

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

RG 116/2025

Giudice

PROCEDURA ESECUTIVA

Creditore procedente

DOTT. FRANCESCO FONTANA

Parte eseguita



Esperta Stimatrice

Arch. Monica Michelazzi

Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624

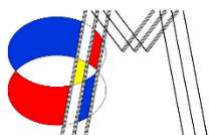
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario

Avv. Isabella Bestetti

Via Prato Santo, 4/a – 37126 Verona

e-mail: i.bestetti@studioadvise.it

**ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI**

Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

C.F.: MCHMNC68H69L781S

P.IVA 03848350231

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com

PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it

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	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1.	Contesto	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	13
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	27
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	27
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	30
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	30
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	33
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	33
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	33
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	35
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	36
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	36
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	36
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	37
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	37
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	37
D.1.13.	Valutazione del lotto	38
D.1.13.1.	Consistenza	38
D.1.13.2.	Criteri di stima	39
D.1.13.3.	Stima	40
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	45
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	46

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 116/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione al piano terzo con cantina ed autorimessa in complesso residenziale Sup. commerciale mq 98,13
Ubicazione	Buttapietra (VR), Via Baruchello, 15
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Buttapietra (VR), Foglio 11, mapp. 961, - sub. 11, piano S1-3, categoria A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita €189,90 - sub. 13, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 35,53 - sub. 26, bene comune non censibile - sub. 27, bene comune non censibile
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 139.300,00
Stato di occupazione	Abitato dalla ex moglie dell'esecutato e dal figlio minore con diritto di assegnazione casa familiare - non opponibile alla procedura (si veda paragrafo D.1.7)
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Sì, diritto di assegnazione casa familiare (si veda paragrafo D.1.7)
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.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto di perizia comprensivi delle rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, risultano intestati in piena proprietà a [REDACTED] in regime di separazione di beni.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locali accessori garage e cantina e beni comuni non censibili.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati Comune di Buttapietra

- Abitazione piano terzo e cantina piano scantinato
Foglio n°11, Mappale n°961, Sub. n°11, Via Baruchello, Piano S1-3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. tot. 89 mq., sup. escluse aree scoperte 81mq., Rendita €189,90
- Autorimessa di pertinenza, piano scantinato
Foglio n°11, Mappale n°961, Sub. n°13, Via Baruchello, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53

Sono comprese la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico:

- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°26 – Viene identificato il bene comune non censibile (vano scale e sala macchine) comune ai sub.1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,28
- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°27 – Viene identificato il bene comune non censibile (porticato, scivolo, corsia di manovra e corridoio cantine) comune a tutti i sub dei mappali n°961 e 962.

La quota dell'intero in piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta al Sig. Perbellini Eros, in stato civile coniugato in regime di separazione dei beni in forza del seguente titolo:

- Atto di COMPRAVENDITA del 31/01/2011 del Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Vicenza (Rep. N°49534) trascritto a Verona il 17/02/2011 con numero di R.G. 5838 e di R.P. 3545.

A FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1 in separazione dei beni

CONTRO [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1

Precedenti proprietari

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà dei beni al Sig. Rizzetto Giuseppe in forza del seguente titolo:

- Atto di COMPRAVENDITA del 26/04/2004 del Notaio Celli Franco di San Giovanni Lupatoto (VR) (Repertorio n°144171/7562) trascritto a Verona il 08/05/2004 al numero 20375 R.G. e al numero 12174 R.P.

A FAVORE [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1

CONTRO [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

Al momento dell'acquisto il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di separazione dei beni.

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento:

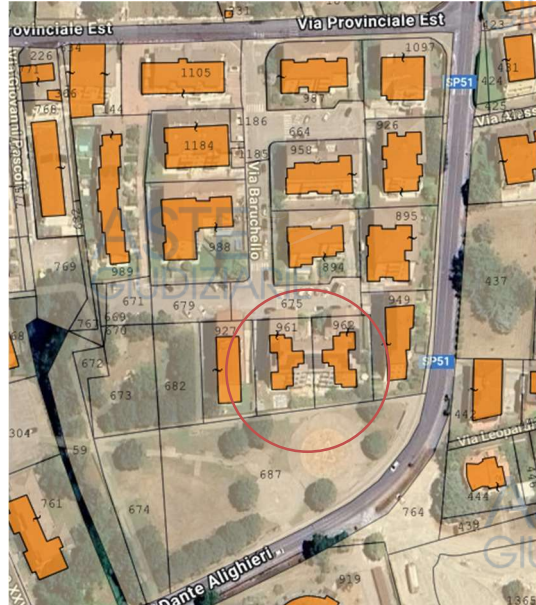
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Dalle ricerche presso gli uffici dell'anagrafe il Sig. [REDACTED] risulta coniugato a

[REDACTED] in regime di separazione dei beni.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°11, Particella n°961



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

Dati catastali:

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare all'interno di un complesso residenziale sito in Comune di Buttapietra, (VR) Via Baruchello n°15, si tratta nello specifico di un appartamento al piano terzo con annesso locale cantina al piano interrato, un'autorimessa di pertinenza al piano interrato e la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., le unità sono distinte nel Catasto del Comune censuario di Buttapietra come segue:

CATASTO FABBRICATI

- Abitazione piano terzo e cantina piano scantinato
Foglio n°11, Mappale n°961, Sub. n°11, Via Baruchello, Piano S1-3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. totale 89 mq., sup. escluse aree scoperte 81mq., Rendita €189,80
- Autorimessa di pertinenza, piano scantinato
Foglio n°11, Mappale n°961, Sub. n°13, Via Baruchello, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53

Sono comprese la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico:

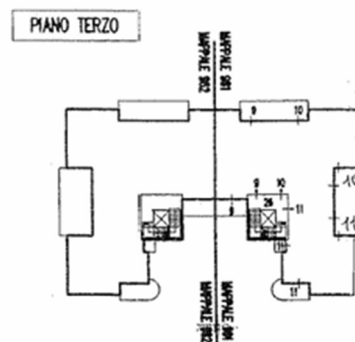
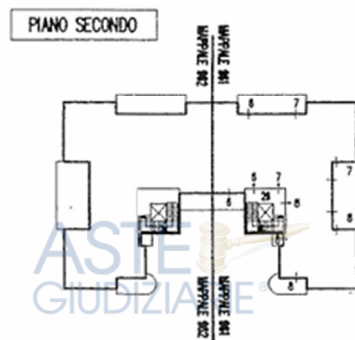
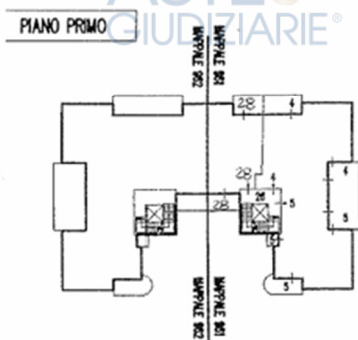
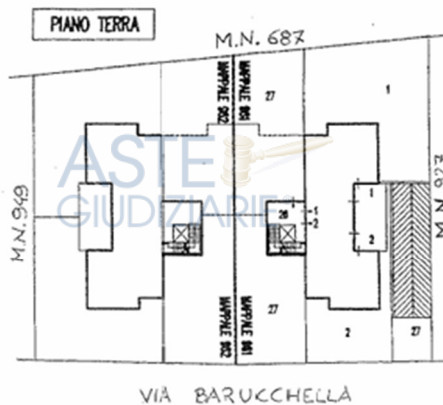
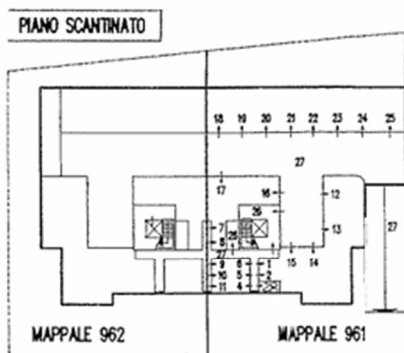
- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°26 – Viene identificato il bene comune non censibile (vano scale e sala macchine) comune ai sub.1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,28
- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°27 – Viene identificato il bene comune non censibile (porticato, scivolo, corsia di manovra e corridoio cantine) comune a tutti i sub dei mappali n°961 e 962.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Trevisan Daniele	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 01917
Comune di Buttapietra	Sezione:	Particella: 961	PrqN099347 n.	13/06/2012 del
Dimostrazione grafica del subiterno		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		

Agenzia del Territorio
STATO FABBRICATI
 Provinciale di Verona

7/07/2025 - n. T590982 - Richiedente: Telematico

schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2025 - Comune di BUTTAPIETRA(B304) - < Foglio 11 Particella 961 >

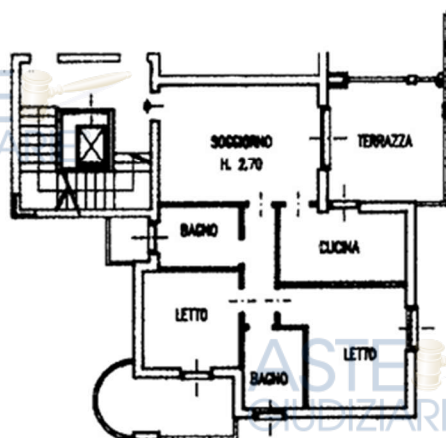
MODULARIO
F rig rend 487MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

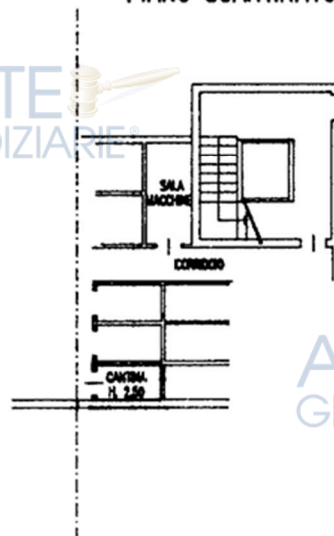
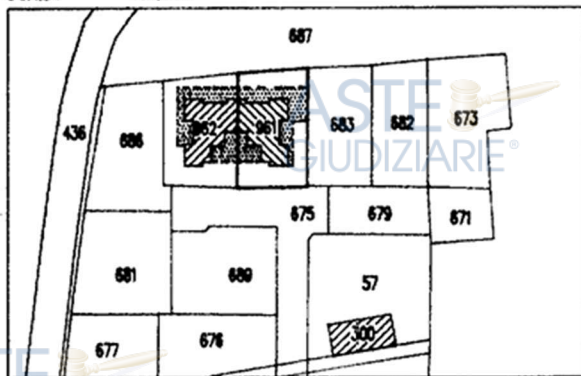
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....BUTTAPIETRA..... via LOC.....BARUCHELLO..... civ.....

PIANO TERZO



PIANO SCANTINATO

COMUNE DI BUTTAPIETRA
FOGLIO 11
MAPPALE 961
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



Ultima Denuncia di variazione di N.C. ☒ Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome)
Data presentazione: 08/07/1996 - Data: 17/07/2025 - n. T155241 - n. C68H69L781S.
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
Identificativi catastali: Iscritto all'albo dei GEOMETRI
F. 11 della provincia di VERONA 2227
n. 961 sub. 11

RISERVATO ALL'UFFICIO

A 155/96

8 LUG 1995

Tribunale di Verona E.L. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

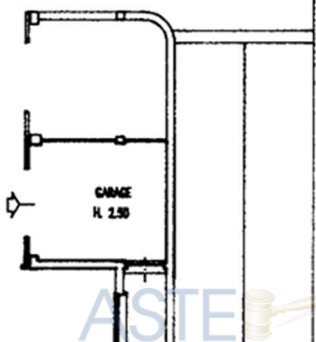
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

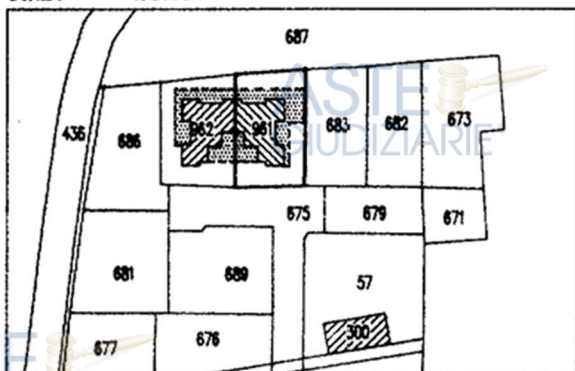
Planimetria di u.i.u. in Comune di BUTTAPIETRA via Loc. Baruchello civ.

PIANO SCANTINATO

CORSA DI MANOVA



COMUNE DI BUTTAPIETRA
FOGLIO 11
MAPPALE 961
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

1996/01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2025 - Comune di BUTTAPIETRA (B304) - < Foglio 11 - Particella 961 - Subalterno 13 >
VIA BARUCHELLO n. SNC Piano S1

Ultima dichiarazione di N.C. ☒ Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
Data presentazione: 08/07/1996 - Data: 17/07/2025 - n. T155266 - Richiedente: MCHMNC68H69L781S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Identificativi catastali
F. 11
n. 961 sub. 13
Isritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di VERONA n. 2227

RISERVATO ALL'UFFICIO

A 155/96
- 8 LUG. 1996

Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti

Confini:

Il mappale n°961 su cui sorge il complesso immobiliare confina con i seguenti mappali:

- A Nord con Via Baruchello
- Ad Est con mappale n°962 su cui insiste edificio residenziale costruito in aderenza
- Ad Ovest con mappale n°927 su cui insiste edificio residenziale
- A Sud con mappale n°687 giardino pubblico

L'abitazione confina con i sub. 26 (vano scale) e sub. 10 (abitazione) del m.n. 961 e, per tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni. La cantina confina con i subalterni 27, 10 e 4 del m.n. 961 e, per un lato, è delimitata dal muro perimetrale. Il garage confina con i subalterni 12, 27 e 14 del m.n. 961.

Variazioni catastali storiche:

I dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni dall'epoca di costituzione in atti del 08/07/1996 (n. A00155.1/1996)

Si segnala di seguito la variazione di toponomastiche che da Via Barucchella diviene Via Baruchello per tutti i beni del compendio.

VARIAZIONE del 08/11/2013 Pratica n. VR0371407 in atti dal 08/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 215441.1/2013)

Nell'atto di acquisto, nell'atto di mutuo e nelle relative note di trascrizione si indica come toponomastica Via Barucchella e non Via Baruchello mentre i dati catastali sono corretti.

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso.

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nell'atto di pignoramento.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio

Buttapietra è un comune dell'area metropolitana veronese, a circa 7-10 km da Verona città. L'edificio in cui si collocano gli immobili oggetto di stima si trova in una zona residenziale caratterizzata da un ambiente tranquillo e ben collegato. Il contesto residenziale è generalmente composto da edifici abitativi, prevalentemente palazzine di 3 o 4 piani. La zona è servita da diverse infrastrutture, come scuole, negozi, e aree verdi.

Buttapietra presenta un'area residenziale in crescita con un mercato caratterizzato da un'offerta variegata che include appartamenti in piccoli condomini con spazi verdi, villette a schiera, bifamiliari e rustici. L'aumento demografico e la qualità della vita, uniti all'ottima posizione strategica vicino a Verona, al policlinico, al complesso fieristico e alle arterie stradali, rendono la zona molto richiesta. Il mercato locale ha visto un aumento dei prezzi, con incrementi significativi negli ultimi anni sia per le case che per gli appartamenti.

Le principali vie di comunicazione che servono Buttapietra sono la Strada Statale 12 (SS 12) dell'Abetone e del Brennero e la vicinanza all'autostrada A4, che permettono collegamenti rapidi con Verona e altre zone, così come la rete di strade provinciali.

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

Trattasi di beni siti in Comune di Buttapietra (VR) collocati all'interno di una palazzina residenziale di 11 unità abitative con relative cantine e posti auto interrati. Si colloca all'interno di un complesso che è costituito da due edifici speculari di media altezza, sviluppati su quattro piani fuori terra. Il tetto a falde inclinate, le gronde in calcestruzzo armato e le pareti esterne sono intonacate in tonalità grigio chiaro. Le caratteristiche principali sono:

Balconi: ogni appartamento dispone di balconi con ringhiere metalliche scure, alcuni di forma semicircolare, che danno movimento alla facciata.

Finestre: le aperture sono regolari e dotate di tapparelle, con una distribuzione lineare.

Elementi architettonici particolari: nella parte centrale si nota un vano scale con vetrate verticali scure e motivi geometrici che spezzano la linearità delle facciate.

Spazi esterni: l'area circostante è curata, con siepi, piccoli alberi e vialetti. Davanti agli edifici è presente un parcheggio pubblico.

Nel complesso, si tratta di un'architettura residenziale tipica di periferie o quartieri tranquilli, progettata per famiglie, con un'attenzione alla funzionalità e a spazi abitativi luminosi e ariosi.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha l'accesso su via Baruchello sia carrabile che pedonale.

Si accede al piano interrato dalla via pubblica percorrendo la rampa che porta all'area di manovra che dà accesso alle autorimesse al piano scantinato.

Il complesso è dotato di due vani scala condominiali con relativi ascensori che mettono in comunicazione i piani dallo scantinato al terzo piano.

Il piano scantinato si estende oltre la sagoma dell'edificio e vi si accede oltre che dal vano scala anche mediante rampa posta lungo il fronte nord su via Baruchello. Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento da cm 25 con un pacchetto complessivo di cm 37,5 comprendente massetto porta impianti e finiture, presenta murature di tamponamento da cm 30. Nel 2022 è stato eseguito un intervento di coibentazione murale e tetto, sostituzione dei serramenti, sostituzione delle caldaie esistenti con nuove a condensazione, installazione di pannelli fotovoltaici e batterie di accumulo. Si è intervenuti anche al fine di ottenere un miglioramento sismico mediante la rimozione degli intonaci esistenti e, in sostituzione, la

realizzazione di una struttura esterna rinforzata con rete in fibra di vetro. Ad oggi non è ancora stata presentata la Fine Lavori per tale intervento.

La copertura è a tetto a due falde con manto in coppi.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento al primo terzo, un vano cantina al piano interrato, un'autorimessa al piano interrato.

L'appartamento è ubicato al piano terzo con affaccio a Nord, ad Est e ad Ovest.

L'abitazione presenta una disposizione funzionale degli spazi interni, è composta da una zona Soggiorno-Pranzo di mq. 19.38, due camere da letto di cui una da mq.13.80 e l'altra da mq. 9.80, due servizi igienici finestrati di cui una da mq. 8.96 e l'altro da mq.4.86, un'ampia terrazza da mq.13.70 e due balconi di cui uno da mq.8,90 e l'altro da mq.1.90.

L'altezza interna dell'abitazione è di ml.2.70. La pavimentazione è in mattonelle in ceramica della dimensione di cm. 50 x 50 di colore chiaro simil marmo, i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica 30x30 di colore chiaro, i rivestimenti della cucina sono in mattonelle in ceramica bianche della dimensione di cm. 20x20, i balconi sono pavimentati in mattonelle in gres di colore grigio. Le porte interne sono tamburate in legno color noce tanganika. Gli infissi sono serramenti in PVC color bianco con doppio vetro ed avvolgibile esterno in PVC, l'ingresso all'appartamento è assicurato da portoncino blindato.

A livello impiantistico l'abitazione presenta riscaldamento autonomo con distribuzione ad acqua, caldaia a condensazione collocata esternamente nella terrazza, marca Riello modello Star ar. I sistemi di emissione del riscaldamento sono costituiti da tradizionali termosifoni con radiatori in alluminio. Sempre in terrazza è stata posizionata la macchina per l'impianto di condizionamento di marca Panasonic e all'interno dell'alloggio è stato montato uno split in corridoio.

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, conformi alla normativa come da Dichiarazioni di Conformità reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttapietra. Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti.

Pertinenze

Al piano scantinato, l'unità immobiliare è dotata di una cantina di mq.2.30 con altezza interna ml. 2.50 ed un'autorimessa di mq.16.30 con altezza interna di ml. 2.50 di pertinenza esclusiva con accesso da rampa carrabile condominiale da Via Baruchello.

Il piano scantinato ha una pavimentazione in battuto di cemento. Il garage internamente è pavimentato con piastrelle in ceramica della dimensione di cm.30x30 colore chiaro.

L'immobile beneficia anche di aree coperte e scoperte comuni, utilizzabili da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono una parte del piano terra su pilotis pavimentata con mattonelle in ceramica e una zona a verde con alberature e prato.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	CEMENTO ARMATO	PILASTRI	BUONE
SOLAI	LATERIZIO E CEMENTO	LATEROCEMENTO	BUONE
COPERTURA	LATERIZIO E CEMENTO	FALDE INCLINATE	BUONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE			
DESCRIZIONE	MATERIALI	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.30	BUONR
CAPPOTTO ESTERNO	POLIESTERE ESPANSO	PANNELLI EPS CON GRAFITE SP. CM.10	BUONE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.10/15	BUONE
PORTA D'INGRESSO	LEGNO	PORTONCINO BLINDATO	BUONE
INFISSI INTERNI	PVC E VETRO	CON VETROCAMERA	BUONE
OSCURANTI	PVC	TAPPARELLE	BUONE
PORTE INTERNE	LEGNO	TAMBURATE	BUONE
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CERAMICA	PIASTRELLE 50X50	BUONE
RIVESTIMENTI BAGNI	CARAMICA	PIASTRELLE 30X30	BUONE
RIVESTIMENTI CUCINA	CERAMICA	PIASTRELLE 20X20	BUONE

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI			
DESCRIZIONE	MATERIALI	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	SI	BUONE	SI
ELETTRICO	SI	BUONE	SI
IDRICO	SI	BUONE	SI
CITOFONO	SI	BUONE	SI
TELEFONICO	SI	BUONE	SI
RISCALDAMENTO	SI	BUONE	SI
CONDIZIONAMENTO	SI	BUONE	SI
ANTIFURTO	NO		
IMPIANTO TV	SI	BUONE	SI
FOGNATURA	FOGNATURA COMUNALE	BUONE	SI

Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti

Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

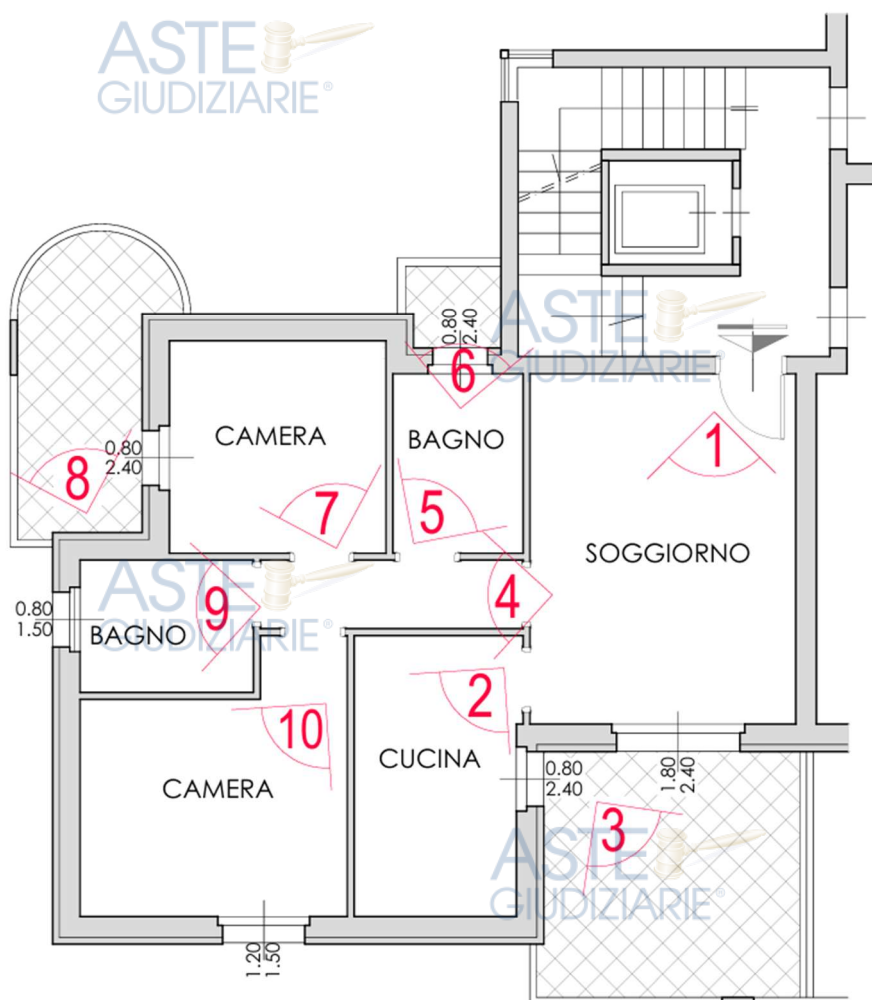
Dal punto di vista estetico il fabbricato, le zone esterne a verde e quelle pavimentate presentano un buon livello qualitativo, tuttavia il giardino non presenta un buon stato di manutenzione. Internamente le zone condominiali in particolare il vano scale comune presente delle ampie macchie di umidità, all'ultimo piano, in corrispondenza del solaio di copertura, si notano infiltrazioni di acqua dal tetto, altre macchie di umidità sono presenti sempre nel vano scale in corrispondenza delle finestre da cui sicuramente si sono verificate infiltrazioni di acqua mentre al piano scantinato vi sono macchie di umidità di risalita.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni ad eccezione di un balcone e della terrazza in cui, in corrispondenza delle soglie delle porte finestre, non è stata ultimata la posa delle mattonelle. L'autorimessa al piano scantinato e la cantina sono in discrete condizioni.

Si propongono di seguito le spese necessarie per la posa delle mattonelle il cui importo è stato stimato € 500,00.

Gli interventi di risanamento delle infiltrazioni, relative al vano scale condominiale, è di difficile quantificazione poiché richiede un'accurata indagine con ispezione del tetto e della verifica della corretta posa delle guaine e la successiva ipotesi di computo metrico estimativo da parte di una ditta specializzata in interventi di questo tipo, tali spese dovranno essere suddivise tra i condomini in base ai millesimi di proprietà.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA ALLOGGIO PIANO TERZO
PUNTI DI RIPRESE FOTOGRAFICHE



1)



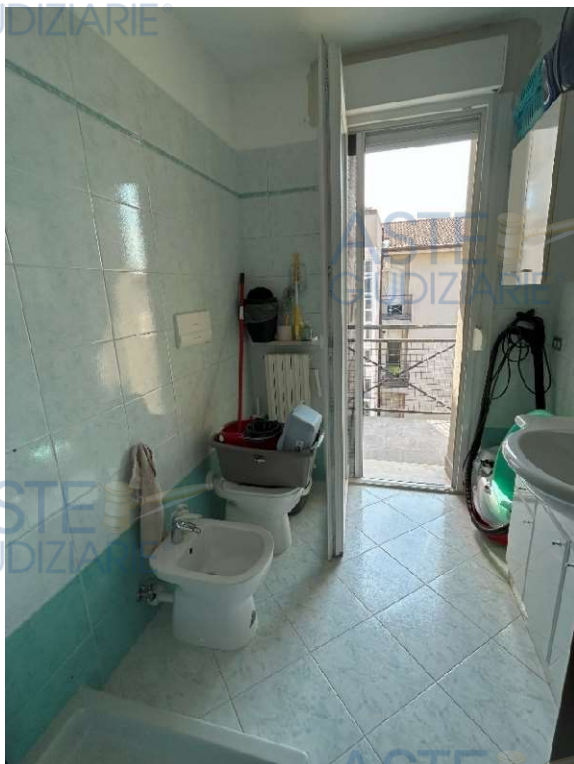
2)



3)



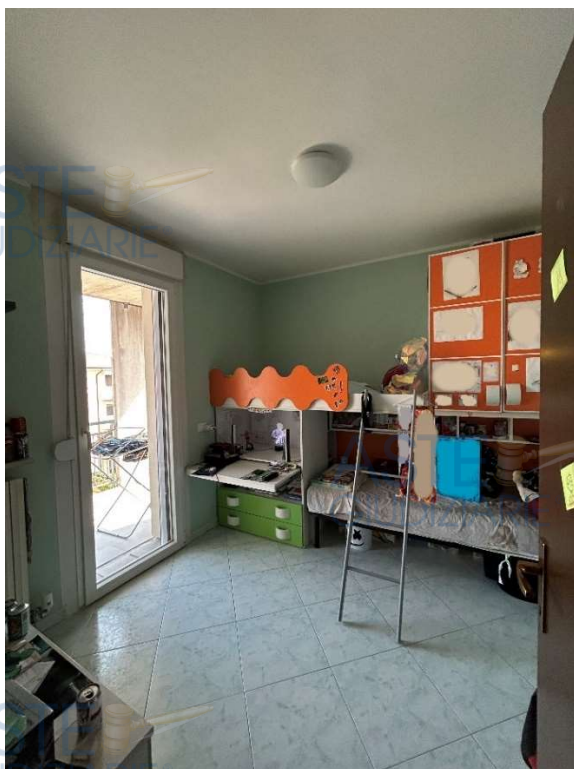
4)



5)



6)



7)



8)



9)



10)



Caldaia a condensazione in terrazza



Condizionatore in poggiatesta camera



Portoncino blindato



Mattonelle terrazza non posate



Ingresso al vano scale



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

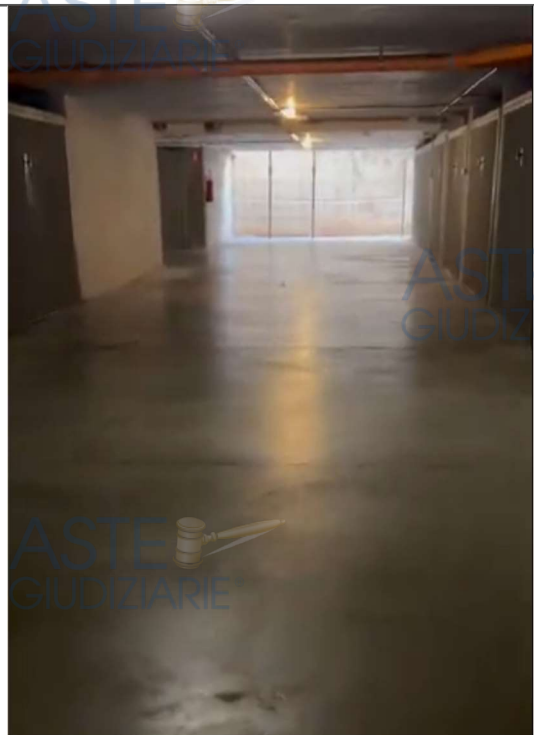
Custode: Avv. Isabella Bestetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

23 / 46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

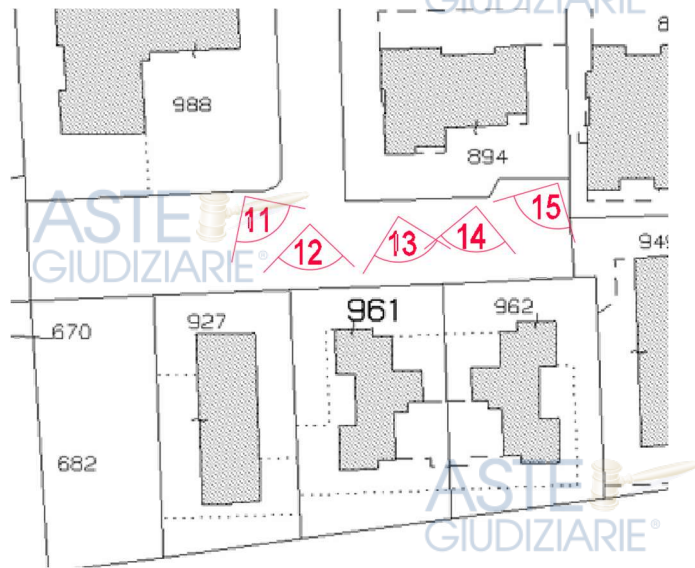


Area di manovra autorimessa piano scantinato



Autorimessa piano scantinato

Corridoio cantine piano scantinato



PIANTA DELL'EDIFICIO
PUNTI DI RIPRESE FOTOGRAFICHE DEGLI ESTERNI



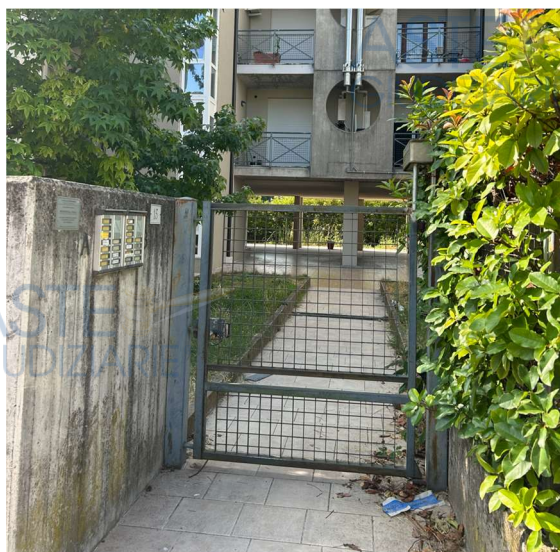
11)



12)



13)



14)



15)

Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Avv. Isabella Bestetti

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

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, dotata di cantina al pino scantinato, ha anche come pertinenza esclusiva, un garage al piano scantinato e aree coperte e scoperte comuni agli altri subalterni del condominio tali beni sono così individuati catastalmente:
Catasto Fabbricati

- Autorimessa di pertinenza, piano scantinato

Foglio n°11, Mappale n°961, Sub. n°13, Via Baruchello, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq., Rendita € 35,53

Tale bene è indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Gli immobili di cui si tratta beneficiano anche di aree coperte e scoperte comuni, utilizzabili anche da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono scale, ascensore, passaggi pedonali, spazi di manovra e una corte, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., i quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico sono distinti nel Catasto del Comune censuario di Buttapietra come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°26 – Viene identificato il bene comune non censibile (vano scale e sala macchine) comune ai sub.1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,28
- Foglio n°13, Mappale n°961, Sub. n°27 – Viene identificato il bene comune non censibile (porticato, scivolo, corsia di manovra e corridoio cantine) comune a tutti i sub dei mappali n°961 e 962.

Tali beni comuni non censibili sono indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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

L'accesso all'alloggio di cui si tratta avviene da Via Baruchello n°15 in cui si trova il cancello pedonale con le cassette della posta e i campanelli, poco distante vi è un secondo accesso carrabile da cui si raggiunge la rampa che conduce al piano scantinato con le autorimesse sotterranee.

Si raggiunge l'appartamento e il garage attraverso i seguenti beni comuni non censibili:

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso i beni comuni non censibili Sub. n°27 (corte) e 26 (vano scale e relativo ascensore) dal piano terra.
- l'accesso al garage avviene attraverso il Sub. n°27 al piano terra, bene comune non censibile (scivolo ed area di manovra)

tutti i suddetti subalterni di beni comuni non censibili risultano compresi nell'atto di pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Buttapietra è dotato di PRC costituito da:

- PAT approvato nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016, ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;
- PAT Variante n. 1 "Adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018", finalizzata al contenimento del consumo di suolo, adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con DCC n. 23 del 07.06.2021;
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 - Adottata con delibera C.C. n. 2 del 05/03/2024 e approvata con delibera CC n. 35 del 19/11/2024;
- Piano degli Interventi - Variante n. 5 - Adottata con delibera C.C. n. 3 del 05/03/2024 e approvata con delibera CC n. 36 del 19/11/2024;

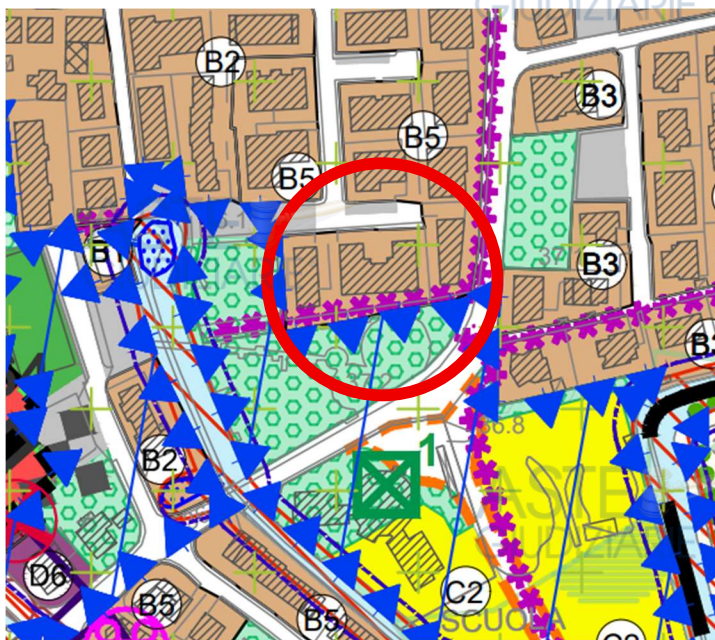
L'area di sedime degli immobili oggetto di stima ricade:

P.A.T.- "ATO R1.1" – Capoluogo – Misto Residenziale, Economico, Produttivo

P.A.T.- Art. 27 - Aree di urbanizzazione consolidata

P.I. – Art. 72 - Zona B5, Completamento edilizio residenziale

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI TAV.1



	Zona B - Completamento edilizio residenziale	Art. 72
SISTEMA RESIDENZIALE "R"		
	Capoluogo - Misto Residenziale, Economico, Produttivo	

ART. 72 ZONA "B" – COMPLETAMENTO EDILIZIO

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza delle strade viene fissata in ml 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml 5,00.
7. Si puntualizza che al precedente punto 6 deve intendersi che trattasi di lotti già edificati alla data dell'1.7.1997 e che in tali lotti l'edificio esistente può essere ampliato fino a mt. 5 dai corsi d'acqua.
8. La zona B4 adiacente all'ambito PUA di Via Provinciale è assoggettata a interventi edilizio diretto convenzionato garantendo il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti.
9. La zona B5 è riferita a ex PdL attuati originari.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile di cui si tratta è un appartamento inserito in un complesso residenziale denominato "Le Risorgive", a quattro piani di 11 unità abitative la cui costruzione risale al 1996 con i seguenti titoli:

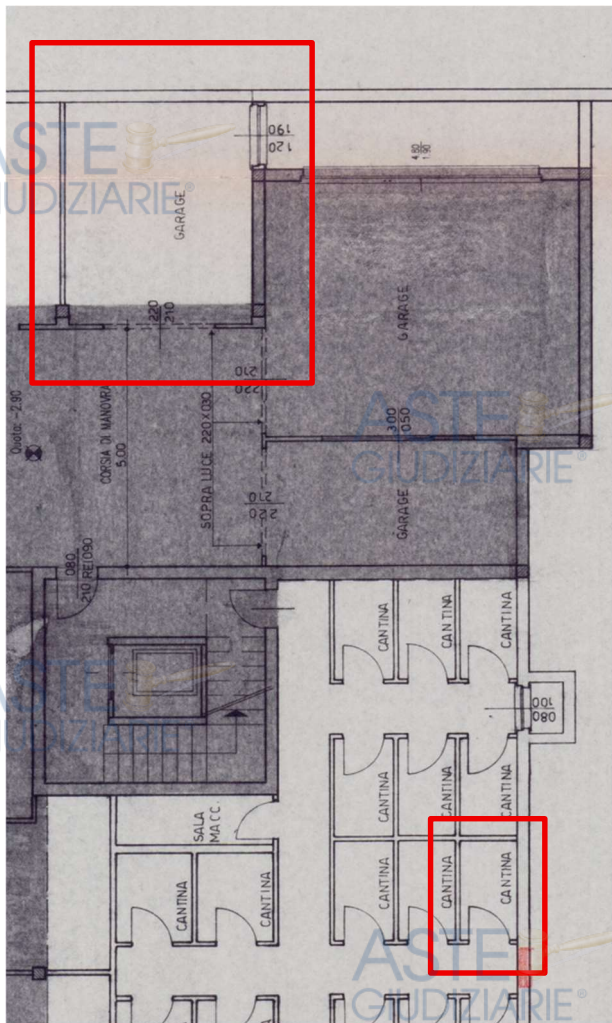
- **CONCESSIONE EDILIZIA N°14/95** Per la costruzione di un fabbricato residenziale
– rilasciata il 04/02/95 (Pratica Edilizia n°134/94 prot. 7074)
- **VARIANTE N°68/96 – rilasciata il 08/10/96** (Pratica Edilizia n° 98/96 prot. n° 4769)
- **AGIBILITA 6545/96 prot. n° 6545** (Pratica Edilizia n° 98/96)
- **CILAS SUPERBONUS – PRATICA EDILIZIA N°235** del 14/11/2022

Si segnala che ad oggi non è stata depositata la Fine Lavori relativamente alla pratica del Superbonus e che le spese tecniche a conclusione della pratica sono state messe nel bilancio preventivo 2024-2025.

PIANO INTERRATO – GARAGE E CANTINA

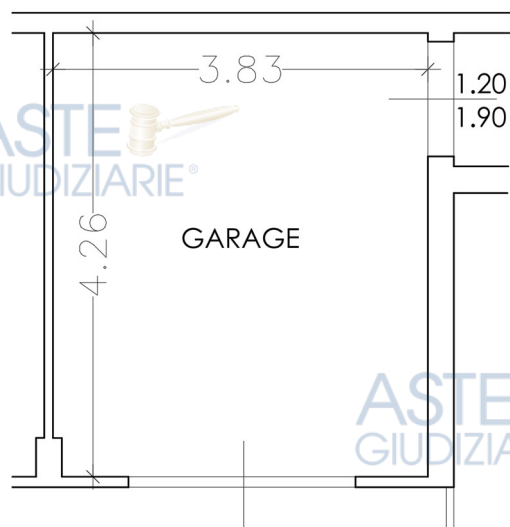
PROGETTO APPROVATO

C.E. n°68/96 prot. n°4769 del 08/10/1996

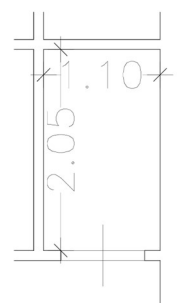


PIANO INTERRATO - GARAGE E CANTINA

CONFORME



CONFORME



CANTINA



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato dalla ex coniuge dell'esecutato e dal loro figlio minore:

Serban Mirela nata a Bucarest in Romania il 05/03/1989 C.F.:SRBMRL89C45Z129C

Perbellini Matteo nato a Peschiera del Garda (VR), il 27/05/2011

C.F.:PRBMTT11E27G489I

In seguito a sentenza di divorzio del Tribunale di Verona del 28/10/2021 n°7151/2021 R.G., è stata assegnata a Serban Mirela l'abitazione familiare, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare è stato trascritto in data 26/06/2023 con RG 25661 e RP 19162.

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

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale è inopponibile al creditore ipotecario espropriante che abbia iscritto la propria ipoteca in data anteriore alla data di trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ancorchè la trascrizione del provvedimento di assegnazione del diritto di abitazione sia antecedente alla trascrizione del pignoramento (*art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.*). Questo è il caso poiché l'ipoteca sui beni di cui si tratta è stata iscritta dal creditore ipotecario procedente in data 17/02/2011 (RG 5839 e RP 1090) antecedente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 26/06/2023 (RG 25661 e RP 19162), quindi il creditore ipotecario procedente potrà vendere la proprietà dei beni liberi da vincoli.

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

ISCRIZIONE numeri R.G. 5839 e R.P. 1090 del 17/02/2011 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO atto del notaio Di Marco Gianfranco del 31/01/2011 numero di Repertorio 49535/18157

- A FAVORE di BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede in Verona, CF 03689960239 per capitale di €132.095,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €198.200,00, durata 30 anni
- CONTRO [REDACTED]

Sugli immobili: Catasto Fabbricati in Comune di Buttapietra, Via Baruchello Foglio n°11, Mappale n°961,

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 1. Sub. n°11, Abitazione,
 2. Sub. n°13, Autorimessa
- per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 3. Sub n°26, bene comune non censibile
 4. Sub n°27, bene comune non censibile

- **ISCRIZIONE numeri R.G. 28557 e R.P. 4195 del 12/07/2023** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE atto del Tribunale di Verona del 28/10/2021 Numero di Repertorio 7151

- a FAVORE di Serban Mirela nata in Romania il 05/03/1989 C.F.SRBMRL89C45Z129C, domicilio ipotecario Avv. D. Bonomi, Via Missori n°9, Verona, per capitale di € 8.000,00 oltre ad interessi e spese per somma complessiva di € 20.000,00.
- CONTRO Perbellini Eros nato il 12/07/1978 ad Isola della Scala (VR) C.F.PRBRSE78L12E349U

Sugli immobili: Catasto Fabbricati in Comune di Buttapietra, Via Baruchello Foglio n°11, Mappale n°961,

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 1. Sub. n°11, Abitazione,
 2. Sub. n°13, Autorimessa

TRASCRIZIONE numeri R.G. 26074 e R.P. 19136 del 27/06/2025 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona ATTO ESECUTIVO DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, atto giudiziario del Tribunale di Verona del 19/05/2025 Numero di Repertorio 3635

- a FAVORE di BANCO BPM S.P.A. sede a Milano Codice Fiscale n° 09722490969 (Domicilio ipotecario eletto in Studio Legale Ederle, Stradone San Fermo, 13, Verona)
- CONTRO Perbellini Eros nato il 12/07/1978 ad Isola della Scala (VR) C.F. PRBRSE78L12E349U

Sugli immobili: Catasto Fabbricati in Comune di Buttapietra, Via Baruchello

Foglio n°11, Mappale n°961,

per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

1. Sub n°26, bene comune non censibile
2. Sub n°27, bene comune non censibile

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

3. Sub. n°11, Abitazione,
4. Sub. n°13, Autorimessa

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

Diritto di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente.

- **TRASCRIZIONE numeri R.G. 25661 e R.P. 19162 del 26/06/2023** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE del Tribunale di Verona del 28/10/2021 Numero di Repertorio 7151

- a FAVORE di Serban Mirela nata in Romania il 05/03/1989
- CONTRO Perbellini Eros nato il 12/07/1978 ad Isola della Scala (VR)

Sugli immobili: Catasto Fabbricati in Comune di Buttapietra, Via Baruchello

Foglio n°11, Mappale n°961 -

1. Sub. n°11, Abitazione, Consistenza 3,5 vani, Via Baruchello n°15/a
2. Sub. n°13, Autorimessa, Consistenza 16 mq., Via Baruchello n°15/a

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratrice Modenini Rag. Paola riferisce che vi sono le seguenti spese insolute che il [REDACTED] e la [REDACTED] devono al condominio "Le Risorgive":

gestione 2023-24 proprietà € 1.574,06 inquilino € 495,00

gestione 2024-25 proprietà € 1.164,11 inquilino € 624,79.

I lavori svolti successivamente al Superbonus 110% ad oggi non sono ancora quantificati.

- Bilancio Preventivo (dal 01.10.2024 al 30.09.2025) Proprietà € 6.129,79 – inquilino € 2.748,18
- Ripartizione extra Superbonus 110% € 2.845,20
- Fondo speciale 2° rata € 854,00

Totale a carico sino al 30.09.2025 [REDACTED] € 12.577,17.

le spese condominiali ordinarie relative agli immobili oggetto di pignoramento sono di circa 1.565,00 €/anno. Si indicano di seguito i millesimi riferiti agli immobili oggetto di stima:

PROPRIETA' abitazione	46,87 millesimi
PROPRIETA' autorimessa	40,23 millesimi
SCALA A	124,53 millesimi

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente degli immobili oggetto di pignoramento è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Si allegano:

- Bilancio preventivo per conto esercizio 2024-2025
- Bilancio preventivo per conto esercizio 2024-2025
- Prospetto rate esercizio 2024-2025

Il recapito di posta elettronica dell'amministratrice Geom. Modenini Paola è studio.modenini@pec.it, indirizzo e-mail: studio.modenini@gmail.com, tel. 347.8459827.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si tratta di immobile costruito su lotto ricavato da lottizzazione con Convenzione Edilizia tra Comune e ditta lottizzante, tale Convenzione è stata trascritta in data 3 febbraio 1993 ai nn. 2.575 di R.G. e 1.895 di R.P. atto del notaio Marino dr. Maurizio di Verona in data 19 gennaio 1993 rep. n. 40.033, in relazione alla quale convenzione il costruttore ha beneficiato della detrazione di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al lotto su cui giace l'edificio oggetto di stima. Nell'atto di Compravendita degli immobili oggetto di stima del 31/01/2011 del Notaio Gianfranco Di Marco Rep. 49534, la parte venditrice dichiara che in relazione a tale convenzione non residua alcun peso, onere od obbligo.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell'immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°11 M.N.961	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 11	3° (abitazione)	2,70	mq. 79,50	100 %	mq. 79,50
	3° (terrazze)		mq. 23,30	35 %	mq. 8,16
	3° (balcone)		mq. 1,90	30 %	mq. 0,57
	S1 (cantina)	2,50	mq. 3,20	25 %	mq. 0,80
GARAGE SUB. 13	S1 (autorimessa)	2,50	mq. 18,20	50 %	mq. 9,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 98,13

Si baserà il confronto sul parametro “metro quadro commerciale”, la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) 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. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A) - VIA BARUCHELLO N°15 - BUTTAPIETRA (VR)		
DESCRIZIONE	Appartamento quadrilocale al piano secondo in condominio	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA BARUCHELLO, 15, BUTTAPIETRA (VR)	
ANNO DI COSTRUZIONE	1996	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO	
DIMENSIONE	MEDIE	
ATTO	Notaio Dott. GREGORIO CASTELLANI - rep. N°5036 del 24/05/2024	
DATA ATTO	MAGGIO 2024	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°11, MAPPALE N°961, SUB N°7 - Piano S1-2 - Cat. A/2	103 mq.
	FOGLIO N°11, MAPPALE N°961, SUB N°20 - Piano S1 - Cat. C/6	13,2 mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE		109,6 mq.
PREZZO VENDITA		163.000,00 €
PREZZI €/mq.		1.487,23 €/mq.

COMPARABILE B) - VIA PO N°12 - BUTTAPIETRA (VR)		
DESCRIZIONE	Appartamento trilocale al piano terra in condominio	
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA	
LOCALIZZAZIONE	VIA PO, 12, BUTTAPIETRA (VR)	
ANNO DI COSTRUZIONE	2003	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO	
DIMENSIONE	MEDIE	
ATTO	Notaio Dott. GREGORIO CASTELLANI - rep. N°4948 del 30/04/2024	
DATA ATTO	APRILE 2024	
DATI CATASTALI	FOGLIO N°15, MAPPALE N°1196, SUB N°2 - Piano S1-T - Cat. A/2	104 mq.
	FOGLIO N°15, MAPPALE N°1196, SUB N°16 - Piano S1 - Cat. C/6	17,6 mq.
SUPERFICIE COMMERCIALE		112,8 mq.
PREZZO VENDITA		167.000,00 €
PREZZI €/mq.		1.480,50 €/mq.

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti



Parametri del segmento di mercato:

Descrizione

- Localizzazione
- Tipo di contratto
- Destinazione
- Tipologia immobiliare
- Tipologia edilizia
- Dimensione

• Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiali.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	163.000,00	167.000,00	?
DATA DAT (mesi)	16	17	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	92,30	87,00	79,50
Terrazze (mq.)	23,30	0	23,30
Balconi coperto BAL (mq.)	0	0	1,90
Giardino (mq.)	0	130,00	0
Rimessa RIM (mq.)	13,20	17,60	18,20

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +3,5%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,035
RAPPORTO MERCANTILE DELLE TERRAZZE	0,35
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	0,30
RAPPORTO MERCANTILE DEELLA CANTINA	0,25
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA	0,50
RAPPORTO MERCANTILE GIARDINO < 25	0,10
RAPPORTO MERCANTILE GIARDINO > 25	0,02

- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Buttapietra si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 3,5%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 163.000 \times 0.035 / 12 = 475,42 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 167.000 \times 0.035 / 12 = 487,08 \text{ €/ mese}$$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 163.000 / 109,60 = 1.487,23 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 167.000 / 76,00 = 1.480,50 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Terrazze: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{Terrazze}) = 1.480,50 \times 0.35 = 518,17 \text{ €/mq.}$$

Balconi BAL: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{BAL}) = 1.480,50 \times 0.30 = 444,15 \text{ €/mq.}$$

Autorimessa RIM: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{RIM}) = 1.480,50 \times 0.50 = 740,25 \text{ €/mq.}$$

Giardino: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(\text{Giardino}) < 25 \text{ mq.} = 1.480,50 \times 0.10 = 148,05 \text{ €/mq.}$$

$$p(\text{Giardino}) > 25 \text{ mq.} = 1.480,50 \times 0.02 = 29,61 \text{ €/mq.}$$

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	163.000,00	167.000,00
DATA (mesi)	$(0 - 16) \times (-475,42) = 7.606,67$	$(0 - 17) \times (-487,08) = 8.280,42$
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	$(79,5 - 92,3) \times 1480,50 = -18.950,35$	$(79,5 - 87) \times 1.480,50 = -11.103,72$
TERRAZZE (mq)	$(23,30 - 23,30) \times 518,17 = 0,00$	$(23,30 - 0) \times 518,17 = 12.073,45$
BAL (mq)	$(1,9 - 0) \times 444,15 = 843,88$	$(1,9 - 0) \times 444,15 = 843,88$
RIM (mq)	$(18,2 - 13,2) \times 740,25 = 3.701,24$	$(18,2 - 17,6) \times 740,25 = 444,15$
GIARDINO < 25 mq.	$(0 - 0) \times 148,05 = 0,00$	$(0 - 130,00) \times 148,05 = -19.246,45$
GIARDINO > 25 mq.	$(0 - 0) \times 29,61 = 0,00$	$(0 - 130,00) \times 29,61 = -3.849,29$
PREZZO CORRETTO (€)	156.201,44	154.442,43

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{156.201,44 - 154.442,43}{154.442,43} \times 100 = 1,14\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{156.201,44 + 154.442,43}{2} = \text{€ } 155.322,00$$

Si ricava il prezzo al mq. dividendo valore di mercato per la superficie catastale dei beni oggetto di stima:

$$\text{Prezzo al mq.} = \text{€ } 155.322,00 / 98,13 = \text{€}/\text{mq } 1582,82$$

$$\text{Valore di mercato } \textbf{Abitazione} \text{ con cantina mq. } 89,03 \times \text{€}1582,82 = \text{€ } 140.918,40$$

$$\text{Valore di mercato } \textbf{Autorimessa} \text{ mq. } 18,20 \times 0,50 \times \text{€}1582,82 = \text{€ } 14.403,60$$

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Al fine della corretta valutazione si applicano le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	155.321,93 €
SPESE PER LA POSA DI MATTONELLE ZONA TERRAZZA E POGGIOLO	500,00 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	15.532,19 €
VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	139.289,74 €

Valore dell'immobile arrotondato **€ 139.300,00**

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, 30/09/2025

Il perito estimatore
Arch. Monica Michelazzi



Tribunale di Verona E.I. n.116/2025 R.E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Avv. Isabella Bestetti

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato per riassunto di atto di matrimonio e di residenza
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.7. Titoli abilitativi, concessioni
- E.8. Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità
- E.9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Spese condominiali