

ASTE GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>177/2025 riunita con procedura n. 233/2025</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario

I.V.G.Verona - Istituto Vendite Giudiziarie - [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) - 045.4851352

SAGACEstudio  
Davide Iembo architetto  
via Ponte Pignolo, 2 - 37129 Verona  
c.f. MBIDVD82A04L020W p.iva 04003800234  
[davideiembo@gmail.com](mailto:davideiembo@gmail.com) - [davide.iembo.ctu@archiworldpec.it](mailto:davide.iembo.ctu@archiworldpec.it)

ASTE GIUDIZIARIE®  
sagace  
studio  
.com

Publicazione 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	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	11
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	11
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	12
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	14
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	16
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	16
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	17
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13. Valutazione del lotto	17
D.1.13.1. Consistenza	17
D.1.13.2. Criteri di stima	18
D.1.13.3. Stima	19
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	20

Tribunale di Verona E.I. n. 177/2025 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
 Custode: I.V.G. Verona



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 177/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p. Terzo con annessi box auto e cantina al p. interrato - Sup. commerciale mq. 80,34
Ubicazione	Verona (VR), Via Jacopo Bonfadio n. 28
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 15 mappale n° 66 subalterni 19 - 22
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	120.000,00 €
Stato di occupazione	Nel possesso ed occupato [REDACTED]
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	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.;



**I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. S**  
**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. 177/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
Custode: I.V.G. Verona



**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato alla [REDACTED] di [REDACTED] di appartamento posto al piano terzo di un immobile residenziale con annessi un box auto ed un vano cantina posti entrambi al piano interrato.

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

Il pignoramento colpisce un appartamento al piano terzo di un immobile residenziale con annessi un box auto ed un vano cantina il tutto sito nel comune di Verona (Vr) in via Jacopo Bonfadio n. 28 int. 11. 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**

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

Per successione in morte della propria madre, [REDACTED]

[REDACTED] con dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 09/03/2020 al n. 91942 voi. 88888, trascritta, a cura dell'Ufficio, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - di Verona in data 17/03/2020, ai nn. 10524 R.G. e 7459 R.P., successiva trascrizione della sentenza che accerta la qualità di erede della [REDACTED] perfezionata presso l'Agenzia del Territorio in data 28/06/2024, ai nn. 26617 R.G. e 20174 R.P. e trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore del [REDACTED]



effettuata presso la medesima Agenzia del Territorio in data 28/06/2024, ai nn. 26616 R.G. e 20173 R.P.), con devoluzione della quota pari ad 1/2 di spettanza in favore della sopra generalizzata

\_Per successione in morte del proprio padre

**precisando che la dichiarazione di successione relativa non risulta presentata presso la competente Agenzia delle Entrate e che invece risulta trascritta presso la competente Agenzia del Territorio la sentenza che accerta la qualità di erede**, formalità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 28/06/2024, ai nn. 26618 R.G. e 20175 R.P.;

Ai precedenti proprietari l'immobile oggetto di pignoramento era così pervenuto:

\_Con atto di compravendita del 14/04/1980 n. rep. 39833 a firma del Notaio De Marzio Ettore trascritto in data 06/05/1980 ai nn. 10753/7963 da potere

come da certificato rilasciato dal comune di Verona in

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

dal Certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Verona, risulta residente in via Jacopo Bonfadio n. 28 - int. 11 - Verona (Vr).

## D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Jacopo Bonfadio n. 28 nel comune di Verona (Vr). Confini: a Nord con via Valentino Alberti, a Sud con i mappali n. 80 - 81 - 82 - 83, ad Est con i mappali n. 68 - 69 ed a Ovest con la via Jacopo Bonfadio;



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

- N.C.E.U.: **foglio 151 mappale 66 sub. 19**, categoria A/3, Cl. 5, piano S1-3, via Jacopo Bonfadio 28, cons. 4,5 vani, sup. tot. 80 mq., sup. tot. Escluse aree scoperte 78 mq., rendita catastale € 604,25;
- N.C.E.U.: **foglio 151 mappale 66 sub. 22**, categoria C/6, Cl. 4, piano S, via Jacopo Bonfadio 28, cons. 12 mq., sup. tot. 13 mq., rendita catastale € 44,00;

Dalle visure storiche catastali si è riscontrato che il bene oggetto di perizia risulta così intestato:

Tribunale di Verona E.I. n. 177/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
Custode: I.V.G. Verona

— [REDACTED] diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

— [REDACTED] diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 derivante da successione di [REDACTED]

— [REDACTED] diritto di piena proprietà per la quota di 1/4 derivante da successione di [REDACTED]

questo poiché non risulta trascritta la dichiarazione di successione in morte di

[REDACTED]

### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Zona residenziale collocata a nord/est del centro storico del comune di Verona (Vr), nel quartiere denominato Borgo Venezia costituita prevalentemente da edifici multi-piano e condomini edificati nei primi anni 60. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione residenziale ed agricole ( collinari ). Il centro più vicino risulta essere quello di Verona.

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

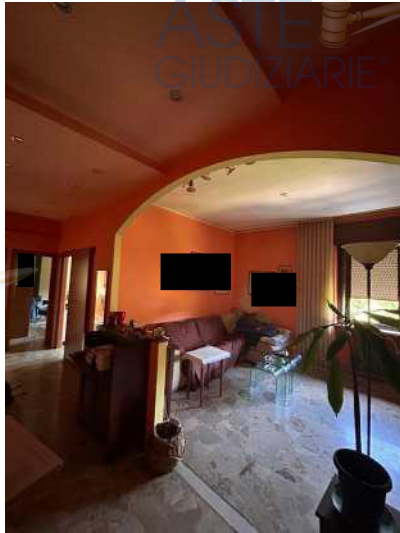
Piena proprietà per la quota di 1/1 intestato alla [REDACTED] di appartamento al piano terzo di un immobile residenziale con annessi un box auto ed un vano cantina al piano seminterrato il tutto sito nel comune di Verona (Vr) in via Jacopo Bonfadio n. 28.

L'appartamento è inserito in un condominio denominato "Condominio Miravalle" che risale come costruzione ai primi anni '60.

La proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 95,00 mq di cui 71,00 mq circa destinati all'abitazione, 4,70 mq a balcone, 6,00 a cantina e 13,60 mq per il box auto. L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancelletto dalla via pubblica Jacopo Bonfadio. Dal cancello, per mezzo di un breve tratto pavimentato, si raggiunge l'ingresso condominiale che apre su atrio il quale porta alla scala che distribuisce i piani

dell'immobile. L'ingresso all'appartamento avviene, al piano terzo, per mezzo di un portoncino blindato che apre direttamente sul corridoio distributivo dell'intero appartamento.

Frontalmente all'ingresso, mediante un grande arco, si accede alla zona



Ingresso/soggiorno

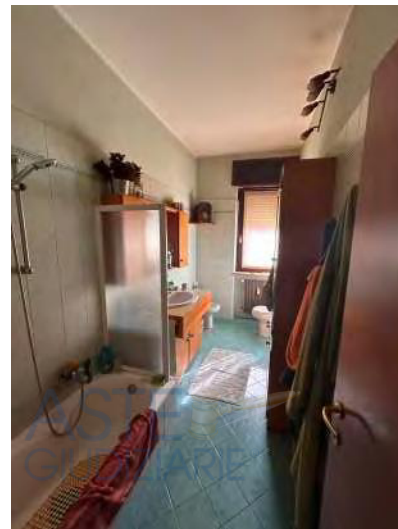


Cucina Abitabile

soggiorno, di forma pressoché rettangolare. Proseguendo lungo il disbrigo troviamo, in senso antiorario, la cucina abitabile con affaccio sul balcone, una camera da letto matrimoniale, il bagno completo di lavabo, wc, bidet e vasca con doccia e per finire un piccolo ripostiglio dove sono presenti gli attacchi per la lavatrice.

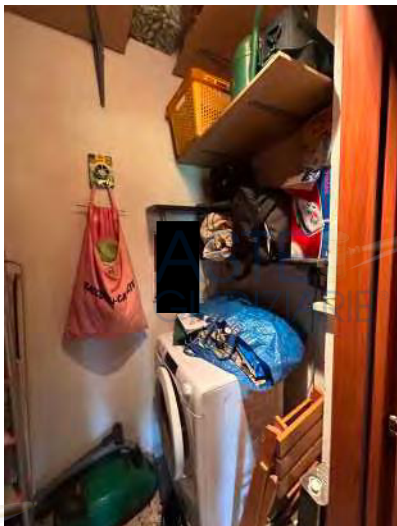


Camera da letto

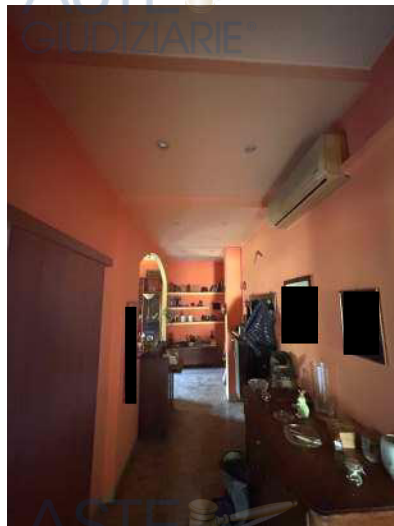


Bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 177/2025 R.E.  
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
 Custode: I.V.G. Verona



Ripostiglio



Corridoio

Dal pianerottolo distributivo condominiale, scendendo di tre piani si accede al piano seminterrato dove troviamo il vano cantina, di forma pressoché rettangolare, con pareti intonacate ed una finestra alta che guarda all'esterno. Dalla via pubblica mediante una rampa carrabile si accede alla corsia esterna di manovra dove affaccia il box auto di proprietà. Questo presenta un portone di chiusura metallico a due ante, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate ed impianto elettrico sotto traccia con punto luce.



Cantina

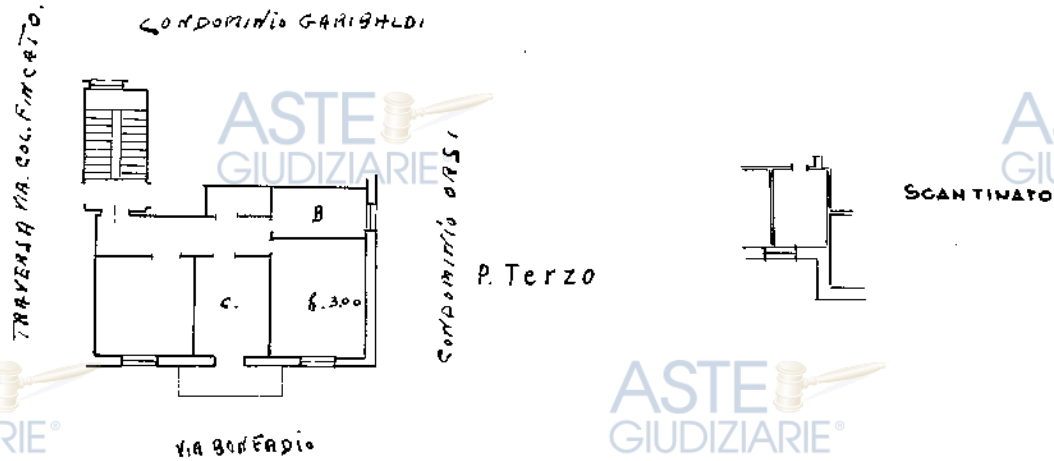


Box auto



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 centralizzato con distribuzione, in tutti i locali, per mezzo di termosifoni con applicato un conta-calorie. I pavimenti sono finiti con piastrelle in marmo in tutta l'abitazione. 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.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontrate sufficienti condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile anche se presenta finiture ed impianti un pò datati. Da segnalare alcune tracce di muffa sulla giunzione tra parete e soffitto nella camera da letto.



Foglio 151 mappale 66 subalterno 19



Foglio 151 mappale 66 subalterno 22



### 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.;

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

L'accesso all'immobile avviene dalla via Jacopo Bonfadio mediante un portoncino pedonale che conduce, attraverso l'area esterna condominiale all'atrio dell'immobile dove sono presenti le scale di distribuzione ai piani.

### 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 Verona (Vr).

Si certifica che nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
  - Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
  - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
  - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
    - Unità M: vulnerabilità intrinseca media;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
  - Art. 57. Unità di paesaggio:
    - 5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa



**SISTEMA INSEDIATIVO**

La Città esistente

- Art. 105. TCc – tessuto con dominante edificazione isolati su lotto;

1 -Densità alta;

In data 3 luglio 2025 con D.C.C. n° 32, è stata adottata la variante al PAT denominata VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTRC E AL PTCP che assoggetta ai seguenti articoli normativi l'area in oggetto:

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

- Art. 4. Vincolo Paesaggistico

- Art. 8. Vincolo Sismico

Tavola n.3 – Carta delle Fragilità

- Art. 37. Compatibilità geologica - Area Idonea

- Art. 38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA M: media di pianura e fondovalle

- Art. 39 bis. Fascia di ricarica degli acquiferi

Tavola n.4 – Carta delle Trasformabilità

- Art. 50. Aree di urbanizzazione consolidata

**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:

\_l'accesso alla zona soggiorno avviene mediante una grande apertura ad arco e non attraverso una semplice porta come raffigurato nella planimetria;

\_la parete di separazione tra la cucina ed il soggiorno risulta traslata allargando la superficie di quest'ultimo;

\_ la porta d'ingresso alla cucina e la porta del ripostiglio nel corridoio risultano entrambe traslate verso l'ingresso della camera da letto;

...sia il vano cantina che il box auto presentano una diversa conformazione delle pareti divisorie rispetto ai vani confinanti;

Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione della pratica edilizia descritta nel paragrafo seguente ( D.1.6. ).

**Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.500,00 €.**

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

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

- **Licenza Edilizia n. SK 2241/63 prot. gen. 7948 del 22/03/1963** per costruzione di un fabbricato, denominato Condominio Miravalle, in condominio in via Jacopo Bonfadio località Barana - Borgo Venezia;
- **Abitabilità n. Prot. 60743/63 del 08/01/1964** di un fabbricato di nuova costruzione adibito ad abitazioni in via S. Bonfadio n. 28 - Borgo Venezia, Verona;

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

- \_l'accesso alla zona soggiorno avviene mediante una grande apertura ad arco e non attraverso una semplice porta come raffigurato negli elaborati;
  - \_la parete di separazione tra la cucina ed il soggiorno risulta traslata allargando la superficie di questo'ultimo;
  - \_la nicchia presente nel corridoio risulta tamponata mediante una parete in cartongesso ed una porta creando un piccolo ripostiglio;
  - \_ la porta di ingresso alla cucina risulta traslata verso l'ingresso della camera da letto;
- ...sia il vano cantina che il box auto presentano una diversa conformazione delle pareti divisorie rispetto ai vani confinanti;

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

##### 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]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]  
a firma del Notaio Berlini Claudio di Legnago in data 30/09/2016 repertorio 41394/24478, iscritto a Verona in data 04/10/2016 ai nn. 6387 R.P. 38135 R.G.

Importo ipoteca: € 104.000,00

Importo capitale: € 52.000,00

Durata: 12 anni

Tribunale di Verona E.I. n. 177/2025 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo  
Custode: I.V.G. Verona



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

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 03/05/2019 repertorio n. 3430, trascritto a Verona in data 10/06/2019 ai nn. R.G. n. 22889 R.P. n. 15581;

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

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 07/07/2025 repertorio n. 5012, trascritto a Verona in data 21/08/2025 ai nn. R.G. n. 35097 R.P. n. 25767;

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

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



in data 01/08/2025 repertorio n. 5326, trascritto a Verona in data 21/10/2025 ai nn. R.G. n. 42957 R.P. n. 31337;

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

**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 Miravalle**"

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

- **Riparto consuntivo gestione globale - Dal 01/06/2024 al 31/05/2025** per una somma di **€ 2.060,92**
- **Riparto preventivo gestione ordinaria - Dal 01/06/2025 al 31/05/2026** per una somma di **€ 2.259,94**

Si precisa che **le spese insolute** indicate dall'attuale gestore condominiale, escluse dal calcolo del debito dell'esecutato verso il creditore precedente Condominio "Miravalle", ammontano ad **€ 4.462,35**

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

Nessuno;

**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 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	superficie commerciale
Appartamento al p. Terzo - sub. 19	mq	71,10	1,00	71,10
Balcone	mq	4,78	0,25	1,20

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Cantina	mq	6,14	0,20	1,23
Garage sub. 22	mq	13,61	0,50	6,81
totale immobile		95,63		<b>80,34</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

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

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2025 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitaz.di Tipo Economico	1.200,00 €	1.650,00 €	1.425,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	1.210,00 €	1.942,00 €	1.576,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03+C6 (Marzo 2024)		1.486,49 €	1.486,49 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03+C6 (Sett. 2024)		1.686,75 €	1.686,75 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A03+C6 (Luglio 2025)		1.574,71 €	1.574,71 €
Agenzie Immobiliari (Valore medio tra quelli presi a campione n. 3)	1.868,69 €	2.176,47 €	2.044,22 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>1.632,20 €</b>

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento al p. Terzo con cantina e box auto al p. interrato	80,34	1.632,20 €	131.130,55 €
	<b>totale</b>			131.130,55 €

**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 5 %	€ 6.556,53

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	<b>€ 120.074,02</b>
Si arrotonda a	<b>€ 120.000,00</b>

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, 18/12/2025.

Il Perito Stimatore  
Arch. Davide Iembo

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Certificato cumulativo di Residenza e di Stato Famiglia
- E.2. Certificato di Stato Civile
- E.3. Mappa e Planimetrie catastali
- E.4. Visure storiche catastali
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 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 fonti
- E.11. Comunicazione Agenzia delle Entrate
- E.12. Copia spese condominiali

