



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare | 149/2024

Giudice

Dott. Ssa Paola Salmasa

Creditore procedente

AMCO - Asset Management Company s.p.a.

Parte esecutata



Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 347.6007868

Custode Giudiziario
Avv. Vincenzo Bonanno - vincenzo.bonanno@studiumfori.it - 0458006861

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

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





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

5

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

5

D.1.3. Descrizione dei beni

7

D.1.3.1. Contesto

7

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

7

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

13

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

13

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

13

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

14

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

14

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

15

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

15

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

15

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

16

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

16

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

17

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

17

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

17

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

17

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

17

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

18

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

18

D.1.13. Valutazione del lotto

18

D.1.13.1. Consistenza

18

D.1.13.2. Criteri di stima

19

D.1.13.3. Stima

20

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

20

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

20

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

21



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO



Procedura	RGE 149/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero per il sub. 12 e piena proprietà per la quota di 1/2 per il sub. 13
Tipologia immobile	Porzione di immobile in corte promiscua e striscia di terreno
Ubicazione	Angiari (VR), Via Piave n° 334
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Angiari (VR), Foglio 15 mapp. n. 149 sub. 12 - 13 - 7 e Foglio 15 mapp. n. 149 Ente Urbano
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 55.500,00
Stato di occupazione	Occupato da terzi ma nella disponibilità della proprietà
Irregolarità edilizie	NO Non presenti pratiche edilizie riferite all'immobile
Irregolarità catastali	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Incluse quote di comproprietà sull'ente comune sub. 7 - corte e sull'Ente Urbano mapp. 149;



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.





B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA



Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione identificata catastalmente al foglio 15 mappale 149 subalterno 12 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 di area urbana identificata catastalmente al foglio 15 mappale 149 subalterno 13 il tutto intestato al sig. al [REDACTED]

Sono inoltre comprese nel pignoramento le proporzionali quote di comproprietà sull'Ente Comune identificato con il subalterno 7 e sull'Ente Urbano al foglio 15 mappale 149.



C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO in quanto oltre all'abitazione i terreni presenti nella procedura sono identificati come B.C.N.C. (corte sub. 7), quindi non vendibili singolarmente oltre che un Area Urbana (sub. 13) che risulta identificata con porzione della pubblica via Piave e quindi senza alcun valore se venduto singolarmente.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO



D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Al sig. [REDACTED] l'immobile ed i terreni oggetto del presente pignoramento sono così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Alberti Luigi in data 20/06/2005 rep. n. 99774 racc. n. 17033, trascritto a Verona il 09/07/2005 ai nn. 28862 R.G. e 18510 R.P. il sig. [REDACTED] acquistava dal [REDACTED]



[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile identificato con il subalterno n. 12, la quota di 1/2 dell'area urbana identificata con il subalterno 13 e le proporzionali quote di comproprietà sul subalterno 7 Ente Comune e sull'Ente





Urbano al foglio 15 mappale 149 il tutto sito nel comune di Angiari (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

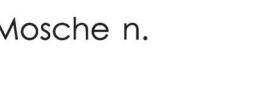
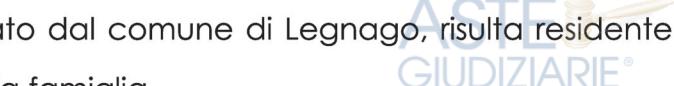


Al precedente proprietario, [REDACTED] l'immobile ed i terreni oggetto del presente pignoramento erano così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Macchi Sergio in data 19/11/2002 n. 107134 di repertorio, trascritto a Verona il 12/11/2002 ai nn. 47724 R.G. e 32948 R.P. da potere del [REDACTED]



Il sig. [REDACTED] sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 20/06/2005, sia alla data di notifica del pignoramento risultava coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED]



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

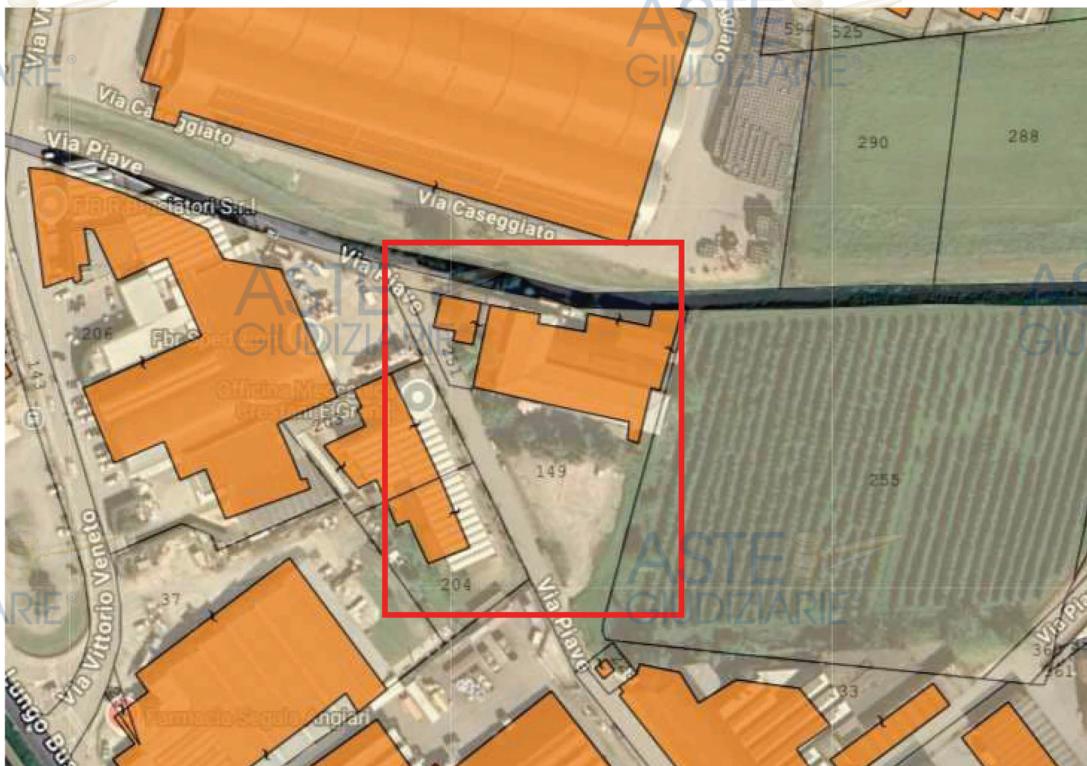
Il [REDACTED], dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Legnago, risulta residente in via Mosche n. 29 con la propria famiglia.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Piave n. 334 nel comune di Angiari (Vr). Confini: a Nord con lo scolo pubblico, a Sud concia Piave ed i sub. 14 - 15, ad Est con il subalterno 15 ed a Ovest con il subalterno 14 e via Piave;





Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano ed al catasto terreni come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 15 mappale 149 sub. 12**, categoria A/3, cl. 1, piano T-1, via Piave n. 334, cons. 6 vani, sup. cat. 105 mq., sup. escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 226,21;
- N.C.E.U.: **foglio 15 mappale 149 sub. 13**, categoria F/1, piano T, via Piave, cons. 553 mq.;
- N.C.E.U.: **foglio 15 mappale 149 sub. 7**, Bene comune non censibile, piano T, via Piave;
- N.C.T.: **foglio 15 mappale 149**, ENTE URBANO, sup. 4.395 mq.;

Il perito ha provveduto all'aggiornamento toponomastico delle particelle oggetto di procedura precedentemente collocate in via Vittorio Veneto ma attualmente collocate correttamente in via Piave n. 334.

D.1.3.1. Contesto

L'immobile ed i terreni oggetto di perizia si collocano, nella porzione sud del territorio comunale di Angiari (Vr), in un contesto pianeggiante in zona artigianale/produttiva collocata a ridosso del centro storico del paese. Gli edifici dell'intorno sono principalmente capannoni artigianali. Le zone limitrofe sono prettamente produttive ed agricole.

Il centro più vicino risulta essere quello di Angiari (Vr). Il centro di Legnago dista a circa 3 km.

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

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione identificata catastalmente al foglio 15 mappale 149 subalterno 12 e diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 di area urbana identificata catastalmente al foglio 15 mappale 149 subalterno 13 (porzione di via pubblica) il tutto sito in via Piave n. 334 nel comune di Angiari (Vr). Sono inoltre comprese nel pignoramento le proporzionali quote di comproprietà sull'Ente Comune identificato con il subalterno 7 e sull'Ente Urbano al foglio 15 mappale 149.



Prospetto abitazione sub. 12



Area cortiva sub. 7



La proprietà si compone di un abitazione collocata entro il perimetro di un compendio immobiliare a destinazione d'uso prevalentemente commerciale/produttivo. L'unità residenziale è disposta su due livelli, così distribuita: al piano terra ingresso su vano scala ed una stanza; al piano primo cucina con accesso alla balcone perimetrale, soggiorno, due camere da letto ed un bagno. La proprietà include inoltre una corte esterna in corrispondenza dell'area di accesso, ad uso promiscuo, ed una striscia di terreno identificata con una porzione della strada pubblica che identifica la via Piave.



Ingresso all'area esterna

Area esterna

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancello carraio manuale raggiungibile direttamente dalla pubblica via. Dal cancello si accede all'area cortiva esterna in parte pavimentata che conduce alla facciata principale dell'edificio dove è collocato l'ingresso all'abitazione. Qui mediante un portoncino a vetri si accede direttamente al vano scala e alla camera da letto posta al piano terra con finestra che affaccia sulla corte d'ingresso.



Camera p. Terra



Vano scala p. Primo

Salendo due rampe di scale si sbarca su un pianerottolo che conduce a destra all'interno della cucina, dalla quale si accede al balcone perimetrale lungo i prospetti ovest e nord. Proseguendo le scale, mediante un ballatoio si accede al soggiorno dal quale frontalmente si accede mediante una porta vetrata al corridoio della zona notte che distribuisce sulla sinistra due camere da letto e frontalmente il bagno finestrato completo di lavabo, wc e piatto doccia.

L'intera abitazione è dotato di serramenti esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento con tapparelle con cassonetti interni a vista. L'impianto di riscaldamento, non funzionante, è costituito da una caldaia a gas collocata nel corridoio della zona notte con distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni in ghisa. All'interno del bagno al piano primo è

ASTE
GIUDIZIARIE®

presente un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. I pavimenti sono finiti con differenti materiali che vanno dalle marmette alla piastrelle in ceramica. Il bagno al piano primo è dotato di pavimento e rivestimento in ceramica fino a circa 150 cm di altezza ed allestito con lavabo, wc e piatto doccia a filo pavimento. Nel disimpegno (sottoscala) al piano terra anche conduce alla lavanderia/centrale termica sono presenti gli attacchi idrici e lo scarico per il collegamento della lavatrice.



Cucina



Soggiorno



Camera



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

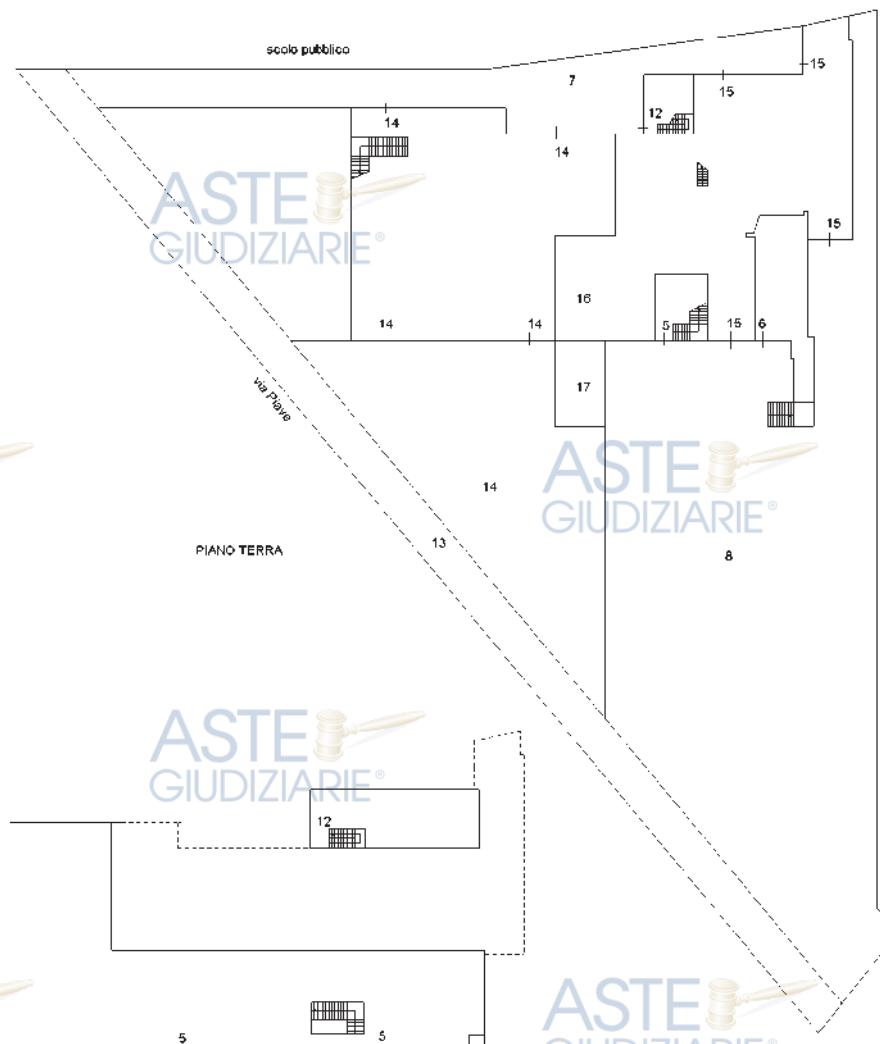
**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate pessime condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile sia esternamente che internamente. Gli impianti presenti risultano non conformi ed adeguati all'uso; il tetto presenta diverse infiltrazioni visibili sul soffitto degli ambienti al piano primo. Sono presenti inoltre, in quasi tutti i locali evidenti segni di muffle e scostamento dell'intonaco.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

La proprietà include le proporzionali quote della corte esterna che presenta una pavimentazione con evidenti fessurazioni. Se segnala nello specifico la frana del terreno perimetrale esterno , entro l'area adiacente al fabbricato, in corrispondenza del confine lungo il canale.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



Elaborato Planimetrico - Subalterni 7 -12 - 13

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

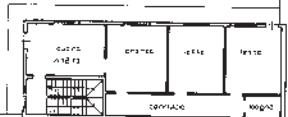
**ASTE
GIUDIZIARIE®**



PIANTA PIANO TERRA scalo 1:200



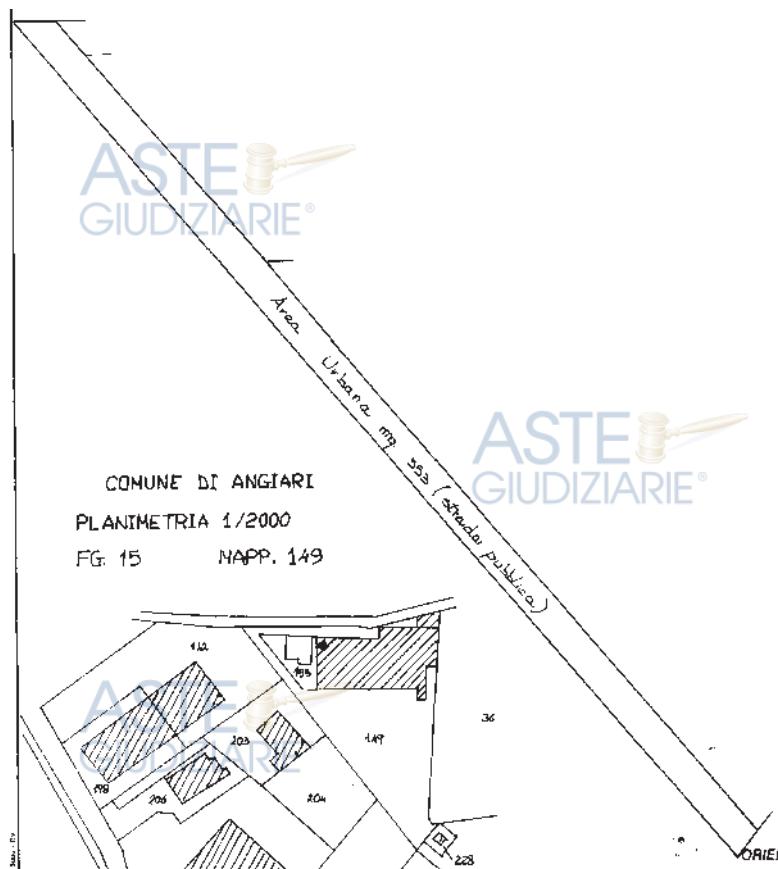
PIANTA PIANO PRIMO scalo 1:200



Prezzo di base



Planimetria subalterno 12 - Abitazione



Planimetria subalterno 13 - Area Urbana



Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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



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

Nel pignoramento sono comprese, per le quote di diritto spettanti, la corte comune (Bene Comune Non Censibile) identificata al catasto fabbricati al Foglio 15 mappale 149 subalterno 7 (corte comune ai sub. 12-14-15) e l'Ente Urbano identificato al catasto terreni al foglio 15 mappale 149.

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

L'accesso all'abitazione (sub. 12) avviene dalla via pubblica (via Piave) mediante un portone carraio che apre sulla corte comune (sub. 7). La corte che costeggia l'adiacente scolo, conduce al portoncino d'ingresso dell'abitazione oggetto di procedura.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Angiari in data 02/07/2025, visto il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n. 3569 del 24.11.2009, il P.I. (Piano degli Interventi) Vigente, il 2° comma dell' art. 18 della Legge 28/01/1985 n. 47 e s.m.i e l'art. 30 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. si attesta e certifica che il terreno sito in Comune di ANGIARI e distinto catastalmente foglio 15 mappale 149 è contraddistinto nel Piano degli Interventi Vigente come zona:

D1/c - Produttive industriali ed artigianali di completamento e area di riqualificazione e riconversione

e l'edificabilità in queste aree è regolata da quanto riportato dalle "Norme di Attuazione" del P.A.T. e del P.I., depositate e visionabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale oppure sul sito del Comune di Angiari: www.comune.angiari.vr.it/ Servizi On-line/P.A.T. oppure Piano Interventi.



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.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

_ La finestra sulla parete nord della cucina e la porta di collegamento con la zona pranzo risultano tamponate;

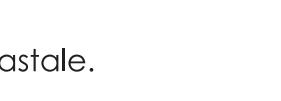
_ La parete di divisione tra la sala da pranzo ed il corridoio risulta demolita creando un unico ambiente con quest'ultimo;

_ L'accesso alla sala da pranzo avviene mediante una lieve rampa che, passando sopra la prima rampa di scale, collega il pianerottolo fronte cucina alla zona giorno;

_ La porta-finestra della camera da letto più ad est risulta tamponata;

_ Il bagno presenta una finestra non segnalata in planimetria;

_ Nel corridoio che distribuisce la zona notte sono presenti sulla parete a sud delle finestre alte a nastro non rappresentate nella planimetria.



Tali non conformità potranno essere corrette, tramite variazione catastale.

Le spese per la presentazione della pratica di Variazione Catastale, in assenza di titolo edilizio, sono stimate in 1.500,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile



L'immobile oggetto di procedura risulta edificato in data anteriore al 1967.

Così come indicato e riscontrato dall'U.T. del Comune di Angiari (VR) non risultano presenti pratiche edilizie, condoni, sanatorie e agibilità riguardanti nello specifico la porzione di immobile oggetto di pignoramento. **Non è perciò possibile dare un giudizio di conformità totale sull'immobile in oggetto.**

In sede di accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Angiari tuttavia si è



rilevata, all'interno degli elaborati grafici di pratiche edilizie riferite al compendio immobiliare, la rappresentazione sommaria del prospetto Nord dell' immobile oggetto della procedura. E' possibile perciò formulare un giudizio di **NON CONFORMITA' parziale** riferito esclusivamente allo stato dei luoghi del prospetto nord. Nello specifico sia la finestra della cucina che la porta-finestra della camera ad est risultano tamponate in assenza di titoli autorizzativi depositati presso il Comune di Angiari (Vr).

Come riferito dall'U.T. del Comune di Angiari risulta protocollato al n. 3098 del 08/05/2025 comunicazione di avvio del procedimento per la verifica della conformità edilizia dei fabbricati e recinzioni siti in via Piave, identificati al n.c.t. al fg. 15 mappale 149 sub. 14 - 12 a carico dell' [REDACTED]

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 occupato da terzi non presenti al momento dell'accesso. A seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza di un Contratto di comodato ad uso gratuito n. 2460 serie 3 stipulato in data 15/05/2019 per una durata illimitata e registrato in data 30/05/2019 tra il sig. [REDACTED]

c.f.
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con provvedimento del 11/05/2025 il Tribunale di Verona ha disposto la liberazione dell'immobile.

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

Trattandosi di contratto di comodato ad uso gratuito risulta **NON OPPONIBILE** alla procedura.

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** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Luigi Alberti con sede in Legnago in data 20/06/2005 rep. n. 99776/17034 a favore di Banca Antonveneta s.p.a. con sede in Padova(Pd) C.F. 02691680280 contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Verona in data

09/07/2005 ai nn. R.P. 6809 - R.G. 28863

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

scadenza: 25 anni

Colpisce i seguenti terreni ed immobili: Foglio 15 mappale 149 ente urbano, foglio 15 mappale 149 subalterno 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà, subalterno 13 per la quota di 1/2 di piena proprietà e subalterno 7 per i rispettivi diritti di comproprietà il tutto in capo al sig. [REDACTED]

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di Amco-asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli - C.F. 05828330638 contro il sig. [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 22/04/2024 repertorio n. 3535, trascritto a Verona in data 11/07/2024 ai nn. R.G. n. 28487 R.P. n. 21469.

Colpisce i seguenti terreni ed immobili: Foglio 15 mappale 149 ente urbano, foglio 15 mappale 149 subalterno 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà, subalterno 13 per la quota di 1/2 di piena proprietà e subalterno 7 per i rispettivi diritti di comproprietà il tutto in capo al sig. [REDACTED]



3. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Verona in data 06/06/2025 ai nn. R.P. 3885

R.G. 22690 derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Luigi Alberti con sede in Legnago in data 20/06/2005 rep. n. 99776/17034 a favore di Banca Antonveneta s.p.a. con sede in Padova(Pd) C.F. 02691680280 contro il sig. [REDACTED]



iscritta a Verona in data 09/07/2005 ai nn. R.P. 6809 - R.G. 28863

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

scadenza: 25 anni



Colpisce i seguenti terreni ed immobili: Foglio 15 mappale 149 ente urbano, foglio 15 mappale 149 subalterno 12 per la quota di 1/1 di piena proprietà, subalterno 13 per la quota di 1/2 di piena proprietà e subalterno 7 per i rispettivi diritti di comproprietà il tutto in capo al sig. [REDACTED].

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;

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Analizzata la conformazione e consistenza del bene si può dichiarare che il bene non risulta comodamente divisibile e di conseguenza non è possibile formulare un progetto divisionale per lo stesso;

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 di mercato presenti 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	135,16	1,00	135,16
Balcone	mq	22,90	0,25	5,73
Area Urbana sub. 13 (prop. 1/2)	mq	276,50	0,10/0,02	7,53
totale		434,56		148,42

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino

Immobiliare del comune di ANGIARI, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati

Dicembre 2022, portale Stimatrixcity come Motore di ricerca per atti comparabili:

	valore min. (/mq)	valore max. (/mq)	valore considerato (/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	600,00 €	890,00 €	600,00 €
Agenzie immobiliari (valore minimo tra quelli presi a campione, 2)	300,00 €	800,00 €	300,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03 (Dicembre 2022)			324,78 €
Valore comparativo estratto da compravendita su bene simile Stimatrix (Agosto 2022) - atto N. 17601			426,50 €
Borsino Immobiliare - Abit. 2 Fascia	484,00 €	682,00 €	484,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			427,06 €

n.b. Il perito considerate le caratteristiche dell'immobile e lo stato di conservazione attuale ha considerato il valore minimo di OMI, Borsino Immobiliare e pubblicazione entro le agenzie immobiliari di zona;

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione su due livelli in corte promiscua con adiacente area urbana	148,42	427,06 €	63.384,25 €
	totale			63.384,25 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 10%	€ 6.338,40

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 55.545,83
Si arrotonda a	€ 55.500,00

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, 22/07/202



- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato contestuale di Residenza, di Stato Famiglia, di Stato Libero
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Comunicazione avvio del procedimento - Comune di Angiari.





PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

FOTO 5



FOTO 6



ASTE
GIUDIZIARIE

FOTO 7

FOTO 8

Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

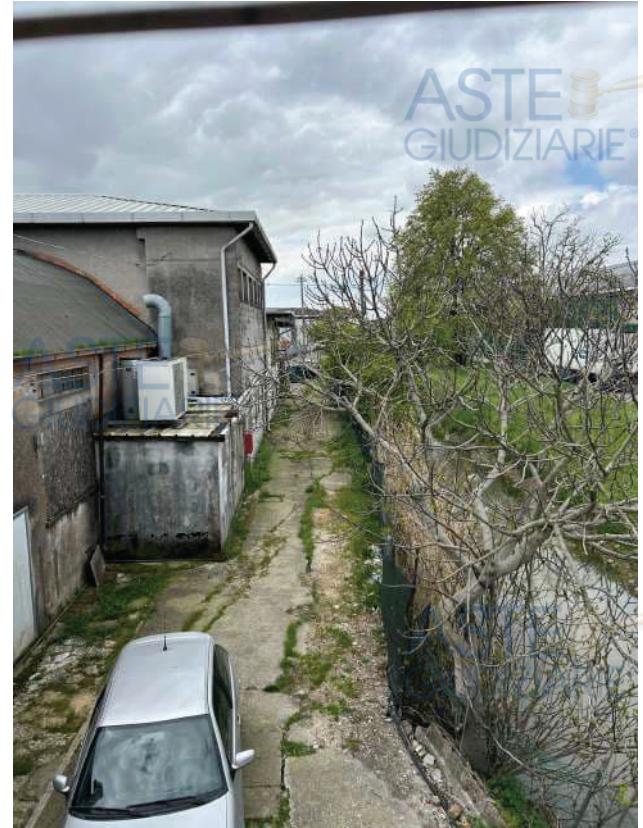


FOTO 9
Aste
Giudiziarie®



Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

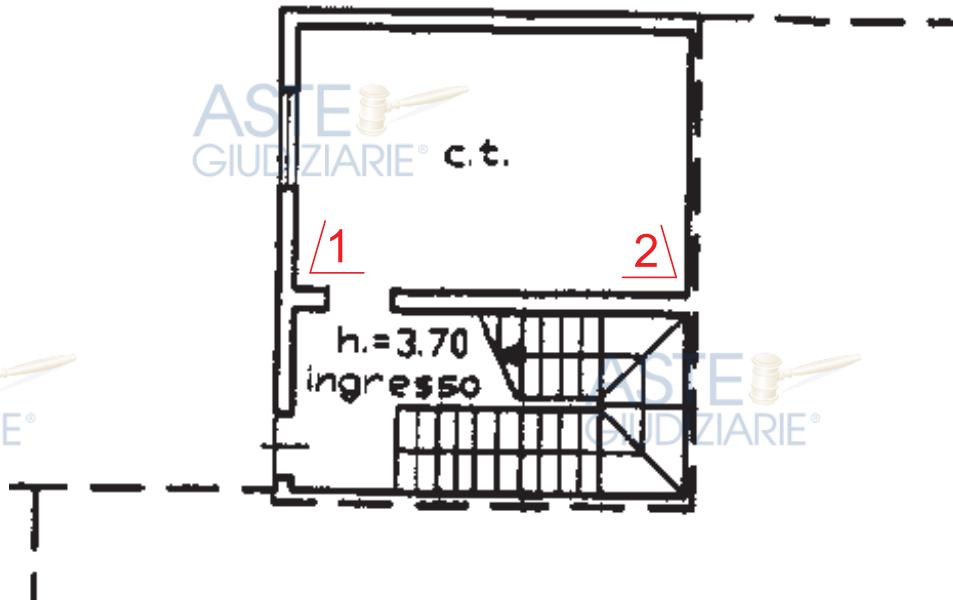


FOTO 1



FOTO 2

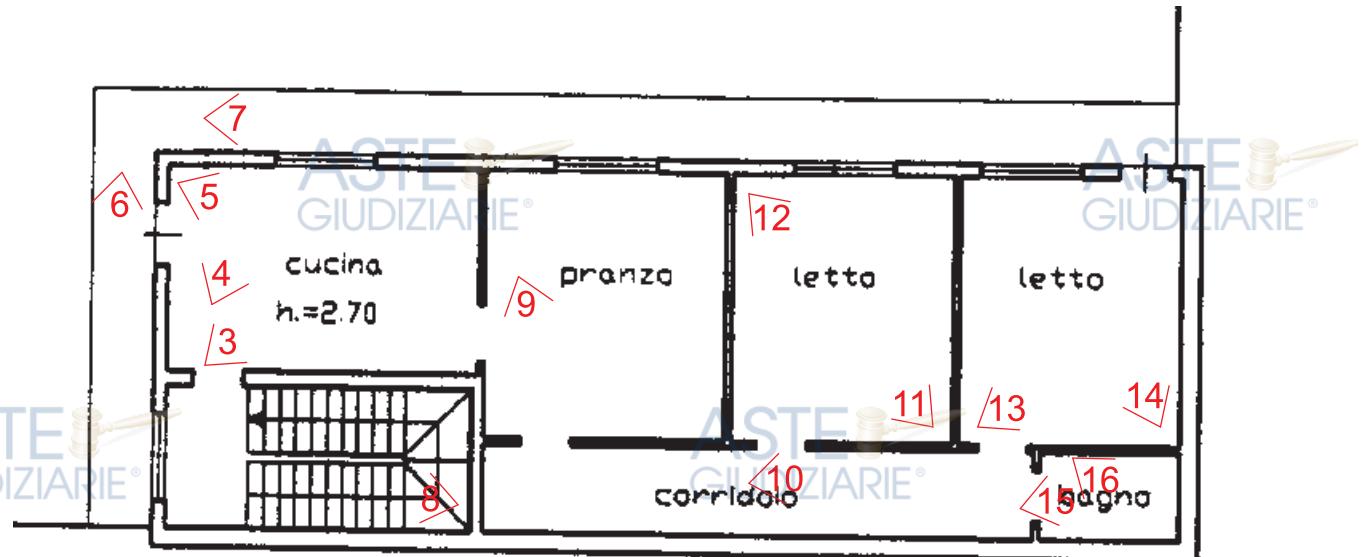


FOTO 3



FOTO 4



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 5



FOTO 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 7



FOTO 8

Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 9



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 11

Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 149/2024 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elisa Zerbini

Custode: Avv. Vincenzo Bonanno

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®