrono tubi di scarico in pvc rigido: di essi, ex art. 1117 c.c., va verificato se siano impianti comuni condominiali o meno. Di sicuro non sono asserviti al magazzino/deposito pignorato.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'elenco subalterni allegato all'ultimo tipo mappale utile (prot. n. VR0251019 del 17/09/2025) illustra i beni comuni non censibili sub 254 (locale contatori, vano scala e ascensore) e sub 301 (androne al piano). Solo il primo afferisce anche al bene pignorato. Completano il quadro degli enti comuni le partite speciali "A" subb 255 (vano scale sud), 256 (vano scale sud), 257 (vano scale sud), 258 (vano scale sud), 259 (rampe garage e corsie di manovra), 260 (vano tecnico sud), 261 (corte esterna sud), 276 (pertinenze posti auto esterni) e 277 (marciapiedi). Di queste, pur mancando nelle partite speciali l'attribuzione catastale del relativo gravame, paiono riguardare la cantina sub 285 solo la quinta, la sesta e la nona.

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI ALL'IMMOBILE

Al civico n. 60 si accede da un porticato a *pilotis* direttamente prospettante sulla corte comune ben visibile dal lato est di via Casorati. Da lì si possono imboccare le scale comuni della torre

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

d'angolo (fabbricato 14), che discendono ai piani sottostrada. L'accesso carraio dalla rampa sud è teoricamente possibile ma, vigente il divieto di sosta nelle autorimesse, di fatto inibito.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona è stato definitivamente approvato dalla Regione Veneto, con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18/12/07, che ha così concluso l'iter amministrativo previsto dalla legge urbanistica regionale n. 11/2004. È pubblicato sul B.U.R .n. 13 del 12/02/2008. In data 03/07/2025, con D.C.C. n. 32, è stata adottata la variante al P.A.T. denominata *"variante di adeguamento al PTRC e al PTCP"*, che assoggetta l'area in parola agli artt. 4, 8, 23, 28, 29, 37, 38, 39-bis e 50 delle relative norme tecniche d'attuazione.

Con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004. La delibera di approvazione del Piano degli Interventi è stata pubblicata in prima battuta all'albo Pretorio del Comune il 14 febbraio 2012 e in seconda battuta il 27 febbraio 2012, diventando efficace il 13 marzo 2012.

La delibera di approvazione della Variante n. 22 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 2 marzo 2017, diventando efficace il 17 marzo 2017.

La delibera di approvazione della Variante n. 23 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 3 marzo 2020, diventando efficace il 18 marzo 2020.

La delibera di approvazione della Variante n. 29 al Piano degli Interventi è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 29 aprile 2022, diventando efficace il 14 maggio 2022.

Stando al CDU fasc. n. 06.02/850/2025 del 15/12/2025 (cfr. Allegato **F.1.4**), l'area di pertinenza del compendio condominiale in minima parte oggetto di stima in via Montorio n. 60 risulta sottoposta alle prescrizioni, ai vincoli e alle direttive dei seguenti articoli della vigente norma tecnica operativa di piano:

– tav. n. 1 - *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*:

art. 27. Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c), *"corsi d'acqua"*;

art. 31. Vincolo sismico classe 2;

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

art. 39. Invarianti di natura idrogeologica e idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;

art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – Unità M: *vulnerabilità intrinseca media*;

art. 51. Risorse idropotabili;

art. 54. Elettrodotti;

art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;

– tav. n. 2.2 - *Unità di paesaggio*:

art. 57. Unità di paesaggio – 5: *ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari)*;

– tav. n. 4 - *Disciplina regolativa*:

Sistema dei servizi: art. 122, comma 3 – art. 123, comma 5 – *Parcheggi*;

Sistema insediativo: La città esistente. Art. 107, Tce – tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato, disposta secondo progetto unitario

Secondo l'art 101, comma 11, delle norme tecniche operative di piano, *"All'interno dei tessuti, negli ambiti disciplinati da previgenti accordi di programma, PIRUEA, PUA e PEEP, si applica la disciplina speciale di detti strumenti di pianificazione come disposto all'art. 179 - «Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI». L'area è ricompresa nel previgente* piano di lottizzazione PUA n. 7140247 in località Borgo Venezia, via Montorio, approvato con delibera n. 1097 – *data convenzione 09/06/1978 – rep n. 37844 – atto convenzione notarile n. 91794, rep./racc. nn. 91795/19364 del 27/02/2006 per cessione gratuita dell'area verde di mq 5.400 circa"*.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La planimetria catastale, a una prima ispezione telematica, risultava in difetto di allineamento con l'identificativo dell'accessorio pignorato. Se ne è reso necessario il riaccoppiamento mercè apposita istanza di rasterizzazione. La superficie catastale, pari a 32 m^2, è leggermente superiore a quella rile-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

vata sul posto, poco sopra i ventinove metri quadri. L'elaborato planimetrico, dalla sua prima versione del 24/06/1991, ha subito dieci variazioni nel corso delle quali si ricostruisce la storia catastale del bene staggito. *La presentazione dell'istanza di acquisizione della planimetria catastale ha comportato spese tecniche per* ***€ 150,00****.*

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti il complesso edilizio di via Montorio n. 60, all'angolo con via Felice Casorati, con annessi accessori e pertinenze fg. 221, m.n. 159 a Verona, in piccola parte oggetto di stima:

- concessione edilizia n. 2157 SK/LL.PP., prot. n. 29021 del 10/08/1978, rilasciata ai richiedenti [redacted] concernente la costruzione di un complesso edilizio in località Borgo Venezia, lungo via Montorio, per complessivi mc 178.707, come da progetto a firma [redacted] Il dispositivo premetteva i pareri favorevoli della commissione edilizia comunale n. 188 del 19/04/1977 e dell'ufficiale sanitario in data 27/04/1978. Le opere di urbanizzazione primaria s'intendevano in realizzazione diretta da parte dei lottizzanti, come da convenzione rep./racc. nn. 37844/3312 del 09/06/1978 notaio QUARATINO. Termine dei lavori protratto oltre il triennio di legge, ma non oltre il decennio. Facoltà di chiedere l'agibilità per parti. Questa versione del progetto prevedeva un solo piano interrato, con diversa configurazione delle partizioni interne, e per i piani fuori terra dopo il pianterreno illustrava una disposizione-tipo. La convenzione urbanistica, in premessa, esprime apertamente intendimenti *"economico-sociali"* da parte dell'allora amministrazione comunale. Eppure, pur dettagliando minuziosamente gli standard urbanistici da cedere al Comune, essa non fa mai riferimento all'imposizione di prezzi di vendita o a clausole di successiva compravendita com'è prassi nell'edilizia popolare. Per cui si tratta di iniziativa convenzionata a lottizzare senza ulteriori vincoli socio-economici;

- concessione edilizia n. 1547 SK/LL.PP., prot. n. 46913/88 del 28/05/1989, intestata alla richiedente [redacted] concernente il rinnovo della C.E. n. 2157/SK del 31/08/1978 decaduta per decorrenza dei termini, con modifiche prospettico-distributive e realizzazione di un secondo piano interrato nei corpi di fabbrica 4-5-14-18 del complesso edilizio

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

in località Borgo Venezia in ex lottizzazione [redacted] Richiamato il (già allora decaduto) atto di convenzione urbanistica del 09/06/1978, sono citati i pareri favorevoli della commissione edilizia n. 80 del 31/08/1988, dell'ufficiale sanitario in data 12/07/1988, prot. n. 14532/46890 del 09/06/1988 dei VV.F. e della VI circoscrizione "Est" in data 29/07/1988. Di là dalle prescrizioni di prammatica, venivano specificati i rapporti aeroilluminanti minimi per i vani negozio e replicate le stesse istruzioni VV.F. di undici anni prima. Già in questa stesura il progetto del primo piano sottostrada prende le sembianze attualmente note, anche con specifico riguardo all'accessorio pignorato, salvo modeste difformità;

- concessione edilizia n. 7325/SK, prot. n. 40621/91 del 15/09/1991, all'ordine dell'istante [redacted] nuovamente riguardante modifiche prospettiche e distributive con realizzazione di un secondo piano interrato nei corpi di fabbrica 4-5-14-18 del complesso edilizio sorto in Borgo Venezia – lottizzazione [redacted] Pareri favorevoli della commissione edilizia n. 164 in data 05/08/1991, dell'ufficiale sanitario il 20/04/1991, del settore commercio e attività economiche prot. n. 4062 del 02/08/1991 e prot. n. 46890 del 19/07/1991. Viene ribadito il rapporto aeroilluminante minimo di 1/10 per il "vano negozio". La planimetria del primo piano interrato rimane identica a quella già assentita;

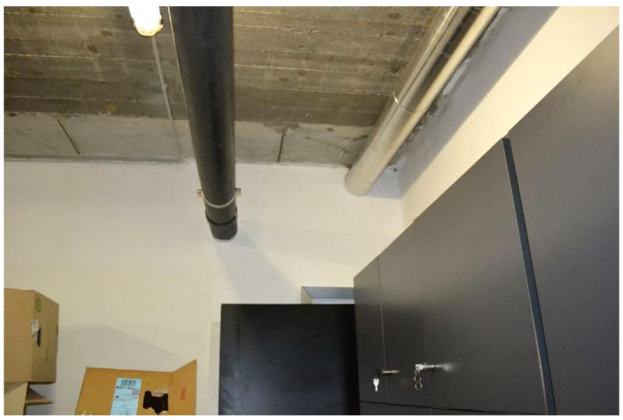


foto **2** - i due tubi correnti verso il lato occidentale del vano mostrano colorazioni e qualità materiali diverse, rispetto al pvc grigio rigido degli altri fissati al soffitto (cfr. foto 2 Allegato F.1.6). Uno è in pvc nero, l'altro – forse coassiale – è in metallo profilato. Gli schemi della rete scarichi allegati ai titoli edilizi approvati, a questo proposito, non sono chiarificatori

- autorizzazione di abitabilità P.G. nn. 59124/91-80831/91 dell'11/12/1991, intestata ad [redacted] L'emissione è giustificata, oltre che dalla domanda e dai titoli autorizzativi, dai verbali di sopralluogo dell'ULSS il 13/09/1991 e l'08/10/1991, dalla relazione di collaudo statico depositata al Genio civile prot. n. 1928/89 del 05/07/1991 e dal nulla osta del Comando provinciale dei VV.F. prot. n. 46890 del 09/06/1988. Nel fascicolo, per quanto di ri-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

lievo, si trovano i nulla osta ULSS del 05/10/1991 e del 22/19/1991 (quest'ultimo rettificato il 22/11/1991), il parere VV.F. prot. n. 14532/46890 del 09/06/1988, la dichiarazione del progettista, del costruttore e del DL di conformità dei lavori eseguiti al progetto, le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici alla legge n. 46/1990 e il certificato di collaudo statico.
Dell'età ultratrentennale dell'immobile si è debitamente tenuto conto nell'estimo. Lo strumento di regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate nella configurazione planimetrica del locale va individuato nella CILA tardiva ex art. 6-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001. Tra spese tecniche, diritti di segreteria e oblazioni si possono stimare ca. ***€ 2.200,00*** *di spesa. Lo stato legittimo del sub 285 in termini di conformità edilizio-urbanistica al quadro regolatorio attuale, fatte salve riserve eccepite dai responsabili dell'istruttoria, dati anche i precedenti amministrativi dell'intero compendio è da intendersi garantito. I lavori sulle facciate e sulle parti comuni dell'immobile devono sottostare alla disciplina vigente per le zone vincolate (cfr. § D.1.8). Per sistemare il soffitto sono stimabili ca.* ***€ 1.400,00*** *di spesa* una tantum.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità staggita m.n. 159 sub 225 è a disposizione della ditta esecutata. L'assenza di contratti d'affitto a nome di [redacted] quale locatrice è confermata dal competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (rif. Allegato **E.3**).



foto **3** - il mantenimento al grezzo delle strutture di soffitto marca visibilmente l'interruzione di continuità dei *predalle* in corrispondenza della prima trave di spina. Gli alesaggi dei tre tubi grigio chiaro, per il passaggio attraverso il muro sopra l'ingresso, formano degli scassi fuori misura, con tanto di luce passante

L'accessorio al primo piano sottostrada, trovato pieno di scaffalature, arredi, masserizie ed effetti personali del titolare della ditta esecutata nel corso dell'accesso/rilievo condotto, risulta in buono stato di conservazione. Per quanto qui si tratti di manufatti che si avviano alla quarantina d'anni di vita utile, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle finiture, degli impianti e degli elementi strutturali, sono ravvisabili isolati ammaloramenti solo all'intradosso delle la-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

stre *predalle*, con locali efflorescenze di sali idrati affiorati in superficie. La pur limitata rete elettrica asservita all'unità non dà segni di problemi e/o di malfunzionamenti. Sui muri non si vedono aloni di umidità o altri segni che lascino pensare a problemi di traboccamento dalle bocche di lupo in caso di pioggia.

Di tutte queste circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DELL'OCCUPANTE

[redacted]

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Occorre tuttavia verificare l'applicabilità del caso di specie al disposto dell'art. 560 c.p.c., terzo comma, ben sapendo che qui la disponibilità del bene è in favore di una persona giuridica e non di un nucleo familiare.

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI
D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili:

ISCRIZIONI

Non risultano in atti iscrizioni riferite al bene staggito.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. 6055 del 23/07/2025, nota di trascrizione del 26/09/2025 al n. 38788 R.G. e al n. 28327 R.P., a favore d[redacted] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Com. di Verona, CEU fg. 221 - m.n. 159, sub 285* e in *Com. di Ferrara di Monte Baldo, CT fg. 12 - m.n. 369*.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze e/o liquidazioni giudiziali riferite al bene staggito.

*L'allegato **E.2** riproduce l'ispezione ipotecaria prelevata il 21/02/2026 e condotta al ventennio sulla ditta esecutata e su entrambi beni pignorati.*

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risulta in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risulta in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di edificio condominiale, salvo eventuali incrementi di cubatura da denunciare seguendo le ordinarie iniziative di edilizia diretta e col consenso della compagine assembleare secondo legge, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua. La decaduta convenzione urbanistica col Comune di Verona vincolava le cubature ai valori stipulati.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio è stato realizzato in area attualmente classificata come Tce – *tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato, disposta secondo progetto unitario*. Sull'area insiste un vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c), *"corsi d'acqua"*, dovuto al passaggio del Progno poco a ovest.

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio è stato costruito nel 1989/91 rinnovando una convenzione urbanistica allora da poco scaduta, rep./racc. nn. 37844/3312 del 09/06/1978 notaio QUARATINO, di durata decennale.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le condizioni accettate per l'ottenimento dei titoli edificatori, a valere sui lottizzanti così come sui loro successori e aventi causa nel possesso di diritti reali sul complesso edilizio in parola, sono richiamate in premessa del titolo di provenienza e consistono in: 1) porticati a uso dei condomini con divieto di qualsivoglia chiusura; 2) servitù *"non aedificandi"* su tutte le aree esterne ai corpi di fabbrica; 3) servitù *"altius non tollendi"* su tutti i lastrici solari dei corpi di fabbrica – il tutto meglio dettagliato alle pagg. 4 e 5 dell'Allegato **F.1.1**. Non si tratta comunque di servitù gravanti specificamente sull'accessorio staggito.

D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

[redacted] Amministratore dell'immobile è lo studio *Vasco*, corrente in via Unità d'Italia n. 143 – 37132 Verona, tel. 045/9231941, email: info@studiovasco.com, pec: geomvasco@pec.it.

I millesimi di proprietà del magazzino/deposito sono 0,038, col totale della torre d'angolo pari a 442,963. Le spese condominiali attribuite al primo lotto, per l'esercizio in corso (2025/2026), ammontano a un credito di € 1,44 – messe al nuovo senza debeità di sorta a valere sul presente anno di amministrazione. Il risultato è frutto di € 70,00 già versati nel corso degli esercizi precedenti, laddove l'annata 2024/2025 segnava eccedenze per € 4,00 a fronte di spese previste per il 2025/2026 individualmente quantificate in totali € 2,57 (da cui il credito finale maturato, emergente in arrotondamento di chiusura). Sono vigenti n. 25 tabelle di ripartizione delle

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

spese, solo n. 5 delle quali riguardano il locale in oggetto. Non risultano spese straordinarie pendenti o previste alla data di stesura del presente elaborato.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un locale accessorio al primo piano sottostrada realizzato nel 1989/91, oggetto di ultima compravendita il 27/06/1994.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Il condominio cui appartiene la cantina pignorata è stato realizzato mercè la convenzione rep./racc. nn. 37844/3312 del 09/06/1978 notaio QUARATINO, che non concerneva aspetti relativi a edilizia economico-popolare ma unicamente la definizione di standard urbanistici.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

La proprietà, costituendo un unico locale, può divenire appannaggio di un unico soggetto o consorzio di soggetti.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO N. 1
D.1.24 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'unità oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione all'unica componente del compendio, ben sapendo che nelle quotazioni immobiliari reperite il valore unitario pertiene a vani come i soggiorni o le stanze da letto, dei quali le cantine di per sé sono accessori di minor caratura:

Tabella dimostrativa sub 285:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m²) **Sv**=Sr×cft M
piano S1	cantina	4,42	8,35	3,202	36,88	0,45	**16,60**
TOTALE MAGAZZINO/DEPOSITO m.n. 159 sub 285					36,88		**16,60**

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

D.1.25 - CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un magazzino/deposito al primo di due piani scantinati e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento, omogenea, e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di preven-

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

zione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisori in comunione con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona periferica/Santa Croce, Borgo Trieste, Porto San Pancrazio, San Michele, Molini - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a 1.650 €/m² *con riscontro di marcato incremento nel decennio (aumento del 26,93% rispetto al valore OMI I° semestre 2015), col tendenziale in rialzo*.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 1:

I principali elementi di valutazione che nell'accessorio al primo piano sottostrada in via Montorio n. 60 a Verona si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Unità facente parte di compendio con specifici vincoli paesaggistici sull'iniziativa edilizia, ancorché non incidenti sull'agevole formalizzazione di lavori all'interno del locale (-3%), con buona disponibilità di posti auto sulla pubblica via, soprattutto nelle ore di morbida (+5%) e spese condominiali proprie molto contenute (+8%) - (cft P = 1,10)

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579

Vetustà dell'immobile oltre i trent'anni (-15%), necessità di spese tecniche per regolarizzazioni edilizie e catastali (-10%), necessità di interventi di sistemazione del soffitto (-5%), - (cft S = 0.80)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso e dalla necessità di verificare i termini di applicabilità alla fattispecie dell'art. 560 c.p.c., terzo comma (-2%) - (cft D = 0.98)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (*cft P x cft S x cft D)* risulta:

cft C = (1,10 x 0,80 x 0,98) = **0,8624**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	**cft C**=PxSxD
m.n. 159 sub 285	1,10	0,80	0,98	**0,862400**

VALORE DI STIMA LORDO DEL LOTTO N. 1

Con l'applicazione dei dati estimativi nelle formule *(stima unitaria* €/m² x *cft C* x *sup. virtuale* m²*)*, si ricava il valore totale della stima comparativa dell'accessorio al primo piano scantinato, costituente il lotto n. 1 della presente procedura:

V_{T1} = (1650,00 €/m² x 0,8624 x 16,60 m²) = € **23.621,14**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	**V_T**=CxD
m.n. 159 sub 285	1.650,00	0,862400	1.422,96	16,60	**23.621,14**

Il valore di stima a corpo dell'intera **piena** proprietà del bene pignorato risulta quindi:

V_{T1} = € 23.621,14 arrotondato a € **24.000,00** (euro ventiquattromila/00).

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6ccdb16a562330e8e579

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che può sussistere la formale necessità di regolarizzare la situazione catastale e amministrativa dell'accessorio staggito e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà del locale e delle condizioni d'uso dell'accessorio al primo piano sottostrada, si conferma il valore della stima.

V_{T1} = € 23.621,14 arrotondato a € **24.000,00** (euro ventiquattromila/00).

Firmato Da: EDOARDO FERRARESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 22d0213ed4a0a6cdb16a562330e8e579