



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA



Esecuzione Immobiliare

RGE 72/2025

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte esecutata

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Avv. Giorgia Perbellini – giorgiaperbellini@studiodavvocato.it – 045 8035655



ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNRC65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com



Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

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



A.	SCHEDA SINTEtica LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	10
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	10
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	12
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	12
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	12
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	12
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	12
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	13
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	13
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	14
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	14
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	14
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.....	16
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	17
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	17





A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO



Procedura	RGE 72/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Casa indipendente di civile abitazione Sup. commerciale mq. 99
Ubicazione	Castagnaro, Via Aleardo Aleardi 170.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castagnaro (VR), Foglio 2, partic. 184, sub 3, A/3.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 36.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
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. 72/2025 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: Giorgia Perbellini avvocato





B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, P.I. 05828330638, contro

, trascritto a Verona in data 02/04/2025 ai nn. 12677 R.G. e 9244 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, Fg. 2, partic. 184, sub 3, A3 abitazione di tipo economico, cons. vani 4,5, piano T-1, Via Aleardo Aleardi 170, in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di



C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un bene con caratteristiche di unità autonoma si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CAPRINO VERONESE.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

-

proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Macchi di Legnago in data 11/08/2015 rep. 154802/28047, trascritto a Verona in data 13/08/2015 ai nn. 30189 R.G. e 19845 R.P. (allegato 1).

-

proprietà per 1/6;

proprietà per 1/6;

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato





proprietà per 4/6;

in forza di successione legittima in morte

, trascritta a Verona in data 18/11/2009 ai nn. 44199 R.G. e 26651 R.P., trascritta a Verona in data 20/03/2007 ai nn. 14959 R.G. e 8705 R.P. e successivo atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Sergio Macchi di Legnago in data 11/08/2015 rep. 154802/28047, trascritto a Verona in data 13/08/2015 ai nn. 30188 R.G. e 19844 R.P..



proprietà per 1/2;

- proprietà per 1/2;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Alberti di Legnago in data 22/02/1986 rep. 48572, trascritto a Verona in data 24/03/1986 ai nn. 6496 R.G. e 4718 R.P. (allegato 2).

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Come risulta dal certificato di residenza è stata famiglia la proprietaria esecutata risulta risiedere nell'edificio oggetto di esecuzione con i propri figli (allegato 6). Inoltre, come accertato presso L'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castagnaro e dichiarato nell'atto di provenienza, l'esecutata risulta ancora nubile.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente (allegato 3):

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagnaro, intestati a:

- proprietà per 1/1;

- Foglio 2, partic. 184, sub 3, cat. A/3, cl. 3, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 116, sup. cat.

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

tot. escluse aree scoperte mq. 101, rendita € 155,71, piano T-1, Via Aleardo Aleardi 170.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Castagnaro Fg. 2, partic. 184 ente urbano, di are 7.35, sui quali sorgono oltre che il bene oggetto di esecuzione, altri beni non in oggetto (allegato 3).

Ubicazione: Comune di Castagnaro, Via Aleardo Aleardi 170.



Confini: In relazione alla particella 184 sub 3 ai terreni da nord: partic. 50, partic. 63, partic. 171, partic. 292, partic. 57, strada comunale Via Aleardo Aleardi, partic. 184 sub 2.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Castagnaro, Via Aleardo Aleardi 170, a circa un chilometro a ovest del Comune Capoluogo, in zona periferica e isolata del paese nei pressi della stazione e della linea ferroviaria, ove non sono presenti in maniera significativa i servizi primari (negozi, scuole, uffici pubblici, etc.).

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

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

Trattasi di una casa di civile abitazione unifamiliare, distribuita su due livelli, dei quali uno al piano terra e l'altro al primo piano, costruita in aderenza sul lato ovest con un altro edificio di tipologia analoga ed avente a nord est e sud lati liberi.

Il fabbricato risulta edificato anteriormente al 1967, come viene dichiarato nell'atto di provenienza, e risulta aver subito interventi di manutenzione straordinaria nel 1988, con opere di finitura, impiantistica e la sistemazione della copertura.

Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada, da sud, con accessi pedonale e carraio affiancati alla corte sul lato sud; l'accesso è privo di cancello, e, da quanto riferito dalla proprietaria esecutata, costituisce un passaggio con diritto di servitù di passo a favore dei beni oggetto di esecuzione, insistente sulle particelle confinati 57 e 292; attraverso le due particelle si perviene all'area cortiva del bene oggetto di esecuzione. Si segnala che né nell'atto di provenienza (allegato 1) né nell'atto precedente di compravendita della proprietà (allegato 2) viene segnalata la presenza della servitù di passo. Risulta tuttavia l'unica possibilità di accesso ai beni che risultano ovunque recintati da rete metallica ad eccezione dell'accesso descritto.

Il fabbricato presenta finiture ed impiantistica, risalenti all'intervento di manutenzione straordinaria del 1988, di tipo ordinario che si trovano in un sufficiente stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un locale al piano terra che costituisce ingresso e cucina; a lato dell'ambiente principale si trova un soggiorno, attualmente utilizzato come camera da letto. Oltre la scala interna in muratura, che porta al primo piano, sempre al piano terra, è presente un servizio igienico. Nel sottoscala, con accesso dalla cucina, si trova la caldaia e la pompa elettrica per l'estrazione dell'acqua. Al primo piano è presente una camera dal letto matrimoniale e un piccolo ripostiglio con le dotazioni di un servizio igienico. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 64, al netto delle superfici e ripostiglio esterni. Ricomprese nel lotto sono presenti un'area cortiva complessiva di circa mq. 369 che si estende intorno al fabbricato principale e ad est dello stesso e un piccolo fabbricato esterno destinato a ripostiglio, che potrebbe essere anche utilizzato come autorimessa, di circa mq. 21 netti. Il bene, nel suo complesso, consta di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento e strutture portanti in muratura mista o in laterizio; intonaci tradizionali. Il solaio di copertura del ripostiglio esterno è costituito in travature portanti in legno e orditura secondaria in legno e tavelloni. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, i serramenti in legno con vetrocamera e le finestre dotate di scorrevoli in pvc.

Le altezze nette interne risultano di circa cm. 245 (ingresso) e cm. 280 (soggiorno); la camera al primo piano presenta un'altezza netta interna variabile da circa cm. 205 a circa cm. 275. Il ripostiglio esterno presenta altezze variabili da un minimo di circa cm. 230 a un massimo di circa cm. 330.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture dell'energia elettrica e del gas.

L'acqua viene estratta dal sottosuolo tramite una pompa elettrica posta nel sottoscala, ove è presente anche la caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria e l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento tramite radiatori. L'impianto fognario è stato realizzato con pozzo perdente a svuotamento periodico posto a nord del fabbricato su area cortiva esclusiva.



Planimetrie dell' immobile

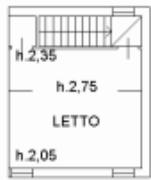


Viene di seguito riportato lo stralcio della planimetria catastale attualmente depositate in catasto.

Piano Terra



Piano Primo



Nord



Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

9



Pubblicazione 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

Trattandosi di un edificio monofamiliare indipendente non vi sono pertinenze di tipo condominiale.

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

L'accesso pedonale e carraio avviene tramite un passaggio sulle particelle confinanti 57 2 292 con servitù di passo a favore del bene oggetto di esecuzione.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Castagnaro approvato con D.C.C. n. 10 del 23/04/2014, e successive varianti, l'area sulla quale sorge il fabbricato è individuata parte in ZTO "E" agricola regolata dall'art. 48 delle NTO e parte in area soggetta a "Vincolo di rispetto stradale e ferroviario regolata dall'art. 56.5b-d delle NTO (vedi allegato 8).

In forza delle destinazioni urbanistiche presenti si ritiene che si possa intervenire con il livello massimo di ristrutturazione con divieto di aumento di volume.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato di fatto (allegato 3). Si segnala che le planimetrie catastali risalgono al 2015 e si presume che siano state redatte in occasione dell'atto di compravendita. L'edificio è da ritenersi costruito ante 1967 e sostanzialmente conforme. Si segnala la presenza di una piccola difformità che riguarda la presenza (nella planimetria catastale) di un divisorio tra l'ingresso e la cucina che attualmente non risulta presente. A parere del sottoscritto perito si tratta di una modesta incongruenza che non intaccherebbero la regolarità complessiva del bene e non sarebbe tale da rendere necessario un adeguamento catastale planimetrico. Tuttavia il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato



Si segnala inoltre che probabilmente l'estratto di mappa non ripercorre i confini catastali corretti in un punto che contorna il cortile a confine con la particella 50: ossia vi è una discrepanza tra la planimetria catastale dell'immobile depositata e l'estratto di mappa. Non è possibile intervenire in quanto si tratta di una zona a confine che deve essere trattata in contraddittorio con la proprietà confinante e dovrà essere eseguito il riconfinamento in quel punto. Di questa situazione se ne tiene conto ai fini della valutazione nel paragrafo ad essa dedicato.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Castagnaro è emerso che in relazione all'immobile è presente una pratica edilizia di autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 5019 del 13/01/1988. Tra le varie opere vi era l'indicazione della sostituzione della struttura di copertura in latero-cemento. Il Comune all'interno dell'autorizzazione aveva prescritto di produrre al termine dei lavori il collaudo statico della struttura. All'interno della documentazione rilasciata dal Comune al sottoscritto perito, con l'accesso agli atti (allegato 7), non vi è la presenza del certificato di collaudo strutturale.

In relazione alla conformità tra la situazione attuale e la documentazione agli atti si può fare riferimento solamente alla documentazione catastale in quanto all'interno dell'autorizzazione edilizia non risulta siano stati prodotti elaborati grafici, ma solo una documentazione fotografica degli esterni dello stato precedente.

Il sottoscritto perito, come anticipato nel paragrafo D.1.5, ha riscontrato una difformità in relazione alla mancata presenza del divisorio tra la zona ingresso e la zona cucina; questa difformità potrà essere regolarizzata con una cila in sanatoria ai sensi art. 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001; in secondo luogo a livello catastale ritiene che il futuro acquirente debba provvedere ad eseguire un riconfinamento in contraddittorio con la proprietà confinante a nord (particella 50) per verificare se i confini siano nella forma presentata in planimetria o in quella rappresentata nell'estratto di mappa, ed eventualmente apportare le opportune modifiche. In terzo luogo, in relazione alla richiesta contenuta nell'autorizzazione rilasciata nel 1988, il futuro acquirente dovrà interessare un tecnico per la verifica e il rilascio di un certificato di idoneità statica in

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato



relazione alla ristrutturazione della copertura. Si segnala infine che a ridosso del ripostiglio esterno sul lato sud-est è stata realizzata, non in tempi recenti, una piccola baracca fatiscente in lamiera che dovrà essere rimossa.

Dell'incidenza in deprezzamento sul valore dell'immobile in relazione alle pratiche descritte se ne tiene conto ai fini della valutazione nel paragrafo ad essa dedicato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 20/11/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Giorgia Perbellini. L'immobile risulta a disposizione e la residenza della proprietaria esecutata che vi abita con i propri figli (allegato 6). Si segnala che attualmente l'immobile necessiterebbe di una adeguata pulizia, trascurata dalla proprietà attuale, e che complessivamente, se eseguita la pulizia, lo stato di manutenzione riscontrato ne consentirebbe una abitabilità con un sufficiente livello qualitativo.

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

Si segnala che lo stato di occupazione dell'immobile non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità e dalle visure storiche catastali sul bene pignorato e le visure ipotecarie sulla parte esecutata, nonché sul nominativo di ciascuno degli autori del trasferimento del diritto pignorato dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale (vedi allegati 4 e 5), risultano le formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento e/o delle provenienze catastali riportate successivamente al paragrafo D.1.8.1.

Le ispezioni in relazione ai nominativi degli autori del trasferimento (allegato 5) riguardano gli atti riportati nella relazione notarile e il precedente atto di provenienza (allegato 2).

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato





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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, C.F. 008840605262, iscritta a Verona in data 13/08/2015 ai nn. 30190 R.G. e 4980 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Sergio Macchi rep. 154803/28048 del 11/08/2015, per € 130.000,00, a garanzia di capitale di € 65.000,00, a carico di sul bene oggetto di esecuzione.

2) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Uff. Giud. Tribunale di Verona nascente da atto esecutivo o cautelare rep. 1485 in data 08/03/2025 a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, P.I. 05828330638, contro , trascritto a Verona in data 02/04/2025 ai nn. 12677

R.G. e 9244 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta un importo fisso di € 94,00 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (294,00+94,00) € 388,00.



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

Nessuno.

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

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali



Nessuna

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato



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

L'immobile risulta bene personale del soggetto esecutato.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'unità immobiliare.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Descrizione Casa di civile abitazione di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-pranzo	Sup. reale linda	19,40	1,00	19,40
	Sup. reale netta	16,95	1,00	16,95
Disimpegno	Sup. reale linda	1,52	1,00	1,52
	Sup. reale netta	1,09	1,00	1,09
Bagno	Sup. reale linda	5,95	1,00	5,95
	Sup. reale netta	4,21	1,00	4,21
Ripostiglio	Sup. reale linda	3,99	0,50	2,00
	Sup. reale netta	2,98	1,00	2,98
Soggiorno	Sup. reale linda	22,00	1,00	22,00
	Sup. reale netta	18,12	1,00	18,12
Vano scala	Sup. reale linda	4,11	1,00	4,11
	Sup. reale netta	2,81	1,00	2,81
Letto 1P	Sup. reale linda	20,31	1,00	20,31
	Sup. reale netta	17,29	1,00	17,29
Ripostiglio	Sup. reale linda	1,48	1,00	1,48
	Sup. reale netta	0,93	1,00	0,93
Ripostiglio esterno	Sup. reale linda	25,85	0,50	12,93
	Sup. reale netta	20,70	1,00	20,70
Cortile fino a mq. 25	Sup. reale linda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale linda	344,00	0,02	6,88
	Sup. reale linda	473,61		99,07
	Sup. reale netta	85,08		85,08

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa risulta in condizioni tali da suggerirne una adeguata pulizia ma le strutture le finiture e lo stato di manutenzione riscontrati ne consentirebbero attualmente



una abitabilità con un sufficiente livello qualitativo.

L'immobile è indipendente ed è caratterizzato da strutture, impiantistica e finiture complessive risalenti alla manutenzione straordinaria del 1988; si segnala che la caldaia è stata invece sostituita in tempi successivi.

Per la 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.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre del 2024, si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione. Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 600/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 500/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 350-400/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati che corrispondono all'immobile in oggetto le condizioni dell'immobile il sottoscritto perito ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario superiore a € 450/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base

al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e per oneri giuridici e spese tecniche di regolarizzazione e verifica.

Non sono reperibili presso la proprietà le certificazioni di conformità degli impianti che risultano funzionanti ma datati e in condizioni sufficienti. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti.

D.1.13.3. Stima

A. Casa di civile abitazione

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero e diritto e quota

Peso ponderale: 1

45.000,00 €

45.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-pranzo	19,40	450,00 €	8.730,00 €
Disimpegno	1,52	450,00 €	684,00 €
Bagno	5,95	450,00 €	2.677,50 €
Ripostiglio	2,00	450,00 €	897,75 €
Soggiorno	22,00	450,00 €	9.900,00 €
Vano scala	4,11	450,00 €	1.849,50 €
Letto 1P	20,31	450,00 €	9.139,50 €
Ripostiglio	1,48	450,00 €	666,00 €
Ripostiglio esterno	12,93	450,00 €	5.816,25 €
Cortile fino a mq. 25	2,50	450,00 €	1.125,00 €
Cortile oltre 25 mq	6,88	450,00 €	3.096,00 €
	99,07		44.581,50 €
			44.581,50 €
			44.581,50 €

- Valore corpo:

- Valore complessivo intero e diritto e quota:

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa di civile abitazione	99,07	44.790,75 €	44.790,75 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

44.790,75 €

Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e l'immediatezza della vendita giudiziaria
l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

Riduzione del valore per spese di presentazione della sanatoria e tecniche varie da parte di un professionista abilitato (sanzione €1000 e pratica a livello progettuale € 1.500, riconfinamento €1.000, certificato di idoneità statica € 500)

4.479,08 €

4.000,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

36.311,68 €

Arrotodato a:

36.000,00 €

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

Verona, 10/07/2025

Il perito estimatore

Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Precedente atto di provenienza
- E.3. Documentazione catastale
- E.4. Ispezione ipotecarie aggiornate con note
- E.5. Ispezioni ipotecarie sui nominativi degli autori del trasferimento nel ventennio
- E.6. Certificati
- E.7. Autorizzazione per manutenzione straordinaria prot. 5019 del 1988
- E.8. Estratto del Piano degli Interventi
- E.9. Documentazione fotografica



Tribunale di Verona E. I . n. 72/2025 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Giorgia Perbellini avvocato

17

