

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® **PERIZIA DI STIMA**
LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 107/2025
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

VALERIA SPADA avvocato – avv.valeriaspada@gmail.com – 045 2470709

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Valeria Spada avvocato



A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	9
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	10
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	10
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	10
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	10
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	11
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	11
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	11
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili	12
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	12
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali della vendita	12
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	12
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	12
D.1.13.	Valutazione del lotto	13
D.1.13.1.	Consistenza	13
D.1.13.2.	Criteri di stima	13
D.1.13.3.	Stima	15
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	16
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	16
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	17



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 107/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio con autorimessa Sup. commerciale abitazione sub 12 mq. 120 Sup. commerciale autorimessa sub 52 mq. 12,43
Ubicazione	Lavagno (VR), Via Don Giovan Battista Tessari 12, int. 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 15, partic. 1194: - sub 12, A/2 - sub 52, C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 169.000,00
Stato di occupazione	Abitato dal proprietario esecutato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Non presenti
NOTE	



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

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 20/05/2025 ai nn. 11912 R.G. e 14647 R.P.

colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), Fg. 15, partic. 1194;
- sub 12 A2 abitazione di tipo civile ;
- sub 52, C6 autorimessa,

in ragione della proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (abitazione e autorimessa), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VERONA VIA CATALANI ALBERTO 3.****D.1.1. Proprietà**

Dalla relazione notarile, Notaio Silvia Chiara Pescetta di Villafranca, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

- [REDACTED], C.F. [REDACTED]

proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, in data 15/06/2005 rep. 47757/14321, trascritto a Verona il 30/06/2005 ai nn. 27362 R.G. e 17629 R.P..

Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Tregnago, in data 29/07/1993 rep. 53332, trascritto a Verona il 05/08/1993 ai nn. 21603 R.G. e 15403 R.P..

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In base alle certificazioni reperite il soggetto esecutato al momento dell'acquisto dei beni risultava, e risulta, di stato libero e attualmente residente presso gli immobili oggetto di esecuzione (allegato 2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, intestati a:

- [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1;

- Foglio 15, partic. 1194, Via Monti Lessini:

sub 12, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 7, sup. cat. tot. mq. 123, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 120, rendita € 451,90, piano S1 - 1;

sub 52, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 24, sup. cat. tot. mq. 24, rendita € 28,51, piano S1.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Lavagno al Fg. 15 partic. 1194 ente urbano, di are 21.95.

Si precisa che nei dati di classamento è rimasto riportato l'indirizzo della precedente via (Via Monti Lessini) anziché il nominativo della nuova Via Don Giovan Battista Tessari.



Ubicazione: Comune di Lavagno Via Don Giovan Battista Tessari 12, int.3.



Confini: In relazione alla particella 1194 ai terreni da nord: partic. 1347, partic. 1325, partic. 249, partic. 274, partic. 1281, partic. 1247, partic. 1249, partic. 29, partic. 143 strada pubblica.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Lavagno, frazione Vago, in zona residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole, etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di un appartamento all'interno di condominio, denominato "Condominio Villa Poggiani", su tre livelli fuori terra e un piano interrato, in Lavagno, Via Don Giovan Battista Tessari 12.

Il condominio risulta ultimato nel 1993 ed è costituito da un fabbricato a "C" facente parte

di un gruppo di edifici nascenti da un piano particolareggiato e che ospita complessivamente circa venti appartamenti ai vari livelli e circa venticinque autorimesse al piano interrato ed è servito da due corpi scala condominiali in posizione simmetrica, entrambi serviti da ascensore.

Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Tessari, che si sviluppa ad ovest del fabbricato.

L'appartamento si trova al primo piano, e si sviluppa principalmente sui fronti nord ed ovest dell'edificio, e presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica di tipo ordinario, dell'epoca della costruzione, che si trovano in un sufficiente stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un ingresso che immette nel soggiorno e poi nella cucina; la zona notte è composta da un lungo disimpegno che distribuisce tre camere da letto, di cui una matrimoniale, due bagni e un ripostiglio. E' presente sul fronte nord un lungo balcone. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 100, ad esclusione dei balconi e cantina, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 120.

Risulta inclusa nel lotto una cantina al piano interrato di circa mq. 3 netti e una autorimessa, sempre al piano interrato di circa mq. 24 netti, nominalmente per due posti auto.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele, strutture portanti in cemento armato e murature in laterizio; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica sia nella zona giorno che nella zona notte.

L'altezza netta interna dell'appartamento al terzo piano risulta di circa cm. 277, mentre la altezza del piano interrato risulta di circa cm. 250.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova collocata all'interno di un armadio in cucina, e attualmente non risulta funzionante. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale. Il condominio è inoltre dotato di ascensore.

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato

Planimetrie degli immobili

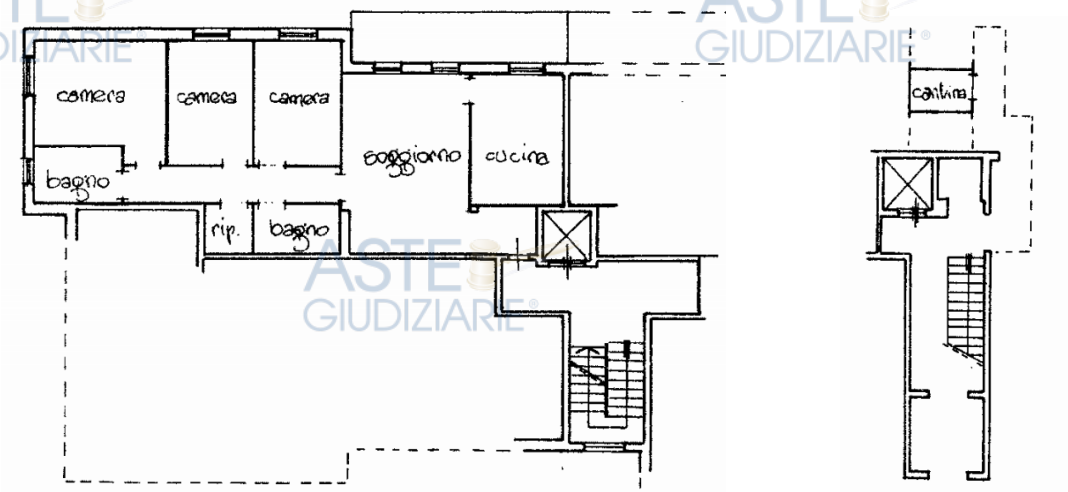
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.

Abitazione sub 12

Cantina sub 12

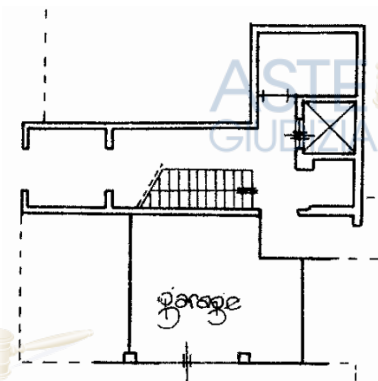
Piano primo

Piano interrato



Autorimessa sub 52

Piano interrato



Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato



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

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative vengono individuati nell'elenco subalterni (allegato 3) dalla corte di accesso comune a tutti i subalterni (individuata al sub 60), dal vano scala e ascensore comuni agli appartamenti sul lato nord (individuato con il sub 57), dalla corsia carraia al piano interrato (individuata con il sub 59).

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

Gli accessi avvengono direttamente dalla strada pubblica Via Don Giovan Battista Tessari. L'accesso pedonale avviene tramite la corte comune al piano terra caratterizzata da aiuole e un portico che porta al vano scala comune, dotato di ascensore. L'accesso carraio avviene tramite la rampa carraia ad est del fabbricato che porta alla corsia carraia condominiale al piano interrato. L'accesso carraio a sud avviene attraverso una strada che risulta di proprietà privata, e ricompresa nel piano particolareggiato iniziale, composta da varie particelle ai terreni che risultano intestate ancora ai precedenti proprietari. Questo in quanto l'edificio a sud che fa parte del piano particolareggiato, oltre la strada, di cui alle particelle 1292 e 894, risulta ancora in costruzione. Negli atti di provenienza non risulta indicata alcuna destinazione o servitù per questa strada. Sicuramente dal pino degli interventi risulta un'area privata e non pubblica a destinazione zona di completamento edilizio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Lavagno, approvato con D.C.C. n. 93 del 23/12/2008, e successive varianti, fino alla attuale variante adottata n. 22, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in zona "B" (31) omogenea di completamento edilizio, per la quale è possibile intervenire con intervento edilizio diretto con il livello massimo di demolizione e ricostruzione, anche con il recupero del volume esistente e l'eventuale aumento nel rispetto degli indici di

zona e delle distanze tra edifici (allegato 11).

Su parte del terreno di pertinenza del Condominio esiste un vincolo Paesaggistico ex art. 142 Dlgs 42/2004 Beni Paesaggistici – Corsi d'acqua. In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale è sostanzialmente conforme allo stato realizzato e al progetto depositato in Comune (allegato 3).

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Lavagno in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 7 prot. 1206/90 del 30/01/1991 (allegato 5).
- Concessione Edilizia in variante N. 58 prot. 682/93 del 17/04/1993 (allegati 6-7-8-9).
- Certificati di Agibilità n. 7/91; 58/93 del 23/04/1993 e del 18/05/1993 (allegato 10).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento e dell'autorimessa risultano sostanzialmente conformi con la situazione finale progettuale autorizzata dal Comune.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili (appartamento, autorimessa) risultano occupati dal proprietario esecutato e ne costituiscono la residenza (allegato 2), e risultano a sua disposizione. Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in relazione agli immobili in oggetto.

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

Si segnala che lo stato di occupazione dell'immobile non risulta opponibile alla

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Silvia Chiara Pescetta di Villafranca, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento (allegato 4).

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

1) - Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di CREDITO VERONESE S.P.A., con sede in Verona, C.F. 03262530235, iscritta a Verona in data 30/06/2005 ai nn. 27363 R.G. e 6425 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona rep. 47758/14322 del 15/06/2005, sui beni oggetto di pignoramento per € 120.000,00, a garanzia di capitale di € 08.000,00, [REDACTED].

2) - Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Verona rep. 1479 in data 03/04/2021 a favore di GAIA SPV S.R.L., con sede in Milano, C.F. 10365730968, contro [REDACTED] in data 03/05/2021 ai nn. 18769 R.G. e 13547 R.P..

3) - Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Verona rep. 2471 in data 10/04/2025 a favore di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Verona in data 20/05/2025 ai nn. 11912 R.G. e 14647 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per la cancellazione delle ipoteche legali è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di: € 294 + € 294 + € 35 = € 623.



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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio "Villa Poggiani" Dott. Carlo Zambotto (Studio Fiscale Amministrazioni Condominiali Zambotto 0456101979, Via Sorte 22 – San Bonifacio), ad oggi le spese ordinarie calcolate nel bilancio per l'anno 2025 ammontano a € 2.336,00, mentre le spese straordinarie in preventivo riguardano la manutenzione del tetto (€ 1.964,94) e lavori al vialetto di accesso ai garages (€ 2.818,48) per complessivi € 4.783,42. Le spese citate in capo agli immobili in oggetto risultano ad oggi insolute (allegato 12 gestione condominiale).

Si informa inoltre che risultano delle spese medie in capo agli immobili di circa € 800,00 annui. Si precisa inoltre che, in relazione alle quote di comproprietà condominiale sulle parti comuni, l'amministrazione indica di pertinenza dei beni in oggetto 40,49/1000 (vedi allegato 12). Negli atti di provenienza (allegati 1 e 2) vengono invece indicati 37,20/1000 per l'appartamento e 0,90/1000 per l'autorimessa (totale 38,10/1000).

Si segnala infine che nell'appartamento a soffitto del secondo bagno interno sono presenti delle infiltrazioni d'acqua molto probabilmente provenienti dallo scarico del bagno dell'appartamento soprastante. Risulterebbe a carico della proprietà soprastante la messa in ripristino dello scarico e il successivo risanamento del soffitto in merito a intonaci (se del caso) e tinteggiatura.

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

L'immobile risulta bene personale della parte esecutata.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'appartamento e dell'autorimessa.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso - soggiorno	Sup. reale lorda	31,49	1,00	31,49
	Sup. reale netta	28,03	1,00	28,03
Cucina	Sup. reale lorda	14,58	1,00	14,58
	Sup. reale netta	12,45	1,00	12,45
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,65	1,00	9,65
	Sup. reale netta	8,66	1,00	8,66
Letto 1	Sup. reale lorda	13,19	1,00	13,19
	Sup. reale netta	11,48	1,00	11,48
Letto 2	Sup. reale lorda	13,19	1,00	13,19
	Sup. reale netta	11,48	1,00	11,48
Letto M	Sup. reale lorda	20,06	1,00	20,06
	Sup. reale netta	16,25	1,00	16,25
Bagno 1	Sup. reale lorda	6,65	1,00	6,65
	Sup. reale netta	5,18	1,00	5,18
Bagno 2	Sup. reale lorda	5,11	1,00	5,11
	Sup. reale netta	4,35	1,00	4,35
Ripostiglio	Sup. reale lorda	2,62	1,00	2,62
	Sup. reale netta	2,16	1,00	2,16
Balcone	Sup. reale lorda	12,19	0,25	3,05
	Sup. reale netta	11,80	1,00	11,80
Cantina	Sup. reale lorda	3,08	0,25	0,77
	Sup. reale netta	2,73	1,00	2,73
	Sup. reale lorda	131,81		120,36
	Sup. reale netta	114,57		114,57

Descrizione Autorimessa di cui al punto B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa doppia	Sup. reale lorda	24,85	0,50	12,43
	Sup. reale netta	23,59	1,00	23,59
	Sup. reale lorda	24,85		12,43
	Sup. reale netta	23,59		23,59

D.1.13.2. Criterio di stima

L'unità abitativa, risulta pienamente funzionale e comodamente abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 1993 con finiture dell'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni discrete. Si segnala che la situazione attuale risulta

sostanzialmente conforme con lo stato progettuale approvato e catastale, Si segnala la presenza di una infiltrazione al soffitto del secondo bagno come descritto al paragrafo D.1.9.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 30 mesi (periodo intercorrente da 12/04/2023 al 12/10/2025), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.400/mq. per unità residenziali, comodamente abitabili. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari, della fascia media e superiore, la stessa valutazione risulta di circa € 1.350/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili commerciali analoghi nella zona, intorno a € 1.350/mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile, della data di costruzione e della recente riqualificazione il sottoscritto perito ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.350/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i

coefficienti di ponderazione in relazione alle destinazioni effettive, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e della ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix. Presso il Comune non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti originari. Si segnala che dovrà essere sottoposta a controllo la caldaia che attualmente non risulta funzionante. Complessivamente gli impianti risultano funzionanti e in condizioni discrete; sarebbe tuttavia necessaria una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia, tenuto conto della data di realizzazione degli stessi.

D.1.13.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1

160.000,00 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota

160.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso - soggiorno	31,49	1.350,00 €	42.511,50 €
Cucina	14,58	1.350,00 €	19.683,00 €
Disimpegno	9,65	1.350,00 €	13.027,50 €
Letto 1	13,19	1.350,00 €	17.806,50 €
Letto 2	13,19	1.350,00 €	17.806,50 €
Letto M	20,06	1.350,00 €	27.081,00 €
Bagno 1	6,65	1.350,00 €	8.977,50 €
Bagno 2	5,11	1.350,00 €	6.898,50 €
Ripostiglio	2,62	1.350,00 €	3.537,00 €
Balcone	3,05	1.350,00 €	4.114,12 €
Cantina	0,77	1.350,00 €	1.039,50 €
	120,36		162.482,62 €

- Valore corpo:

162.482,62 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

162.482,62 €

B. Autorimessa (box doppio)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

Peso ponderale: 1

16.000,00 €

- Valore complessivo intero e diritto e quota

16.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa sub 18	12,43	1.350,00 €	16.773,75 €
			16.773,75 €

- Valore corpo:

16.773,75 €

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Valeria Spada avvocato

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	120,36	161.241,31 €	161.241,31 €
B	Autorimessa	12,43	16.386,88 €	16.386,88 €
			177.628,19 €	177.628,19 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

177.682,19 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

8.884,11 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

168.798,08 €

Arrotodato a:

169.000,00 €

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

Verona, 15/10/2025

Il perito estimatore
 Enrico Zorzi architetto

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
 Custode: : Valeria Spada avvocato



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.1A Precedente atto di provenienza
- E.2. Certificazioni
- E.3. Documentazione catastale
- E.4. Aggiornamento elenco formalità – ispezioni ipotecarie
- E.5. Concessione edilizia N. 07/1991
- E.6. Concessione edilizia in variante N. 58/1993
- E.7. Piano interrato - C.E. N. 58/1993
- E.8. Piano primo - C.E. N. 58/1993
- E.9. Sezioni e prospetti - C.E. N. 58/1993
- E.10. Certificati di agibilità
- E.11. Estratto del Piano degli Interventi
- E.12. Gestione condominiale
- E.13. Documentazione fotografica

Tribunale di Verona E. I. n. 330/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato

