

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 245/2025 RGE

Giudice dott. PAOLA SALMASO

Creditore procedente [REDACTED]
[REDACTED]

Parte esecutata [REDACTED]
[REDACTED]



Esperto stimatore:

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

Custode giudiziario:

avv. Silvia CAVALIERI - e-mail: silvia.cavalieri@studiocavalieri.com telefono: 045/8301841

*Incarico conferito il 22.12.2025 con l'audizione parti fissata al **29.04.2026***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	10
D.1.4 - Contesto	11
D.1.5 - Descrizione dell'unità immobiliare	11
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	17
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	18
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	18
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	24
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	25
D.1.13 - Opponibilità dello stato di occupazione	25
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	25
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	25
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	30
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	30
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	30
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	30
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	31
D.1.24 - Criteri di stima	31
D.1.25 - Consistenza	33
D.1.26 - Stima	33
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	35
E - ALLEGATI	37



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 245/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	unità in precedenza adibita a struttura turistico-ricettiva, n. 2 aree cortive esclusive e n. 1 spiazzo parcabile. Sup. commerciale totale fabbricato e pertinenze 170,81 m²
Ubicazione	Verona, via San Leonardo n. 5
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Verona (VR) foglio 120, mappale 51, sub 18, categoria F/1, 68 m² foglio 120, mappale 51, sub 20, categoria F/1, 27 m² foglio 120, mappale 51, sub 27, categoria F/1, 46 m² foglio 120, mappale 51, sub 31, categoria A/2, vani 6,5
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 450.000,00
Stato di occupazione	beni sfitti, ammobiliati, a disposizione dell'esecutata
Irregolarità edilizie	abitazione: NO, salvo l'illustrazione dei sottoscala
Irregolarità catastali	NO, salvo l'illustrazione dei sottoscala
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Unità al pianterreno di una villa in stile <i>Liberty</i> , a mezzacosta sulle prime pendici delle Torricelle. Tetto e facciate rimessi a nuovo in tempi recenti. Due settori del cespite pignorato accessibili solo indirettamente, uno da un ingresso secondario con impianto d'allarme da disinserire e l'altro passando per l'altrui proprietà. Attuale assetto frutto anche di incompiute rettifiche denunciate con due CILA nel 2024. Multiproprietà riconducibile a fattispecie condominiale, ma sotto il minimo di cui all'art. 1129 c.c. Impianto originario 1904. Contatore elettrico promiscuo col subalterno attiguo al piano, dove l'apparecchio si trova collocato. Impianti idrotermosanitari predisposti per l'elettrificazione totale; generatore esterno assente.	

*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 - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **22/10/2025**, viene indicata in capo [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Verona (VR):

CEU - fg. 120 - m.n. 51 - sub 18 - cat. F/1 - 68 m²

CEU - fg. 120 - m.n. 51 - sub 20 - cat. F/1 - 27 m²

CEU - fg. 120 - m.n. 51 - sub 27 - cat. F/1 - 46 m²

CEU - fg. 120 - m.n. 51 - sub 31 - cat. A/2 - 6,5 vani.

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetto e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalla planimetria, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 51 e dalle visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (terreno di sedime compreso, cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Con solo una versione scrivibile procurata dall'esecutata, il titolo di provenienza alla proprietaria si è dovuto reperire a pagamento presso il notaio rogante.*

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un appartamento attualmente a tre accessi, già sede di una cessata attività ricettiva, con tre pertinenze scoperte esclusive, il tutto attestato al piano di campagna di un fabbricato in stile *Liberty*, potenzialmente quadrifamiliare, ridossato al primo versante collinare veronese. Si tratta di unità funzionali indivisibili anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 – oltre che abitativamente interdipendenti – e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. Da qui in avanti, in perizia, si farà sempre riferimento all'unità negoziale 1 nella sua interezza, come solo connubio di cespiti valorizzabile in termini d'estimo civile nella fattispecie.



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da tre camere da letto con vani accessori e pertinenze esterne al piano terra, laddove l'unità formata dal loro raggruppamento è accessibile da un fronte strada comune, una volta percorso un camminamento promiscuo *CEU fg. 120, m.n. 51, subb 18, 20, 27 e 31.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

In forza di diritti ultracinquantennali, anteriori al 1957, i beni situati in Comune di Verona e già censiti *CEU sez. urb. B, fg. 8, m.n. 325, subb 1 e 2*, oltre che l'ulteriore parziale precursore *CEU sez. urb. B, fg. 8, m.n. 529, sub 2*, risultavano intestati ai [REDACTED]

Con denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Verona l'01/03/1990 al rep. n. 45/526, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona il 26/03/1990 ai nn. 7985/6127 di formalità, la proprietà dei beni suddetti passava per 4/6 a [REDACTED]

[REDACTED] Note: la tacita accettazione d'eredità risulta tardivamente trascritta il 02/12/2008 ai nn. 50706/32028 R.G./R.P., conseguente all'atto del notaio MACCHI rep./racc. nn. 143734/21959 del 25/11/2008 (vedi oltre). Sull'atto in parola si legge che [REDACTED] “per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno”, anche se lo storico catastale illustra le proporzioni di cui sopra.

Con denuncia di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 25/10/2000 al n. 29/17 di rep., trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona il 16/10/2004 ai nn. 45991/27650 di formalità, i due terzi di proprietà della madre passavano per 8/18 a [REDACTED]

[REDACTED] Note: la successione faceva seguito a testamento olografo verbalizzato rep. n. 103654 del 02/09/1999 notaio QUARATINO; la tacita accettazione d'eredità risulta tardivamen-



te trascritta il 02/12/2008 ai nn. 50707/32029 R.G./R.P., anch'essa conseguente all'atto del notaio MACCHI rep./racc. nn. 143734/21959 del 25/11/2008 (vedi capoverso successivo).

Con atto di divisione del 25/11/2008, rep./racc. nn. 143734/21959 notaio MACCHI, si stabiliva – tra l'altro – che a [REDACTED] fosse assegnata la piena proprietà dei cespiti allora allibrati *CEU fg. 120, m.n. 51, subb 1, 4, 5, 6 e 7, il tutto ubicato in via San Leonardo (cfr. allegato E.1)*.

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti 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 ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [REDACTED]

[REDACTED] Ella attualmente risulta vivere da sola. [REDACTED]

[REDACTED] Con sentenza del tribunale di Verona, n. 1346 del 19/06/2016, veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici, cfr. allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera o parziale proprietà dei beni di [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Verona (VR), sez. Terreni – fg. 120

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 1.667 m² – partita speciale 1

Comune di Verona (VR), sez. Urbana - fg. 120 - via San Leonardo n. 5

m.n. 51 sub 18 - cat. F/1 - m² 68 - piano T

m.n. 51 sub 20 - cat. F/1 - m² 27 - piano T

m.n. 51 sub 27 - cat. F/1 - m² 46 - piano T

m.n. 51 sub 31 - cat. A/2 - cl. 7^a - vani 6,5 - sup. m² 169 - rd. € 1.678,48 - piano T

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]



ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Verona fg. 120, m.n. 51, attestato almeno all'impianto meccanografico del 10/04/1974, risulta classato a *ente urbano* di 1.920 m² sino al 09/02/2012, cioè in epoca di molto successiva all'edificazione del lotto. Con frazionamento del 09/08/2012, pratica n. VR0238482 in atti dal 09/08/2012, presentato l'08/08/2012 (n. 238482.1/2012), la superficie del terreno calava al valore attuale cedendo metratura al fondo confinante verso sud. Col tipo mappale del 14/02/2024, pratica n. VR0032481 in atti dal 14/02/2024, presentato il 14/02/2024 (n. 32481.1/2024), veniva eliminato ogni riferimento ai (nulli) redditi dominicale e agrario del cespite.

I soppressi fabbricati censiti in Comune di Verona alla sez. B, fg. 8, m.n. 325, subb 1 e 2, e m.n. 529, sub 2, risalivano a ben prima del loro impianto meccanografico il 30/06/1987. Gli immobili successori dei primi due beni derivarono da fusione-divisione del 10/11/2008, pratica n. VR0431343 in atti dal 10/11/2008 (n.46977.1/2008), costituendosi così – per quanto d'interesse ai fini peritali – i fabbricati fg. 120, m.n. 51, subb 1, 4, 5, 6 e 7 ovvero, tra quelli indicati nel titolo di provenienza del 2008, proprio i predecessori dei beni staggiti. Il riarrangiamento della suddivisione del lotto in sottoproprietà più minute e numerose, in effetti, dovette intendersi propedeutica appunto all'allora imminente atto notarile. La fusione con cambio di destinazione del 18/04/2012, pratica n. VR0112802 in atti dal 18/04/2012 (n.14069.1/2012), accorpò il sub 1 e l'effimero sub 10 nel sub 11. La fusione-divisione del 29/10/2012, pratica n. VR0318531 in atti dal 29/10/2012 (n.50586.1/2012), assorbì il m.n. 529, sub 2, e i precedenti subb 4 e 5 del m.n. 51 creando il sub 12. Quest'ultimo, assieme ai subb 6, 7 e 11, giusto frazionamento-fusione con cambio di destinazione del 09/07/2021, pratica n. VR0099100 in atti dal 12/07/2021 (n.47406.1/2021), confluì e si divise – ancora per quanto d'interesse – nei subb 14, 16, **18** e **20**. Gli ultimi due permangono tuttora.

Un frazionamento per trasferimento di diritti del 17/09/2024, pratica n. VR0192636 in atti dal 18/09/2024 (n.192636.1/2024), scisse il sub 14 nei subb 28 e 29. Da questi ultimi due, con fusione-divisione del 04/11/2024, pratica n. VR0228784 in atti dal 04/11/2024 (n.228784.1/2024), con un rimaneggiamento sorsero infine gli attuali subb 30 e **31**.

Una prima divisione del 17/09/2024, pratica n. VR0192634 in atti dal 18/09/2024 (n.192634.1/2024), aveva portato il sub 16 a frazionarsi nei subb 26 e **27**.

La ridda di variazioni sopra descritta iniziò quindi nel 2008; le ultime note sono del 2024.



ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'appartamento – ex struttura turistico-ricettiva con pertinenze scoperte esterne oggetto di stima, in via San Leonardo nel Comune di Verona, risulta:

via San Leonardo n. 5 37128 Verona (VR)

L'immobile multiproprietà sul m.n. 51, ivi compresi quindi i subb 18, 20, 27 e 31, come riportato a pag. 8 del titolo di provenienza dei beni alla debitrice, risale a data anteriore al primo Settembre 1967 (anche se basta un'agevole ricerca in rete per venire a conoscenza del 1904 come anno di prima costruzione) ed è costituito da una villa in stile *Liberty* elevata su tre piani f.t., con aree cortive promiscue ed esclusive al pianterreno oltre a uno stallo parcabile sulla rampa d'ingresso e ad accessori di proprietà altrui, il tutto disposto in fregio al lato ovest del tratto iniziale di via San Leonardo, una strada interna sulle prime pendici delle Torricelle, posizionandosi a circa 1,35 km a nord dell'Arena di Verona.

L'ingresso carraio/pedonale del civ. n. 5, dove si legge l'iscrizione "*Villa Tina*", percorso un camminamento a tornante, in salita sul fianco collinare e poi lungo il lato orientale del fabbricato, dà prima sull'ingresso secondario e poi sulla doppia scalinata sotto la quale si imbecca il vestibolo dell'entrata vera e propria alla parte di immobile pignorata. Il cancello in ferro battuto, apribile sia a tutta luce che a battuta parziale, serve in via esclusiva la villa multiproprietà. La distribuzione delle pertinenze scoperte, con vari lembi di terra partizionati secondo delimitazioni curvilinee sui tre dei quattro lati dell'edificio, attribuisce all'immobile pignorato due pezzi di giardino e uno spiazzo per posti auto, acclive, ricavato a lato dell'unico settore carrabile del lotto.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati 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 ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

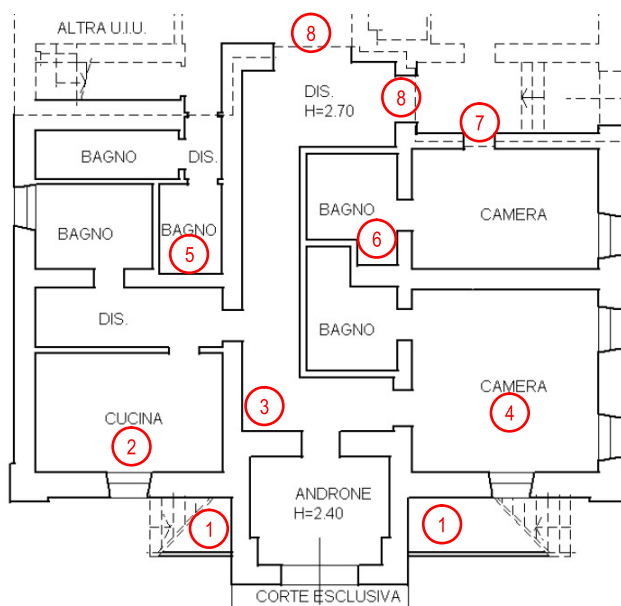
L'inserimento in mappa della villa è geometricamente corretto. La scansione delle sagome delimitanti i vari subalterni risulta anch'essa conforme a quanto empiricamente rilevabile.

La descrizione catastale dei beni – con caratura censuaria attestata nel 2021/24 – risulta perlopiù conforme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione interna.

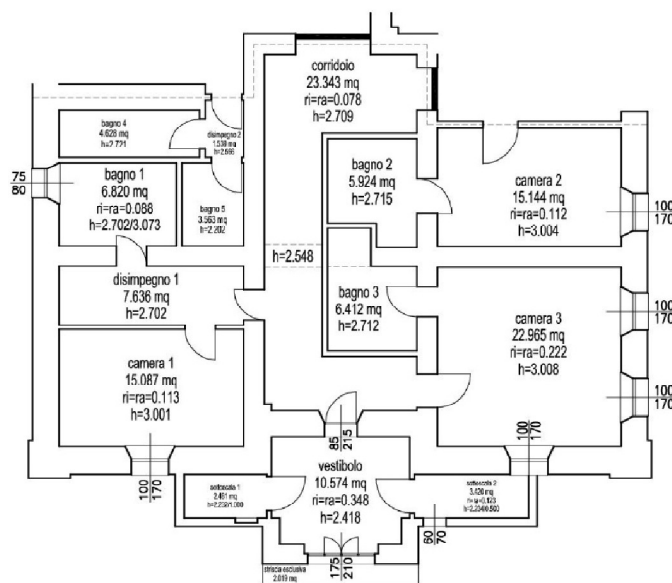


Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 51 – m.n. 120 sub 31 col rilievo del CTU
Scala 1:200

PIANO TERRA H = 0.500/3.008



planimetria catastale sub 31



rilevato CTU

Premesso che la geometria dei muri sul portale d'ingresso e le svasature delle finestre sono erroneamente illustrate, le principali difformità si elencano come segue: 1) manca totalmente la rappresentazione dei due sottoscala; 2) la "cucina" è in realtà una camera da letto; 3) nel corridoio, subito dopo il vestibolo d'ingresso principale, c'è una spalla architettonica assente in planimetria; 4) l'altezza della camera, non controsoffittata, è pari a poco più di tre metri; 5) il muro di spina tra il bagno e il disimpegno non mostra alcun restringimento di spessore; 6) né

lo stesso muro è disallineato in corrispondenza della baionetta tra gli altri due bagni; 7) il divisorio tra l'ingresso secondario e la seconda camera singola è disegnato di spessore eccessivo e 8) mancano i pannelli in cartongesso di – relativamente recente – separazione del sub 31 dall'attiguo sub 30, non pignorato.

Le difformità riscontrate si possono inquadrare secondo quanto illustrato dalla circolare AdT n. 2/2010, punto 3, lett. e), terzo comma, per cui essere ritenute allo stato di fatto irrilevanti. Tuttavia, dopo i necessari lavori di adeguamento come denunciati con le CILA del 2024, occorrerà sostenere spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali, con particolare riguardo all'aggiornamento censuario post operam (Docfa) del sub 31.

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un appartamento (già struttura turistico-ricettiva) con pertinenze scoperte e posti auto esclusivi, il tutto al pianterreno di una villa *Liberty* da n. 13 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di spiazzo parcabile (sub 18), due lembi di giardino, uno ghiaioso e l'altro erboso (rispettivamente subb 20 e 27), striscia esterna esclusiva, vestibolo d'ingresso, due sottoscala, un corridoio, due disimpegni, cinque bagni e tre camere da letto (sub 31), il tutto con ingresso pedonale/carraio imboccabile fronte strada e sito a Verona (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Verona**, sez. Urbana, **fg. 120** - via San Leonardo n. 5

m.n. 51 sub 18 - ct. F/1 - 68 m² - piano T

m.n. 51 sub 20 - ct. F/1 - 27 m² - piano T

m.n. 51 sub 27 - ct. F/1 - 46 m² - piano T

m.n. 51 sub 31 - ct. A/2 - cl. 7 - vani 6,5 - sup. m² 169 - rd. € 1.678,48 - piano T

Comune di Verona, sez. Terreni - fg. 120

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - 1.667 m² - partita speciale 1

CONFINI

Il terreno di sedime confina: a nord-nordest via San Leonardo; a sud-sudest mm.nn. 248, 249 (lotti ineditati di terzi, residui di frazionamento dello stesso m.n. 51) e 54 (lotto edificato di terzi); a sud mm.nn. 49, 50, 53 e 54 (lotti edificati di terzi); a ovest m.n. 47 (lotto edificato di terzi).



D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un appartamento – ex struttura turistico-ricettiva con pertinenze scoperte esterne tra cui uno stallo parcabile, il tutto ubicato al pianterreno di una villa *Liberty* multiproprietà situata a Verona (VR) in via San Leonardo n. 5.

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.

Borgo Trento è un settore della circoscrizione n. 2 - nordovest, in quadrante di immediata prossimità al centro storico, ricadente nell'omonimo quartiere n. 10. Nel solo Borgo Trento risiedono 12.804 abitanti. Il quartiere possiede due aree verdi presso l'Arsenale, sul quale si stanno esaminando progetti di riqualifica dell'intera struttura, e dirimpetto alla chiesa di San Pietro Apostolo i giardini Vittorio Veneto. Nella zona si trova il polo ospedaliero Confortini, una delle strutture nosocomiali più importanti del nord Italia. Le strade principali sono via IV Novembre e via XXIV Maggio, che formano una linea retta tra il ponte della Vittoria e il succitato ospedale Maggiore. Borgo Trento si distingue per numerose espressioni dello stile *Liberty* locale, concentrate su viale Nino Bixio e dintorni ma non solo.

via San Leonardo è una strada di prima collina, ad asse mistilineo con ampia curva all'imbocco e lungo rettilineo settentrionale, distesa con già sensibile pendenza sui primissimi versanti sud delle Torricelle. A dividere il Borgo Trento di pianura dalla sua parte collinare sono le sedi viarie di via Goffredo Mameli e di via Ippolito Nievo, appena sopra le quali si snoda tutto lo sviluppo di via San Leonardo. Non lontano, a nord, si entra nei limitrofi quartieri di Ponte Crencano, di Avesa e di Valdonega. Nelle vicinanze dell'immobile pignorato si trova tutta la gamma dei servizi-base alla persona: commerciali, clinico-sanitari, professionali e istituzionali.

Il sedime della villa sorge in pieno centro abitato e dista circa 1,35 km dall'Arena di Verona e poco più di 400 metri dal santuario panoramico della Madonna di Lourdes (l.a.).

D.1.5 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il compendio multiproprietà sul m.n. 51 del fg. 120, all'interno del quale sono localizzati i quattro cespiti staggiti, insiste su una propaggine a mezzacosta della prima collina veronese, im-



pegnando tre piani fuori terra. La sovrastruttura principale si articola in un fabbricato a pianta rettangolare, salvo due sporgenze di sagoma – una a nord e una a sud per la doppia scalinata d'accesso al piano nobile. La sagoma dell'immobile abitabile – cioè privata del sedime delle due rampe di scale frontali e del mezzanino a sud – si può inscrivere in un rettangolo di ca. 16,25 x 22,00m a meno di aggetti e rientranze. La superficie calpestabile del sub 31 è pari a 131,56 m² al lordo della striscia esterna sulla soglia d'ingresso; le pertinenze a uso esclusivo del pignoramento misurano in tutto 141,00 m². I muri d'ambito attorno agli involucri riscaldabili, dallo spessore totale rilevato anche a sei teste, all'esterno sono intonacati o bugnati, di isolamento termico moderato ma dalla notevole inerzia. La corte ghiaiosa a nord, sub 26, è asservita a basamento dei gruppi frigo, avendosi almeno per l'unità staggita la completa elettrificazione degli approvvigionamenti energetici. Il contatore elettrico si trova alloggiato nel contermine sub 30, cioè fuori portata del conduttore, almeno in attesa dei necessari lavori di rettifica edilizio-impiantistica al piano terra. L'acqua sanitaria è prelevata dall'acquedotto consortile, coi pozzetti di riconsegna ispezionabili sul lato nordoccidentale del sub 18. Gli scarichi recapitano alla pubblica fognatura, come espressamente indicato nelle note tecnico-illustrative depositate unitamente alla SCIA del 2011.

L'immobile in oggetto, di primo impianto risalente al 1904, è un preclaro esempio dello stile *Liberty* (o *Art Nouveau*) che contraddistingue buona parte del primo Novecento veronese, specialmente a Borgo Trento e dintorni. Modanature a bugnato ocre marciano gli assi architettonici di forza e gli elementi decorativi, con alcune finestre bifore e facciate lisce color terracotta.

L'altezza libera fuori terra, sul lato ovest del fabbricato, è di oltre due metri inferiore a quella spiccata sul restante perimetro, essendo il corpo di fabbrica trasversalmente a mezzacosta.



foto 1 - contorno in spessore di muratura lungo le aperture finestrate. La svasatura-tipo è obliqua dietro l'infisso e rettilinea davanti, non obliqua a tutto spessore. Si noti poi che la soglia d'ingresso tra il vestibolo e il corridoio centrale ha un'alzata con tanto di davanzale marmoreo. La protezione dell'accesso è rafforzata da un'inferriata apribile in ferro battuto



Lo slargo parcabile sulla rampa d'ingresso, sub 18, data la superficie di cui è catastalmente accreditato, per la forma oblunga che ha può ritenersi di capacità sufficiente per il posteggio di almeno due automezzi. Il grosso dell'ente urbano si riconosce dal colore più chiaro della sua pavimentazione cementizia.

Il giardino pignorato sub 20, prospiciente l'ingresso sud del compendio fabbricato, è una lingua di terra interamente coperta di ghiaia, allo stato – per quanto constatato sul posto – liberamente fruito anche da terzi condomini.

L'altro lembo di terra a cielo aperto, il sub 27, si stende sul rialzo del terreno ai lati del camminamento comune, orlato da un muretto di contenimento e impreziosito da una pianta a basso fusto. A un dipresso si trova l'ingresso secondario, necessariamente da percorrere per accedere a una delle stanze da letto e a uno dei bagni pignorati. Gli stradelli pedonali sono selciati a *opus incertum*.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'unità in predicato abitativo m.n. 51 sub 31 oggetto di stima è situata al piano terra della villa *Liberty* mini-condominiale ed è composta da striscia esterna esclusiva, vestibolo d'ingresso, due sottoscala, un corridoio, due disimpegni, cinque bagni e tre camere da letto. L'altezza utile interna si attesta sempre oltre i due metri e settanta centimetri, con punte oltre i tre metri nelle stanze da letto, ma nel vestibolo, nei sottoscala, in una striscia fuori spessore ben visibile a metà del corridoio centrale e nel bagno 5 si hanno 2,42, 1,62/1,37 (medi), 2,55 e 2,20 metri d'altezza utile netta rispettivamente.

Le pareti attrezzate – cioè al momento solo quelle dei bagni – sono in ceramica smaltata effetto marmo chiara (primi tre bagni) o tortora (bagni 4 e 5) fino a un'altezza di circa 1,60m salvo che nelle docce, dove si raggiungono i 2,20m. I rivestimenti verticali sono sempre sormontati da greche marcabordi, tranne che negli angoli doccia. I pavimenti dei bagni sono in quadroni effetto ardesia (bagni 1 e 3), effetto marmo marezzato (bagno 2) o in gres porcellanato (bagni 4 e 5). Quest'ultimo materiale riveste anche i calpestii delle camere da letto, dei disimpegni e del corridoio centrale. L'ingresso ha una palladiana e nei sottoscala si vede un battuto di cemento. I battiscopa, dove presenti, sono lignei verniciati. Gli infissi esterni sono ovunque in pvc chiaro con persiane in legno chiudibili a libretto, tranne che nel secondo sotto-



scala dove l'apertura non è chiudibile disponendo solo di un'inferriata. La porta del vestibolo è un vecchio infisso in legno tenero scuro, a quattro ante mobili, mentre l'ingresso al corridoio ha una protezione in ferro battuto e una porta in vetro stampato con telaio analogo a quelle delle finestre per livello di finitura e prestazione termica presumibile. I rapporti aeroilluminanti, inderogabili trattandosi di forometrie su prospetti altamente vincolati, non raggiungono mai l'ottavo. Eccetto che nei vani frontali a sud, dove si trovano tinteggiature su intonaci, le pareti e i soffitti sono placcaggi in cartongesso pitturati di acrilico bianco. Nelle camere i soffitti sono a tutta altezza, senza plafoni, i quali si osservano nei locali dal metro e settanta di altezza in giù, spesso adoperati per alloggiare gli impianti tecnologici e le loro componenti primarie.

Gravi problemi di umidità ristagnante e residua negli ambienti con pareti contro terra – vale a dire camera 1, disimpegno 1, bagni 1 e 4. Estesi segni di ammaloramento anche nel vestibolo.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	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) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	stallo parcabile	1,00	68,00	est.			68,00
	giardino ghiaioso	1,00	27,00				27,00
	giardino erboso	1,00	46,00				46,00
	striscia esclusiva	0,49	4,12				2,02
	vestibolo	3,65	2,90	2,418	3,68	0,35	10,57
	sottoscala 1	2,19	1,14	2,232	-	-	2,48
	sottoscala 2	3,01	1,14	2,234	0,42	0,12	3,42
	corridoio centrale	14,16	1,65	2,709	1,83	0,08	23,34
	camera 1	3,10	4,87	3,001	1,70	0,11	15,09
	disimpegno 1	4,87	1,57	2,702	-	-	7,64
	bagno 1	2,20	3,11	2,702	0,60	0,09	6,82
	camera 2	3,13	4,85	3,004	1,70	0,11	15,14
	bagno 2	2,35	2,52	2,715	-	-	5,92
	camera 3	4,85	4,74	3,008	5,10	0,22	22,97
	bagno 3	2,35	2,73	2,712	-	-	6,41
	disimpegno 2	1,52	1,01	2,566	-	-	1,54
	bagno 4	3,72	1,25	2,721	-	-	4,63
	bagno 5	2,20	1,62	2,202	-	-	3,56
TOTALE APP.TO E PERTINENZE m.n. 51 subb 18, 20, 27 e 31							272,55

Note: i tre subalterni a cielo aperto sono illustrati con le rispettive superfici catastali. Le altezze di ogni vano sono indicate con riguardo al valore prevalente di ciascuna stanza: nei sottoscala si tratta di valori variabili in pendenza di gradinata sovrastante, negli angoli doccia il piatto determina un rialzo, nel corridoio centrale c'è un ribasso sotto una travata di spina, nel bagno 1 – attorno alla finestra, nell'angolo contro terra – si hanno tre metri pieni.



CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali della parte di immobile ispezionata per intero, considerato che si tratta di un manufatto d'età più che secolare, all'interno appaiono nel complesso buone. Gli unici focolai di ammaloramento, localmente anche molto esteso, sono le già menzionate rivenienze di acqua meteorica stagnanti e trafile all'interfaccia tra il terrapieno ovest e le murature contro terra. Le finiture esterne – rasature, tinteggiature e manto di copertura – sono state rimesse al nuovo un anno fa o poco più.

L'impianto portante dell'edificio è costituito da muri che – stando allo spessore lordo perimetrale di 70cm osservato dove rilevabile – possono arrivare fino a sei teste in mattoni pieni, salvo intercapedini invisibili a occhio nudo, elevati a sostegno di tre orizzontamenti utili compreso il tetto e controventati dalla buona alternanza d'orditura. I muri di spina, internamente, mostrano spessori lordi di 55cm. Gli impalcati di piano seguono l'asse di ripartizione architettonica alla lunga dei vani interni, formando tre campate di solaio da 4.85m (lateral) o da 4.00m (centrale) di luce netta. I paramenti d'involucro, dato il loro spessore, hanno moderata prestazione termica ipotizzabile quanto a isolamento, ma notevolissima inerzia. Le falde di copertura della palazzina, a padiglione, spiccano da un doppio ordito di travi decorate in legno massiccio. I divisori, dove non strutturali, sono in pannelli di cartongesso di buona, apparente performance acustica. I solai sono tutti presumibilmente in vecchi tavolati di laterocemento con nervature a interposte o, al limite, in assiti su legno massiccio. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato senza che vigesse la benché minima norma tecnica sul dimensionamento delle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Il soffitto dell'unità pignorata trasmette verso ambienti riscaldati secondo gli usi di una residenza continuativa (il sub 24), mentre i pavimenti su vespai disperdono verso il terreno sottostante. Anche i muri ovest, per la gran parte, disperdono verso terra.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Malgrado gli ultimi layout impiantistici reperibili agli atti, ovverossia gli elaborati ex D.M. n. 37/2008 allegati alla SCIA del 2012, diano conto di quattro livelli di installazione – acqua calda sanitaria, riscaldamento a gas, climatizzazione a pompa di calore e rete elettrica interna –



la presa di potenza dell'unità ha totalmente escluso l'approvvigionamento da gas naturale, optando per la completa elettrificazione. Il sistema di distribuzione, diramando quindi in alta temperatura ai termoarreda nei bagni e in espansione diretta agli *split*, smista i vettori rispettivamente verso un collettore complanare e almeno una scatola di derivazione (vista sul posto; il disegno ne mostra tre). Gli *split*, da progetto, sono marca Daikin e modello FTX25 (camera 3), FTX20 (camera 2 e corridoio centrale) o FDX25 (scambiatore aeraulico asservito alla camera 1), tanto per avere un ordine di grandezza del fabbisogno di punta di questi ambienti. I tre radiatori per gli altrettanti bagni principali hanno dimensioni ca. 50x120cm (larghezza per altezza) Le finestre non hanno nicchie sottodavanzale; i corpi scaldanti lavorano tutti fuori traccia.

L'impianto idrosanitario – per quanto attiene alla parte di immobile pignorata – serve tre bagni con tazza, bidet, lavabo e angolo doccia nonché altri due con solo tazza e bidet.

Non esiste un gruppo generatore attualmente dedicato al sub 31. Nessuna delle ipotesi di localizzazione contemplate dai già citati elaborati progettuali trova riscontro allo stato di fatto. Da verificare il partizionamento dall'attiguo sub 30 dei sistemi di distribuzione.

L'illuminazione si appoggia ovunque su *appliques* o – più frequentemente – su faretti a led, con cablaggi in traccia di controsoffitto. Il quadro elettrico generale del pianterreno è asservito alla proprietà dell'appartamento confinante, cioè escluso alla disponibilità di conduzione del bene pignorato. Non esiste nemmeno un contatore elettrico dedicato al sub 31, trovandosi una nicchia lasciata libera per alloggiarlo, quando sarà posato, nell'armadio avanquadri sul sub 26. Come ovvio, nessuna delle componenti mancanti è munita delle dichiarazioni di conformità propedeutiche all'agibilità della abitazione in predicato, nonostante tale dotazione documentale sia espressamente richiamata nell'agibilità del 2012 (l'ultima utile).

Dell'età ultracentenaria dell'immobile e dei costi d'intervento come segue: raschiature/rasature/ritinteggiature interne (€ 5.000,00), rimaneggiamenti edili come da seconda CILA 2024 (€ 40.000,00), installazione di nuovo gruppo esterno accessoriato (€ 15.000,00), di quadro elettrico con posa del contatore di riconsegna (€ 3.000,00) e ottenimento delle dichiarazioni di conformità ex art. 7, comma 1, del DM n. 37/2008 per le nuove componenti tecnologiche (€ 1.500,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.



D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 04/11/2024 (cfr. Allegato E.6) individua n. 2 beni non censibili comuni alla proprietà mini-condominiale: il sub 9 (ingresso comune) e il sub 21 (camminamento comune). Malgrado l'elenco subalterni specifici afferenze in ambo i casi estranee al sub 31, è più ragionevole e aderente alla realtà d'uso assumere che le comproprietà riguardino tutti i subalterni esclusivi.

Sicché all'appartamento ai due giardini e al posto auto compete senz'altro la cura dei bcnc, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica.

L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio, non necessaria a norma di legge (art. 1129 del C.C.), sarà ulteriormente specificata al successivo § D.1.19.

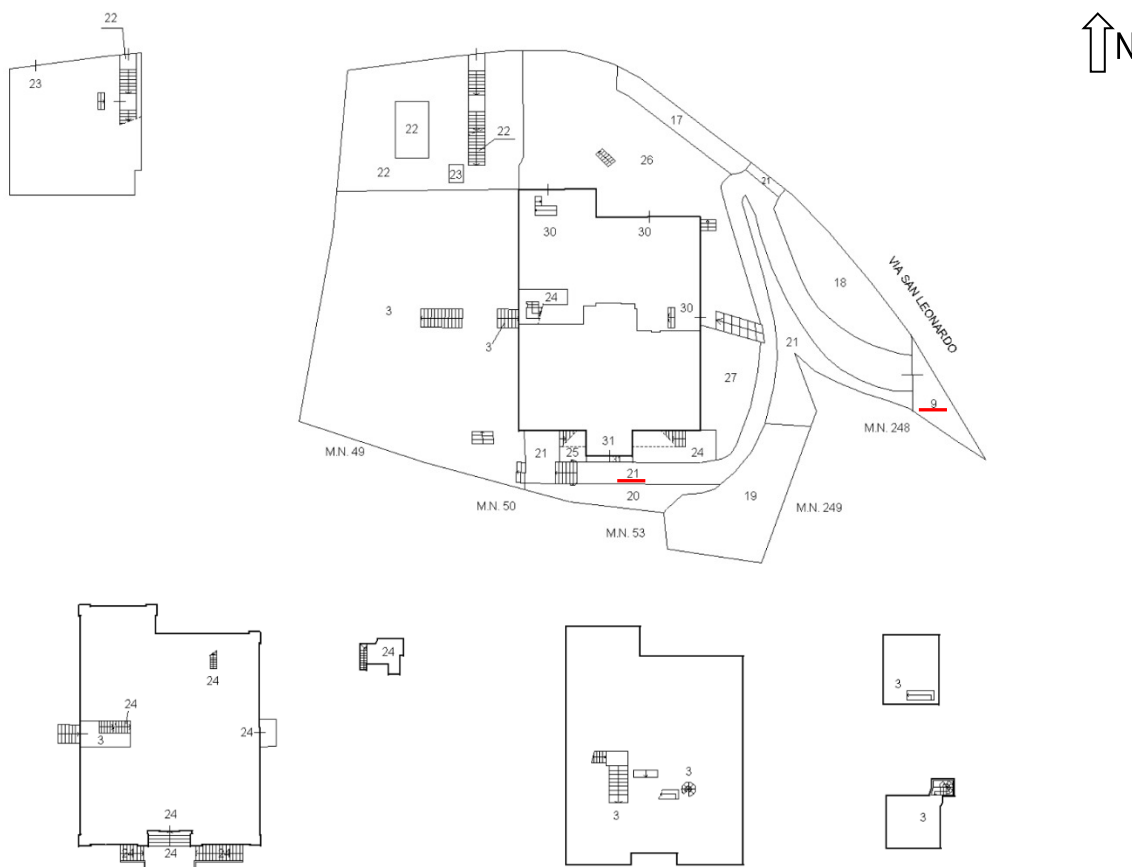


fig. 2 – Sopra è riprodotto l'elaborato planimetrico – in senso orario partendo dalla prima figura in alto a sinistra – del piano interrato, del piano terra, del terzo piano (altana), del secondo piano (soppalco), del secondo piano, del primo piano (soppalco) e del primo piano. Le spese legate ai subb 9 (ingresso comune) e 21 (camminamento comune), in mancanza di tabelle millesimali, all'occorrenza s'intendono suddivise in parti uguali tra le proprietà afferenti. I due bcnc sono sottolineati in figura

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto quadrifamiliare, da via San Leonardo, si può accedere da un solo ingresso misto pedonale/carraio. La praticabilità delle pertinenze esterne a mezzo autoveicoli è circoscritta al solo slargo d'ingresso che, dopo un restringimento, si tramuta in un sentiero solo pedonale. All'appartamento pignorato si accede poi da un portale e, da questo, al vestibolo che anticipa l'ingresso vero e proprio. I piani sottostrada, primo, secondo e terzo non riguardano alcuno dei quattro beni staggiti.

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, 26, 37, 38, 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 certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 02/02/2026 (cfr. Allegato **E.9**), emerge che l'area di sedime del compendio (CT fg. 120 m.n. 51) dove si trovano anche i quattro cespiti oggetto di stima in via San Leonardo n. 5 risulta classificata dal P.I. nel-



la TCa – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada e, circa l'inquadramento di dettaglio, anche come edificio di valore ambientale con ambito repertoriato sez. 5, n. 18056, categoria di intervento A3, ossia ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia volti a mantenere l'integrità tipologica esistente. Si tratta altresì di beni paesistico-monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, con fasce di rispetto per aeroporti e campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi da alta a elevata.

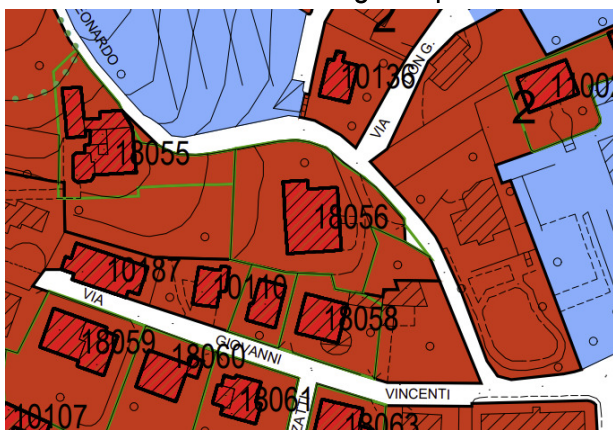


foto 3 - estratto dalla tavola 4.0.10 – disciplina regolativa del vigente piano degli interventi di Verona, fuori scala. Il numero di schedatura 18056 corrisponde al m.n. 120 CT. Qui si tratta dell'ultima variante utile dello strumento di piano, ossia la numero 29. Come si nota, di là dall'uniforme tratteggio rosso di zonizzazione, il lotto ricade in ambito già sensibilmente acclive: le curve di livello marcano salti di quota fissi dai 2,5 ai 5 metri l'una dall'altra

I vincoli di cui allo strumento attuativo sono tutti anticipati dalla pianificazione strategica, laddove il vigente PAT impone protezione paesaggistica, sismica, aeroportuale e idrogeologica per vulnerabilità legata all'ambito collinare.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, specie sotto il profilo della retroattività. Dei vincoli insistenti sul lotto, dovuti al pregio evidente della costruzione e del suo contesto di appartenenza, si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i quattro cespiti censibili, sono del 12/07/2021 e del 04/11/2024, quindi molto recenti. Benché gli identificativi originari del compendio siano catastalmente accreditati dell'impianto meccanografico il 30/06/1987, come dettagliato al precedente § D.1.2, l'immobile risale al 1904. L'anno di prima costruzione diventa quindi il riferimento cronologico più risalente ora noto al quale riferire i termini della conformità edilizia in regime semplificato, con particolare riguardo ai due sottoscala.



La conformità catastale dell'appartamento è pressoché piena, salvo l'assegnazione del vano cucina, l'indicazione delle differenti altezze utili interne e alcuni aspetti grafici di minor rilevanza. La superficie netta dell'appartamento è inferiore alla lorda catastale. L'attribuzione dei beni comuni non censibili esclude sistematicamente il sub 31, ma si tratta di un criterio di ripartizione poco avulso dall'effettiva modalità d'uso congiunta della comproprietà.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni alla debitrice sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato **E.10**):

- concessione edilizia n. 30294/80 P.G. e n. 5938 SK del 23/03/1982, intestata a [REDACTED] [REDACTED] relativa alla ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via San Leonardo 5. A formare premessa necessaria del titolo furono i pareri favorevoli della commissione edilizia n. 98 del 18/03/1981, dell'ufficiale sanitario il 06/12/1980 e della regione Veneto (beni artistici) n. 2909/81 del 28/10/1981. Agli usi residenziali, all'epoca gli unici contemplati, erano accreditati 609 m³. Entrambe le tavole allegate al fascicolo riguardano la modifica delle partizioni interne del sottotetto, a prospetti invariati, con l'inserimento di due servizi igienici. Il primo elaborato illustra rettifiche distributive all'ultimo piano abitabile, mentre il secondo mostra anche l'altana con belvedere in copertura. Per cui l'intervento non riguardò il pianterreno, dove si trovano tutti i beni di cui alla presente procedura;
- concessione edilizia n. 36113/82 P.G. e n. 9214 SK del 12/03/1983, intestata a [REDACTED] [REDACTED] ancora relativa alla ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione sito in via San Leonardo 5. Titolo emesso previ via libera della commissione edilizia in data 22/12/1982 e della regione Veneto (beni artistici) n. 134 del 17/02/1983. Si trattò di meglio comporre gli insiemi prospettici, inserendovi una torretta, quindi di una variante non essenziale alla precedente concessione;
- autorizzazione di abitabilità n. 21014/82 P.G. del 10/05/1983, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e facente seguito all'accertamento dell'ultimazione delle opere, dei requisiti igienici come da sopralluogo del 06/08/1982 e naturalmente alla presentazione di spe-



cifica domanda da parte dell'intestatario. Il certificato riguardava espressamente il solo sottotetto;

- segnalazione certificata di inizio attività n. 172353 P.G. e n. 06.03/006100 SK del 13/07/2011, a nome di [REDACTED] in qualità di proprietaria unica. Intervento di restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c), e art. 22, comma 1, del DPR n. 380/2001. La dichiarazione asseverata del progettista, a pag. 3, non richiama apertamente i precedenti edilizi dell'immobile, proprio perché non concernenti il pianterreno. Successivamente, a pag. 5, è garantito il regolare allaccio del fabbricato alla rete fognaria. Intervento non in prossimità di linee elettriche (pag. 7). È asseverato l'obbligo di rispettare requisiti di efficienza energetica secondo la legge n. 10/1991 e il D.Lgs. n. 192/2005, tuttavia ai fini del DM n. 37/2008 si opta per la presentazione di schemi speditivi. Forse per un refuso, dopo aver dichiarato di non essere soggetto ad alcun adempimento in materia di prevenzione incendi, a pag. 10 è richiamato un parere favorevole dei VV.F. n. 3791 del 24/03/2011, asseverato in sostituzione unitamente a quello dell'ufficio igiene. L'iniziativa fu assunta allo scopo di modificare parte della destinazione d'uso dello stabile, convertendola a turistico-ricettiva. Viene riferita la preesistenza di un'attività di affittacamere in base al certificato di agibilità 06.03/000419/2010, al primo piano. Veniva prodotta una perizia giurata sostitutiva del parere ASL. Era previsto il rifacimento della scala di collegamento tra pianterreno e primo piano, oltre a un nutrito elenco di opere sulle finiture e sugli impianti al piano terra. La planimetria di progetto mostrava un assetto distributivo, già in questa prima stesura, di fatto identico a quanto reperibile al catasto per l'attuale sub 31. La tavola ex legge n. 13/1989 non dà conto del gradino tra vestibolo d'ingresso e corridoio centrale. Un elaborato recante il *layout* del circuito primario di riscaldamento, di tutta evidenza superato, indica il vano caldaia in un locale dell'attuale sub 30, con generatore e accumulo, nonché due collettori complanari, dai quali diramavano mandate e ritorni per n. 7 ventilconvettori. Lo schema della rete elettrica interna è munito anche dell'impianto di terra;
- segnalazione certificata di inizio attività n. 3252/12 del 18/04/2012, per conto di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria unica. Intervento di restauro e risanamento



conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c), e art. 22, comma 1, del DPR n. 380/2001. La dichiarazione congiunta della committente e del progettista, a pagg. 2-3, si richiama alla precedente SCIA del 2011 per denunciare la variante in corso d'opera. Nella parte riservata al solo tecnico, a pag. 2, si avvisa di *“modifiche delle perimetrazioni interne per un migliore e più funzionale utilizzo degli spazi correlato agli scopi dell'attività che verrà esercitata”*. Il resto dell'asseverazione mantiene gli stessi estremi della precedente, salvo che per quanto attinente all'efficienza energetica, qui esclusa assieme agli obblighi progettuali collegati (pag. 8). Di nuovo richiamato il parere VV.F. del 2011 di cui anche alla precedente segnalazione (pag. 10). La planimetria generale illustra modeste variazioni architettoniche, relative allo spostamento di porte o all'ispessimento di alcuni muri, perlopiù concentrate nell'attuale sub 30 e spesso non corrispondenti allo stato di fatto rilevabile (con riferimento agli spessori dell'angolo e delle spalle in fondo al corridoio centrale, oppure del divisorio tra camera 3, numerazione di progetto, e ingresso secondario). Nemmeno qui la tavola sul superamento delle barriere architettoniche rappresenta la soglia rialzata tra ingresso e corridoio centrale. Negli schemi degli impianti tecnologici, dal locale caldaia scompare l'accumulo, il collettore per riscaldamento diventa uno solo – fianco generatore – ed emerge una netta distinzione tra circuiti ad alta temperatura e a espansione diretta, a un ragguaglio osservativo più conforme allo stato di fatto rilevato;

- certificato di agibilità n. 97606 P.G. e n. 06.03/003373/2012 fasc. del 27/04/2012, intestato a [REDACTED] e richiamati la dichiarazione di conformità degli impianti ex DM 37/2008, gli aggiornamenti catastali, la conformità asseverata dell'opera ex art. 25, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001 e le perizie giurate relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e ai requisiti igienico-sanitari. Questo documento cita espressamente i piani terra e primo (allora sub 11);
- comunicazione di inizio lavori asseverata n. 9327/24 dell'01/08/2024, intestata a [REDACTED] e riguardante *“demolizione e costruzione di tavolati interni per frazionamento, nessun intervento su strutture portanti/prospetti esterni, sezionamento impianti tecnologici esistenti”*. Qui il subalterno interessato era il n. 14. La relazione tecni-



co-illustrativa accenna a un accatastamento provvisorio “per solo uno dei due appartamenti” in cat. F/4, propedeutica a un asserito atto di compravendita. La planimetria illustra una ragionevole ipotesi di partizione tra gli attuali subb 30 e 31;

- comunicazione di inizio lavori asseverata n. 11628/24 del 07/10/2024, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] La variante dell'intervento comunicato solo due mesi prima aveva a tema “frazione e fusione in quanto: la superficie del ripostiglio del sub 29 viene annessa al sub 28 – demolizione e costruzione di un tavolato interno nel locale disimpegno”. Eppure il dato catastale, nell'apposita sezione a pag. 4 del file .mda, rimane riferito all'allora già soppresso sub 14. In sostanza, un piccolo locale prima incorporato all'attuale sub 31 viene ceduto al sub 30.

La serie di adempimenti risalenti ai primi anni '80 è l'unica parzialmente richiamata dal titolo di provenienza dei beni staggiti. In nessuna delle pratiche di cui sopra vengono debitamente illustrati i due sottoscala affiancati al vestibolo d'ingresso. Le due CILA del 2024, legittimanti necessari interventi ridistributivi all'interno del piano terra, non hanno avuto seguito. La larghezza dell'immobile, in base a quanto rilevato sul posto, differisce da quella denunciata nei primi anni '80 di poco oltre il 4,8%. Trattandosi di difformità in capo a manufatti di primo impianto risalente al 1904, quindi anteriormente all'obbligo di esporre i parametri stereometrici come da L.S. n. 10 del 28/01/1977, esse possono rubricarsi a errata rappresentazione grafica. Ai sensi dell'art. 32, comma 2, del TUE, la lacuna relativa all'assenza in atti dei sottoscala dovrebbe costituire variazione non essenziale, a meno di diversa definizione regionale. L'accertamento di conformità ex art. 36-bis, commi 1 e 5, lett. b), del suddetto testo unico comporterà indicativamente spese tecniche per € 5.000,00 e sanzioni per medi edittali di € 5.680,00. Tutto quanto qui sunteggiato s'intende facilmente soddisfatto quanto all'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del pluricitato TUE (con la ricchezza di cospicui addentellati probatori nella fattispecie, dati dai titoli edilizi, dai loro allegati e dall'indagine storica sull'epoca di prima costruzione della villa Liberty) e a meno che i responsabili dell'istruttoria non optino per un'interpretazione restrittiva del concetto di “conformità edilizia”, circostanza che solitamente non ricorre. L'opzione seguita nell'analisi è quella data dalla doppia conformità c.d. “semplificata” dopo l'introduzione della Legge 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. “salva casa”).



D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggite m.n. 51, subb 18, 20, 27 e 31 CEU sono a disposizione dell'esecutata, che vive altrove, da sola. Siccome sussiste l'evidenza di diverso domicilio della debitrice a far data dalla notifica del pignoramento (per la precisione in via San Leonardo n. 18, interno 1), va verificato che la situazione sopra illustrata non comporti l'effettiva consegna dei beni staggiti al creditore solo dopo la pronuncia del decreto di trasferimento delle unità in esame.

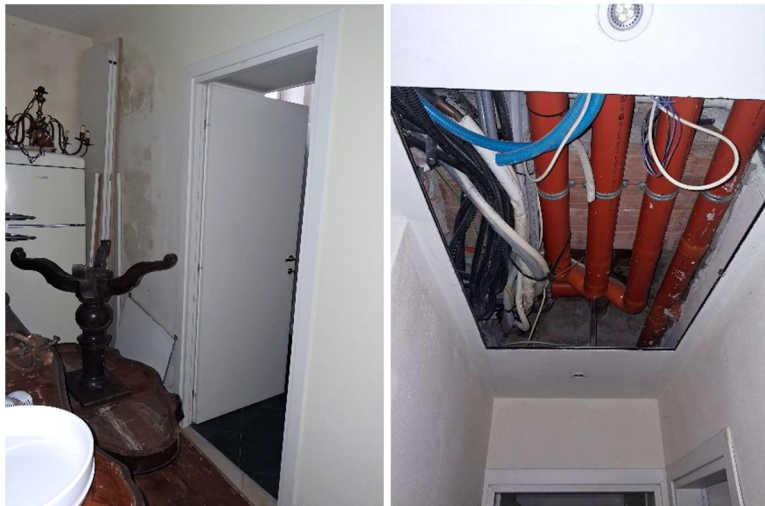


foto 4 – dettagli dei due disimpegni. A sinistra si vede il n. 1, con i problemi di ristagno e trafileamento che affliggono anche quello come tutti i vani contro terra. A destra il n. 2, con evidenza degli impianti termici e idraulici in traccia di plafone

L'ex struttura turistico-ricettiva al piano terra, completamente ammobiliata e a tratti colma di masserizie e/o effetti personali estranei alla procedura, all'interno si presenta in buono stato di conservazione, eccetto che per l'affioramento in superficie di umidità d'apporto, con igroscopia dei sali idrati, in tutte le stanze a diretto contatto col terrapieno ovest. All'esterno l'involucro esibisce tinteggiature in ottimo stato, essendo state rifatte da meno di due anni assieme al manto di copertura. Le pertinenze esterne, che rappresentano un arricchimento del potenziale funzionale della parte di fabbricato pignorata, sono in discrete condizioni. Lo spiazzo parcabile, salvo qualche screpolatura superficiale, è pienamente fruibile nella sua particolare morfologia (stallo acclive). Il giardino ghiaioso pare liberamente praticato anche da terzi condomini non proprietari. L'altro pezzo di terra, erboso, si presenta adoperato per stoccaggio di risulite marcescenti, dalla provenienza non meglio definita.

L'immobile multiproprietà elevato sul m.n. 51 risale più che al secolo, in tutte le sue parti, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle strutture portanti.

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



D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento e gli accessori non risultano occupati da alcuno; essi sono a disposizione

[REDACTED] (rif. Allegato E.3).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Da verificare l'applicabilità al caso di specie del disposto di cui all'art. 560 c.p.c., terzo comma, anche se a rigore si tratta di aspetti ricorrenti in caso di immobili adibiti a residenza continuativa del debitore e del suo 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 (rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 27/05/2011 al n. 20206 R.G. e al n. 4184 R.P., capitale € 1.000.000,00, totale € 1.500.000,00, durata 15 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 18355/9326 del 23/05/2011 notaio SALVATORE Lorenzo, [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili allora censiti in *Comune di Verona*, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10. Sottolineati i subalterni del tutto o in parte predecessori dei beni qui pignorati (cfr. § D.1.2).

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 07/02/2019 al n. 4214 R.G. e al n. 659 R.P., capitale € 280.000,00, interessi € 10.000,00, spese € 10.000,00, totale € 300.000,00, atto giudiziario rep. n. 2393/2018 del 18/01/2019 tribunale di Verona, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] CT fg. 45 - mm.nn. 119 e 120; sulla proprietà per 4/16 dei lotti allora cen-

Tribunale di Verona - procedura esecutiva n. 245/2025 RGE



[REDACTED] CT fg. 2 - mm.nn. 382 e 383; sulla proprietà per 1/2 dell'immobile allora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 13*; sulla piena proprietà degli immobili allora censiti in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 6, 11 e 12*. Sottolineati i subalterni del tutto o in parte predecessori dei beni qui pignorati (cfr. § D.1.2).

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94 (imposta di bollo e tassa ipotecaria) più lo 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di € 200, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 7709/2025 del 22/10/2025, trascritto al n. 44826 R.G. e n. 32689 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili ora censiti in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 18, 20, 27 e 31*.

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, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 27/10/2025 non risultano in atti.

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate all'11/03 u.s., condotte al ventennio sull'esecutata e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

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 risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.



CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato **E.11**).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di unità immobiliare e di pertinenze attestate al pianterreno, con vincoli diretti al mantenimento delle sagome e dei prospetti di una villa di pregio artistico, nell'impossibilità da norme urbanistiche di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa a qualsivoglia attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come *TCa – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada*, ricadendo sia nel vincolo di bene paesaggistico tutelato sia nel vincolo monumentale ex D.Lgs. n. 42/2004. Gli artt. 27 e 29 delle vigenti norme tecniche operative di piano recepiscono il dettato legislativo richiamandosi all'art. 135 del suddetto decreto, dove si definiscono gli obiettivi della pianificazione paesaggistica, e imponendo la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni (cfr. Allegato **E.9**).

All'art. 57 dello stesso apparato normativo si hanno le prescrizioni specifiche per l'ambito del sistema collinare urbano, che si prefiggono di tutelare gli elementi di natura storica, i tessuti storici a carattere testimoniale, il paesaggio storico e i versanti – cioè tutte categorie alle quali la villa appartiene. L'art. 71 esclude espressamente l'ampliabilità di contesti altamente tutelati. L'art. 95, comma 1, lett. a), definisce gli edifici *Liberty* determinandone la realizzazione tra la fine del 1800 e i primi decenni del 1900, proprio come nel caso in esame. Il *TCa3*, all'art. 103, è infine assegnato alla bassa densità edilizia, con diffusione e parcellizzazione come elementi caratterizzanti.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

I titoli abilitativi ottenuti per l'immobile sono privi di convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI, SERVITÙ D'USO PUBBLICO E NON:

Va segnalata la sequenza di servitù costituite come segue (cfr. Allegato E.8):

Servitù di passo pedonale derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito, iscritta il 02/12/2008 al n. 50709 R.G. e al n. 32031 R.P., atto notarile pubblico R.G./R.P. nn.



143734/21959 del 25/11/2008 notaio MACCHI Sergio, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dominante l'immobile tuttora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3*, servente l'allora *sub 7* (la sottolineatura, di nuovo, marca beni a vario titolo predecessori dei cespiti pignorati, anche se come in questo caso non direttamente). Nota: il camminamento ora sub 21 veniva asservito per consentire l'accesso al terrapieno ovest e all'abitazione al secondo piano, tuttora sub 3.

Servitù di passo pedonale e per impianti tecnologici derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritta il 30/09/2021 al n. 43098 R.G. e al n. 30998 R.P., atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 30722/14230 del 22/09/2021 notaio BERNARDELLI Mario, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dominante l'immobile allora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 15*, serventi i *subb 14, 16* e 17. Nota: i giardini nord, ora sub 26, venivano asserviti all'installazione di impianti/macchine in dotazione all'unità al primo piano, ora sub 24, che beneficiava anche del passo pedonale attraverso l'immobile al pianterreno. Servitù di passo pedonale e di cavidotto derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritta l'11/07/2022 al n. 29897 R.G. e al n. 21811 R.P., scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio SCADUTO Vincenzo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dominante l'immobile tuttora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3*, serventi gli allora *subb 16* e 17. Nota: i giardini nord, ora sub 26, venivano asserviti all'installazione di impianti/macchine in dotazione all'unità al secondo piano, ancora oggi sub 3, che beneficiava anche del passo pedonale sulle pertinenze stesse per ragioni manutentive.

Servitù di tubazione gas metano derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritta l'11/07/2022 al n. 29898 R.G. e al n. 21812 R.P., scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio SCADUTO Vincenzo, a favore di [REDACTED]



[REDACTED] (1/2 prop.),
dominanti gli immobili allora censiti in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 14, 16 e 17*, nonché gli attuali *subb 18 e 20*, servente l'immobile tuttora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 3*. Nota: i giardini nord, ora sub 26, la parte di immobile al piano terra, ora subb 30 e 31, il camminamento comune e il posto auto sullo slargo d'ingresso beneficiavano di un attraversamento delle pertinenze ovest, ancora oggi sub 3, per l'adduzione del gas metano (che adesso, almeno per quanto riguarda il sub 31, è totalmente escluso).

Servitù di passaggio carraio derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritta l'11/07/2022 al n. 29899 R.G. e al n. 21813 R.P., scrittura privata con sottoscrizione autenticata R.G./R.P. nn. 11532/8723 del 27/06/2022 notaio SCADUTO Vincenzo, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (1/2 prop.),
dominanti gli immobili allora censiti in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 14, 16 e 17*, servente l'immobile allora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 13*. Nota: i giardini nord, ora sub 26, e la parte di immobile al piano terra, ora subb 30 e 31, beneficiavano anticipatamente di un passaggio sotterraneo per raggiungere l'attuale sub 23 (che non è di proprietà dell'esecutata).

Servitù di passo pedonale derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso, iscritta il 31/12/2024 al n. 55447 R.G. e al n. 41222 R.P., atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 729/546 del 23/12/2024 notaio CHIOZZI Corrado, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] dominante l'immobile tuttora censito in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 sub 31*, serventi gli immobili tuttora censiti in *Comune di Verona, CEU fg. 120 - m.n. 51 subb 17 e 26*. Nota: i giardini nord, ora sub 26, veniva asservito a passaggio per ragioni manutentive.

La prima delle servitù sopra elencate è l'unica ancora sussistente a riguardare – per via indiretta – i beni pignorati, determinando un diritto di passo che lambisce ancora oggi i contorni di tutti i quattro cespiti oggetto di stima. Anche la seconda, in linea teorica, colpirebbe l'attuale sub 31, ma dati i cambiamenti intervenuti nel frattempo, allo stato di fatto presente, si tratta di una circostanza che favorisce tutte le unità abitative e i loro annessi, consentendo la localizza-



zione di macchine frigo e quadri/contatori elettrici nei giardini nord. La terza non riguarda i beni pignorati, mentre la quarta e la quinta hanno perso di attualità (almeno limitatamente al sub 31). La sesta e ultima in ordine di tempo appare viziata dalla trascrizione di un refuso, laddove i soggetti a favore e contro figurano invertiti a fronte dell'onere ivi costituito, che premia la proprietà [REDACTED] Dell'unica formalità sfavorevole rimasta a carico del compendio negoziale pignorato – la prima – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.

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 dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il mini-condominio in esame non ha un amministratore, essendo nello specifico il massimo numero di condomini pari a quattro distinte proprietà. Dall'atto e dagli accatastamenti non si deducono criteri di ripartizione delle spese legate alle proprietà comuni (bcnc).

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono un'ex struttura turistico-ricettiva con pertinenze esterne – in villa *Liberty* realizzata 1904, poi rimaneggiata internamente nei primi anni '80 e nel 2011/12 – con ultimo passaggio di proprietà a mezzo divisione ereditaria il 25/11/2008.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

L'epoca di prima realizzazione dell'immobile fa data a un periodo nel quale l'edilizia convenzionata nemmeno esisteva. I committenti originari della costruzione erano privati cittadini.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un appartamento multi-ingresso con posti auto e due giardini esclusivi. Anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, essi costituiscono un lotto unico.



D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una porzione di unità immobiliare al pianterreno con slargo parcabile e due lembi di giardino 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 d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. 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 prevenzione 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 divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) 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.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'unità da rettificare con pertinenze esterne al pianterreno oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti edilizie e funzionali pignorate:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	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
pT	stallo parcabile	1,00	68,00	est.	68,00	0,25	17,00
	giardino ghiaioso	1,00	27,00		27,00	0,10	2,70
	giardino erboso	1,00	46,00		46,00	0,15	6,90
	striscia esclusiva	0,49	4,12		2,02	0,05	0,10
	vestibolo	3,72	4,13	2,418	15,37	0,45	6,92
	sottoscala 1	2,48	1,67	2,232	4,14	0,30	1,24
	sottoscala 2	3,31	1,68	2,234	5,57	0,30	1,67
	corridoio centrale	15,15	2,00	2,709	30,25	0,75	22,69
	camera 1	3,88	5,72	3,001	22,18	1,00	22,18
	disimpegno 1	5,85	1,89	2,702	11,06	0,65	7,19
	bagno 1	2,54	3,88	2,702	9,84	0,90	8,86
	camera 2	3,50	5,82	3,004	20,37	0,90	18,34
	bagno 2	2,70	2,80	2,715	7,56	0,80	6,04
	camera 3	5,82	5,60	3,008	32,62	1,00	32,62
	bagno 3	2,70	2,44	2,712	6,59	0,90	5,93
	bagno 3 (doccia)	1,07	1,29	2,548	1,38	0,80	1,10
	disimpegno 2	1,67	1,97	2,566	3,28	0,55	1,81
	bagno 4	3,88	1,67	2,721	6,47	0,70	4,53
	bagno 5	2,54	1,97	2,202	5,00	0,60	3,00
TOTALE APP.TO E PERT. m.n. 51 subb 18, 20, 27 e 31					324,70		170,81

D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in zona centrale – Borgo Trento, Pindemonte, Valdonega a Verona (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a **3.750 €/m² con riscontro di netto incremento nel decennio (aumento del 20,97% rispetto al valore OMI 1° semestre 2015), tendenziale in crescita.**



VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento con pertinenze esterne siti in via San Leonardo n. 5 a Verona si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Compendio in zona TCa3, sottoposto a molteplici vincoli di natura paesaggistica, storica e monumentale (-15%), in contesto panoramico di rara bellezza (+12,5%) ma morfologicamente abbinato a posti auto scoperti e acclivi (-2,5%) - (cft P = 0,95)

Vetustà ultracentenaria del fabbricato (-30%), necessarie rettifiche catastali e amministrative, con spese tecniche e oblazioni (-1,9%), raschiature, rasature, ritinteggiature interne (-0,75%), opere murarie e di finitura per la rettifica distributive del sub 31 (-6,25%), installazione di un nuovo gruppo esterno accessoriato (-2,35%), di un nuovo quadro elettrico (-0,45%) di cui dichiarare la conformità (-0,25%); tinte esterne e manto di copertura rifatti da poco (+4,95%), immobile già formalmente predisposto ad accogliere una piccola attività turistico-ricettiva (+5%) e all'immediata rimessa a reddito commerciale (+9%) - (cft S = 0.77)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%), nonché dall'uso promiscuo del compendio quadrifamiliare, con servitù di passo (-2%), e dall'ingresso indiretto a una camera con bagno e un disimpegno su ulteriori due WC (-2%), ma arricchita dall'asservimento a impianti tecnologici dei giardini nord, di proprietà altrui (+2%) - (cft D = 0.96)

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

$$\text{cft C} = (0,95 \times 0,77 \times 0,96) = \mathbf{0,70224}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
subb 18, 20, 27 e 31	0,95	0,77	0,96	0,702240



VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con pertinenze esterne al pianterreno costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (3.750,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70224 \times 170,81 \text{ m}^2) = \text{€ } 449.811,05$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V _T =CxD
subb 18, 20, 27 e 31	3.750,00	0,702240	2.633,40	170,81	449.811,05

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con posto auto e pertinenze risulta: **V_T = € 449.811,05 arrotondato a € 450.000,00** (euro quattrocentocinquantamila//00).

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni edilizie e catastali, per raschiature/rasature/ritinteggiature interne, per l'effettiva realizzazione delle opere denunciate con le CILA del 2024, per l'integrazione degli impianti tecnologici e per l'emissione delle loro dichiarazioni di conformità, 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 dell'appartamento e della sua posizione edilizio-amministrativa, nonché della manutenzione delle relative componenti e dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$$V_T = \text{€ } 449.811,05 \text{ arrotondato a € } 450.000,00 \text{ (euro quattrocentocinquantamila//00)}$$



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un appartamento (già struttura turistico-ricettiva) con pertinenze scoperte e posti auto esclusivi, il tutto al pianterreno di una villa Liberty da n. 13 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di spiazzo parcabile (sub 18), due lembi di giardino, uno ghiaioso e l'altro erboso (rispettivamente subb 20 e 27), striscia esterna esclusiva, vestibolo d'ingresso, due sottoscala, un corridoio, due disimpegni, cinque bagni e tre camere da letto (sub 31), il tutto con ingresso pedonale/carraio imboccabile fronte strada e sito a Verona (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Verona (VR), C.T. - fg. 120

m.n. 51 - ENTE URBANO - eu/p - 1.667 m² – partita speciale 1

Comune di Verona (VR), C.E.U. - fg. 120 - via San Leonardo n. 5

m.n. 51 sub 18 - cat. F/1 - 68 m² - piano T

m.n. 51 sub 20 - cat. F/1 - 27 m² - piano T

m.n. 51 sub 27 - cat. F/1 - 46 m² - piano T

m.n. 51 sub 31 - cat. A/2 - cl. 7^a - vani 6,5 - sup. m² 169 - rd. € 1.678,48 - piano T

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 450.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 13 Marzo 2026

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene: atto di divisione del 25/11/2008 nn. 143734/21959 rep./racc. notaio MACCHI, riguardante – tra l'altro – la piena assegnazione [REDACTED] dei beni in Comune di Verona, allora CEU fg. 120, m.n. 51, subb 1, 4, 5, 6 e 7

E.02 - Certificato storico di residenza dell'esecutata

E.03 - Stato di famiglia storico dell'esecutata

E.04 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata

~~E.05 - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati~~

E.06 - Mappe e planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 120, elaborato, in scala 1:1000

E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200

E.06.3 - estratto di mappa completo fg. 120

E.06.4 - n. 1 planimetria catastale attuale (dep. 04/11/2024)

E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 51 del fg. 120

E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 51 del fg. 120

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 18

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 20

E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 27

E.07.4 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 31

E.07.5 - n. 1 visura storica terreno fg. 120, m.n. 51

E.07.6 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 29 (predecessore)

E.07.7 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 28 (predecessore)

E.07.8 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 16 (predecessore)

E.07.9 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 14 (predecessore)

E.07.10 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 12 (predecessore)

E.07.11 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 11 (predecessore)

E.07.12 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 10 (predecessore)

E.07.13 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 7 (predecessore)

E.07.14 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 6 (predecessore)

E.07.15 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 5 (predecessore)

E.07.16 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 4 (predecessore)

E.07.17 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 120, m.n. 51 sub 1 (predecessore)

E.07.18 - n. 1 visura storica fabbricato sez. urb. B, fg. 8, m.n. 325 sub 1 (predecessore)

E.07.19 - n. 1 visura storica fabbricato sez. urb. B, fg. 8, m.n. 325 sub 2 (predecessore)

E.07.20 - n. 1 visura storica fabbricato sez. urb. B, fg. 8, m.n. 529 sub 2 (predecessore)

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al //2026

E.09 - CDU dell'area urbana

E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dal funzionario delegato dell'area Edilizia privata e Urbanistica di Verona in data 02/02/2026

E.09.2 - estratti dalle norme tecniche operative del vigente Piano degli Interventi di Verona (var. n. 29) – Art. 27: beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 – Art. 29: vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004 – Art. 31: vincolo sismico classe 2 – Art. 43: tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – Art. 52: infrastrutture della mobilità: aeroporti – Art. 55: impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici – Art. 57: elementi di natura storica, tessuti storici di carattere testimoniale,



paesaggio storico, unità di paesaggio: versanti collinari urbani – Art. 71: unità d'intervento e spazi scoperti – Art. 95a: *Liberty* – Art. 103: TCa – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada; 3 – densità bassa

E.09.3 – estratti dalle norme tecniche d'attuazione del vigente Piano di Assetto del Territorio di Verona (var. 07/2025) – Art. 4: vincolo paesaggistico – Art. 8: vincolo sismico – Art. 26: aeroporti: fasce di rispetto – Art. 37: compatibilità geologica: area idonea – Art. 38: vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: unità C, da alta a elevata, collinare – Art. 50: aree di urbanizzazione consolidata

E.10 - Titoli edilizi reperibili in UTC

E.10.1 - concessione edilizia n. 30294/80 P.G. e n. 5938 SK del 23/03/1982, con elaborati grafici

E.10.2 - concessione edilizia n. 36113/82 P.G. e n. 9214 SK del 12/03/1983, con elaborati grafici

E.10.3 - autorizzazione di abitabilità n. 21014/82 P.G. del 10/05/1983

E.10.4 - segnalazione certificata di inizio attività n. 172353 P.G. e n. 06.03/006100 SK del 13/07/2011, con relazione tecnica asseverata del progettista, relazione illustrativa, rilievo fotografico, elaborati grafici architettonici, di superamento delle barriere architettoniche e impiantistici

E.10.5 - segnalazione certificata di inizio attività n. 3252/12 del 18/04/2012, con relazione tecnica asseverata del progettista, elaborati grafici architettonici, di superamento delle barriere architettoniche e impiantistici

E.10.6 - certificato di agibilità n. 97606 P.G. e n. 06.03/003373/2012 fasc. del 27/04/2012

E.10.7 - comunicazione di inizio lavori asseverata n. 9327/24 dell'01/08/2024, con file .mda della pratica, dichiarazione asseverata del progettista, relazione tecnico-illustrativa dell'intervento e tavola unica progettuale

E.10.8 - comunicazione di inizio lavori asseverata n. 11628/24 del 07/10/2024, con file .mda della pratica, dichiarazione asseverata del progettista, relazione tecnico-illustrativa dell'intervento e tavola unica progettuale

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 13/01/2026, in risposta a interpello del perito estimatore in data 02/01/2026: in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati all'esecutata

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 1° semestre 2015 al 1° semestre 2025

