

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 191.2025 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.,
Parte eseguita	*****



Esperto Stimatore
Arch. ANDREA REBECCHI - via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545
mob. +39 3492941084

Custode Giudiziario
Avv. ADRIANO LUCCHIN - Via Camporosolo, 26
37047 San Bonifacio (VR)
e-mail: adriano.lucchin@mggavvocati.it Tel. +39 045 6106167
mob. +39 3288043259

Andrea Rebecchi, architetto
Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084
e-mail:rebecchi.arch@gmail.com pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 191/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità abitativa pertinenze Superficie commerciale mq 116
Ubicazione	Dolcè (VR), Via della Conciliazione n. 28 i. 2
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Dolcè(VR): Foglio 11 part. 578 subb. 53 - 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 73.900
Stato di occupazione	Occupato dal Sig. *****, la moglie e il figlio, in forza di contratto di locazione registrato n. 767 serie 3T
Irregolarità edilizie	Lievi difformità interne sanabili; oneri già decurtati dal valore di stima
Irregolarità catastali	Nessuna
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.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati,

Sig.

***** , [REDACTED] , C.F. ***** , di Stato civile
coniugato, in regime di separazione dei beni, con
la sig.ra

***** , [REDACTED] C.F. ***** , risultano
unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno di piena
proprietà, in virtù di:

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/11/2005 NOTAIO PAOLUCCI LUCA Sede Sona
(VR) Repertorio n. 12281, Trascritto a Verona il 09/12/2005 nn. 53965/33103,
da potere di *****;

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'unità abitativa e pertinenze, si propone la
vendita in lotto unico.

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

Secondo quanto risulta dai registri dell' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 17/07/2025, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

Agli esecutati Sig. ***** , la Sig.ra ***** , coniugati in regime di separazione legale dei beni, risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 11 part. 578 sub 53 - 80

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 30/11/2005 Rep. n. 12281
Notaio: PAOLUCCI LUCA di Sona (VR)
Trascritto a Verona il: 09/12/2005 nn. 53965/33103

da potere di ***** per la piena proprietà quota 1/1;

alla ***** gli immobili al NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 1, NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 2, Subalterno 3, Subalterno 4, Subalterno 8, Subalterno 9, Subalterno 10, Subalterno 11, Subalterno 12, Subalterno 13, Subalterno 14, Subalterno 15, Subalterno 16, Subalterno 17, Subalterno 18, Subalterno 19, Subalterno 21, Subalterno 23, Subalterno 24, Subalterno 25, Subalterno 29, Subalterno 30, Subalterno 31, Subalterno 32, Subalterno 33, Subalterno 34, Subalterno 35, Subalterno 36, Subalterno 37, Subalterno 38, soppressi che generano, tra gli altri, gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti

a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 16/12/1999 Rep. n. 78867
Notaio: TOMEZZOLI GIANFRANCO
Trascritto a Verona il: 23/12/1999 nn. 46761/30213

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

da potere di *****

C.F. ***** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *****

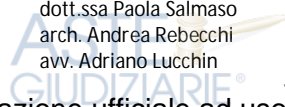
***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in

regime di comunione legale dei beni, *****

***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in

regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Dolcè (VR).

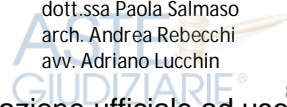
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

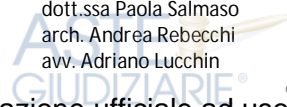
E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Dolcè(VR), frazione denominata Peri, ed è composto da unità abitativa e pertinenze sito in via della Conciliazione al civico 28 i. 2. L'immobile fa parte di una grande corte di antica origine, ristrutturata nei primi anni duemila.

Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto fabbricati del Comune di Dolcè il compendio è così identificato:

- Foglio 11 particella 578 Sub 53, Cat A/3, Classe 5, Consistenza Vani 5,5, Superficie catastale Totale 107 m² escluse aree esterne 106 m², Rendita Euro 230,08 – via Molino Piano T-1;
- Foglio 11 particella 578 Sub 80, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 m², Superficie catastale Totale 16 m², Rendita Euro 18,59 – via Molino Piano S1;

Al Catasto Terreni del Comune di Dolcè:

- Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49



Individuazione del compendio - Estratto di mappa Foglio 11 part. 578

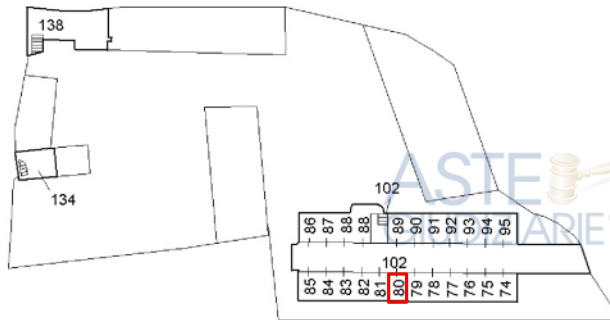
Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Sorio Davide
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona N. 02636

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona**

Comune di Dolce' Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024
 Sezione: Foglio: 11 Particella: 578 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di DOLCE(D317) - < Foglio 11 Particella 578 >

Elaborato planimetrico Foglio 11 part. 578

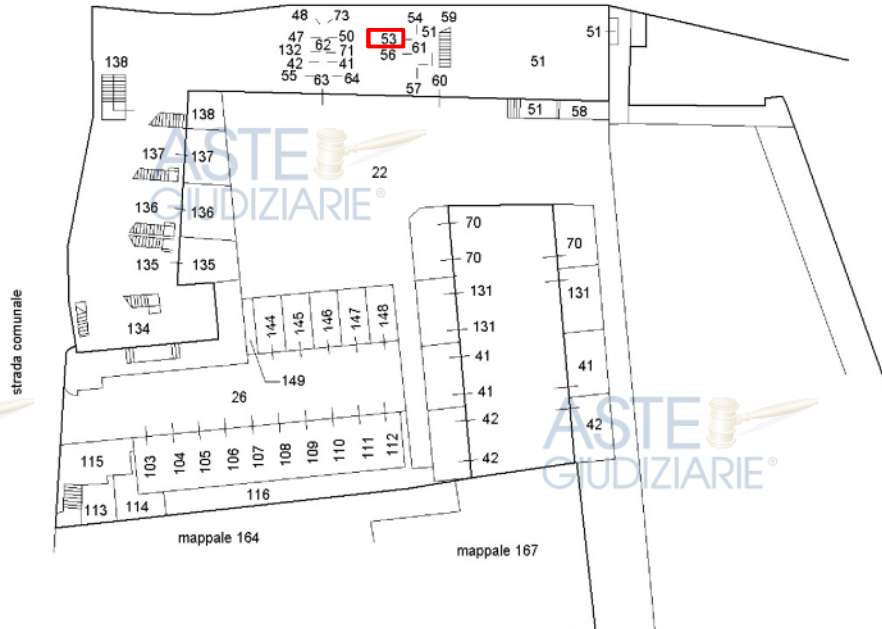
Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Adriano Lucchin

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sorio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02636	
Comune di Dolce'	Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024
Sezione: Foglio: 11 Particella: 578	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

strada comunale



Ultima planimetria in atti

Elaborato planimetrico Foglio 11 part. 578

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

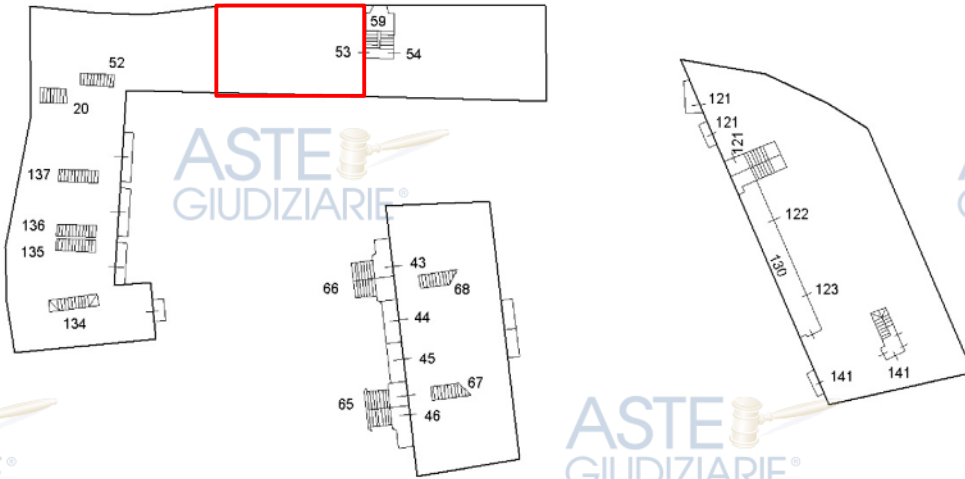
E.I. n. 191/2025 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Adriano Lucchin

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sorio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02636	
Comune di Dolce'	Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024
Sezione: Foglio: 11 Particella: 578	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

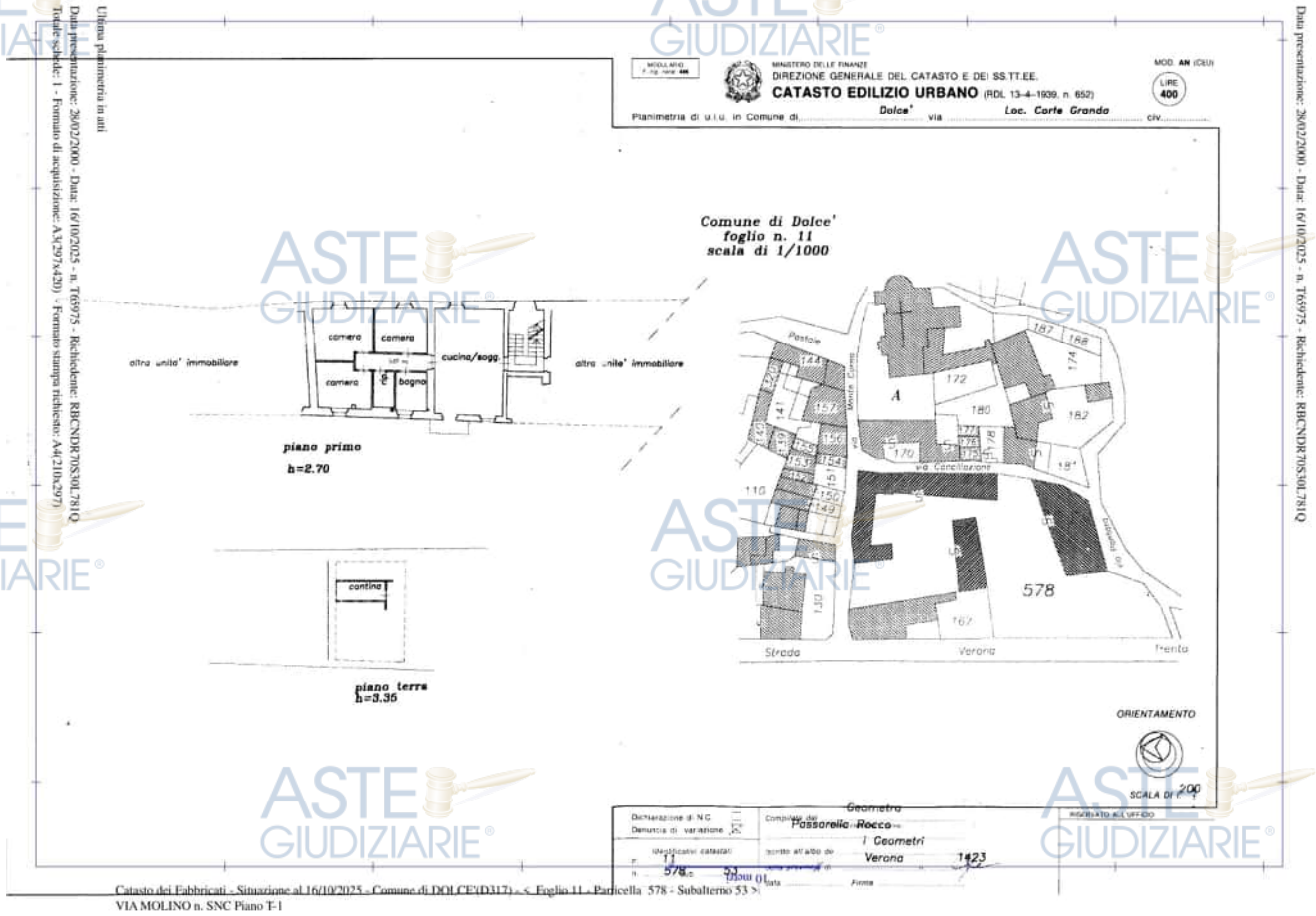
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di DOLCE' (D317) - Foglio 11 Particella 578 >

E

Elaborato planimetrico Foglio 11 part. 578

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

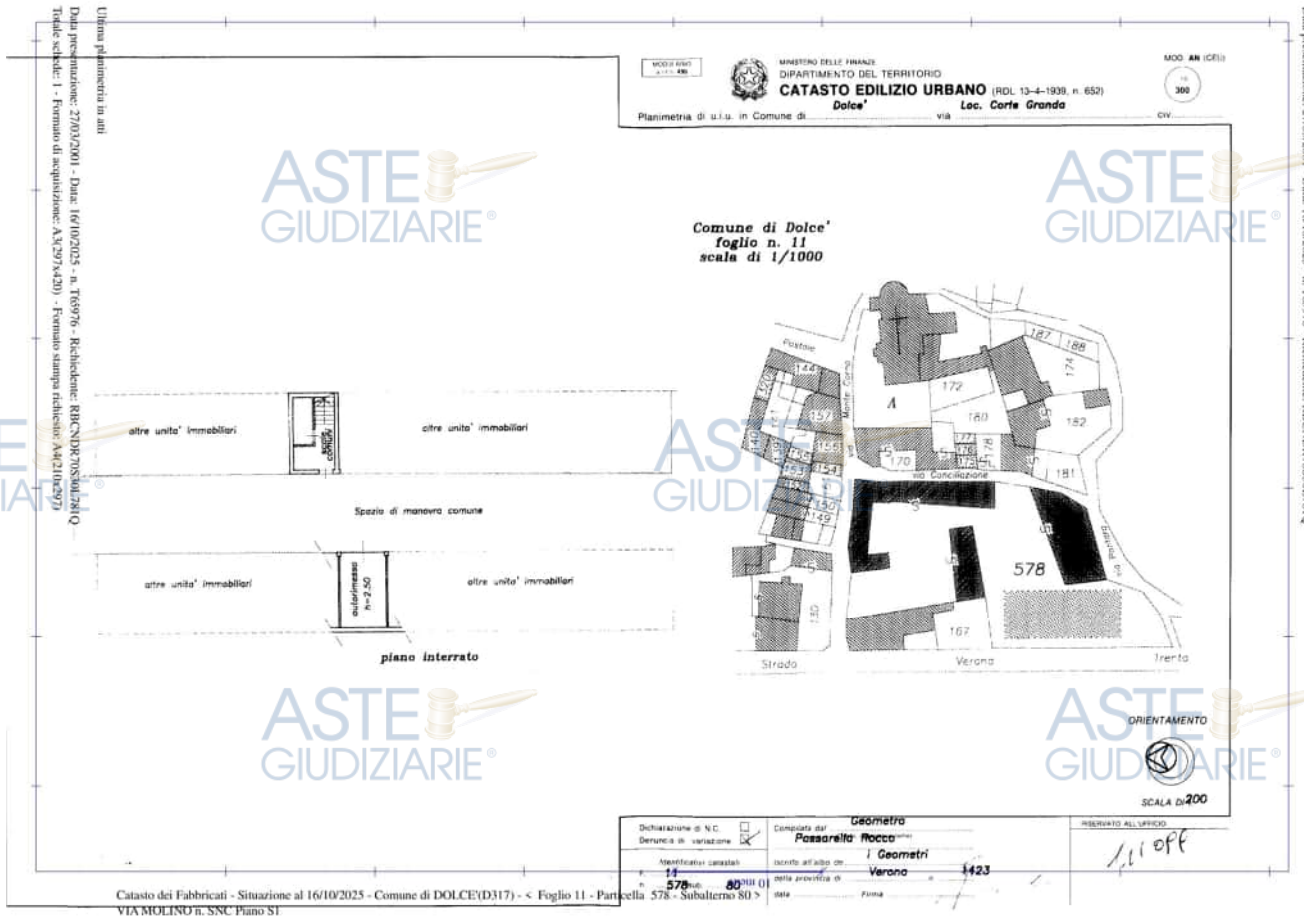
E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin



Planimetria Foglio 11 part. 578 sub 53

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Adriano Lucchin



Planimetria Foglio 11 part. 578 sub 80

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 17/07/2025, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI
Comune di Dolcè(VR)**

Foglio 11 particella 578 Sub 53 – unità abitativa e pertinenze

a. VARIAZIONE del 24/02/2000 Pratica n. 10209 in atti dal 24/02/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 1204.1/2000):

Foglio 11, Particella 578 sub 53, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani – Rendita £ 324.500 – Località Corte Granda (B) SNC, piano T-1;

b. VARIAZIONE del 28/02/2000 Pratica n. 14251 in atti dal 28/02/2000 VRU RETTIFICA D`UFFICIO (n. 1348.1/2000):

Foglio 11, Particella 578 sub 53, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani – Rendita £ 445.500 € 230,08 – Località Corte Granda (D) SNC, piano T-1;

c. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2014 Pratica n.VR0072234 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36820.1/2014):

Foglio 11, Particella 578 sub 53, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani – Rendita € 230,08 – Via Molino SNC, piano T-1;

d. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 11, Particella 578 sub 53, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani – Superficie Catastale 107 mq totali escluse aree esterne 106 mq, Rendita € 230,08 – Via Molino SNC, piano T-1;

I seguenti immobili soppressi, hanno generato il precedente:

Foglio 11 Particella 578 Subalterno 1; Subalterno 2; Subalterno 3; Subalterno 4; Subalterno 8; Subalterno 9; Subalterno 10; Subalterno 13; Subalterno 14; Subalterno 15; Subalterno 17; Subalterno 18; Subalterno 19; Subalterno 21; Subalterno 22; Subalterno 29; Subalterno 30; Subalterno 31

CATASTO FABBRICATI**Comune di Dolcè(VR)****Foglio 11 particella 578 Sub 80 – autorimessa**

a. EDIFICAZIONE SU AREA URBANA del 27/03/2001 Pratica n.111099 in atti dal 27/03/2001 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 1076.1/2001):

Foglio 11, Particella 578 sub 80, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq – Rendita € 36.000 € 18,59 – Località Corte Granda (B) SNC, piano S1;

b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2014 Pratica n.VR0072265 in atti dal 13/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36851.1/2014):

Foglio 11, Particella 578 sub 80, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq – Rendita € 18,59 – Via Molino SNC, piano S1;

c. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Foglio 11, Particella 578 sub 80, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq – Rendita € 18,59 – Superficie catastale 16 mq, Via Molino SNC, piano S1;

CATASTO TERRENI**Comune di Dolcè(VR)****Foglio 11 particella 578 ENTE URBANO**

a. Impianto meccanografico del 06/01/1987:

Foglio 11, Particella 169, FABBR. RURALE, Classe 1, Sup. HA 0.13.68;

b. Variazione del 09/03/2000 Pratica n. 98049 in atti dal 09/03/2000 (n. 932.1/2000):

Foglio 11, Particella 169, FU DACCERT, Classe 1, Sup. HA 0.42.49;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:11 Particella:131 ; Foglio:11 Particella:165 ; Foglio:11 Particella:166 ; Foglio:11 Particella:168 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:11 Particella:130

c. TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2000 Pratica n. 98049 in atti dal 09/03/2000 (n. 932.1/2000):

Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49;

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:11 Particella:169

d. TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2000 Pratica n. 52100 in atti dal 09/03/2000 (n. 933.1/2000):

Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49;

e. TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2000 Pratica n. 62808 in atti dal 13/03/2000 (n. 934.1/2000):

Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49;

f. TABELLA DI VARIAZIONE del 09/01/2001 Pratica n. 339793 in atti dal 09/01/2001 (n. 152.1/2001):

Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49;

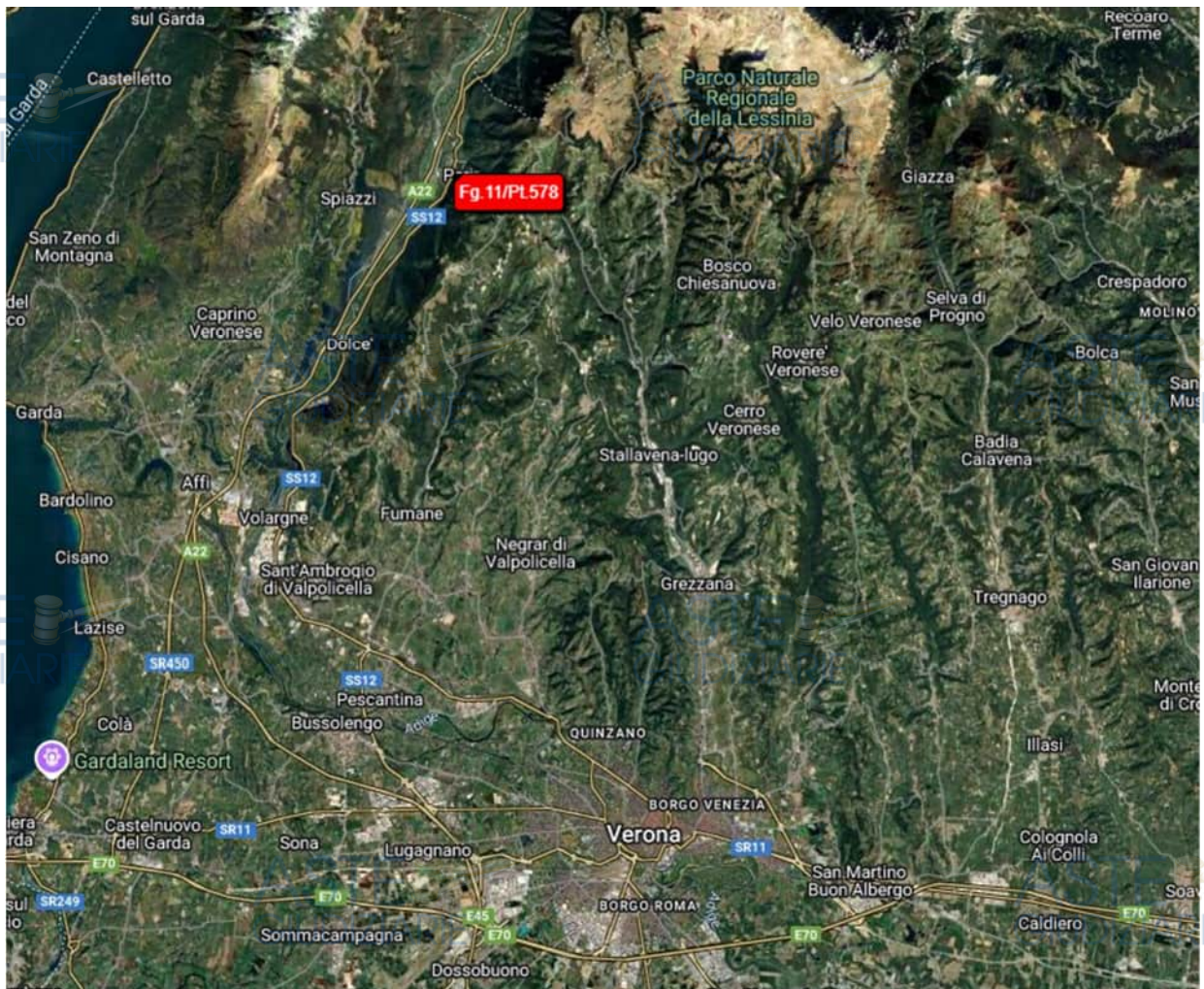
g. TABELLA DI VARIAZIONE del 21/05/2001 Pratica n. 136359 in atti dal 21/05/2001 (n. 4119.1/2001):

Foglio 11, Particella 578, ENTE URBANO, Sup. HA 0.42.49;

D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Dolcè, che dista circa trentacinque chilometri a nord ovest della città di Verona; più precisamente nella frazione denominata Peri, a circa otto chilometri a nord dal centro di Dolcè, in contesto di antica origine.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona



Individuazione dell'immobile da centro del Comune di Dolcè



Individuazione delle part. 578 sub 53 – estratto da Formaps



Individuazione punti di interesse e servizi nel raggio di due chilometri dal compendio – estratto da Formaps

La zona in cui sorge il compendio è modestamente servita di servizi raggiungibili in auto a circa due chilometri, nella frazione di Peri. Vicina la stazione ferroviaria della linea del Brennero.

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

Unità abitativa e pertinenze

Trattasi di abitazione, posta al piano primo, facente parte di una grande corte di antica origine, ristrutturata nei primi anni duemila. L'accesso avviene da via della Conciliazione al civico 28 I.2; altro ingresso è presente dalla corte comune e vano scala condominiale. L'unità abitativa è così composta: ingresso su soggiorno con angolo cottura affacciato ad ovest sulla corte e ad est sulla via della Conciliazione. Corridoio baricentrico distribuisce, ad ovest, un servizio igienico, una camera, locale lavanderia caldaia; ad est due camere da letto. L'immobile si presenta in stato di conservazione tra il buono e il discreto. L'impianto elettrico presente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia e termosifoni, non è funzionante. Presente caldaia a pellet. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres, le porte interne in legno a battente, gli infissi esterni in legno con vetrocamera, a protezione ante ad oscuro. Completano il compendio piccolo balcone nella zona giorno, affacciato sulla corte, cantina e box auto interrato.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni di ristrutturazione.

Lo stato di conservazione generale è tra il buono e il discreto.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



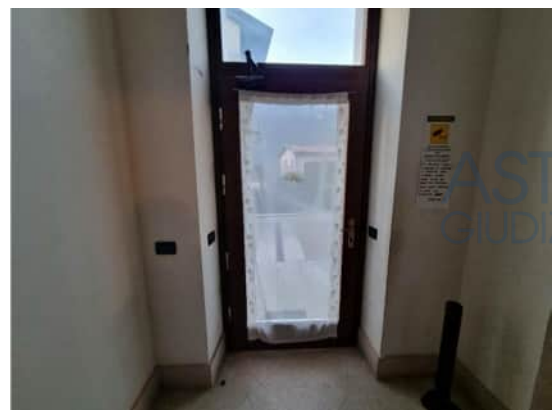
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



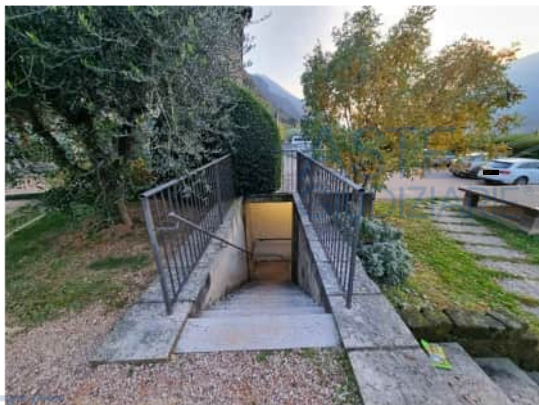
ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

27 / 58

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



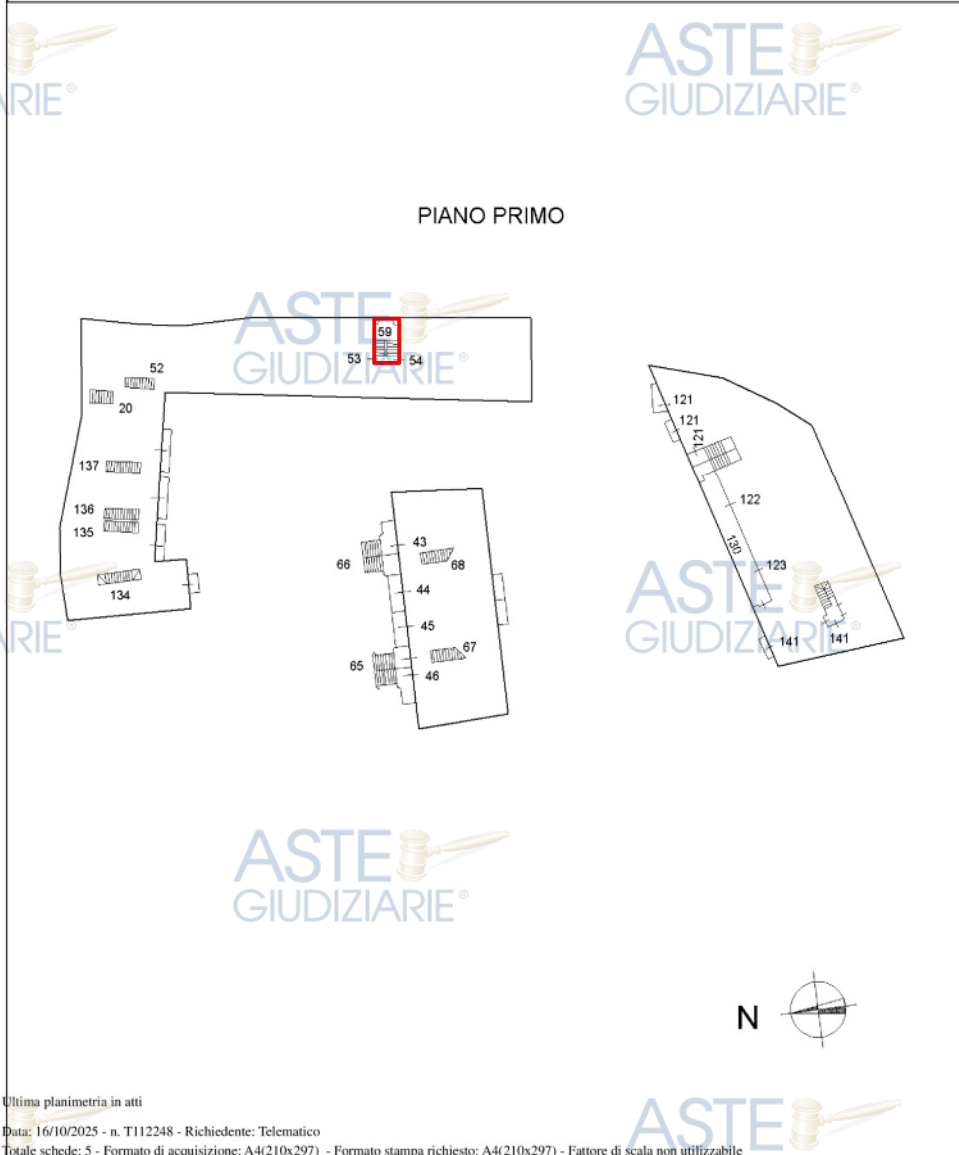


D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali, BCNC, sono il vano scala sub 59, il vano scala e corsia di manovra garage sub 102, corte comune sub 22.

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Sorio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02636		Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024	
Comune di Dolce'		Tipo Mappale n. del	
Sezione: Foglio: 11	Particella: 578	Scala 1 : 500	
Dimostrazione grafica dei subalterni			



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

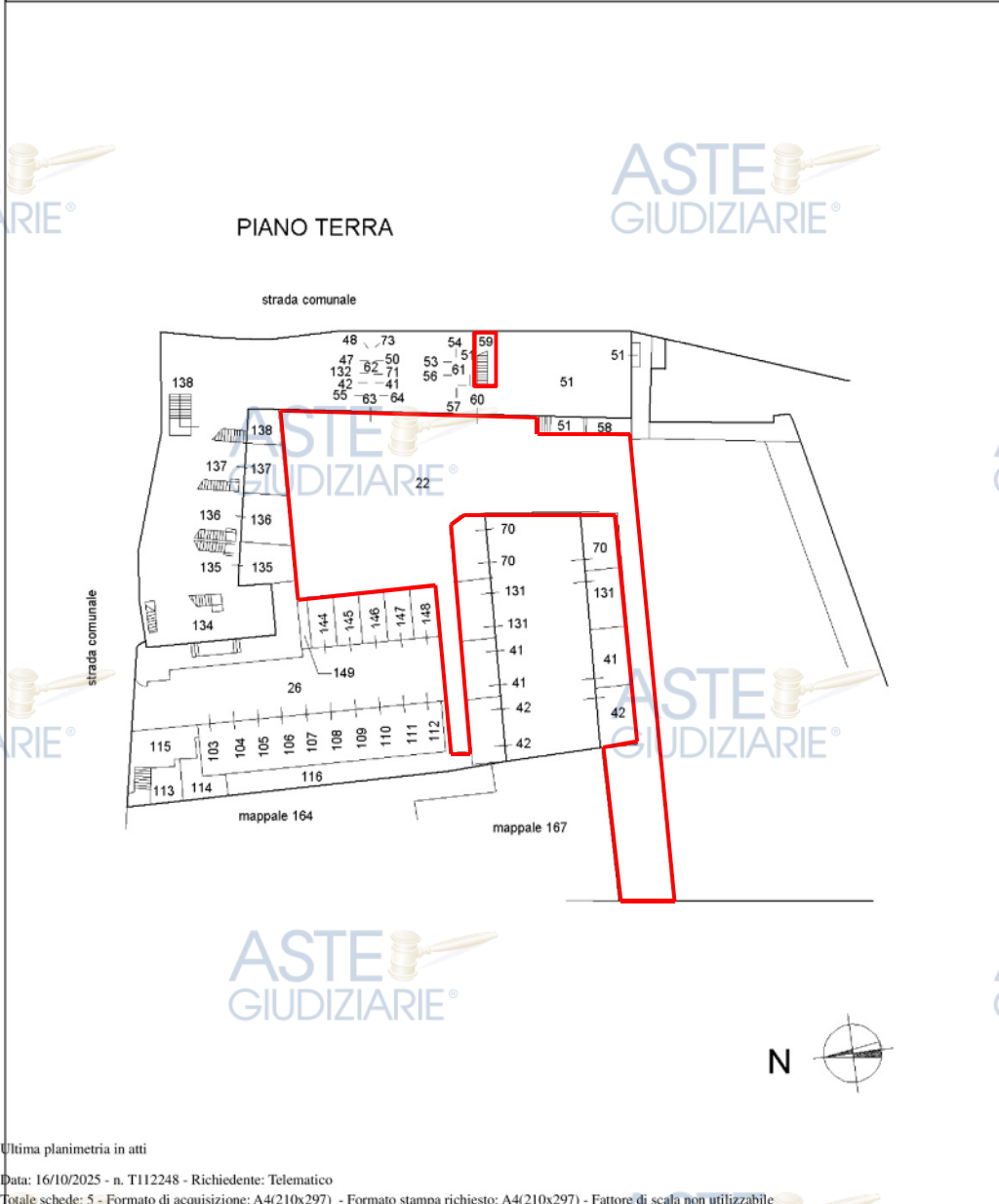
E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Sorio Davide
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona
 N. 02636

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona**

Comune di Dolce'	Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024
Sezione: Foglio: 11 Particella: 578	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

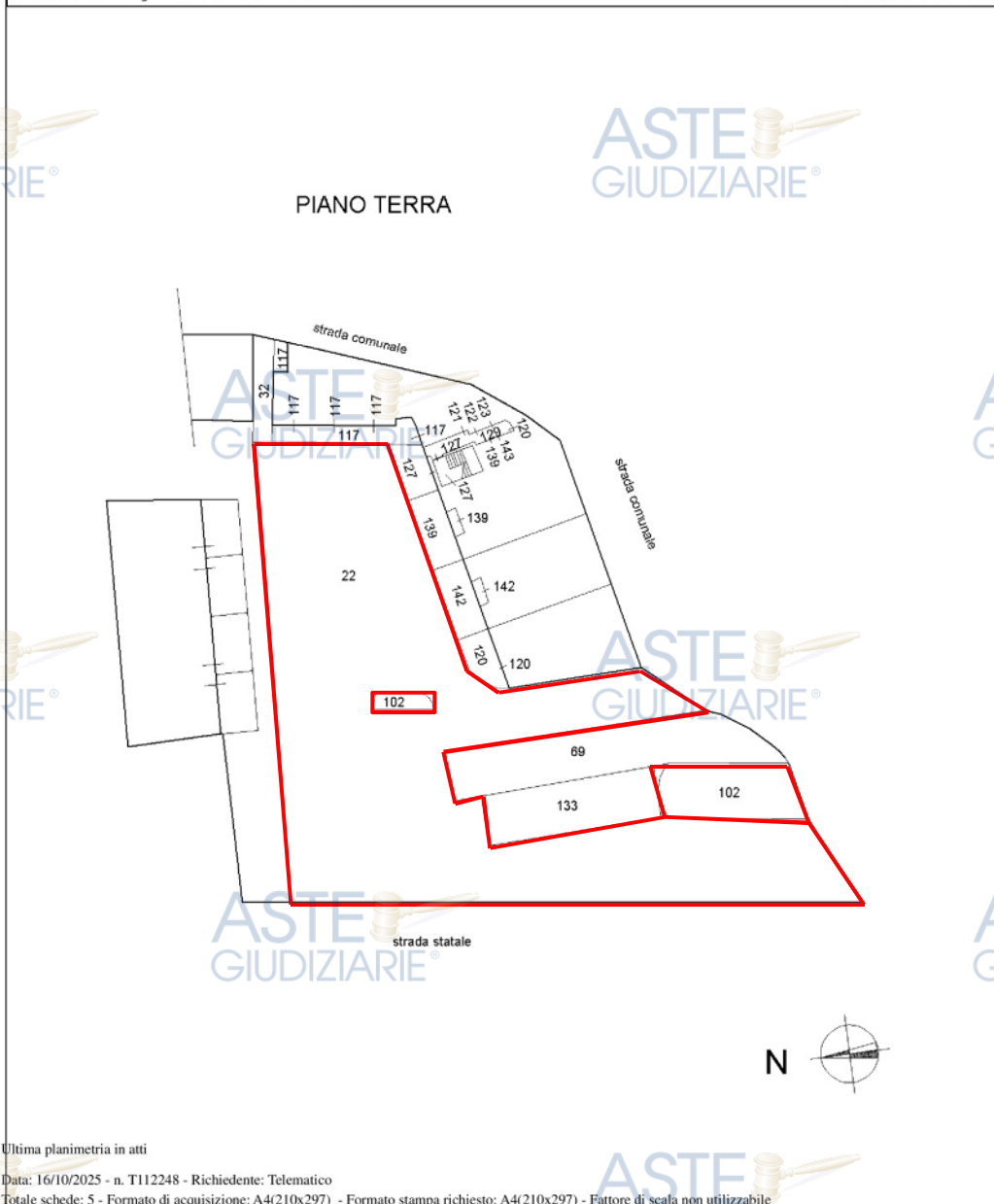
Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di DOLCE(D317) - < Foglio 11 Particella 578 >

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Sorio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02636		Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Dolce' Sezione: Foglio: 11 Particella: 578		Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Adriano Lucchin

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Sorio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02636			
Comune di Dolce'		Protocollo n. VR0026860 del 08/02/2024	
Sezione:	Foglio: 11 Particella: 578	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 1000	



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di DOLCE (D317) - <Foglio 11 Particella 578 >

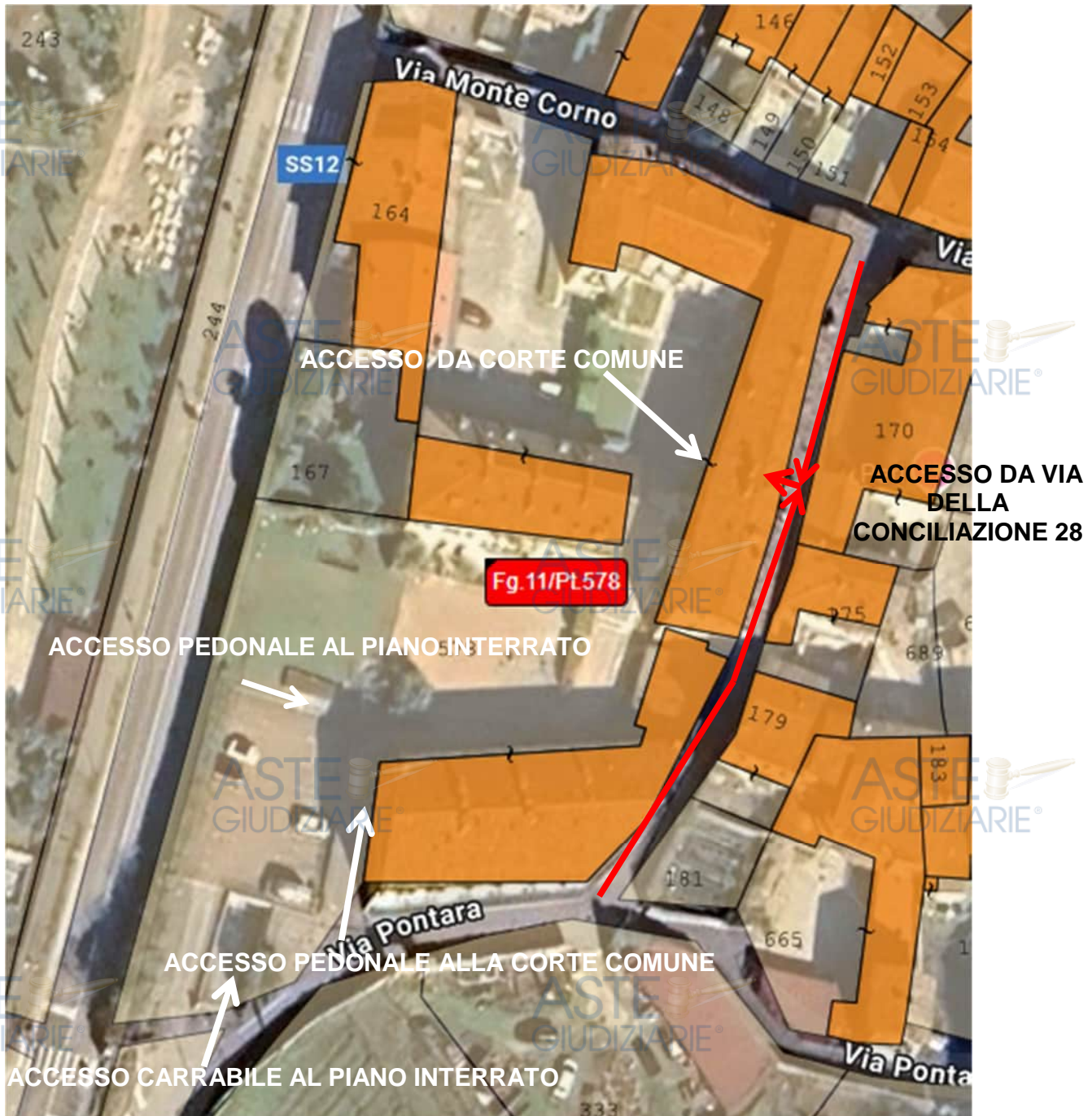
Ultima planimetria in atti

Data: 16/10/2025 - n. T112248 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

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

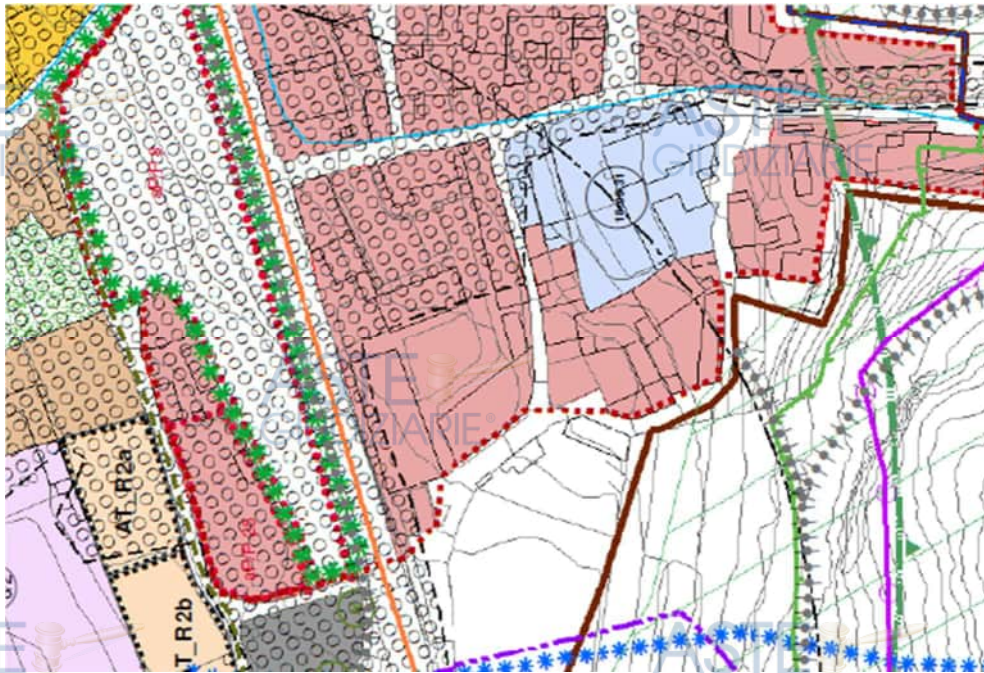
L'accesso al compendio avviene da via della Conciliazione al civ. 28 i.2; vi è inoltre accesso pedonale dalla corte e scala interna comuni. L'accesso carrabile avviene da via Pontara, tramite rampa di accesso al piano interrato; a quest'ultimo si accede pedonalmente tramite scala entro la corte comune.




D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Dolcè con Deliberazione CC. N° 27 del 03/08/2020 di approvazione finale del III Piano degli Interventi in Area Territoriale Omogenea ATO 4 Peri

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 2.3



 T1 - Tessuto storico

(Art. 73 NTO del PI)

 Confine Comunale


 Limite A.T.O. e n. di riferimento

 Idrografia (fiume Adige)

Prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico
 -ATO 1 Montano
 -ATO 2 Agricolo-ibuziale
 Insediativo misto a dominante residenziale
 -ATO 3 Cossanigo
 -ATO 4 Peri
 -ATO 5 Dolcè
 -ATO 6 Cervaino
 -ATO 7 Volargne
 Insediativo a dominante produttiva
 -ATO 8 Produttivo Volargne

VINCOLI - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - FASCE DI RISPETTO

Aree a pericolosità idraulica del PAI 2018

 Aree classificate a pericolosità elevata P3

(Art. 39 NTO del PI)

 Aree classificate a pericolosità molto elevata P4

(Art. 39 NTO del PI)

Aree a pericolosità frane del PAI 2018

 Aree classificate di attenzione (zona di Peri)

(Art. 39.1 NTO del PI)

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
 dott.ssa Paola Salmaso
 arch. Andrea Rebecchi
 avv. Adriano Lucchin

Gli immobili sono inoltre identificati nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

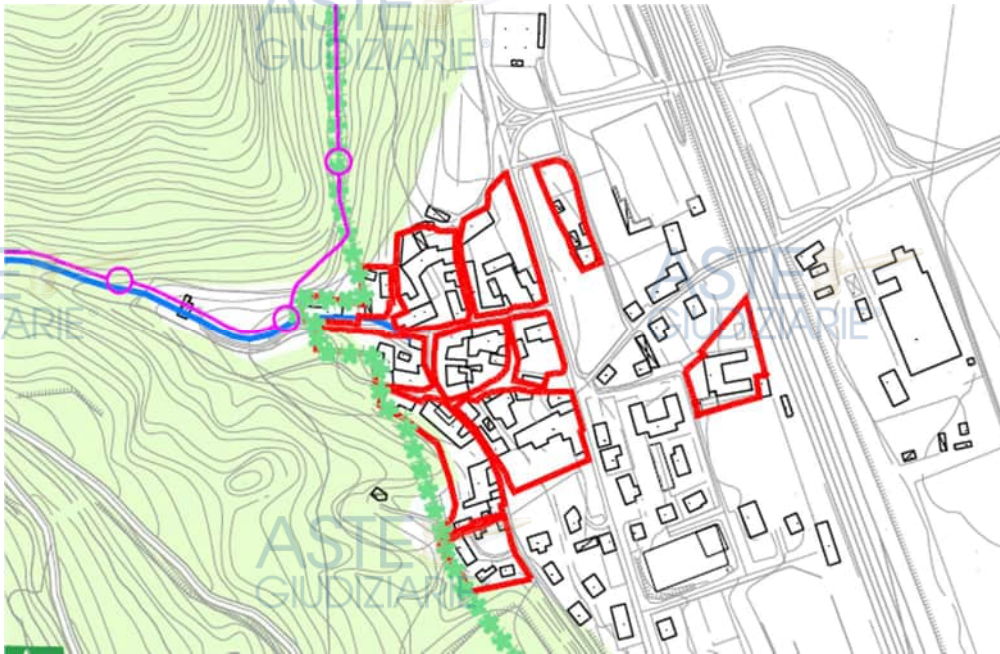
TAV 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



CENTRI STORICI (P.R.G. VIGENTE):
 1 OSSENIGO
 2 PERI
 3 DOLCÈ
 4 CERAINO
 5 VOLARGNE

Art. 6.3

TAV 2 – CARTA DELLE INVARIANTI



**INVARIANTI DI NATURA
STORICO-MONUMENTALE-ARCHITETTONICA**



AMBITI DEI CENTRI STORICI

Art. 13.1

TAV 3 – CARTA DELLE FRAGILITA'



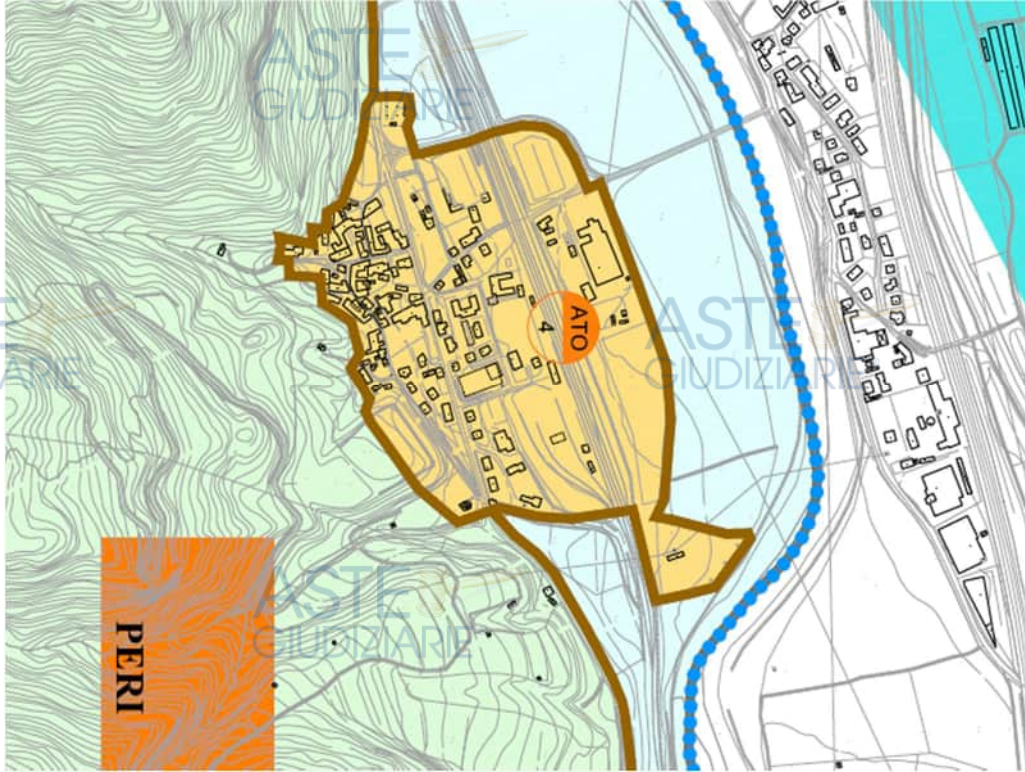
IDONEITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI
A RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO



AREA IDONEA
RISCHIO GEOLOGICO-IDRAULICO: ZONA NON ESPOSTA

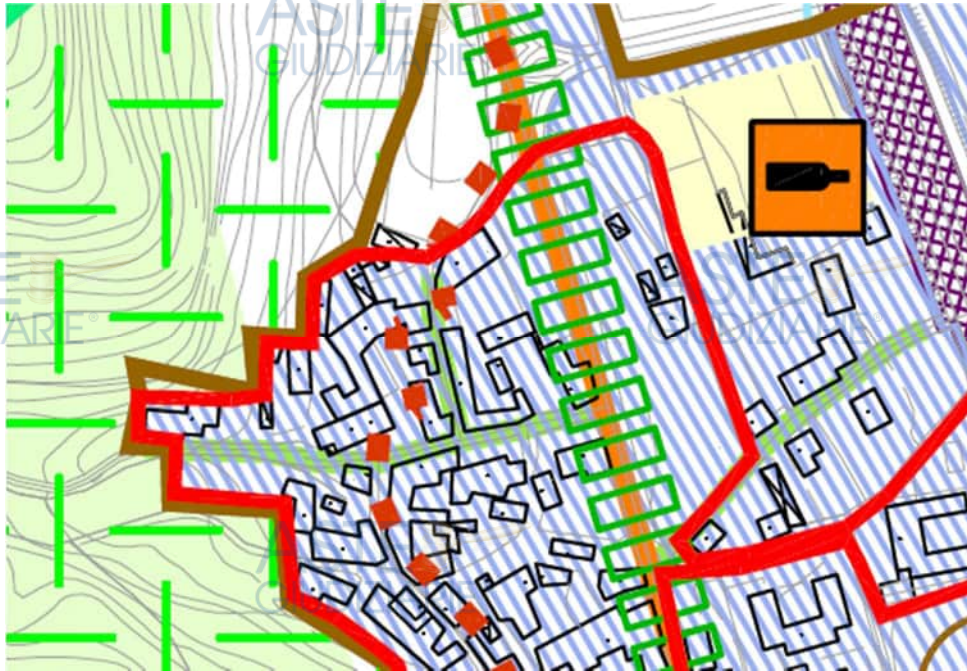


TAV 4.1 - CARTA DELLE TRASFORMABILITA' - ATO



A.T.O.4_(PERI)

TAV 4.2 – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

AMBITI DEI CENTRI STORICI

Art. 15.2

Art. 13.1

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

Si segnala l'errata indicazione dell'indirizzo, che potrà essere segnalato al Catasto.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di corte rurale di antica origine, edificato anteriormente al primo settembre millenovecentosettantasette, come dichiarato nell'atto di compravendita. E' stato oggetto di opere di ristrutturazione nei primi anni duemila. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Dolcè sono presenti i seguenti titoli edilizi, allegati alla perizia:

- Concessione Edilizia N. 13/99 del 12/03/1999 (appartamento sub 53)
- Concessione Edilizia N. 74/99 del 03/11/1999 (variante e ultimo stato autorizzato appartamento sub 53)
- Concessione Edilizia N. 38/2000 del 05/07/2000 (autorimessa interrata sub 80)
- Abitabilità del 03/03/2000 (Abitabilità appartamento sub 53)
- Agibilità del 06/12/2005 (Garage sub 80)

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi, salvo lievi difformità interne, sanabili con pratica edilizia. L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico edilizio

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 12/11/2025, risultavano arredati e occupati dal sig. ******, che vi abita con la moglie sig.ra ****** e il figlio maggiorenne, in forza di contratto di locazione transitorio n. 767 serie 3T del 27/01/2021 rinnovato il 30/11/2023 con scadenza il 31/12/2025.

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

L'immobile risulta occupato dal Sig. ****** (unitamente alla moglie e a un figlio) in forza di contratto di locazione ad uso abitazione transitoria, stipulato tra il Sig. ******, esecutato, e il Sig. ****** in data 27.12.2021, registrato in data 24.01.2022 con opzione di cedolare secca, di durata 12 mesi (dal 01.01.2022 al 31.12.2022), con esclusione del rinnovo automatico alla scadenza. Il canone di locazione è pari a €. 400,00/mese da pagarsi anticipatamente entro il giorno 15 di ogni mese.

Con registrazione effettuata in data 30.01.2023 il contratto è stato prorogato fino al 31.12.2025.

Ai sensi dell'art. 2 D.M. 30 dicembre 2002, i contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

L'art. 2, comma 4, del D.M. del 2002 stabilisce inoltre che detti contratti "devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto".

In base al comma 5, tali contratti "sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno".

Sul punto la Giurisprudenza ha precisato che “nell’ipotesi in cui non vengano esplicitate e documentate le ragioni che giustificano la natura transitoria della locazione, il predetto contratto perde la sua qualificazione speciale e viene automaticamente ricondotto alla disciplina ordinaria prevista per le locazioni abitative. Ciò significa che il rapporto locativo sarà regolato secondo la durata standard prevista dalla legge con rinnovo automatico per ulteriori quattro” (Trib. Roma, 09/10/2024, n. 15452; v. altresì Trib. Pisa, 10/07/2018, n. 623 e Cass. Civ., 20/02/2014, n. 4075).

Nel caso che ci occupa, non sono state documentate le ragioni che giustificano la natura transitoria del contratto, né risulta confermata a mezzo raccomandata la persistenza dell’esigenza di transitorietà, come stabilito dalla legge.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, la durata del contratto deve essere ricondotta a quella ordinaria di cui all’art. 2, comma 1, L. n. 431/1998, di anni 4 + 4. Si ritiene quindi che in data 01.01.2026 il contratto si rinnovi automaticamente di ulteriori quattro anni e sia opponibile alla procedura fino al 31.12.2029. Il Canone di locazione, sulla base di ricerche di letteratura e indagini su siti specialisitici, risulta pari a € 4,44 mq; da cui € 4,44*116 mq = 515.55/mese. Il canone di locazione in oggetto è pari a € 400/mese e risulta non inferiore di un terzo al normale canone di locazione del mercato corrente nella zona di riferimento, e pertanto congruo.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00

costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

ISCRIZIONE del 30 novembre 2005 repertorio n.12822/8873 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notaio Paolucci Luca del 30 novembre 2005 repertorio n. 12822/8873 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 dicembre 2005 al numero generale 53967 e al numero particolare 12478, per capitale di € 146.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 292.000,00, durata 25 anni ,1 mesi.

A favore di

Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243

contro

***** [REDACTED] C.F. ***** per i diritti

pari a 1/2 di piena proprietà,

***** [REDACTED] C.F. ***** per i

diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 53, NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 80 siti nel Comune di Dolcè (VR).

TRASCRIZIONE del 17 luglio 2025 repertorio n. 5749 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto Uff. Giud. Tribunale Di Verona del 17 luglio 2025 repertorio n. 5749 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 16 settembre 2025 al numero generale 37175 e al numero particolare 27221.

A favore di

Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli.

contro

***** [REDACTED] C.F. ***** per i diritti

pari a 1/2 di piena proprietà,

***** C.F. ***** per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 53,
NCEU Foglio 11 Particella 578 Subalterno 80 siti nel Comune di Dolcè (VR).

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: costituzione di diritto pertinenziale del garage, che non potrà essere venduto separatamente all'unità abitativa.

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratore del condominio "Corte Granda", ***** ,
indica quanto sotto riportato:

- L'importo medio degli oneri condominiali negli ultimi 3 anni somma a circa € 850,00/anno, comprensive di acqua, ma potrebbe variare in base ai consumi della stessa da parte della famiglia a cui ha affittato l'appartamento poiché il condominio ha un contatore generale e un sotto-contatore per ogni appartamento e delle spese legali che il condominio deve sostenere per il recupero dei crediti vantati nei confronti dei condomini morosi.
- L'ammontare delle spese condominiali per l'esercizio in corso dal 01-01-2025 al 31-12-2025 è stato preventivato in € - 963,23, (il signor ***** ha un saldo a credito esercizio precedente es. 2024 di € + 438,84) . Al momento non sono stati deliberati lavori straordinari.
- Al momento il signor ***** ha un insoluto pari ad € 24,39 (vedi situazione versamenti al 17-11-2025)

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

L'abitazione si compone di ingresso su soggiorno con angolo cottura affacciato ad ovest sulla corte e ad est sulla via della Conciliazione. Corridoio baricentrico distribuisce, ad ovest, un servizio igienico, una camera, locale lavanderia caldaia; ad est due camere da letto. Completa il compendio, balcone, cantina e autorimessa in box chiuso

La superficie commerciale complessiva è pari a 116 mq

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	Latero-cemento-legno	Travetti e laterizio	-	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		discrete	
infissi esterni	legno	A battente	discreti	
oscuramenti	legno	Ante ad oscuro	buone	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	buone	
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	buone	
terrazzi	-	-	-	

Gli impianti elettrici e idro-sanitari sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento non è funzionante. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, dovranno essere messi a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Dolcè - Edilizia Privata. I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)

60% verande (senza finiture)

15% giardini di appartamento

10% giardini di ville e villini

25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% scoperto

80% mansarde abitabili (h. media 2.40)

35% sottotetti non abitabili

60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

60% locali interrati non abitabili

15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE PART. 578 sub 53-80				
piano primo appartamento sub 53				
soggiorno cottura	41,38	33,64	1,00	41,38
disimpegno	6,52	5,77	1,00	6,52
camera 1	13,79	10,61	1,00	13,79
camera 2	17,00	13,48	1,00	17,00
camera 3	15,46	11,72	1,00	15,46
bagno	8,02	5,32	1,00	8,02
ripostiglio lavanderia	4,86	3,40	1,00	4,86
balcone	2,63		0,25	0,66
piano terra				
cantina	4,84	4,05	0,25	1,21
piano interrato				
autorimessa in box chiuso sub 80	16,34	14,68	0,45	7,35
Totale superficie commerciale arrotondata			mq	116,00

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2025:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: DOLCE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI DI PERI E OSSENIGO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L			
Ville e Villini	NORMALE	910	1300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2025 è pari a € 920,00/mq.

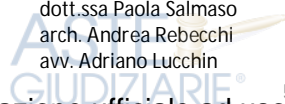
Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.




Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

La banca dati risulta carente in questa zona di riferimento. La maggioranza degli immobili distano dai cinque ai dieci chilometri dal compendio in esame. Tuttavia si riporta un dato significativo per tipologia riferito ad immobile sito a circa un chilometro dal compendio oggetto di procedura.

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, per tipologia, anno di costruzione, stato di conservazione e ubicazione similari all'immobile pignorato, si rileva un valore pari a € 786,51/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it

Lista Annunci < Precedente 4 di 8 Successive > NASCONDI SALVA



Salotto
Camera da letto
Cucina
+3 foto

Contatta l'inserzionista
Molte di contatto
Richiedere maggiori informazioni
Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni
INVIA MESSAGGIO
Oppure
RICIEDI VISITA
PROPOSI PREZZO

Alessandro Gentili
Mostra Telefono

M2R Immobiliare
SEGNALA ANNUNCIO

7 Foto Video

Bilocale via Pontara, Peri, Dolce
Dolce • Via Pontara

€ 83.000

2 locali 70 m² 1 bagno
No Ascensore Terrazzo Arredato


Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Mutuo Confronta e richiedi il mutuo
CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

sky WiFi Sky WiFi e la TV di Sky
SCOPRILA ORA

Annuncio aggiornato il 16/09/2025

Lista Annunci < Precedente 2 di 8 Successive > NASCONDI SALVA



Salotto
Camera da letto
Cucina
+13 foto

Contatta l'inserzionista
Molte di contatto
Richiedere maggiori informazioni
Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni
INVIA MESSAGGIO
Oppure
RICIEDI VISITA
PROPOSI PREZZO

Alessandro Gentili
Mostra Telefono

M2R Immobiliare
SEGNALA ANNUNCIO

17 Foto Planimetria Video

Mansarda via Pontara 8, Peri, Dolce
Dolce • Via Pontara

€ 149.000

5 locali 135 m² 2 bagni
No Ascensore Arredato

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Mutuo Confronta e richiedi il mutuo
CALCOLA PRE-APPROVA MUTUO

sky WiFi Sky WiFi e la TV di Sky
SCOPRILA ORA

Annuncio aggiornato il 29/09/2025

Descrizione
Riferimento: EK-123491997
APPARTAMENTO SPAZIOSO E CURATO IN VENDITA A PERI DI DOLCE®
In vendita - Appartamento ideale per famiglie numerose

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 191/2025 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
avv. Adriano Lucchin

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia, equiparabili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 1142,50/mq; tuttavia questo dato è riferito ad immobili in centro al paese ed in buono stato di conservazione. Si deve inoltre tenere in conto che sono riportate proposte di vendita, il cui valore può sensibilmente abbassarsi nell'atto reale di vendita, e che il bene in esame è locato.

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 964,50/mq, riferito ad immobili venduti e proposti in vendita, simili per tipologia, ubicazione e stato di conservazione.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Valutazione ponderata (mq 116,00 x € 964,50)	€ 111.882,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 11.188,20
b) Regolarizzazioni edilizie	€ 4.000,00
c) Decurtazione per mancato godimento bene locato	€ 22.376,00
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE arrotondato	€ 73.900,00

* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato: Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso abitativo, come indicato al paragrafo D.1.7.2. pag. 43 della relazione, valido ancora per 4 anni. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona. Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore del bene non decurtato così calcolata:

Riduzione per locazione $111.882,00 \times 20\% = € 22.376,00$

Quota di riduzione annua = $22.376,40 / 4 \text{ anni} = 5.594,10 \text{ €/anno} = /12 = € 466,17 / \text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza: 4 anni

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **73.900,00**

(valutazione di stima ponderata pari a € 637,28/mq)

Per le seguenti quote:

***** C.F. *****

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà € 36.950,00

***** C.F. *****

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà € 36.950,00

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, 15/12/2025

L'esperto stimatore

arch. Andrea Rebecchi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 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