

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 158/2025

Giudice

DOTT. FRANCESCO FONTANA

Creditore procedente

Parte eseguita



Esperto Stimatore

geom. Luca Leati geometra | email: tecnico@agripietra.it

Custode Giudiziario

Avv. Nicole Giordani | email: avvnicolegiordani@gmail.com

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F. LTEL0089T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leati@geopec.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	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
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	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	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	16
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	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	18
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	18
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	19
D.1.13.	Valutazione del lotto	19
D.1.13.1.	Consistenza	19
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima	20
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	23



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 158/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Locale commerciale al piano terra inserito in un complesso condominiale Sup. commerciale mq 90,96
Ubicazione	Negrar di Valpolicella (VR), Via Magellano, 12/E
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 44 mapp. 534, sub. 7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 70.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Assenti. In via prudenziale, si consiglia al futuro acquirente di contattare preventivamente l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di acquisire ogni utile informazione circa la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, in merito alla chiusura della loggia realizzata per far spazio ad un ripostiglio.
Irregolarità catastali	Presenti Già regolarizzate dallo scrivente con pratica Docfa
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. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della consistenza del compendio immobiliare, si ritiene che il bene non sia divisibile.



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

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Buonaiuto Alba del 09/09/2003 repertorio n. 2.281 raccolta n. 492, registrato a Verona in data 16/09/2003 al n° 6922 Serie 1T, trascritto a Verona in data 17/09/2003 ai nn. 38.277/25.122 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Nell'atto di provenienza viene riportato quanto segue:

La vendita comprende ogni accessorio, accessione servitù attive e passive del cespite in oggetto ed i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui costituisce parte l'immobile ceduto (con esclusione dell'area distinta con la particella 534 sub 46), così come risulta dalla legge (articolo 1117 c.c.), dai titoli di provenienza appresso citati e dal regolamento di condominio.

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

- Dall'estratto del certificato di residenza risulta che:

- [REDACTED]

- Dalla documentazione reperita presso la cancelleria del Tribunale di Verona sez. famiglia risulta che:

- [REDACTED]

[REDACTED] è stata disposta l'assegnazione della casa coniugale.

Si precisa che la casa coniugale non è interessata dalla presente procedura esecutiva.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI

- NCEU, Foglio 44, Particella 534, Subalterno 7, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 83 mq, superficie totale 96 mq, rendita € 2.571,96, via Della Cooperazione 12/E, Piano T.

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Piena proprietà.

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 44, Particella 534, Subalterno 7: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2025 Pratica n. VR0272830 in atti dal 22/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.272830.1/2025)

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

L'immobile è sito nel Comune di Negrar di Valpolicella (VR) in via Magellano 12/E.

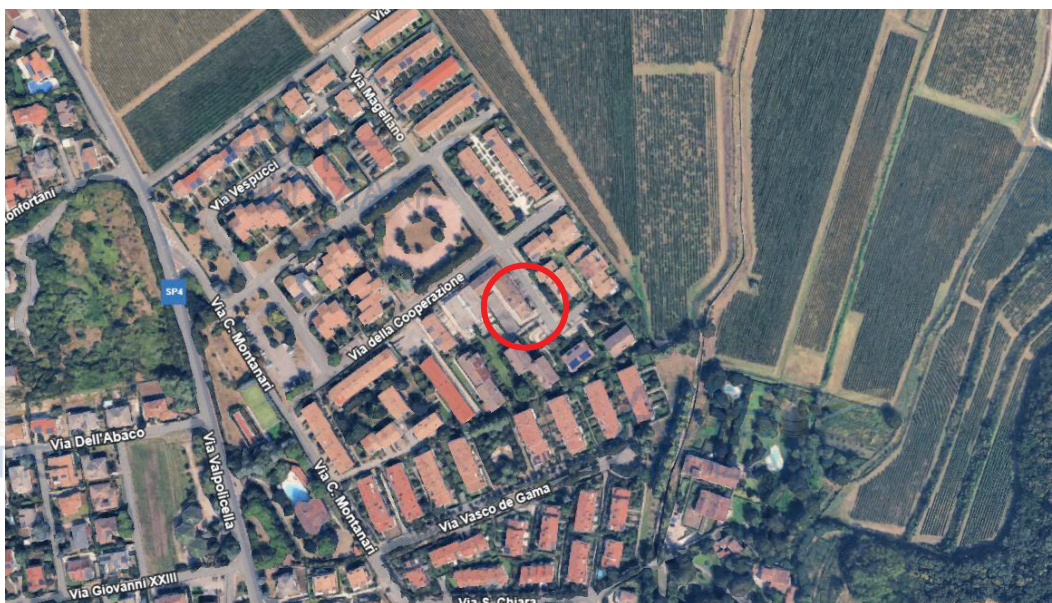


Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA

Dalle risultanze catastali alla data del 07/11/2025 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Negrar di Valpolicella con il Foglio 44, Particella 534, Subalterno 7.

Si può affermare che i dati indicati, individuano gli immobili.

CONFINI

Il negozio identificato con il subalterno 7, oggetto della presente procedura esecutiva, confina a nord con il sub. 44 (bene comune non censibile (scale e disimpegni)) e con il sub. 57, ad est con il sub. 54 (bene comune non censibile (corte)), a sud con il sub. 52 e ad ovest affaccia sulla corte identificata con il sub. 45 (bene comune non censibile (corte)).

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Via Magellano si trova ad Arbizzano-Santa Maria, frazione di Negrar di Valpolicella, una zona residenziale tranquilla e ben servita, immersa nel contesto collinare tipico della Valpolicella. L'area è caratterizzata da una buona qualità abitativa, vicinanza ai principali servizi e ottimi collegamenti con Verona e con la rete autostradale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti supermercati, farmacie, bar, ristoranti, attività commerciali, scuole e fermate degli autobus che collegano rapidamente con il centro di Negrar e con Verona. L'ospedale di riferimento e vari servizi sanitari si trovano a pochi minuti di distanza.

La distanza dal centro di Verona è di circa 9 chilometri, raggiungibile in circa 15 minuti d'auto, mentre il casello autostradale più vicino (Verona Nord, sull'A22) si trova a circa 15 chilometri, garantendo un accesso agevole alle principali direttrici regionali e nazionali.

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

DESCRIZIONE IMMOBILE

Fabbricato

- Epoca di costruzione: 1986-1988.
- Tipologia edilizia: edificio di civile abitazione, con negozi al piano terra, costituito da un piano interrato e tre piano fuori terra.
- Caratteristiche costruttive: la struttura portante verticale è costituita in parte da spalloni in calcestruzzo armato leggermente armato e in parte da pilastri in calcestruzzo adeguatamente dimensionati.

La struttura orizzontale è realizzata mediante travi in acciaio tipo "Rep", mentre il solaio di copertura del piano interrato è composto da piastre prefabbricate in calcestruzzo armato e polistirene espanso. I solai dei piani superiori sono invece in laterocemento.

Le tamponature perimetrali sono realizzate in laterizio forato, le partizioni interne in laterizio di diverso spessore a seconda delle esigenze funzionali, e le tramezzature in laterizio leggero. I balconi sono costruiti in calcestruzzo armato.

La copertura è composta da tramezzi in laterizio forato, tavelloni e manto in tegole di cemento, con cornice di gronda in getto pieno di calcestruzzo armato.



I garage esterni, situati al piano interrato, sono realizzati con murature in parte in getto di calcestruzzo e in parte in laterizio, con copertura formata da piastre prefabbricate in calcestruzzo armato e polistirene espanso.

- Stato di conservazione generale: buono.
- Interventi di manutenzione: non risultano evidenze interventi di manutenzione straordinaria necessari.

Unità immobiliare

- Epoca di costruzione: 1986-1988.
- Tipologia: negozio al piano terra del complesso immobiliare descritto in precedenza.
- Caratteristiche costruttive e finiture interne: L'unità immobiliare presenta tramezzature interne in laterizio e pavimentazioni in piastrelle di ceramica. I rivestimenti in ceramica sono presenti nei locali bagno e antibagno, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate in modo uniforme.
- Il negozio dispone di due ampie vetrine affacciate sul lato est, una delle quali dotata di porta di accesso. I serramenti esterni delle finestre sono in legno con vetrocamera, mentre quelli delle vetrine e della finestra del ripostiglio sono in PVC.
- Impianti: idrico, elettrico, climatizzazione e riscaldamento autonomo non funzionanti al momento del sopralluogo.
- Finiture: non si rilevano elementi di pregio.
- Stato di conservazione: scarso. L'immobile si presenta in stato di abbandono, con utenze distaccate. Sono presenti lavorazioni completate solo in parte (pitture).
- Interventi necessari: è necessario completare i lavori di finitura iniziati e non terminati.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA

ESTERNO FABBRICATO



ESTERNO IMMOBILE

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani



LOCALE COMMERCIALE



LOCALE COMMERCIALE

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani



LOCALE COMMERCIALE



BAGNO (VISTA DA ANTIBAGNO)

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani



ACESSO AL RIPOSTIGLIO



RIPOSTIGLIO (EX LOGGIA)

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani



LAVORAZIONI NON COMPLETATE



DIFETTI



DIFETTI



DIFETTI

PIANO TERRA



STRALCIO PLANIMETRICO APPARTAMENTO – FG. 44 MN. 534 SUB. 7

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani

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

Nell'atto di provenienza viene riportato quanto segue: La vendita comprende ogni accessorio, accessione servitù attive e passive del cespite in oggetto ed i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui costituisce parte l'immobile ceduto (con esclusione dell'area distinta con la particella 534 sub 46), così come risulta dalla legge (articolo 1117 c.c.), dai titoli di provenienza appresso citati e dal regolamento di condominio.

Nel regolamento condominiale viene riportato quanto segue: Sono di proprietà ed uso comuni a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino.

Specificatamente sono comuni:

- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, cortili, scivolo, marciapiede ecc., il sottosuolo, le fondamenta, il tetto, i muri maestri, pilastri, architravi necessari alla statica dell'edificio; nonché tutti i muri d'ambito perimetrali che siano di facciata;
- il portone, l'androne, le scale, i ballatoi, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, gli infissi e serramenti che trovansi in tali parti;
- gli impianti elettrici, di forza motrice, gli impianti antincendio, luce, antenna televisiva comune, acqua e fognatura, sino agli attacchi con le proprietà individuali.

I beni comuni non censibili comuni a tutti i subalterni e quindi anche all'immobile esecutato sono i seguenti:

- sub. 44, scale e disimpegni;
- sub. 45, corte;
- sub 54, corte.

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

L'accesso all'immobile avviene da via Magellano. Attraverso una porta inserita in una delle vetrine del negozio che affacciano sul subalterno 54, un bene comune non censibile, spazio destinato al parcheggio.

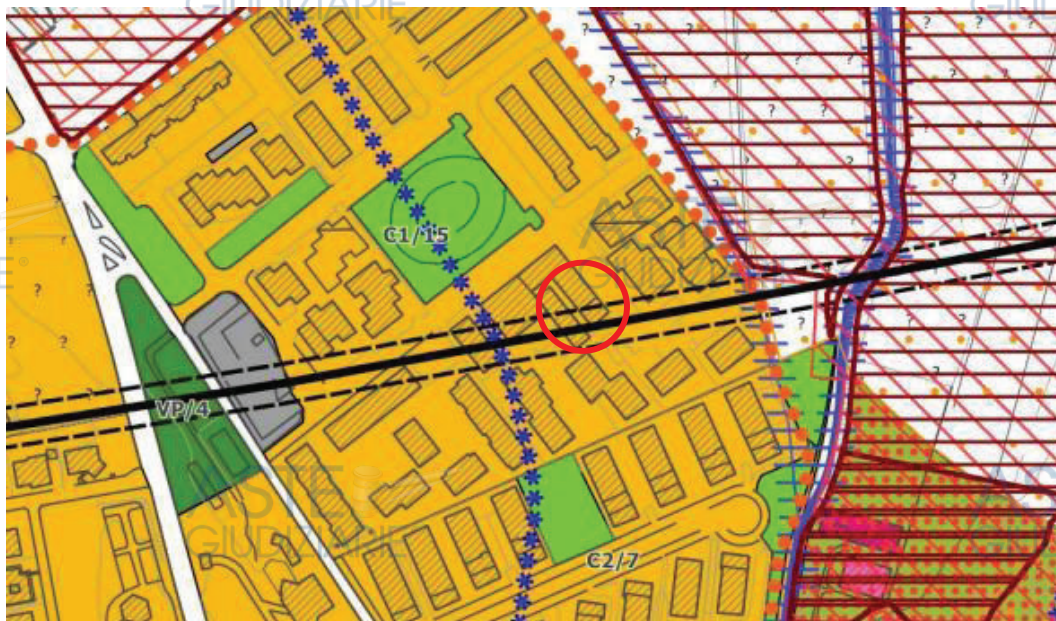


INDIVIDUAZIONE INGRESSO



INGRESSO ALL'IMMOBILE

D.1.4 Situazione urbanistica della zona



Zone C

Elettrodotto e distanza di
prima approssimazione (Dpa)

vincolo paesaggistico -
corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004

Piano degli Interventi del Comune di Negrar di Valpolicella.

il locale ripostiglio è stato realizzato mediante la tamponatura dell'apertura originariamente presente sulla terrazza, successivamente dotata di una finestra.

Tale modifica non risulta rappresentata né nelle tavole originarie né in quelle di variante, ma è invece correttamente riportata nei prospetti allegati alla tavola relativa alla Concessione Edilizia n. 196/88 del 28/06/1988, riguardante l'ampliamento del fabbricato, che rispecchia pertanto lo stato di fatto dell'immobile.

In via prudenziale, si consiglia al futuro acquirente di contattare preventivamente l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di acquisire ogni utile informazione circa la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione. Pertanto non vi sono titoli opponibili 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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2011 - Registro Particolare 9069 Registro Generale 46122

Pubblico ufficiale BUONAIUTO ALBA Repertorio 11107/6349 del 05/12/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2018 - Registro Particolare 3641 Registro Generale 22905

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1996/12218 del 07/06/2018



IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in NEGRAR DI VALPOLICELLA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2025 - Registro Particolare 22179 Registro Generale 30206

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5182 del 09/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in NEGRAR DI VALPOLICELLA(VR)

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO

Condominio MAGELLANO - [REDACTED] - [REDACTED]

AMMINISTRATORE

[REDACTED] - [REDACTED] via A. D'Adda 30, 37133 Verona (VR) Tel. 045 7056000

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali: 62,141/1000

SPESE DI GESTIONE

- Consuntivo gestione Ordinaria 2024: importo dovuto per la gestione € 1.585,62
- Preventivo gestione Ordinaria 2025-2026: importo a preventivo dovuto per la gestione € 1.054,36
- Spese straordinarie 2025 (facciata): importo dovuto € 1.491,38

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

- La somma totale dovuta risulta pari a € 4.131,36.

L'obbligazione solidale dell'acquirente 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.).

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani

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

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Buonaiuto Alba del 09/09/2003 repertorio n. 2.281 raccolta n. 492, registrato a Verona in data 16/09/2003 al n° 6922 Serie 1T, trascritto a Verona in data 17/09/2003 ai nn. 38.277/25.122 a favore di [REDACTED]

L'immobile, ad oggi, risulta non strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile oggetto di stima non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a novembre '2025 ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato".

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	86,70	100%	86,70
Balconi scoperti	7,10	60%	4,26
Superficie commerciale totale, m²			90,96

Tribunale di Verona E.I. n. 158/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicole Giordani

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Negrar di Valpolicella, con una popolazione di 16.605 abitanti, è un comune della provincia di Verona. Dista circa 10 Km da Verona.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Arbizzano.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Arbizzano con oltre 27 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 246 annunci immobiliari, di cui 205 in vendita e 41 in affitto, con un indice complessivo di 14 annunci per mille abitanti.

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 75). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

I prezzi a Negrar di Valpolicella sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per i negozi in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 1.200 €/m² e 1.800 €/m² nel 60%.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: NEGRAR

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO,%20FRAZ,%20ARBIZZANO,%20MONTERICCO,%20SANTA MARIA,%20S.VITO,%20S.PERETTO,%20COSTEGGIOLA

Codice zona: B1

Microzona: 2

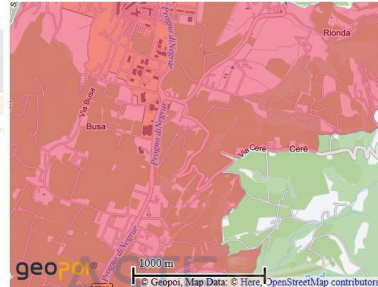
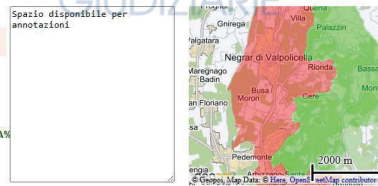
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1200	1800	L			

Stampa

Legenda

VALUTAZIONE LOTTO

VALORI DI MERCATO RILEVATI					Valore
Atto di compravendita – Commerciale –via della Cooperazione – Negrar – VR					€ 948,62
Atto di compravendita – Commerciale –via della Cooperazione – Negrar – VR					€ 718,84
Valore minimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima					€ 1.200,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024) – non calcolati ai fini della stima					€ 1.800,00
Valore medio comparabili di mercato unitario al m²					€ 833,73
VALORE UNITARIO AL MQ.					€ 833,73
Valore medio di mercato		€ 75.836,08	=	€ 833,73	x m² = 90,96
Valore immobile =					€ 75.836,08

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI		Valore
Abbattimento forfettario sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pari al	5,00%	€ 3.791,80
Decurtazione per probabilità di sanatoria o demolizione finestra e ripristino loggia		€ 2.500,00
Deprezzamento totale		€ 6.291,80
Deprezzamento totale		= € 6.291,80

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (75.836,08-6.291,80) = € 69.544,28

Valore immobile arrotondato = 70.000,00 €

Valore immobile in lettere = Settantamila/00 euro

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, 07/11/2025

Il perito estimatore
Geom. Luca Leati
Firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato contestuale di residenza, di stato famiglia
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Documentazione condominiale
- 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

