



TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare 169/2024**

**Giudice**

**Dott.ssa Paola Salmaso**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Creditore procedente**

**AMCO - Asset Management Company S.P.A.**

**Parte esecutata**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto Stimatore**

Arch. Davide Iembo - [davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com) - 045.6661602

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Custode Giudiziario**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Francesco Mafficini - [francesco.mafficini@avvcommvr.it](mailto:francesco.mafficini@avvcommvr.it) - 045.8002226

SAGACEstudio

Davide Iembo architetto

via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona

c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234

[davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com) - [davideiembo.ctu@archiworldpec.it](mailto:davideiembo.ctu@archiworldpec.it)

**sagace  
studio  
.com**

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni**

**ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	6
D.1.3.1. Contesto	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	10
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	10
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	11
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	11
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	12
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	12
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	12
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	14
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	14
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	15
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	15
D.1.13. Valutazione del lotto	15
D.1.13.1. Consistenza	16
D.1.13.2. Criteri di stima	16
D.1.13.3. Stima	17
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	17
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	17
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	18

<b>Procedura</b>	RGE 169/2024
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al p. Primo con annessi due box auto al p. interrato Sup. commerciale mq. 96,02
<b>Ubicazione</b>	Monteforte d'Alpone (VR), Via Renato Zoppi n. 14 - Scala A int. 5
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone (VR), Foglio 22 mappale n° 2409 subalterni 5 - 33 - 34
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	110.000 €
<b>Stato di occupazione</b>	Nel possesso ed occupato dal proprietario esecutato [REDACTED]
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO Pur non essendo indicate nel pignoramento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come da art. 1117 del c.c. in particolare i subalterni n. 50 ( atrio, vano scala, ascensore ) n. 52 ( camminamento p. Terra ) n. 53 ( scivolo e galleria p. Terra e seminterrato );
<b>NOTE</b>	



Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al [REDACTED]

[REDACTED] di

appartamento posto al piano primo di un immobile residenziale con annessi n.

2 box auto al piano interrato.

**C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO**

Il pignoramento colpisce un appartamento al piano primo di un immobile residenziale con annessi due box auto il tutto sito nel comune di Monteforte d'Alpone (Vr) in via Renato Zoppi n. 14. Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto le sue ridotte dimensioni non permettono un frazionamento in più lotti che possa essere conveniente per la procedura.

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

Al [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuta:

Con atto di compravendita del 03/03/2005 n. rep. 30044/5283 a firma del Notaio Muraro Giovanni trascritto in data 17/03/2005 ai nn 10479 R.G. 6568 R.P. da potere della società Cos.ar. s.r.l. con sede in Arzignano (Vi) via Decima Strada n. 1/A c.f. 02949450247;

Alla precedente proprietaria società Cos.ar. s.r.l. l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

Subalterno 34

Con atto di permuta del 12/12/2003 n. rep. 101608 a firma del Notaio Itri Beniamino trascritto in data 12/01/2004 ai nn. 873 R.G. 701 R.P. da potere della società Rizzi-Costruzioni Srl unipersonale con sede in Verona c.f. 02411410232;

Con atto tra vivi di identificazione catastale del 12/12/2003 n. rep. 101607 a firma del Notaio Itri Beniamino trascritto in data 12/01/2004 ai nn. 872 R.G. 700 R.P. contro la società Rizzi-Costruzioni Srl-unipersonale con sede in Verona c.f. 02411410232;

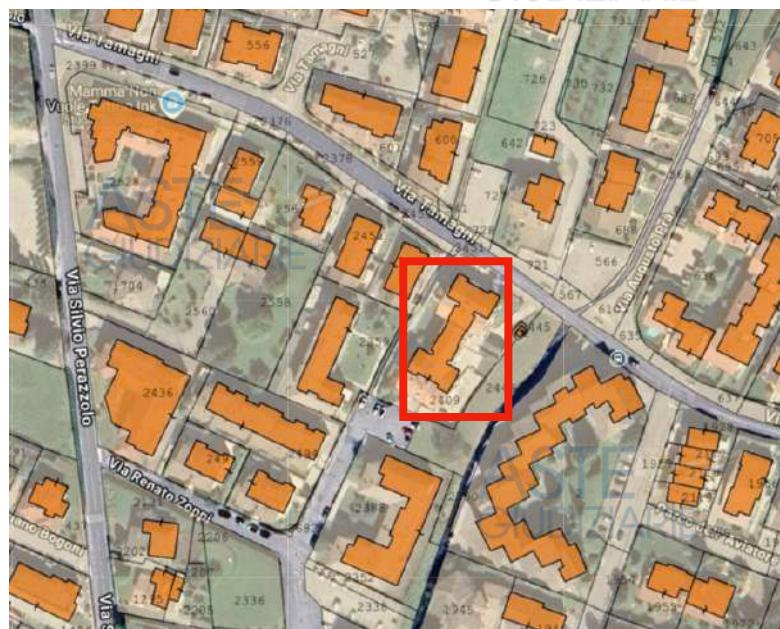
Il [REDACTED] risultava di stato civile libero all'atto di compravendita stipulato in data 03/03/2005, mentre alla data di notifica del pignoramento, effettuata in data 03/05/2024, risultava divorziato.

#### ASTE GIUDIZIARIE® D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Il [REDACTED] dal Certificato Cumularivo rilasciato dal Comune di Monteforte d'Alpone (Vr), risulta residente in via Ternato Zoppi n. 14 - Scala A int. 5 - Monteforte d'Alpone (Vr).

#### ASTE GIUDIZIARIE® D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Renato Zoppi n. 14 nel comune di Monteforte d'Alpone (Vr). Confini: a Nord con via Tamagni, a Sud via Renato Zoppi ed il mappale n. 2446, ad Est con il mappale n. 2446 ed a Ovest con il mappale n. 2452;



Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 22 mappale 2409 sub. 5**, categoria A/2, Cl. 2, piano 1, via Renato Zoppi 14, cons. 3,5 vani, sup. tot. 81 mq., sup. tot. Escluse aree scoperte 79 mq., rendita catastale € 271,14;
  - N.C.E.U.: **foglio 22 mappale 2409 sub. 33**, categoria C/6, Cl. 3, piano S1, via Renato Zoppi, cons. 13 mq., sup. tot. 16 mq., rendita catastale € 12,76;
  - N.C.E.U.: **foglio 22 mappale 2409 sub. 34**, categoria C/6, Cl. 3, piano S1, via Renato Zoppi, cons. 13 mq., sup. tot. 15 mq., rendita catastale € 12,76;
- n.b.** Il perito ha provveduto alla modifica dell'indirizzo relativo al sub. 5 precedentemente collocato in via Tamagni ma correttamente individuato, anche da certificato di residenza dell'attuale proprietario, in via Renato Zoppi n. 14;

#### **D.1.3. Descrizione dei beni**

##### **D.1.3.1. Contesto**

Zona residenziale, a basso traffico veicolare, collocata a nord del centro storico del comune di Monteforte d'Alpone (Vr) costituita prevalentemente da edifici multipiano e condomini. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione residenziale ed agricole ( collinari ). I centri più vicini, oltre a Monteforte d'Alpone (Vr), sono San Bonifacio e Soave che distano entrambi circa 5 Km. Il casello Soave-S. Bonifacio - Autostrada A4 a circa 6,00 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al [REDACTED] di appartamento al piano primo di un immobile residenziale con annessi due box auto al piano seminterrato il tutto sito nel comune di Monteforte d'Alpone (Vr) in via Renato Zoppi n. 14.

L'appartamento è inserito in un condominio denominato "Condominio Frà Dugali" che risale come anno di costruzione al 2003/2004.

La proprietà si estende su una superficie londa complessiva di circa 116,00 mq di cui 78,00 mq circa destinati all'abitazione, 8,00 mq a balconi e 15,0 mq per ciascun box auto. L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancelletto dalla via pedonale che congiunge via Tamagni a via Renato Zoppi. Dal cancello, per mezzo di un breve vialetto pavimentato, si raggiunge l'ingresso condominiale che apre su atrio che porta alla scala che distribuisce i piani dell'immobile e all'ascensore.



Ingresso esterno



Zona ingresso/soggiorno

L'ingresso all'appartamento avviene, al piano primo, per mezzo di un portoncino blindato che apre direttamente sulla zona soggiorno/cucina, di



Cucina/Pranzo



Camera da letto

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
Custode: Avv. Francesco Mafficini

forma pressoché rettangolare, con un doppio affaccio sul balcone posto sul prospetto nord opposto all'ingresso. Dalla zona soggiorno/cucina, mediante una porta, si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce sulla destra e sulla sinistra due camere da letto entrambe dotate di un piccolo balcone e frontalmente un bagno finestrato dotato di lavabo, wc, bidet, vasca con doccino ed attacchi per la lavatrice.



Camera da letto



Bagno

Dal pianerottolo distributivo condominiale, scendendo di due piani si accede al piano seminterrato dove, esternamente, troviamo i due box auto di proprietà i quali affacciano sulla corsia di manovra adiacente alla rampa carrabile di accesso posta su via Renato Zoppi. Entrambi presentano basculante metallica manuale, pavimentazione in ceramica, pareti in cemento a vista ed impianto elettrico esterno con punto luce e presa della corrente.

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, non presente in sede di sopralluogo, e distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni in alluminio. I pavimenti sono finiti con piastrelle ceramiche in tonalità chiara, di diverse misure, in tutte le zone della casa. Il bagno è dotato di pavimento e rivestimento in ceramica

fino a circa 200 cm di altezza ed allestito con vasca con doccino, bidet, water, lavandino edattacchi idrici e lo scarico per il collegamento della lavatrice.

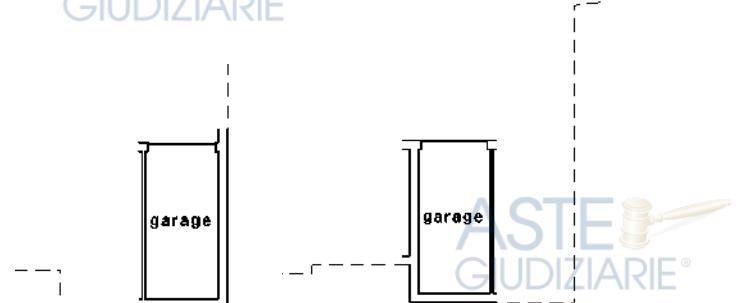
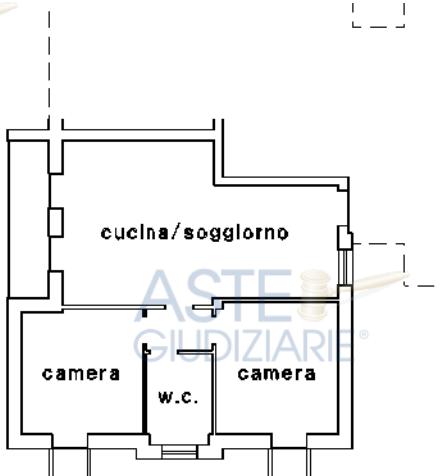


Ingresso box auto



Interno box auto

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate buone condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile che presenta finiture ed impianti un pò datati.



Foglio 22 mappale 2409 subalterno 5 - 33 - 34

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

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

Pur non essendo indicate nel pignoramento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come da art. 1117 del c.c. in particolare:

**Foglio 22 mappale 2409 sub. 50** ( atrio, vano scala, ascensore ) **Foglio 22 mappale 2409 sub. 52** ( camminamento p. Terra ) **Foglio 22 mappale 2409 sub. 53** ( scivolo e galleria p. Terra e seminterrato );

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

L'accesso all'immobile avviene mediante un camminamento pedonale che congiunge via Renato Zoppi a via Tamagni. Da qui mediante un portoncino pedonale si accede all'area condominiale che conduce all'atrio dell'immobile dove sono presenti le scale di distribuzione ai piani e l'ascensore.

### D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monteforte d'Alpone (Vr).

Si certifica che l'area censita in catasto alla Sezione UNICA, NCEU: Foglio 22° m.n. 2409 sub 5, 33, 34 è classificata:

- **dallo strumento urbanistico vigente, in ZTO "C2d – residenziale di espansione";**
- **dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), è classificata in classe di pericolosità idraulica P1 e in classe di rischio idraulico R2;**

I mappali identificati al NCEU al Foglio 22° m.n. 2409 sub 5, 33, 34 rientrano nell'area destinata ad insediamento residenziale, il cui piano di lottizzazione denominato "Fra' Dugali" è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 30.11.1998. In data 14.10.1999 rep. n. 92.209 reg. a Soave il 15.10.1999,

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

trascritto a Verona il 26.03.2002 n. 11778 RG e n. 8278 RP, è stata stipulata dal notaio Antonio Marranghella di San Bonifacio, Convenzione per lottizzazione.

La lottizzazione in parola risulta collaudata.

#### **D.1.5. Situazione catastale dell'immobile**

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:

\_la parete di separazione tra la zona giorno e la camera da letto nord risulta traslata ad allargare il soggiorno;

\_le pareti di delimitazione del bagno risultano traslate;

Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente ( D.1.6. ).

***Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.000,00 €.***

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Monteforte d'Alpone:

- **Concessione Edilizia n. 00/00076 prot. gen. 2414 del 27/02/2001** per costruzione di un fabbricato residenziale con 22 unità abitative in Monteforte d'Alpone lottizzazione "Frà Dugali";
- **Permesso di Costruire n. 02/00184 prot. gen. 11718 del 20/11/2003 in Variante alla Concessione Edilizia n. 00/00076 prot. gen. 2414 del 27/02/2001** per costruzione di un fabbricato residenziale con 22 unità abitative in Monteforte d'Alpone lottizzazione "Frà Dugali";

- **Permesso di Agibilità n. 2003/67 prot. 12726/4956 del 27/04/2004** di un fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare sito in lottizzazione "Frà Dugali" contraddistinto al Fg. 22 mapp.le 2409 di proprietà della ditta Rizzi Costruzioni s.r.l.

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di Monteforte d'Alpone (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- \_la parete di separazione tra la zona giorno e la camera da letto nord risulta traslata ad allargare il soggiorno;
- \_le pareti di delimitazione del bagno risultano traslate;
- \_la porta del bagno risulta traslata su un lato e non centrale alla parete;
- \_la parete di separazione dei due box auto risulta demolita creando un'unica autorimessa con due portoni basculanti;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

**Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali sanzioni ed oneri.**

#### **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 nel possesso ed utilizzato dall'attuale proprietario .

##### **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 Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni con sede in Vicenza,

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

per l'intero diritto di piena proprietà, a firma  
del Notaio Munzio Loretta in data 28/09/2007 repertorio 6298/3667, iscritto  
a Verona in data 06/10/2007 ai nn. 11878 R.P. 47812 R.G.

Importo ipoteca: € 224.000,00

Importo capitale: € 112.000,00

Durata: 20 anni

**Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di  
1/1 di piena proprietà;**

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di Immobiliare Valdalpone s.r.l. con sede in Monteforte d'Alpone (Vr) c.f. 03716210236 contro [REDACTED]  
[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31/05/2013 repertorio n. 5433/2013, trascritto a Verona in data 09/08/2013 ai nn. R.G. n. 29141 R.P. n. 19832

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

# ASTE GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

3. **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 (Na) c.f. 05828330638 contro [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 21/05/2024 repertorio n. 3377, trascritto a Verona in data 24/06/2024 ai nn. R.G. n. 25632 R.P. n. 19412

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di  
1/1 di piena proprietà:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

**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**  
Nessuno;**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**

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "**Condominio**

**Frà Dugali** " amministrato da

L'attuale proprietà non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.

Le spese condominiali a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Esercizio ordinario 2024/2025** delle spese approvato per una **somma di € 399,52**
- **Esercizio ordinario 2025/2026** delle spese approvato per una **somma di € 289,30**
- **Esercizio straordinario 2025/2026** delle spese approvato per una **somma di € 52,58**

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

Nessuno;

Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini

#### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

#### 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 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 loro natura, 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.

destinazione	unità di misura	superficie linda	coefficiente superficie commerciale	
Appartamento al p. primo - sub. 5	mq	78,84	1,00	78,84
Balconi p. primo	mq	8,13	0,30	2,44
Garage sub. 33	mq	14,74	0,50	7,37
Garage sub. 34	mq	14,74	0,50	7,37
totale immobile		116,45		<b>96,02</b>

**D.1.13.2. Criteri di stima**

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di MONTEFORTE D'ALPONE, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari simili per categoria residenziale estratti dal sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Settembre 2024 e Maggio 2025:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitaz.di Tipo Economico	840,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	816,00 €	1.240,00 €	1.240,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Settembre 2024)		1.128,60 €	1.128,60 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Maggio 2025)		1.306,66 €	1.306,66 €
Agenzie Immobiliari ( valore medio tra quelli presi a campione, 3 )	1.133,33 €	1.480,00 €	1.351,66 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>1.255,38 €</b>

**D.1.13.3. Stima**

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento al p. primo con n. 2 box auto al p. interrato	96,02	1.255,38 €	120.540,72 €
	<b>totale</b>			120.540,72 €

**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica: € 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Spese per ripristino nuova caldaia a gas: € 1.000,00

Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5 % € 6.027,04

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 109.513,68

Si arrotonda a

**€ 110.000,00**

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

Verona, 18/09/2025.

Il Perito Stimatore  
Arch. Davide Iembo

---

## ASTE GIUDIZIARIE® E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato cumulativo di Residenza e di Stato Famiglia
- E.3. Certificato di Stato Civile
- E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- E.5. Visura storica catastale
- E.6. Ispezione ipotecaria aggiornata
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonti
- E.12. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- E.13. Copia spese condominiali



Tribunale di Verona E.I. n. 169/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo

Custode: Avv. Francesco Mafficini



18 di 18

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

