

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	128/2024 riunita alla 19/2025
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Francesco Mendini - francescomendini@lumenlex.it - 045.8006684

SAGACEstudio

Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

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	7
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3. Descrizione dei beni	9
D.1.3.1. Contesto	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	14
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	19
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13. Valutazione del lotto	20
D.1.13.1. Consistenza	20
D.1.13.2. Criteri di stima	21
D.1.13.3. Stima	22
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	22

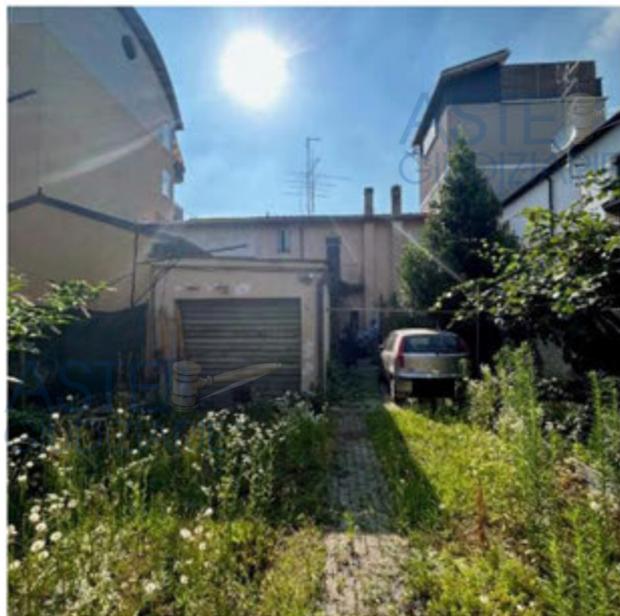
Tribunale di Verona E.I. n. 128/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Francesco Mendini

Procedura	RGE 128/2024 riunita alla 19/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Quota di 1/1 di piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione a cortina su tre livelli con annesso rustico, garage ed area cortiva
Ubicazione	Verona (VR), Via Luciano Marchi n° 4 int. 1
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 362 mapp. n° 252 sub. 3 - 5 - 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 190.900,00
Stato di occupazione	Attualmente abitato ed utilizzato dai proprietari
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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. 128/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Francesco Mendini

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno intestato ai [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO in quanto il garage e l'area esterna cortiva sono collegati all'abitazione e risulterebbe quindi difficile venderli separatamente dall'unità abitativa.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

[REDACTED] l'attuale quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuta:

Con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. n. 993/2022 del 12/03/2022 emessa all'esito del giudizio promosso da [REDACTED] con procedimento sommario n. 5670/2021 R.G. il Tribunale di Verona accertava e dichiarava che [REDACTED] hanno accettato tacitamente l'eredità relitta dei [REDACTED]

[REDACTED] divenendone eredi puri e semplici. A seguito di tale ordinanza sono poi state trascritte a Verona le relative accettazioni tacite di eredità in data 02/03/2023 ai nn. 7972/5787 e 7971/5786. (si precisa che non sono mai state presentate le relative dichiarazioni di successione).

Ai precedenti proprietari, [REDACTED] i

beni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:



del Notaio G. Tomezzoli in data 27/07/1984 rep. n. 37224 e successivo atto integrativo, relativo ovvero, all'intera proprietà del b.c.n.c. sub. 9, identificato al catasto terreni al mappale 254 ex 203/b..

Le ricerche condivise con il Notaio Casone hanno rilevato la presenza di un titolo di compravendita a firma del Notaio Salvi num. 16653/5196 del 04/09/1953, registrato a Verona il 15/07/1953 al n. 1263 vol. 276, a favore del quale [REDACTED] (parte venditrice dell'atto a firma del Notaio Tomezzoli di cui sopra) [REDACTED] innocente acquistavano in parti uguali e proindiviso la striscia di terreno identificata al mappale 203b (si veda mappa di riferimento al cessato catasto).

La casuale scoperta della sovrapposizione di atti di compravendita eseguiti in epoche diverse e tra di loro discordanti, pur oggetto di necessaria segnalazione, corrisponde ad uno stato ai luoghi che rappresenta una divisione delle pertinenze esterne consolidata, almeno dal 1985 (ovvero dall'atto integrativo di precisazioni catastali a firma del Notaio G. Tomezzoli in data 11/02/1985 rep. n. 38913 trascritto a verona il 25/02/1985 ai nn. 3824/2914), in virtù della quale risulta chiaro l'utilizzo esclusivo del sub.9 b.c.n.c. da parte dei proprietari eseguiti come meglio verificato nella foto stradale di seguito riportata.

[REDACTED] sia all'atto di assegnazione dei beni in oggetto, sia alla data di notifica del pignoramento risultavano essere di stato civile libero.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Luciano Marchi n. 4 nel comune di Verona (Vr). Confini: a Nord con il mappale 252 sub. 1 e 13, a Sud con i mappali 257 e 373, ad Est con il mappale 373 e la via Luciano Marchi ed a Ovest con il mappale 601;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 362 mappale 252 sub. 3**, categoria A/3, cl. 2, piano S1-T-1-2, via Luciano Marchi n.4, cons. 8,5 vani, sup. catastale tot. 133 mq., totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita catastale € 680,43;
- N.C.E.U.: **foglio 362 mappale 252 sub. 5**, categoria C/6, cl. 4, piano T, via Luciano Marchi n. 4, cons. 15 mq., sup. catastale totale 15 mq., rendita catastale € 55,00;
- N.C.E.U.: **foglio 362 mappale 252 sub. 7**, B.C.N.C. corte;

Tribunale di Verona E.I. n. 128/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Francesco Mendini

- N.C.E.U. foglio 362 mappale 252 sub. 9, B.C.N.C. corfe

Ed al catasto terreni come segue:

- Parte del mappale 252 subalterno 3 è costituita da un'area esterna identificata al N.C.T. al **folio 362 mappale 316**, Ente Urbano, ha 0.00.30;
- Il mappale 252 subalterno 7 è identificato al N.C.T. al **folio 362 mappale 255**, Ente Urbano, ha 0.01.65;
- Il mappale 252 subalterno 7 è identificato al N.C.T. al **folio 362 mappale 254, Area**, ha 0.00.12;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella porzione sud del territorio comunale di Verona, sul limite più esterno dell'abitato del quartiere B.go Roma a confine con porzione della zona industriale. Gli edifici dell'abitato sono principalmente condomini e case singole o bi/trifamiliari. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed artigianali/industriali.

Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente l'Ospedale di Borgo Roma, il casello autostradale A4 di Verona Sud, il centro commerciale "Adigeo" ed altri servizi di vario genere.

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

Diritto di piena proprietà di un abitazione in linea disposta su tre livelli terra-cielo (un piano interrato e due fuori terra), con annesso garage e deposito al piano terra ed aree scoperte di pertinenza con accesso carrabile, il tutto sito in via Luciano Marchi n.4 nel comune di Verona (VR).

L'immobile risulta costruito anteriormente al 1963 e successivamente ampliato e modificato, la proprietà comprende oltre che ad un'area esterna ad uso giardino di proprietà esclusiva anche una porzione di superficie che





Soggiorno / Ingresso



Disimpegno vano scala

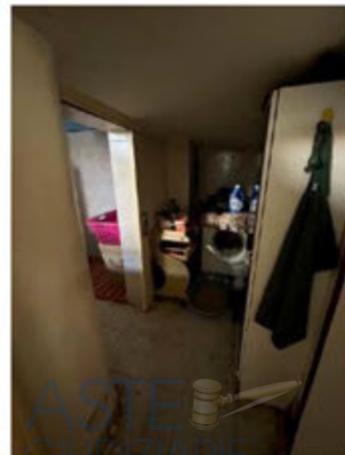
compone la strada cieca, appendice di Via Marchi, su cui affaccia l'ingresso pedonale principale.

L'accesso pedonale e principale alla proprietà avviene da un appendice cieca di via Marchi, mentre un secondo ingresso, carrabile, avviene verso l'area esterna di proprietà esclusiva e quindi verso al garage dalla principale via Marchi, senza numero civico identificativo.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, ovvero un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano terra si colloca la zona giorno composta da soggiorno-ingresso, sala da pranzo, cucina-tinello, bagno e spazi di collegamento verso gli altri livelli oltre che verso l'area esterna privata collocata sul lato opposto. Al piano primo si colloca la zona notte composta da 3 camere da letto e un secondo



Cucina/tinello

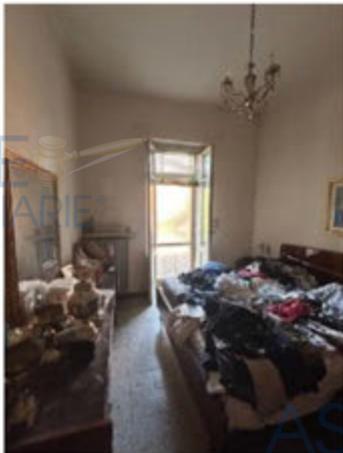


Antibagno



bagno posizionato nel mezzanino della scala; al piano interrato sono collocati vani di servizio/deposito-cantina.

L'ingresso all'abitazione avviene, al piano terra, per mezzo di una porta in legno, non blindata, che conduce al locale soggiorno, ovvero filtro da cui è possibile accedere agli ambienti successivi. Proseguendo verso l'interno si accede in prima sede al locale pranzo su cui affaccia il tinello oltre che al disimpegno verso la scala interna che distribuisce i piani. Dal vano di collegamento con il tinello si accede al bagno/antibagno in parte ricavato nel sottoscala e alla corte esterna privata. Il bagno e la cucina, si rilevano in sede di sopralluogo composti dalle dotazioni minime necessarie. Si precisa che le condizioni igieniche, in termini di salubrità degli ambienti, hanno reso impossibile il rilievo metrico di questi ambienti. Dalla corte esterna si accede al garage coperto (autorimessa dotata di doppio ingresso con porta in alluminio e portone sezionale elettrico non funzionante), al deposito coperto oltre che a tutti gli altri spazi scoperti o porticati componenti la proprietà



Camera matrimoniale con
balcone



Camera singola



Bagno Mezzanino

Il piano primo si raggiunge per mezzo della scala interna in muratura, e si compone di 3 camere da letto, di cui una singola e due matrimoniali (la principale dotata di balcone affacciato verso il giardino di proprietà), servite da un bagno di servizio collocato in corrispondenza del mezzanino tra il piano



primo ed il sottotetto (non accessibile). Il bagno è composto da servizio completo con vasca in muratura. In corrispondenza dei punti di raccordo tra il soffitto (probabilmente contro-soffitto in cannicciata ad intercapedine con il sottotetto) e la muratura perimetrale del piano primo sono evidenti la presenza di muffe e segni di infiltrazione da acqua piovana. Il vano scale collega internamente la proprietà al piano interrato, dove una serie di ambienti consecutivi finiti al grezzo compongono la cantina/lavanderia.



Corte esterna - Garage



Corte esterna - deposito



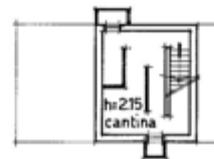
Corte esterna

L'intera abitazione è dotata di serramenti in legno con vetro singolo con inferriate collocate in corrispondenza delle aperture del piano terra. Il sistema di oscuramento è garantito scuretti in legno. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas collocata entro casa, con distribuzione in tutti i locali con tubazioni a vista e per mezzo di termosifoni in ghisa. I pavimenti, originali sono realizzati con mattonelle in graniglia di marmo. Le unità accessorie di servizio (garage e deposito) accessibili dalla corte esterna, sono dotati di ingressi indipendenti e strutture meglio conservate rispetto all'abitazione. L'area scoperta, con uso a giardino risulta incolta con percorsi pedonali definitivi per mezzo di auto-bloccanti. Il perimetro della proprietà esterna è definito per mezzo di un muretto con recinzione in rete metallica parzialmente caduta.

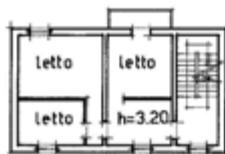
Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono rilevate scarse/insufficienti condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente, sono ben evidenti i segni di usura del tempo e la vetustà dei materiali e degli impianti presenti. In termini igienico-abitativi si segnala una totale insufficienza delle caratteristiche di salubrità degli ambienti. Dal punto di vista conservativo edile, sono da segnalare muffe e macchie da infiltrazione da acqua piovana al piano primo, in corrispondenza del contro-soffitto certamente riconducibili alle caratteristiche di impermeabilizzazione ormai datata del tetto. Risultano evidenti alcune fessurazioni verticali di vecchia data, ormai annerite, in corrispondenza delle murature portanti perimetrali ed un avvallo a pavimento in corrispondenza dell'ingresso alla seconda camera matrimoniale.



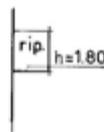
piano terra



piano interrato



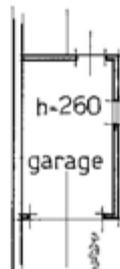
piano primo



piano terra



piano secondo



Abitazione subalterno 3 - Garage subalterno 5

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

Nessuno;

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

L'immobile oggetto di pignoramento presenta un acceso pedonale che avviene da via Luciano Marchi attraverso un vialetto carraio costituito da più mappali in successione e sul quale insiste porzione di terreno annessa all'abitazione (sub. 3) che ne costituisce l'accesso principale. E' presente un secondo accesso mediante portone carraio manuale che dalla via Luciano Marchi permette l'ingresso alla corte retrostante all'abitazione attraverso un breve Stradella carrabile privato (sub. 7 e 9). In relazione al subalterno 9 si rimanda a quanto specificato al capitolo D.1.1.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Verona (VR), l'area oggetto della presente procedura nel Piano degli Interventi è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

• Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 55. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
- Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;

• Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:

· 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

• **Tavola n.4 – Disciplina Regolativa**

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 104. TCb – tessuto con edificazione mista-funzionale;

· 2 -Densità media;

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate sui mappali oggetto di pignoramento.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate saranno corrette successivamente alla presentazione della pratica descritta nel successivo paragrafo (D.1.6.).

Le spese per la regolarizzazione catastale sono stimate in 1.500,00 € ;

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Verona (Vr):

- **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 rilasciata in data 04/11/1996 e riferita alla domanda di condono n. 1379/03/00 del 03/10/1986 prot. n. 49171/86** per opere eseguite abusivamente e consistenti in costruzione di n. 2 ripostigli, garage, vano servizi esterno e balcone su immobile sito in via Luciano Marchi di proprietà del [REDACTED]
- **Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato in data 04/11/1996** rilasciato limitatamente alle opere oggetto della concessione edilizia in sanatoria e

consistenti in costruzione di n. 2 ripostigli, garage, vano servizi esterno e balcone su immobile sito in via Luciano Marchi di proprietà del sig. [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella Concessione Edilizia in Sanatoria presso il comune di Verona (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

al piano terra:

_ la porta che conduce dalla zona pranzo al vano scala di distribuzione si rileva spostata verso la parete perimetrale dell'edificio;

_ la rampa delle scale di distribuzione si rileva più profonda, rispetto a quanto rappresentato nei disegni, riducendo così la profondità del vano di accesso alla stessa;

_ il vano che funge da antibagno si rileva molto più ampio andando ad occupare lo spazio collocato anche sotto la rampa di scale che conduce al piano primo;

_ la porta di ingresso al garage dalla corte si rileva spostata verso la parete di confine;

_ a ridosso del prospetto che affaccia sulla corte si rileva un camino con canna fumaria su parete non presente all'interno degli elaborati grafici depositati;

_ si rileva un'incoerenza entro il perimetro che definisce i locali che compongono la proprietà al piano terra, più precisamente: negli elaborati grafici, parte integrante del titolo in sanatorio, è rappresentato un locale ripostiglio, a ridosso del bagno del piano terra con accesso dalla corte esterna. In sede di sopralluogo si è rilevato che il vano risulta pertinenza della proprietà adiacente, mappale 252 sub. 11 non oggetto di procedura

esecutiva. Si precisa che entro i contenuti del titolo edilizio non è possibile rilevare l'origine della proprietà del vano ripostiglio.

al piano primo:

_ la rampa delle scale di distribuzione risulta più profonda, rispetto a quanto rappresentato nei disegni, riducendo così la profondità del vano di accesso alla stessa;

_ il corridoio di distribuzione principale risulta ridotto andando ad ampliare notevolmente la camera da letto adiacente;

_ la seconda camera matrimoniale, che affaccia su un ristretto corridoio di circa 75 cm., presenta una porta di ingresso non rappresentata nelle planimetrie;

Le irregolarità sopra indicate potranno essere regolarizzate mediante pratica in sanatoria per opere in difformità alle concessioni presentate.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di pratica in sanatoria sono stimate in 3.000,00 € esclusi oneri e sanzioni dovuti ;

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava abitato ed utilizzato [REDACTED]

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

Nessuno;

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] a firma del Notaio Vincenzo Scaduto in data 26/10/2010 al n. 4750 di repertorio registrato a Verona in data 29/10/2010 al n. 42748 R.G. e n. 9436 R.P.

Importo ipoteca: € 316.200,00

Importo capitale: € 158.100,00

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà dei

[REDACTED]

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza ex art. 702 TER c.p.c. del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma del Pubblico Ufficiale in data 14/09/2015 al n. 2355/2014 di repertorio registrato a Verona in data 25/09/2015 ai nn. 33088 R.G. e 5451 R.P.

Importo ipoteca: € 170.000,00

Importo capitale: € 114.131,00

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di

1/2 di piena proprietà dei

[REDACTED]

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 24/12/2015 repertorio n. 13907/2015, trascritto a Verona in data 22/01/2016 ai nn. R.G. n. 2075 R.P. n. 1239.

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà dei

[REDACTED]

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data

Tribunale di Verona E.I. n. 128/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Francesco Mendini



10/04/2024 repertorio n. 2557, trascritto a Verona in data 08/05/2024 ai nn.
R.G. n. 18160 R.P. n. 13836.

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura di proprietà dei

[REDACTED]

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di
Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data
02/01/2025 repertorio n. 9784, trascritto a Verona in data 28/01/2025 ai nn.
R.G. n. 2692 R.P. n. 1872.

**Colpisce i beni immobili identificati al NCEU, Comune di Verona, fg. 362,
particella 252, subalterno 9;**

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

Nessuno;

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

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

Tribunale di Verona E.I. n. 128/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
Custode: Avv. Francesco Mendini



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi comparativi delle vendite registrate nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione	mq	124,29	1,00	124,29
Balcone	mq	2,36	0,25	0,59
Cantina (p. Interrato)	mq	33,86	0,20	6,77
Accessorio (ripostiglio)	mq	2,97	0,20	0,59
Garage	mq	17,17	0,50	8,59
Area cortiva	mq	207,00	0,10/0,02	6,14
totale abitazione		387,65		146,97

Tribunale di Verona E.I. n. 128/2024 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini
 Custode: Avv. Francesco Mendini



Analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari estratti dal sistema AdE OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Gennaio 2022 e Settembre 2024; portale Stimatrixcity come Motore di ricerca per atti comparabili:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE (compresi tra Gennaio 2022 e Settembre 2024)	1.250,00 €	1.779,82 €	1.514,91 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene similare Stimatrix (del 05/2020) attualizzato con evoluzione pari al 4,5% dal 2020 al 2024 per la zona di Borgo Roma	-	-	1.151,20 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene similare Stimatrix (del 12/2023)	-	-	1.620,75 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene similare Stimatrix (del 07/2023)	-	-	1.622,95 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.477,45 €

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione con garage, accessori e corte di proprietà	146,97	1.477,45 €	217.140,83 €
	totale			217.140,83 €



D.1.13.3. Stima

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10%	€ 21.714,08

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 190.926,75
Si arrotonda a	€ 190.900,00

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, 26/02/2025

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Certificati di Stato Libero
- E.2. Certificati contestuali di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Mappa, elaborato planimetrico e Planimetrie catastali
- E.4. Visure storiche catastali - nuovo deposito
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate - nuovo deposito
- E.6. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Fotografie degli interni
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte - nuovo deposito
- E.11. Atti di compravendita - nuovo deposito

