

PERIZIA DI STIMA

LOTTI 1-2

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>277/2024</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]
<b>Intervenuto</b>	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona [info@studio-ventuno.it](mailto:info@studio-ventuno.it) tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami P.tta Chiavica 2 VERONA Tel. 045 591566  
[massimo.adami@frattassociati.com](mailto:massimo.adami@frattassociati.com)

STUDIO VENTUNO  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230  
e-mail – [morena.zampieri@archiworldpec.it](mailto:morena.zampieri@archiworldpec.it)

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. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO .....	4
A.1. SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1 .....	4
A.2. SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2 .....	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	6
C. DIVISIONI IN LOTTI .....	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....	7
D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA Lago di garda- San Bonifacio.....	7
D.1.1. Proprietà .....	7
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	7
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3. Descrizione dei beni .....	8
D.1.3.1. Contesto .....	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	9
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	9
D.1.4. Situazione urbanistica della zona .....	9
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	10
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile .....	9
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile .....	11
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	11
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	11
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici .....	12
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	12
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	12
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	12
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	12
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 .....	14
D.1.13. Valutazione del lotto .....	15
D.1.13.1. Consistenza .....	15

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



D.1.13.2. Criteri di stima .....	15
D.1.13.3. Stima .....	15
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	15
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	15
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA Lago di Garda San Bonifacio .....	16
D.2.1. Proprietà .....	16
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	16
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	16
D.2.3. Descrizione dei beni .....	16
D.2.3.1. Conteso .....	16
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	16
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	16
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	16
D.2.4 Situazione urbanistica della zona .....	16
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile.....	16
D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile .....	16
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile .....	16
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	16
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	16
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici .....	16
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	16
D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	16
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	16
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	16
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	16
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	16
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	17
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale .....	17
D.2.13. Valutazione del lotto .....	17
D.2.13.1. Consistenza .....	17
D.2.13.2. Criteri di stima .....	17
D.2.13.3. Stima .....	17
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima .....	17
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	17
E. allegati generali (comuni a tutti i lotti) .....	18
F. allegati per singoli lotti .....	18

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.  
Giudice: Dott Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri  
Custode: avv Francesco Mafficini



## A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 277/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Autorimessa MQ 30
Ubicazione	San Bonifacio via Lago di Garda 25
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 map. n°: 4004 sub. 70
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 18.651 (valore originario € 25.000)
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	no
Irregolarità catastali	no
Esistenza di formalità non cancellabili	no
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri

Custode: avv. Francesco Mafficini

## A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 277/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Autorimessa MQ 17
Ubicazione	San Bonifacio via Lago di Garda 25
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 map. n°: 4004 sub. 90
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 14.311 (VALORE ORIGINARIO € 20.000)
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	no
Irregolarità catastali	no
Esistenza di formalità non cancellabili	no
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.*

*L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.*

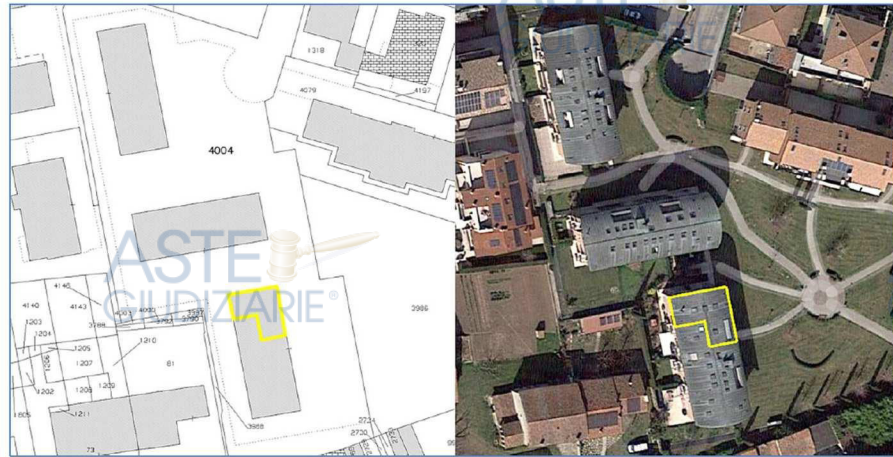
*La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio, al Foglio 28, con

**mappali 4004 sub 70** cat. C/6 – cl 4 – superficie 30 mq – Vicolo Marco Minghetti SNC –  
ps1 - RC € 79.02

- **mappali 4004 sub 90** cat. C/6 – cl 4 – superficie 17 mq – via Lago di Garda 25 – ps1  
RC € 44.78

Intestato a : [REDACTED]

## C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza vengono stimati per singole unità immobiliari.

Pertanto, si ritiene che gli immobili siano comodamente divisibili in due lotti .

## D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA LAGO DI GARDA N. 25

### D.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquistata - per il diritto di piena e intera proprietà – in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Marranghello rep. 127282 in data **29.05.2007** trascritto in data 12/06/2007 ai nn. 28631 RG e 16724 RP dal [REDACTED]

Al predetto [REDACTED] (nella precedente denominazione [REDACTED] [REDACTED] i beni pignorati (nella precedente identificazione al Catasto Terreni) sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini

### D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

Effettuate ricerche, [REDACTED]

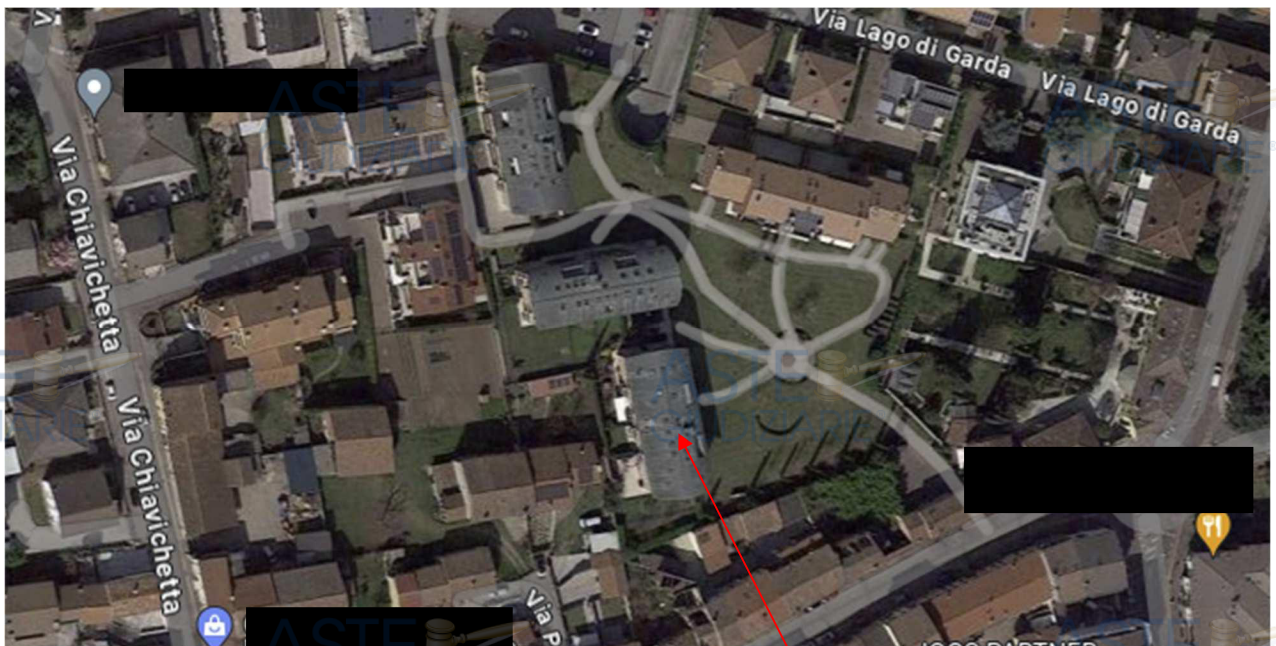
### D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di San Bonifacio

al Foglio 28, con

- **map 4004 sub 70** cat. C/6 - cl 4 -30 mq -Vicolo Marco Minghetti SNC - ps1 - RC € 79.02

- **Aggiornati** con variazione diversa distribuzione degli spazi interni ultimazione di fabbricato urbano - approvata 27.06.2006 n. VR0167645 , classamento e rendita validati



Via Lago di Garda 25 – San Bonifacio

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, nelle vicinanze del centro storico di San Bonifacio, risulta in zona residenziale edificata, dotata di ampio parco ad uso pubblico, con accesso principale da via Lago di Garda 25, ma dotata di accesso pedonale anche attraverso un passaggio sotto fabbricato da via Portone, le costruzioni, nel contesto, sono isolate o

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



Via Portone



Via Lago di Garda 25

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

Trattasi di un condominio eseguito all'interno di un parco piantumato, molto curato con vincolo di destinazione pubblica e quindi aperto al libero passaggio pedonale. Il complesso condominiale è costituito da 3 fabbricati di recente costruzione e pregevole finitura.

I fabbricati sono eretti per 4 piani fuori terra ed un ampio piano interrato a servizio delle autorimesse di tutti 3 gli edifici con costituiscono la "Residenza Brolo Ceola".

La palazzina, dove è posizionata l'autorimessa è articolato in n. 10 abitazioni, l'unità posta è al piano interrato dell'edificio.

L'accesso alla zona autorimessa, può avvenire da scala in ferro esterna, o da scala interna condominiale, il cui accesso è realizzato con una porta a vetri in metallo, le pareti rifinite con spatolato, le scale in marmo, e dotato di ascensore, la parete confinante l'esterno, nella zona scale, alla quota intermedia tra l'interrato e il piano terra evidenzia delle infiltrazioni provenienti dal giardino.

L'accesso carrabile è da una rampa unica per le quattro palazzine, ma ogni civico ha la propria basculante di pertinenza alle autorimesse poste, nel nostro caso sotto il civico n.25.

Lo stato conservativo risulta ottimo.

L'edificio risulta realizzato nel 2006, con struttura in c.a., muratura di tamponamento con cappotto, alcune pareti rifinite con mattoncini a vista, copertura con finitura a tetto in metallo, percorsi pavimentati in pietra.

L'autorimessa di grande dimensioni, dotata di 1 basculante, con pavimento in battuto di

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

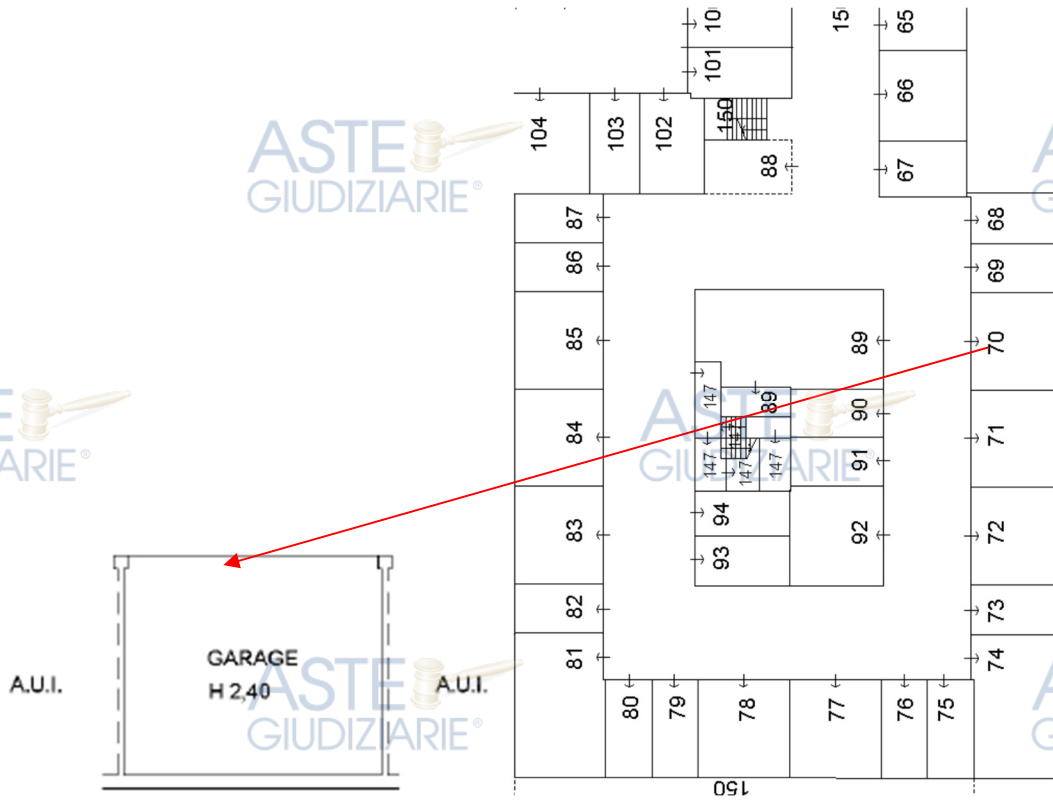
Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri

Custode: avv. Francesco Mafficini



H= 2.51



PIANO INTERRATO



**D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica**

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



**Indicazione degli identificativi catastali**

Nell'atto di acquisto rep. 127282 del 29.05.2007 Not Marranghello , si dichiara che "l'immobile in oggetto è stato acquistato per essere destinato a pertinenza di un appartamento acquistato il 10.10.2006"

Per quanto riguarda l'autorimessa sub 70, oggetto della presente valutazione :

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 11501, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Si ritiene trasferibile purché destinato a pertinenza di altra unità immobiliare del comune di San Bonifacio.

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

L'accesso carraiò è da via Lago di Garda 25 , tuttavia ne esiste un altro pedonale da via Portone, si precisa che nell'agibilità del condomino risulta invece indicato vicolo Marco Minghetti .

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, l'ultimo approvato (n.10)



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, mentre per quanto concerne la conformità catastale delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano un'inesattezza nella planimetria non una difformità per

**map 4004 sub 70 cat. C/6 -**

risulta errata l'altezza riportata nella planimetria:

l'altezza indicato di m 2.40 anziché l' altezze rilevate di m. 2.51 e autorizzata.

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di una piano di Lottizzazione "Brolo -Ceola" approvato C.C. n. 77 del 26.09.2003 e l'appartamento fa parte dell'edificio A4, costruito con le successive autorizzazioni :

- PdC N. 588/03 RILASCIATO IL 20.05.2004 - realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa
- PdC N. 652/04 RILASCIATO IL 30.07.2004 - realizzazione degli edifici per appartamenti A1/A2-A3-A4 per complessivi 36 alloggi
- Variante DIA prot. 35309 DEL 09.12.2004
- Variante DIA prot n. 36346 del 21.11.2005
- AGIBILITA' 27/07/2006

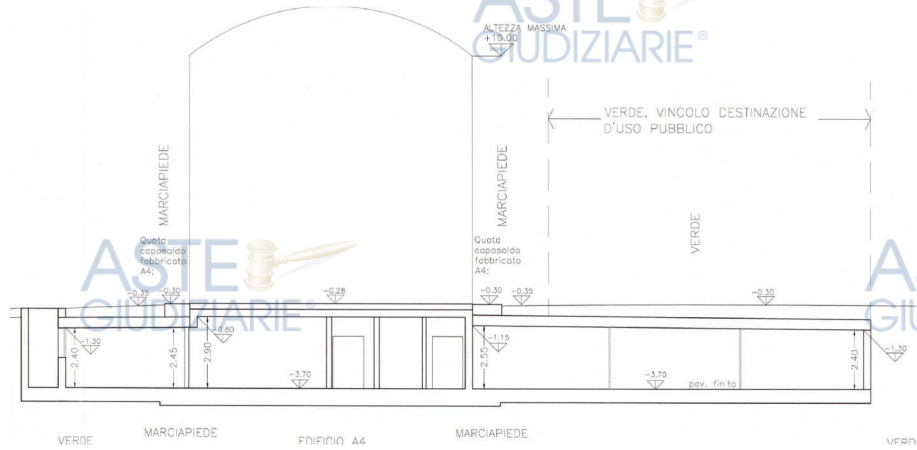
#### LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontra la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente:

- Con riferimento alla VAR. 652/04

L'autorimessa, si precisa che attualmente risulta avere un'altezza indicata nella sezione di m 2.55, rilevata risulta m 2.51,





tuttavia ai sensi del Decreto Semplificazioni 2020 del Testo Unico sull'Edilizia art 34 bis, relativo alle tolleranze, viene enunciato che tali differenze non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio. Pertanto tali lievi misurazioni rientrano nella tolleranza e non saranno ritenute difformità.

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

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

L'immobile è libero.

### D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 19.04.2017 RG/RP 15722/2469 iscriz € 40000 capitale € 23477.48, da decreto ingiuntivo rep. 1444/2017 del 07.04.2017  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 05.06.2017 RG/RP 22149/3521 iscriz € 30.000 capitale € 64.914,78, da decreto ingiuntivo rep. 1821/2017 del 26.04.2017  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 09/02/2018 RG/RP 5274/795 iscriz € 228.051,36 capitale € 228.051,36, da decreto ingiuntivo rep. 217/2018 del 08.01.2018  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 07/11/2022

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri

Custode: avv. Francesco Mafficini

RG/RP 47023/8309 iscriz € 132.000 capitale € 88.749,47 , da decreto ingiuntivo rep. 1397 del 25.07.2022

Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI

- **Pignoramento immobiliare** – a favore [REDACTED] atto giudiziario – n. 7185 del 11.09.2024 , trascr. 22/10/2024 rp 42783 – rg 31823- contro [REDACTED] Beni fog. 28 map 4004 sub 70-90
- **Atto giudiziario-** sentenza di apertura di [REDACTED] – trascr. 09.01.2025 RP 390 RG 558- - Pubblico Ufficiale rep 267 del 05.12.2024 a favore [REDACTED]

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

-Con atto in data 27.07.2006 rep. N. 126.009 not Marranghello, reg Soave il 03.08.2006 n. 1997 serie IT, è stato costituito vincolo ad uso pubblico sulle aree condominiali individuate con map 4004 sub 155-156-158.

-Con atto in data 31.07.2006 rep. N. 126039 not Marranghello, TRASCR. 05.08.2006 N 40731/24000, è stato costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico del bene condominiale individuato con map. 4004 sub 7 a favore dell'area individuata dai map 3984 -3985, nonché delle unità immobiliari che faranno parte del fabbricato che verrà edificato su parte dei suindicati map. 3984-3985;

-La manutenzione delle aree verdi dell'intero Piano di Lottizzazione " Brolo Ceola", cedute al Comune di San Bonifacio o vincolate ad uso pubblico + a carico, per una quota del 25% dei proprietari delle unità immobiliari, che verranno realizzate sull'area, individuata al catasto terreni comune di San Bonifacio map 3984-3985 fog. 28 e per l'ulteriore 75% dei proprietari delle unità immobiliari che insistono sull'area individuata al catasto terreni del comune di San Bonifacio fog. 28 map 4004;

-Il lotto di terreno individuato dai map 3985-3984 fog. 28, nonché le aree scoperte, comuni, private, facenti parte della lottizzazione "Brolo Ceola" sono attraversate dalle linee elettriche e telefoniche, dalle reti dell'acqua, del gas e delle fognature e da altri servizi comuni a tutta la lottizzazione "Brolo Ceola";

deve essere consentito l'accesso alle aree di cui sopra al fine di permettere tutte le riparazioni e le manutenzioni necessarie;

- attraverso lo scivolo individuato con map 4004 sub 7 ed attraverso la corsia di manovra

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



e le scale di sicurezza individuate con map 4004 sub 151, deve essere consentito, ai proprietari di tutti gli appartamenti del complesso, l'accesso ai locali tecnici individuati con map 4004 sub 152-153, al fine di permettere tutte le manutenzioni, riparazioni e sostituzioni agli impianti ivi installati;

- deve essere consentito, in caso di emergenza, ai proprietari di tutti i garages del complesso edilizio in oggetto l'accesso ai vani scala individuati con map 4004 sub 147-148-149;

- è fatto assoluto divieto ai titolari di aree esclusive sopra i garages interrati, di effettuare opere o installazioni di qualsiasi tipo che possano danneggiare i materiali isolanti.

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

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

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

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

All'immobile sub 70 competono 4.81 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Si sono acquisiti i presso l'amministratore

i bilanci del Condominio Brolo Ceola e i bilanci del Supercondominio Brolo Ceola, relativi agli anni 2023-2024, che si allegano

Per il condominio Brolo Ceola la posizione di per sub 70

Consuntivo anno 01/01/ 2023-31/12/2023 A DEBITO € 685.89

Preventivo anno 01/01/ 2024-31/12/2024 A DEBITO € 738.22

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

Non si tratta di immobile strumentale.

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

Non si tratta di edilizia convenzionata.

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

Il lotto 1 in oggetto è costituito da un'autorimessa per natura autonoma

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini

### D.1.13 Valutazione del lotto

*La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.*

#### D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 4004
Autorimessa	Mq 29.71	SUB 70

#### D.1.13.2 Criteri di stima

*Per valutazione degli immobili si intende utilizzare il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.*

*Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni*

#### D.1.13.3 Stima

*Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima,*

*Indagini di mercato e compravendite:*

*Indagini di mercato e compravendite:*

- ATTO TRASCR. 14.04.2023 RP 10965
- ATTO TRASCR. 05.05.2023 RP 13420

*Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione e sono stati reperiti i seguenti comparabili:*

#### **Comparabili**

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

#### Campione dei dati immobiliari

In data 14/02/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblica Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



**Comparabile A.** Autorimessa - Garage pertinenziale compravenduto in data 07/04/2023 al prezzo di 25.000,00 €, ubicato nel comune di San Bonifacio (VR), VIA LAGO DI GARDA n. 30, al piano interrato dello stabile costruito nel 2019 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 28 mapp. 4380 sub. 9 con una superficie di mq 39,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 39,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2019.

**Comparabile B.** Autorimessa - Garage pertinenziale compravenduto in data 05/05/2023 al prezzo di 46.598,00 €, ubicato nel comune di San Bonifacio (VR), VIA CEOLA n. 39, al piano interrato dello stabile costruito nel 2001 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 28 mapp. 3668 sub. 55 con una superficie di mq 29,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 27,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2001.

#### Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

#### Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

#### Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende 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 costrizioni».

#### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	25.000,00	46.598,00	?
Data DAT	07/04/2023	05/05/2023	14/02/2025
Sup. Principale SUP (mq)	39,00	29,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	39,00	27,00	30,00

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	479,17	854,30
SUP [€]	-12.500,00	-9.294,87
BOX [€]	-2.884,62	961,54

TOT (PRZ) [€]	10.094,55	39.118,96
---------------	-----------	-----------

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 14/02/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 24.606,76$$

Arrotondabile ad € 25.000

**Valore di stima del lotto 1 - € 25.000**

#### D.1.13.4 44 e correzioni della stima

Non Sono previsti deprezzamenti riconducibili a difformità :

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

Cancellazione trascrizioni, iscrizioni ( n.4 decreti ingiuntivi, n. 1, n.1 pignoramento)

€ 3164

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 21.836**

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 18.561

**D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima**

*D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie*

**D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 18561

**D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA LAGO DI GARDA N. 25****D.2.1 Proprietà**

La proprietà è stata acquisita - per il diritto di piena e intera proprietà - in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Marranghello in data **10/10/2006** trascritto in data 27/10/2006 ai nn. 53703 RG e 31014 RP dal [REDACTED]

Al predetto venditore [REDACTED] i beni pignorati (nella precedente identificazione al Catasto Terreni) sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Marranghello in data **08/05/2002** trascritto in data 28/05/2002 ai nn. 20524 RG e 14095 RP ,venditore [REDACTED]

**D.2.1.1 Ricerche presso Anagrafe**

Effettuate ricerche, [REDACTED]

**D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Comune di San Bonifacio al Foglio 28, con

- **map 4004 sub 90** cat. C/6 - cl 4 - 17 mq - Vicolo Marco Minghetti SNC - ps1 - RC € 44.78

- **Aggiornati** con variazione diversa distribuzione degli spazi interni ultimazione di fabbricato urbano - approvata 27.06.2006 n. VR0167645 , classamento e rendita

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



Via Lago di Garda 25 – San Bonifacio

### D.2.3. Descrizione dei beni

#### D.2.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, nelle vicinanze del centro storico di San Bonifacio, risulta in zona residenziale edificata, dotata di ampio parco ad uso pubblico, con accesso principale da via Lago di Garda 25, ma dotata di accesso pedonale anche attraverso un passaggio sotto fabbricato da via Portone, le costruzioni, nel contesto, sono isolate o di condomini con altezze fino a 3 p. fuori terra. La zona è prettamente residenziale.



Via Portone



Via Lago di Garda 25

#### D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un condominio eseguito all'interno di un parco piantumato, molto curato con vincolo di destinazione pubblica e quindi aperto al libero passaggio pedonale. Il complesso

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini

condominiale è costituito da 3 fabbricati di recente costruzione e pregevole finitura.

I fabbricati sono eretti per 4 piani fuori terra ed un ampio piano interrato a servizio delle autorimesse di tutti 3 gli edifici con costituiscono la "Residenza Brolo Ceola".

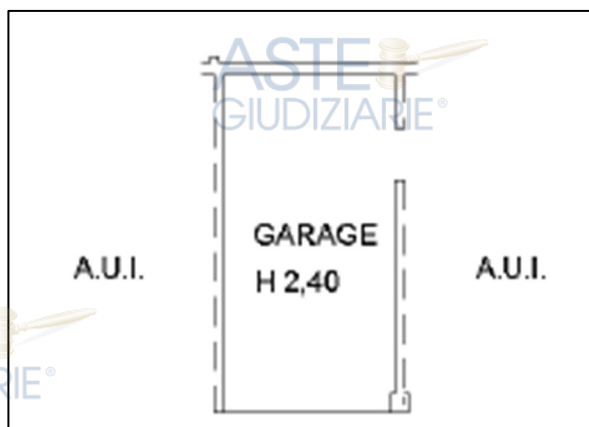
Le autorimesse si sviluppano al piano interrato a servizio di tutte le palazzine, ma suddivise ogni basculante alla palazzina di riferimento del n. civico soprastante.

La palazzina di riferimento è di civico n.25.

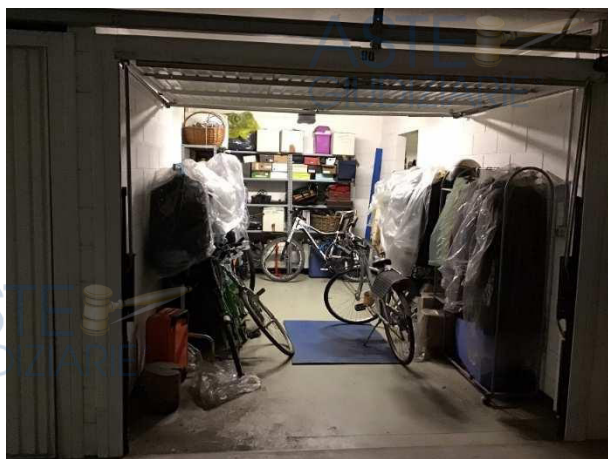
L'edificio risulta realizzato nel 2006, con struttura in c.a.,

L'autorimessa singola un parcheggio per un' auto, dotata di basculante, con pavimento in battuto di cemento elicotterato, soffitto in predalles.

Attualmente risulta comunicante con altra autorimessa non oggetto del presente pignoramento, quindi si deve eseguire un tamponamento della muratura di collegamento per ripristinare la regolarità edilizia e catastale.



AUTORIMESSA



Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini

### D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

L'autorimessa sub 90 dall'atto di provenienza, 10.10.2006 not Marranghello rep. 126217 risulta :

"pertinenza di un immobile (map 4004 sub 19), unitamente ad un'altra autorimessa (sub 91)", tale immobile risulta venduto in data 19.02.2015 rep. 11419 Not Pelosi , nell'atto viene venduto il map 4004 sub 19 e autorimessa map 4004 sub 91, quale pertinenza,

Per quanto riguarda l'autorimessa sub 90, oggetto della presente valutazione :

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 11502, e successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel **titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali**, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di **altra unità immobiliare sita nello stesso comune**.

Si ritiene trasferibile purché destinato a pertinenza di altra unità immobiliare del comune di San Bonifacio.

### D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso cardo è da via Lago di Garda 25 , tuttavia ne esiste anche un altro pedonale da via Portone, si precisa che nell'agibilità del condmino risulta invece indicato vicolo Marco Minghetti .

### D.2.3.5 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, l'ultimo approvato (n.10) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 15.11.2022.

Il fabbricato in oggetto ricade : - Area di urbanizzazione consolidata

### D.2.3.6. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, mentre per quanto concerne la conformità catastale delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per

- **map 4004 sub 90** cat. C/6 – cl 4 – 17 mq –Vicolo Marco Minghetti SNC – ps1 - RC € 44.78

Per quanto riguarda il map 4004 sub 90 risulta una imprecisione nella planimetria per: l'altezza indicato di m 2.40 anziché l' altezze rilevate e autorizzata di m. 2.51 , inoltre risulta

la porta comunicante con altra unità che in origine apparteneva alla medesima proprietà ma che invece andrà tamponata e così aggiornata la planimetria.

### D.2.3.7. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di una piano di Lottizzazione "Brolo -Ceola" approvato C.C. n. 77 del 26.09.2003 e l'appartamento fa parte dell'edificio A4, costruito con le successive autorizzazioni :

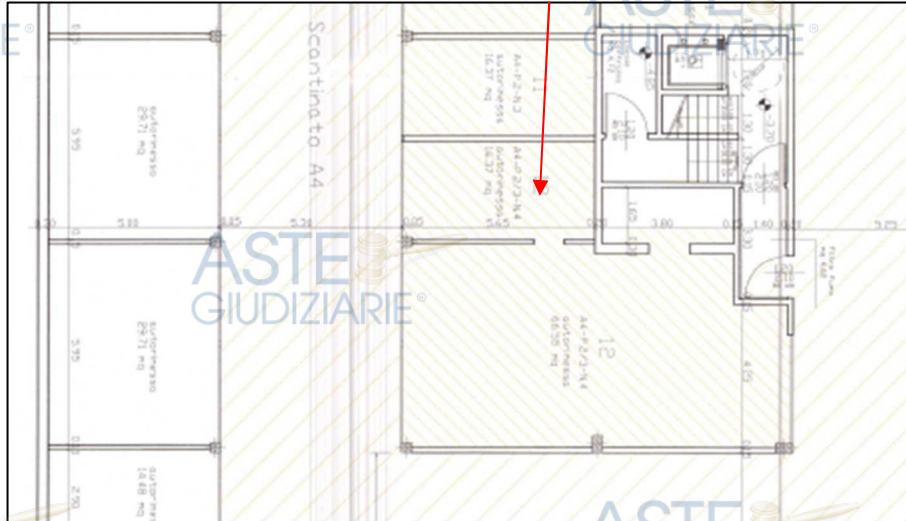
- PdC N. 588/03 RILASCIATO IL 20.05.2004 - realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimessa
- PdC N. 652/04 RILASCIATO IL 30.07.2004 - realizzazione degli edifici per appartamenti A1/A2-A3-A4 per complessivi 36 alloggi
- Variante DIA prot. 35309 DEL 09.12.2004
- Variante DIA prot n. 36346 del 21.11.2005
- AGIBILITA' 27/07/2006

#### LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontra la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente:

- Con riferimento alla VAR. 652/04

L'autorimessa, si precisa che attualmente risulta avere una porta la collega ad altra autorimessa non oggetto del presente pignoramento, quindi si precisa che sarà necessario chiudere con una muratura il collegamento, per quanto concerne le difformità rilevate si precisa che nella sezione allegata al PDC 588 risultano un' altezza nella pianta 2.55



la misura rilevata è 2.51, quest'ultima seppur non coincidente con la misure indicate nel progetto allegato all'autorizzazione, tuttavia ai sensi del Decreto Semplificazioni 2020 del Testo Unico sull'Edilizia art 34 bis, relativo alle tolleranze, viene enunciato che tali differenze non costituiscono violazione edilizia se contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo edilizio

Pertanto tali lievi misurazioni rientrano nella tolleranza e non saranno oggetto di elencazione.

Non ci sono difformità allo stato attuale ma la necessità di presentare una CILA per il tamponamento interno della porta comunicante e il suo aggiornamento catastale.

La pratica edilizia ammonta a € 2000 + oneri fiscali, per un complessivo importo di € 2562

### D.2.3.8 Stato di occupazione dell'immobile

### D.2.3.9 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile risulta libero

**D.2.3.10. Vincoli ed oneri giuridici****D.2.3.10 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED]  
[REDACTED] – ISCRITTA 19.04.2017 RG/RP 15722/2469 iscriz € 40000 capitale € 23477,48 , da decreto ingiuntivo rep. 1444/2017 del 07.04.2017  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED]  
[REDACTED] – ISCRITTA 05.06.2017 RG/RP 22149/3521 iscriz € 30.000 capitale € 64.914,78 , da decreto ingiuntivo rep. 1821/2017 del 26.04.2017  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED]  
[REDACTED] – ISCRITTA 09/02/2018 RG/RP 5274/795 iscriz € 228.051,36 capitale € 228.051,36 , da decreto ingiuntivo rep. 217/2018 del 08.01.2018  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 22 – 89 E ALTRI BENI NON PIGNORATI
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] – ISCRITTA 07/11/2022  
RG/RP 47023/8309 iscriz € 132.000 capitale € 88.749,47 , da decreto ingiuntivo rep. 1397 del 25.07.2022  
Beni San Bonifacio fog 28 map 4004 sub 70-90 E ALTRI BENI
- **Pignoramento immobiliare** – a favore [REDACTED]  
[REDACTED] - n. 7185 del 11.09.2024 , trascr. 22/10/2024 rp 42783 – rg 31823-  
contro [REDACTED] Beni fog. 28 map 4004 sub 70-90
- **Atto giudiziario-** sentenza di apertura di [REDACTED] – trascr.  
09.01.2025 RP 390 RG 558- - Pubblico Ufficiale rep 267 del 05.12.2024 a favore  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**D.2.3.11. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Con atto in data 27.07.2006 rep. N. 126.009 not Marranghello, reg Soave il 03.08.2006 n. 1997 serie II, è stato costituito vincolo ad uso pubblico sulle aree condominiali individuate con map 4004 sub 155-156-158.
- Con atto in data 31.07.2006 rep. N. 126039 not Marranghello, TRASCR. 05.08.2006 N 40731/24000, è stato costituita servitù di passo pedonale e carraio a carico del bene

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini





condominiale individuato con map. 4004 sub 7 a favore dell'area individuata dai map 3984 -3985, nonché delle unità immobiliari che faranno parte del fabbricato che verrà edificato su parte dei suindicati map. 3984-3985;

-La manutenzione delle aree verdi dell'intero Piano di Lottizzazione " Brolo Ceola", cedute al Comune di San Bonifacio o vincolate ad uso pubblico + a carico, per una quota del 25% dei proprietari delle unità immobiliari, che verranno realizzate sull'area, individuata al catasto terreni comune di San Bonifacio map 3984-3985 fog. 28 e per l'ulteriore 75% dei proprietari delle unità immobiliari che insistono sull'area individuata al catasto terreni del comune di San Bonifacio fog. 28 map 4004;

-Il lotto di terreno individuato dai map 3985-3984 fog. 28, nonché le aree scoperte, comuni, private, facenti parte della lottizzazione "Brolo Ceola" sono attraversate dalle linee elettriche e telefoniche, dalle reti dell'acqua, del gas e delle fognature e da altri servizi comuni a tutta la lottizzazione "Brolo Ceola";

- deve essere consentito l'accesso alle aree di cui sopra al fine di permettere tutte le riparazioni e le manutenzioni necessarie;

- attraverso lo scivolo individuato con map 4004 sub 7 ed attraverso la corsia di manovra e le scale di sicurezza individuate con map 4004 sub 151, deve essere consentito, ai proprietari di tutti gli appartamenti del complesso, l'accesso ai locali tecnici individuati con map 4004 sub 152-153, al fine di permettere tutte le manutenzioni, riparazioni e sostituzioni agli impianti ivi installati;

-deve essere consentito, in caso di emergenza, ai proprietari di tutti i garages del complesso edilizio in oggetto l'accesso ai vani scala individuati con map 4004 sub 147-148-149;

- è fatto assoluto divieto ai titolari di aree esclusive sopra i garages interrati, di effettuare opere o installazioni di qualsiasi tipo che possano danneggiare i materiali isolanti.

#### **D.2.3.12 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

*Non risultano oneri o vincoli opponibili*

#### **D.2.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

*Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato*

##### **D.2.4.1 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

*All'immobile sub 90 competono 2.63 millesimi di proprietà sulle parti comuni.*



Si sono acquisiti i presso l'amministratore

i bilanci del Condominio Brolo Ceola e i bilanci del Supercondominio Brolo Ceola, relativi agli anni 2022-2023-2024 . che si allegano

Per il condominio Brolo Ceola la posizione di sub 90

Consuntivo anno 01/01/ 2023-31/12/2023 A DEBITO € 193.62

Preventivo anno 01/01/ 2024-31/12/2024 A DEBITO € 222.29

#### D.2.4.2. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Non si tratta di immobile strumentale .

#### D.2.5. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

#### D.2.5.1.Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto 2 in oggetto è costituito da un'autorimessa per natura autonoma

#### D.2.6 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

#### D.2.6.1.Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 4004
Autorimessa	Mq 16.37	SUB 90

#### D.2.6.2 Criteri di stima

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare Il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni



### D.2.6.3. Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Indagini di mercato e compravendite:

- ATTO TRASCR. 14.04.2023 RP 10965
- ATTO TRASCR. 05.05.2023 RP 13420

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione.

#### Comparabili

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ):

Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati Immobiliari

In data 14/02/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





**Comparabile A.** Autorimessa - Garage pertinenziale compravenduto in data 07/04/2023 al prezzo di 25.000,00 €, ubicato nel comune di San Bonifacio (VR), VIA LAGO DI GARDA n. 30, al piano interrato dello stabile costruito nel 2019 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 28 mapp. 4380 sub. 9 con una superficie di mq 39,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 39,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2019.

**Comparabile B.** Autorimessa - Garage pertinenziale compravenduto in data 05/05/2023 al prezzo di 46.598,00 €, ubicato nel comune di San Bonifacio (VR), VIA CEOLA n. 39, al piano interrato dello stabile costruito nel 2001 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 28 mapp. 3668 sub. 55 con una superficie di mq 29,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 27,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2001.

### Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture,

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



**Caratteristiche Quantitative:**

**Data (DAT):** La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

**Superficie Principale (SUP):** La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

**Superficie Box Auto (BOX):** la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente raggugiata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

**Calcolo del valore di mercato**

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende 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 costrizioni».

**Tabella dei dati**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>S</b>
Prezzo PRZ (€)	25.000,00	46.598,00	?
Data DAT	07/04/2023	05/05/2023	14/02/2025
Sup. Principale SUP (mq)	39,00	29,00	0,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	39,00	27,00	17,00
<b>P. Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	
pDATA [€/mese]	-20,83	-38,83	
pSUP [€/mq]	320,51	320,51	

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.  
Giudice: Dott Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri  
Custode: avv Francesco Mafficini

pBOX [€/mq]	320,51	320,51
<b>Aggiustamenti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
DATA [€]	479,17	854,30
SUP [€]	-12.500,00	-9.294,87
BOX [€]	-7.051,28	-3.205,13
<b>TOT (PRZ) [€]</b>	<b>5.927,88</b>	<b>34.952,30</b>

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 14/02/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 20.440,09 \text{ Arrotondabile ad } € 20.000$$

**Valore di stima del lotto 1 € 20.000**

#### D.2.6.4. correzioni della stima

Non Sono previsti deprezzamenti riconducibili a difformità :

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni ( n.4 decreti ingiuntivi, n. 1, n.1 pignoramento)

€ 3164

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 16.836**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15%

#### D.2.6.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 14.311**

#### D.2.6.6. Adeguamenti e correzioni della stima

#### D.2.6.7. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 14.311**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568



Verona, 14.02.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

### **ALLEGATI COMUNI**

**E 1 TITOLO DI PROVENIENZA PRECEDENTI**

**E 2 CERTIFICATO DI RESIDENZA , ESTRATTO DI MATRIMONIO,**

**E 3. ELABORATO PLANIMETRICO**

**E.4. ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.5. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E 5.a NOTE DI TRASCRIZIONE**

**E.6.- 6A TITOLI ABILITATIVIO**

**E.7. DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

**E.8 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

### **ALLEGATI LOTTO 1**

**E 1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,**

**E 2. PLANIMETRIA CATASTALE -**

**E.3. FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.4. SPESE CONDOMINIALI**

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.

Giudice: Dott Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Francesco Mafficini



**ALLEGATI LOTTO 2**

- E 1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,**
- E.2. NOTA DI TRASCRIZIONE E ATTO -SUB 19**
- E 3. PLANIMETRIA CATASTALE -**
- E.4. FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.5. SPESE CONDOMINIALI**

