

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. 256/2024

GIUDICE | Dott. Attilio Burti



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto

Via Zamboni 24

37131 Verona

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
[studio@amarchitetto.it](mailto:studio@amarchitetto.it)  
+39 335 1027834

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO | IVG Verona

Via Chioda 80

37136 Verona

[info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it)

+39 045 451352

amedeo margotto | p.i.: 04950920233  
via zamboni 24 - vr | c.f.: MRG MDA 63T31 L781K  
37131 verona - vr | c.d.: KRRH6B9

ama  
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
[studio@amarchitetto.it](mailto:studio@amarchitetto.it)



SOMMARIO

|          |   |    |
|----------|---|----|
| A.       | SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....   | 4  |
| B.       | DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....  | 5  |
| C.       | LOTTO UNICO.....  | 5  |
| D.       | DESCRIZIONE DEL LOTTO.....  | 5  |
| D.1.     | LOTTO UNICO.....  | 5  |
| D.1.1.   | Proprietà.....  | 5  |
| D.1.1.1. | Ricerche presso uffici anagrafici – Camera<br>Commercio.....  | 5  |
| D.1.2.   | Identificazione catastale beni oggetto di<br>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<br>fabbricato.....   | 7  |
| D.1.3.3. | Individuazione dei beni condominiali o<br>delle pertinenze con specifica indicazione degli<br>identificativi catastali..... | 9  |
| D.1.3.4. | Individuazione dell'accesso o degli<br>accessi al bene immobile.....  | 9  |
| D.1.4.   | Situazione urbanistica della zona.....  | 10 |
| D.1.5.   | Situazione catastale dell'immobile.....   | 10 |
| D.1.6.   | Situazione edilizia dell'immobile.....  | 11 |
| D.1.7.   | Stato di occupazione dell'immobile.....   | 11 |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed<br>identificazione degli occupanti.....   | 11 |
| D.1.7.2. | Opponibilità dello stato d'occupazione<br>dell'immobile.....  | 11 |
| D.1.8.   | Vincoli ed oneri giuridici.....   | 12 |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno<br>cancellati a cura e spese della procedura.....                                     | 12 |
| D.1.8.2. | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a<br>carico dell'acquirente.....   | 12 |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e oneri giuridici<br>che sono opponibili.....  | 12 |
| D.1.8.4. | Accertamento di eventuali diritti di<br>prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile<br>.....                        | 13 |

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |



|   |    |
|---|----|
| D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....     | 13 |
| D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita..... | 13 |
| D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....              | 13 |
| D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....              | 13 |
| D.1.13. Valutazione del lotto.....                                      | 14 |
| D.1.13.1. Consistenza.....  | 14 |
| D.1.13.2. Criteri di stima.....   | 14 |
| D.1.13.3 Stima.....   | 14 |
| D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....                     | 16 |
| D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....              | 16 |
| E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....  | 17 |



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

|   |  |
|---|--|
| procedura                                   | RGE 256/2024   |
| lotto                                       | Unico  |
| diritto oggetto di vendita                  | Piena proprietà appartamento e autorimessa (1/1) + piena proprietà quota 76/1000 terreno di pertinenza del condominio  |
| tipologia immobile                          | Appartamento con autorimessa e cantina in condominio<br>Superficie commerciale 124.39 mq   |
| ubicazione                                  | Via Papa Giovanni XXIII n. 8, Bovolone (VR)  |
| dati catastali                              | C.F. Foglio 24 Mapp. 3462 Sub. 3 e 19 + C.T. Foglio 24 Mapp. 2226,2228,2697,3462   |
| valore di stima al netto delle decurtazioni | € 56.227,36  |
| stato di occupazione                        | Beni locati a terzi con regolare contratto di natura transitoria (opponibile) con scadenza 31/07/2025  |
| irregolarità edilizie                       | No   |
| irregolarità catastali                      | Si   |
| formalità non cancellabili                  | No   |
| note  | I beni censiti al C.T. di fatto sono l'area coperta e scoperta di pertinenza dell'edificio condominiale, fatta eccezione per il Mapp. 2697 che è porzione di strada comunale |

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I.  
 GIUDICE | Dott. Attilio Burti  
 ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto  
 CUSTODE | IVG Verona

4



**B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA**

Il soggetto esecutato gode della piena proprietà per 1/1 dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare distinti al C.F. Fg. 24 (ex 13) Mapp. 3462 (ex 65) sub 3 (appartamento) e sub 19 (autorimessa). Inoltre il soggetto esecutato risulta detentore della quota di piena proprietà di 76/1000 dei terreni che costituiscono l'area di pertinenza del fabbricato condominiale, oggi distinta al C.T. Fg. 24 Mapp. 3462 (ente urbano), 2226, 2228 (ente urbano), oltre che del Mapp. 2697, che è un tratto della strada comunale.

**C. LOTTO UNICO**

La proprietà consta di un unico lotto composto da un appartamento (PT), con cantina ed autorimessa (PS), facente parte di un fabbricato condominiale residenziale. Quota di proprietà 76/1000 del terreno pertinenziale condominiale.

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

I beni oggetto della presente esecuzione, identificati al C.F. del Comune di Bovolone (VR) al Fg. 24 (ex 13) Mapp. 3462 (ex 65) Sub 3 e 19 ed al C.T. Fg. 24 Mapp. 3462 (ex 2221), 2226, 2228, 2697, sono stati acquisiti [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza del 2 Settembre 2011, n. 51026 di repertorio, n. 19395 di raccolta, registrato a Verona il 7 Settembre 2011 n. 6762 Serie 1T e trascritto a Verona il 19 Settembre 2011 ai n.ri 35040/21840. I titoli di provenienza precedenti nel ventennio sono allegati alla presente relazione.

**D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio**

Dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente relazione, [REDACTED] è nato [REDACTED] e [REDACTED]

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I.  
GIUDICE | Dott. Attilio Burti  
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto  
CUSTODE | IVG Verona

5



**D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita**

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Bovolone (VR):

Foglio n. 24;

- Particella 3462 Sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6,5 vani, Sup. cat. 126 mq, R.C. 151,06 euro, Via Papa Giovanni XXIII snc Piano T;

- Particella 3462 Sub. 19, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 13 mq, Sup. cat. 14 mq, R.C. 11,41 euro, Via Papa Giovanni XXIII snc Piano S1;

La proprietà risulta così identificata al C.T. di Bovolone (VR):

Foglio n. 24

- Particella 2226, seminativo, classe 2, Sup. Ha 00.01.32, R.D. 1,06 euro, R.A. 0,61 euro

- Particella 2697, seminativo arborato, classe 2, Sup. Ha 00.00.60, R.D. 0,48 euro, R.A. 0,28 euro

- Proprietà 76/1000

- Particella 2228, ente urbano, Sup. Ha 00.05.00

- Particella 3462, ente urbano, Sup. Ha 00.13.41

Nota 1: i beni distinti oggi al C.T. Fg. 24 Mapp. 2228 e 3462 (ex 2221), in quanto enti urbani, non riportano intestazione. Di fatto, al pari dei terreni distinti ai Mapp. 2226 e 2697 (intestati) rappresentano l'area di pertinenza coperta e scoperta del fabbricato condominiale.

Nota 2: il terreno identificato al C.T. Fg. 24 Mapp. 2697, pur risultando ancora intestato, in realtà è una piccola porzione della strada comunale denominata via Papa Giovanni XXIII.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

6

**D.1.3. Descrizione dei beni****D.1.3.1 Contesto**

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano in zona semi-centrale del Comune di Bovolone (VR). Questo contesto di piena pianura è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione varia, principalmente residenziale a densità medio/alta, agglomerati attorno alle arterie viarie principali che collegano Bovolone con i comuni più a nord-sud ed est. Immediatamente al di fuori del nucleo del centro abitato, gli edifici si diradano per lasciar posto alla campagna coltivata e a porzioni di territorio ospitanti edifici produttivi.

Il comune è ben dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato dal punto di vista viario con i centri limitrofi e con la città di Verona, in direzione nord.

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

Il fabbricato ove sono collocate le unità oggetto di stima è sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 8 nel Comune di Bovolone (VR) e si sviluppa nel suo complesso su quattro livelli fuori terra, più un piano interrato. La costruzione, dalla forma a T, è composta di numerose unità abitative e delle pertinenze interne (PS), oltre che di una vasta area esterna comune, parzialmente destinata a giardino ed in parte ad area di circolazione e parcheggio. Tra le abitazioni vi è l'appartamento oggetto di esecuzione, con la sua cantina e l'autorimessa di proprietà esclusiva.

L'accesso pedonale all'appartamento ed alla cantina avviene prima da un cancelletto automatizzato posto direttamente sulla via pubblica (perimetro ovest del lotto), quindi, attraverso il passaggio da spazio esterno condominiale, si accede ad un portoncino caposcala. Una volta che si è avuto accesso alla scala condominiale, salendo al piano rialzato si trova il portoncino di accesso all'abitazione, mentre per raggiungere la cantina al piano interrato, dalla medesima scala condominiale si scende di un livello. L'immobile è dotato di ascensore.

L'appartamento al piano primo è così sviluppato: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, un bagno, un ripostiglio e tre camere da letto. L'altezza interna dei locali è pari a 2.90 m. L'appartamento è dotato di due balconi.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

7



Le superfici parietali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica monocottura in tutte le stanze, inclusi i bagni, ove il medesimo materiale riveste anche le pareti. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, con tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno semplice con cornici e pannellature. L'unico bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia a gas a tradizionale posta in cucina, e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in alluminio. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura è alimentato da linea gas autonoma. E' presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica ed anche gli scarichi fognari confluiscono in rete di raccolta pubblica.



La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in CA e tamponamenti in muratura di laterizio forato; i solai e la struttura a falde di copertura è realizzata in latero-cemento, Il manto di copertura non appare isolato, ma impermeabilizzato con rivestimento in lamiera metallica.

La qualità costruttiva dell'edificio e dell'appartamento è piuttosto modesta e lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi scarso. Sono infatti presenti segni di umidità da infiltrazione, condensa e muffe.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

8



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

Le pertinenze dell'abitazione sono:

- autorimessa, o meglio posto auto coperto, interrato collocato al piano interrato del fabbricato, identificato al Foglio 24 Mappale 3462 Sub. 19, accessibile pedonalmente dalla medesima scala condominiale che consente l'accesso all'appartamento (Sub. 3) e alla cantina e carrabilmente da rampa ed area di manovra esterna/interna condominiale.

Il posto auto coperto, come visibile nelle fotografie, è contraddistinto dal numero identificativo 19, lo stesso del subalterno catastale. Il piano interrato dell'edificio, ove si trova il posto auto, ha struttura a pianta libera con pilastri in cemento armato e muratura, pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate al grezzo ed è adatto ad ospitare una sola autovettura. L'accesso all'area di circolazione condominiale, alla rampa ed all'area di manovra interrata, è delimitato soltanto da un cancello carraio scorrevole automatizzato, collocato su via Papa Giovanni XXIII. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'edificio nel suo complesso.



- cantina collocata al piano interrato del fabbricato, identificata al Foglio 24 Mappale 3462 Sub. 3 (come l'appartamento), accessibile da scala condominiale. La cantina è composta di un solo vano, con porta di accesso in legno, pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate al grezzo ed è dotata del solo impianto elettrico. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'edificio nel suo complesso.

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

L'accesso pedonale all'appartamento ed alla cantina avviene prima da un cancelletto automatizzato posto direttamente sulla via pubblica, quindi,

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

9



attraverso il passaggio da area esterna condominiale, si accede ad un portoncino caposcala. Una volta che si è avuto accesso alla scala condominiale, salendo al piano rialzato si trova il portoncino di accesso all'abitazione, mentre per raggiungere la cantina al piano interrato, dalla medesima scala condominiale si scende di un livello.

#### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

L'area su cui sorge il fabbricato condominiale, da quanto indicato nel P.I. del Comune di Bovolone, risulta essere in "ZT0 B1 – spazi consolidati della residenza" (scheda B1 – 81).

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

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Bovolone (VR) Fg. 24 (ex 13) Mapp. 3462 (ex 65) sub 3 e 19 risulta coerente con il titolo di provenienza. Dei beni immobili distinti C.T. Fg. 24 Mapp. 3462 (ex 2221), 2226, 2228 e 2697 oggi risultano intestati per la quota di piena proprietà 76/1000 soltanto i terreni distinti ai Mapp. 2226 e 2697, mentre i Mapp. 3462 e 2228 sono enti urbani, quindi privi di intestazione. Nei fatti i terreni identificati dai Mapp. 3462, 2226 e 2228, come anche riportato sull'atto di provenienza, sono l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, quindi di proprietà divisa in millesimi di pertinenza delle singole unità che compongono il condominio. Il terreno distinto dal Mapp. 2697 è in realtà un piccolo lacerto della strada comunale meglio identificata come via Papa Giovanni XXIII, quindi al di fuori dell'area di pertinenza del condominio. Vi è comunque coerenza con il titolo di provenienza.

Come verificabile dall'analisi dell'estratto di mappa allegato, la rappresentazione grafica dell'edificio giacente sui terreni non è corretta e quindi non coerente con le planimetrie C.F. dell'immobile. E' auspicabile una regolarizzazione della rappresentazione dei beni in mappa C.T., mediante la presentazione da parte del condominio di un Tipo Mappale Pregeo. In questo contesto, sarebbe anche opportuno accorpate i mappali 3462, 2226 e 2228 in un unico mappale (ente urbano). In sintesi è necessario un aggiornamento della situazione attualmente descritta al catasto terreni.

Le planimetrie catastali, pur risalenti al 1974, ritraggono in maniera corretta gli immobili censiti al C.F. Manca un elaborato planimetrico generale del fabbricato.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

10



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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati in assenza di autorizzazione amministrativa e poi condonati da parte del Comune di Bovolone mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione n. 16/71 del 24/03/1971
- Certificato di Abitabilità n. 16 del 23/01/1974

Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo, non si evidenziano difformità degne di nota rispetto all'ultimo stato autorizzato.

**D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**

L'immobile ad oggi è locato dal proprietario [REDACTED] - con contratto di locazione di natura transitoria datato 01/08/2024, con medesima decorrenza e durata di 12 mesi (scadenza 31/07/2025). Il contratto risulta registrato telematicamente presso AdE con protocollo n° 24080711390712975 del 07/08/2024. Detto contratto, per lo meno nella copia fornita al perito, risulta firmato in calce soltanto dal conduttore e non dal proprietario dell'immobile.

All'interno degli immobili si trovano arredi e suppellettili in parte di proprietà dell'esecutato, in parte dell'occupante. Ciò secondo quanto affermato dal conduttore.

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

Gli immobili sono attualmente occupati dall'intestatario del contratto di locazione e dal suo nucleo familiare composto dalla moglie, tre figli (maggioenni) e da un nipote (minorenne).

**D.1.7.2. Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Dall'analisi della documentazione agli atti risulta che il contratto di locazione citato al punto precedente D.1.7. sia stato registrato in data 07.08.2024, mentre la notifica dell'atto di pignoramento all'esecutato è avvenuta in data 09.08.2024, così da rendere il contratto in essere opponibile alla procedura.

Va però sottolineato che il contratto di locazione di natura transitoria ha scadenza prevista al 31.07.2025, quindi a breve termine, poi per sua natura verrà risolto, senza costituire ulteriore vincolo.

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I. |
| GIUDICE             | Dott. Attilio Burti   |
| ESPERTO ESTIMATORE  | Arch. Amedeo Margotto |
| CUSTODE             | IVG Verona            |

11

**D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici****D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

*Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria derivante da iscrizione a garanzia di mutuo iscritta a Verona in data 19/09/2011 al n° 35041 R.G. e al n° 7086 R.P. a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

*Trascrizioni*

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 6231, trascritto a Verona in data 23/09/2024 al n° 37797 R.G. e al n° 28241 R.P. [REDACTED]  
[REDACTED] innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.



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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'amministrazione del condominio denominato "Condominio Aurora", di cui fanno parte gli immobili oggetto di questa procedura, è affidata [REDACTED]

Le quote millesimali relative ai beni componenti il lotto ammontano a complessivi 76,00 millesimi. Dal rapporto consuntivo fornito dall'amministrazione risulta che vi siano spese arretrate a carico degli attuali proprietari per complessivi € 9.036,64. Sono inoltre previste spese condominiali straordinarie per € 2.736,00 a carico dell'unità oggetto di stima. In fine l'amministrazione ha comunicato che le spese ordinarie di pertinenza delle unità ammontano a circa € 1.230 all'anno.

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

L'immobile ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa e, come si evince dall'atto di provenienza, è stato acquisito beneficiando delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa". Il bene è pervenuto all'esecutato in data 28/08/2013.

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

L'edificio all'interno del quale è collocata l'unità residenziale oggetto della presente esecuzione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica ed il costruttore privato non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

**D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

In ragione della consistenza e della destinazione d'uso dei beni, se pur funzionalmente indipendenti, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione penalizzante da un punto di vista della commerciabilità degli immobili.

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

|   | DESTINAZIONE   | SUP.   |
|---|----------------|--------|
| 1 | Abitazione PT  | 117,76 |
| 2 | Balconi PT     | 6,40   |
| 3 | Cantina PS     | 5,00   |
| 4 | Autorimessa PS | 12,60  |

#### D.1.13.2. Criteri di stima

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.

#### D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: Bovolone  
 Abitazioni economiche:                    min €/mq. 760                    max €/mq. 1.100

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I.  
 GIUDICE | Dott. Attilio Burti  
 ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto  
 CUSTODE | IVG Verona

14



Abitazioni economiche: min €/mq. 595 max €/mq. 957

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/2021) e da ABI (2024) con riferimento alle indicazioni di International Valuation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Domenico Damiano repertorio n° 1150 del 22/11/2024 (immobile A/2 classe 1 vani 6,0)
- atto di compravendita del notaio Luisa Golia repertorio n° 1661 del 12/12/2024 (immobile A/2 classe 5 vani 5,5)
- atto di compravendita del notaio Luisa Golia repertorio n° 1663 del 12/12/2024 (immobile A/2 classe 1 vani 5,5)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2 – classe 1/5 – stato di conservazione medio/basso) è pari a € 542,91 per metro quadro (€ 1603,23 per stato di conservazione nuovo o ristrutturato – classe energetica D).

*Lotto unico*

Proprietà 1000/1000 di abitazione singola con cantina (C.F. Fg. 24 Mapp. 3462 Sub 3) ed autorimessa (Sub 19) e proprietà per 76/1000 dell'area pertinenziale del condominio (C.T. Fg. 24 Mapp. 2226,2228,2697,3462) site nel Comune di Bovolone (VR), in via Papa Giovanni XXIII n° 8. Il valore della quota di proprietà 73/1000 dei beni distinti al C.F., ovvero quello dell'area di pertinenza del condominio, come da consuetudine si intendono inclusi nel valore assegnato ai fabbricati.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:



|   | DESTINAZIONE             | SUP.   | %    | SUP. RAGGUAGLIATA |
|---|--------------------------|--------|------|-------------------|
| 1 | Abitazione PT            | 117,76 | 100% | 117,76            |
| 2 | Balconi PT               | 6,40   | 25%  | 1,60              |
| 3 | Cantina PS               | 5,00   | 25%  | 1,25              |
| 4 | Autorimessa PS           | 12,60  | 30%  | 3,78              |
|   | sup. totale ragguagliata |        |      | 124,39            |
|   | valore unitario €/mq.    | €      |      | 550,00            |
|   | <b>valore Lotto</b>      | €      |      | <b>68.414,50</b>  |

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 68.000,00 sessantottomila/00 euro.

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

Per la correzione del valore di stima è opportuno detrarre i costi derivanti dal saldo delle spese condominiali arretrate (€ 9.036,64) e delle spese straordinarie deliberate (€ 2.736,00), quindi per complessivi € 11.772,64 (undicimilasettecentosettantadue/64 euro).

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 56.227,36 cinquantaseimiladuecentoventisette/36 euro

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

Verona, 21/04/2025

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I.  
GIUDICE | Dott. Attilio Burti  
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto  
CUSTODE | IVG Verona

16



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene**
- E.2. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari**
- E.3. Planimetrie catastali**
- E.4. Estratto storico del catasto**
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- E.6. Titoli abilitativi**
- E.7. Fotografie degli interni**
- E.8. Fotografie degli esterni**
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte**
- E.10. Dati e spese condominiali**



TRIBUNALE DI VERONA | E.I. n. 369/2023 R.I.  
GIUDICE | Dott. Attilio Burti  
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto  
CUSTODE | IVG Verona

