

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

9/2026 R.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

Parte eseguita

Custode Giudiziario

Avv. Maria Enrica Trivelli

Esperto Estimatore

Arch. Lorenzo Marconato



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. proprietà	5
D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	6
D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. descrizione dei beni	7
D.1.3.1. contesto	7
D.1.3.2. descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3. individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4. situazione urbanistica della zona	11
D.1.5. situazione catastale dell'immobile	11
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 e identificazione degli occupanti	12
D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	13
D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	13
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	14
D.1.8.3. accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	14
D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	14
D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	15
D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	15
D.1.13. valutazione del lotto	15





D.1.13.1. consistenza

15

D.1.13.2. criteri di stima

15

D.1.13.3. stima

16

D.1.13.4. adeguamenti e correzioni della stima

19

D.1.13.5. valore di stima al netto delle decurtazioni

19

E. allegati lotto unico

20



3



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 9/2026
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità di abitazione con annesso magazzino e terreno Sup. commerciale fabbricati 163,36 mq e terreni 829,00 mq
Ubicazione	Bonavigo (VR), fraz. Orti, Via Suppiavento n° 20
Dati catastali	C.F. Comune di Bonavigo (VR), Foglio 22 mapp. 69 sub 2 graff. mapp. 123 e mapp. 157; C.T. Foglio 22 mapp. 74, 119
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 28.000,00
Stato di occupazione	Occupato parzialmente da terzi senza titolo
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 2.500 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	NO – situazione regolarizzata dal perito
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto oggetto della presente esecuzione immobiliare consta nella piena proprietà di tutti beni immobili di seguito individuati.

C. DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un'unità di abitazione indipendente e contigua ad altre proprietà (mapp. 69 sub 2 graffato), dislocato su due livelli: terra e primo, oltre che da un magazzino esterno con tettoia ed area pertinenziale (mapp. 157) ed un terreno agricolo incolto (mapp. 119).

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di esecuzione ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 22 Mapp. 69 sub 2 graffato con Mapp. 123; Mapp. 157 e al C.T. Fg. 22 Mapp. 74 (corte comune) e 119, sono pervenuti al [REDACTED] mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago (VR), stipulato in data 29.07.2005 – rep. 131094 – racc. 17363 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Legnago (VR) il 02.08.2005 al n° 2219 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 03.08.2005 al n° 34013 R.G. e al n° 21471 R.P.

[REDACTED] Gli eredi del medesimo hanno rinunciato a ricevere l'eredità con atto di rinuncia depositato presso il Tribunale di Verona il 26.09.2019 R.G. 5774/2019 – Num Crono. 2946/2019 – Rep. 4226/2019.

Successivamente, con provvedimento n° 3797/2025 del 30.04.2025, veniva nominato dal Tribunale di Verona [REDACTED]

Le ispezioni ipotecarie eseguite sui beni immobili oggetto della presente hanno rilevato poi l'esistenza della nota di trascrizione del certificato di denuncia di successione rep. 44758/88888/26, trascritta in data 18.02.2026 al n° 5641 R.G. e al n° 4142 R.P. a favore di [REDACTED]

Il perito annota come nell'atto di compravendita degli immobili stipulato il 29.07.2005 dal Notaio Sergio Macchi, riguardo la corte comune censita al C.T. Fg. 22 Mapp. 74, si dica testualmente: *"Nella vendita sono inoltre compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte promiscua distinta al Catasto Terreni del comune di Bonavigo, al foglio 22 con il mapp. n. 74 di are 2.41 ente urbano"*.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA

[REDACTED]

[REDACTED]

6

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Bonavigo (VR):

Foglio n° 22

particella m n° 69 – sub 2 – via Suppiavento n. 14 – P.T.1 – cat. A/4 – classe 1 – cons. 6,0 vani – sup. cat. 131 mq – R.C. € 207,62

particella m n° 123 graffato con m n° 69 sub 2

particella m n° 157 – via Suppiavento n. 14 – P.T. – cat. C/6 – classe 1 – cons. 26 mq – sup. cat. 26 mq – R.C. € 42,97

Intestazione:

[REDACTED]

proprietario per 1/1

I terreni sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.T. del Comune di Bonavigo (VR):

Foglio n° 22

particella m n° 119 – vigneto – classe U – sup. Ha 00.08.29 – deduz. BGA DS2R – R.D. € 8,56 – R.A. € 5,78

Intestazione:

proprietario per 1/1

particella m n° 157 – ente urbano – sup. Ha 00.03.86

particella m n° 74 – corte – sup. Ha 00.02.41

Nota: tutti i beni, ad eccezione dei terreni distinti al C.T. Fg. 22 Mapp. 157 e 74 (non intestati: ente urbano e corte), risultano ancora intestati al [REDACTED]

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio si trova in zona periferica della frazione Orti del Comune di Bonavigo (VR); l'area ha destinazione funzionale prevalentemente agricola, con pochi edifici residenziali. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile popolare, edificato in epoca remota, destinato esclusivamente a residenza e composto di due sole unità, più le pertinenze. La costruzione risulta posizionata in fregio della strada comunale (via Suppiavento) ed affaccia sul fronte sud verso un cortile promiscuo (Mapp. 74). La frazione nel cui territorio è collocato l'edificio è denominata "Orti di Bonavigo" e si trova circa a 4km a sud-est del comune di Bonavigo e a 2,5 km a sud-ovest del comune di Minerbe (VR).

La zona è collocata nella porzione sud-orientale della Provincia di Verona, a prevalente destinazione agricola, sulla direttrice ovest-est SR10, che collega la cittadina di Legnago (VR) con Este (PD). L'area è scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e normalmente fa riferimento ai centri limitrofi.

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un'unità singola di abitazione, da un piccolo magazzino esterno con tettoia e corte esclusiva e da un piccolo terreno agricolo limitrofo.

L'unità abitativa (Mapp. 69 sub 2) è dislocato su due livelli (piano terra e primo), mentre il magazzino è collocato solo al piano terra. Gli immobili costituenti il lotto sono siti nel Comune di Bonavigo (VR), frazione Orti, in via Suppiavento al civico numero 20.



L'ingresso all'abitazione avviene, attraverso una porta in metallo e vetro con serratura normale, dalla corte comune (Mapp. 74), accessibile a sua volta dalla via pubblica. Il perito annota come recentemente sia stato realizzato un parapetto metallico con cancelletto che circonda e delimita, esternamente all'ingresso dell'abitazione, una piccola area di corte, che però è di proprietà comune. Da un punto di vista giuridico tale opera, benché munita di titolo edilizio, appare molto probabilmente illegittima. Il fabbricato è formato da due subalteni catastali ed è in adiacenza ad una serie di altre costruzioni simili.

L'unità abitativa risulta costituita al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, disimpegno e scala interna che conduce al primo piano, dove si distinguono: due camere da letto, un soggiorno ed un ripostiglio. L'altezza interna dei locali abitabili varia al piano terra da 228 a 240 cm. e al primo piano da 191 a 311 cm.

Le superfici parietali interne dell'unità sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di graniglia di marmo; nel bagno i pavimenti e i rivestimenti parietali sono realizzati con piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono di diverse tipologie: in legno con vetro singolo o in alluminio con vetro singolo, mentre gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili o da ante in legno verniciato. Le porte interne sono in legno o in pvc. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo scadente e solo parzialmente funzionanti. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica. L'impianto idro-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina ed il bagno e come generatore ha un boiler elettrico con accumulo posizionato nella cucina. L'impianto termo-sanitario è sostanzialmente vetusto e non funzionante, oltre che privo di generatore. Il piano cottura è alimentato probabilmente da linea gas con bombola. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica alla rete pubblica. Non è dato sapere se sia allacciato anche alla rete fognaria pubblica, oppure dotato di fossa con pozzo perdente. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, essendo gli stessi parecchio datati, si consiglia una messa a norma.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da setti portanti in muratura di laterizio pieno. I solai intermedi hanno struttura realizzata

probabilmente in latero-cemento o in calcestruzzo debolmente armato. La copertura, non ispezionabile, ha due falde e ha presumibilmente struttura in legno con guaina impermeabilizzante e manto in coppi. Le strutture risultano complessivamente di scadente qualità e in scarse condizioni di manutenzione. Anche l'appartamento, al suo interno, si può definire in scarse condizioni di manutenzione.

9



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

Come in precedenza indicato, l'unità residenziale oggetto di esecuzione è accessibile da una corte comune distinta al C.T. Fg. 22 Mapp. 74. Le altre pertinenze indirettamente collegate attraverso la corte promiscua sono: un magazzino esterno con tettoia e corte di proprietà esclusiva (Mapp. 157) e un terreno agricolo incolto (C.T. Fg. 22 Mapp. 119).

Il magazzino esterno attualmente non è accessibile internamente. Esso è composto di un modesto fabbricato a pianta rettangolare, ad un piano solo (terra) con annessa tettoia sul prospetto sud. Il fabbricato è dotato di un piccolo terreno recintato di pertinenza, sul quale attualmente giace una seconda tettoia del tutto abusiva. Come detto i beni sono inaccessibili a causa della cospicua presenza di rifiuti presenti sia all'interno del magazzino, sia sul terreno (vedi foto). Altra pertinenza non accessibile a causa del passaggio obbligato dal mappale 157, è il piccolo terreno agricolo distinto dal Mapp. 119 e collocato immediatamente a sud del magazzino innanzi descritto. Il terreno di circa 830 mq è incolto e ricoperto da vegetazione infestante di arbusti ed alberi ad alto fusto cresciuti presumibilmente in luogo di quello che un tempo assai lontano poteva essere un vigneto, come peraltro descritto dalla documentazione catastale. Tanto per quanto riguarda il magazzino, quanto per i terreni, si può chiaramente affermare che non siano utilizzati da tempo e che versino in pessime condizioni di manutenzione, per quanto rilevabile dalla sommaria ispezione eseguita dal perito.



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

Come specificato al precedente punto D.1.3.2. si precisa che l'unico ingresso all'unità di abitazione (Mapp. 69 sub 2) avviene passando attraverso un portoncino in metallo e vetro posto in fregio alla corte comune distinta dal Mapp. 74. Dalla medesima corte è accessibile direttamente il Mapp. 157, sul quale si trova il magazzino con tettoia.

A sua volta il terreno agricolo distinto dal Mapp. 119 sarebbe accessibile attraverso il passaggio dal Mapp. 157.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Secondo quanto riportato nell'allegato CDU, prodotto dal Comune di Bonavigo (VR) in data 04.05.2026 – prot. 2730 – i terreni ed i soprastanti fabbricati oggetto di esecuzione si trovano, secondi i disposti dei vigenti strumenti urbanistici locali (PRG, PAR e PI), in zona:

- Fg. 22 Mapp. 69 – zona C1E “zone di edificazione diffusa” (Art. 23) e zona 15 P.I. 03 “area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica” (Art. 42.1 A3);
- Fg. 22 Mapp. 119 – zona C1E “zone di edificazione diffusa” (Art. 23); zona E2 P.I. “agricola” e zona 15 P.I. 03 “area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica” (Art. 42.1 A3);
- Fg. 22 Mapp. 157 – zona C1E “zone di edificazione diffusa” (Art. 23) e zona 15 P.I. 03 “area idonea a condizione: vulnerabilità idrogeologica” (Art. 42.1 A3);

Per maggiore completezza d'informazione si rimanda all'allegato CDU e a tutti i dati specifici in esso riportati, inclusi gli estratti della cartografia di zona e gli articoli di riferimento della normativa urbanistica vigente.

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 22 Mapp. 69 sub 2 graffiato con Mapp. 123 e Fg. 22 Mapp. 157, oltre che con il terreno distinto al C.T. Fg. 22 Mapp. 119, non risulta coerente con il titolo di provenienza. Con denuncia di successione – rep. 44758/88888/26 – [REDACTED] – trascritta ai RR.II. della Provincia di Verona con nota del 18.02.2026 n° 5641 R.G. e n° 4142 R.P., la



proprietà/intestazione dovrebbe essere stata variata a favore [REDACTED]

I beni distinti al C.T. Fg. 22 Mapp. 157 (ente urbano) e 74 (corte) correttamente non riportano intestazione catastale.

Le planimetrie catastali dell'unità di abitazione (C.F. Fg. 22 Mapp. 69 sub 2) sono state oggetto di aggiornamento/inserimento catastale Docfa prot. n° VR0073321 in atti dal 17.04.2026.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato di abitazione ed il magazzino esterno oggetto della presente esecuzione sono stati edificati antecedentemente il 01.09.1967, come dichiarato sugli atti di provenienza.

Il perito, con istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Bonavigo il 25.03.2026, ha verificato soltanto l'esistenza di una pratica CILA in sanatoria – prot. LKHLST80A01Z330Z-23052018-0907 – del 07.06.2018 a nome del [REDACTED]

[REDACTED] per la realizzazione di un tratto di recinzione collocata nella corte comune. Risulta però decisamente anomalo il fatto che l'intervento per il quale si sia richiesta sanatoria sia stato realizzato su terreno di proprietà promiscua, senza che appaia tra i documenti ricevuti ed allegati alla CILA l'atto di assenso dei soggetti terzi aventi titolo. Il perito avanza dubbi sulla liceità giuridica del titolo.

Inoltre dalle ispezioni visive che si sono potute svolgere, pare che nel terreno di pertinenza del magazzino censito al C.F. Fg. 22 Mapp. 157, sia installata una tettoia con struttura metallica prefabbricata, di costruzione abbastanza recente, certamente mai autorizzata dal punto di vista amministrativo, né mai accatastata. Tale manufatto andrà dunque rimosso.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto della presente stima risultano attualmente solo in parte occupati da soggetti terzi in totale assenza di titolo. Più dettagliatamente la sola abitazione distinta al C.F. Fg. 22 Mapp. 69 sub 2 è abitata stabilmente da [REDACTED]

Gli altri immobili oggetto di esecuzione non sono di fatto occupati o utilizzati da alcun soggetto, anche perché sostanzialmente non accessibili in normali condizioni di sicurezza. Come innanzi detto infatti la porta di accesso al magazzino esterno è chiusa con catena e lucchetto ed il terreno pertinenziale, parzialmente recintato e completamente ingombro di rifiuti di ogni genere, inclusa un'autovettura.

Non essendo il terreno agricolo censito al C.T. Fg. 22 Mapp. 119 accessibile in alcun modo, non è dato sapere se la fitta vegetazione spontanea che lo ha invaso, nasconda altri rifiuti o manufatti.

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

Si richiama quanto riportato al precedente capitolo "D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti" specificando che l'occupante dell'unità di abitazione vi risieda senza titolo. Lo stato di occupazione quindi non è opponibile alla procedura.

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:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 10510, trascritto a Verona in data 29.01.2026 al n° 2729 R.G. e al n° 2009 R.P. a favore di [REDACTED] innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Verona in data 04.08.2005 al n° 34386 R.G. e al n° 8136 R.P. a favore di [REDACTED] – per la somma complessiva di € 234.000,00 a garanzia di un capitale di € 78.000,00

a carico di [REDACTED] innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (rinnovazione) iscritta a Verona in data 31.07.2025 al n° 32119 R.G. e al n° 5605 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] – per la somma complessiva di € 234.000,00 a garanzia di un capitale di € 78.000,00 a carico di [REDACTED] innanzi identificato. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero tutti gli immobili qui identificati come Lotto 1.

Nota: Il perito annota come siano state rinvenute diverse altre trascrizioni/iscrizioni che riguardano la corte comune censita al C.T. del Comune di Bonavigo (VR) Fg. 22 Mapp. 74 ente urbano. Si rimanda per chiarezza alle allegate risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate e a quanto riportato in merito alla provenienza del bene al precedente capitolo “D.1.1. Proprietà”.

14

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 degli oneri giuridici che sono opponibili

Attualmente 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

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

I beni oggetto della presente esecuzione non costituiscono parte di un condominio.

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

I fabbricati oggetto di esecuzione hanno destinazione residenziale e non risultano strumentali all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Il terreno è incolto. I beni sono pervenuti al defunto proprietario [REDACTED] con atto di compravendita rep. 131094 del notaio Sergio Macchi, stipulato in data 29.07.2005. La parte acquirente si è avvalsa delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge n. 549 del 08.12.1995.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli edifici oggetto della presente esecuzione, secondo quanto riportato sugli atti di provenienza, non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili costituenti il lotto unico della presente stima tecnicamente risulterebbero divisibili in tre lotti, ma questa ipotesi è stata scartata dal perito perché, anche in funzione del ridottissimo valore di mercato di ciascuna delle parti, la suddivisione potrebbe rendere completamente inappetibile uno o più lotti.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 (unico)

A1	P.T.	abitazione	63,45 mq.
A2	P.1.	abitazione	60,45 mq.
A3	P.T.	magazzino	31,00 mq.
A4	P.1.	tettoia	41,30 mq.
A5		terreno mapp. 157	314,00 mq.
A6		terreno mapp. 119	829,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Bonavigo (VR), gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del primo semestre 2024. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

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:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Bonavigo (VR) fraz. Orti (abit. seconda fascia)

Abitazioni civili: min €/mq. 484 max €/mq. 683

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Bonavigo (VR) fraz. Orti

Abitazioni civili: min €/mq. 600 max €/mq. 890

valore medio minimo €/mq. 542

valore medio €/mq. 664

valore medio massimo €/mq. 786

Il perito precisa che i dati innanzi riportati non costituiscono riferimento di stima, ma semplice citazione informativa di quanto assumibile dagli osservatori del mercato immobiliare di zona

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2024, in riferimento ai disposti degli EVS® (European Valuation Standards), IVS (International Valuation Standards), Linee Guida RICS, Norme UNI 11612:2015 e UNI 11558:2014, si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Piergiuseppe Canero repertorio n° 3635 del 27.11.2024 (immobile A/3 classe 2 vani 6,0 classe energetica F)
- atto di compravendita del notaio Paolo Cherubino repertorio n° 2004 del 11.06.2025 (immobile A/3 classe 3 vani 4,5 classe energetica F)
- atto di compravendita del notaio Giudo Magrelli repertorio n° 30378 del 19.11.2024 (immobile A/3 classe 2 vani 6,0 classe energetica G)

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/3 – classe 2/3 – stato di conservazione scarso – classe energetica F/G) è pari a € 177,40 per metro quadro.

Per quanto riguarda l'individuazione del corretto valore di mercato del terreno agricolo annesso si faccia riferimento alle tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona nella loro ultima versione del 2025, che per il Comune di Bonavigo (pianura di Legnago – zona R.A.9) per la categoria colturale "incolto improduttivo" prevedono un valore di 0,78 €/mq.



Proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione (C.F. Fg. 22 Mapp. 69 sub 2), con magazzino esterno (Mapp. 157) sito nel Comune di Bonavigo (VR), fraz. Orti, in via Suppiavento n° 20.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 180,00 (centottanta/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione PT	63,45	100%	63,45
A2	abitazione P1	60,45	100%	60,45
A3	magazzino esterno PT	31,00	50%	15,50
A4	tettoia PT	41,30	20%	8,26
A5	terreno mapp. 157	314,00	5%	15,70
	sup. totale ragguagliata			163,36
	valore unitario €/mq.			€ 180,00
	valore complessivo fabbricati			€ 29.404,80

Per arrotondamento si stima il valore complessivo dei fabbricati in € 29.000,00 (ventinovemila/00 euro).

Proprietà per 1000/1000 del terreno agricolo (C.T. Fg. 22 Mapp. 119), sito nel Comune di Bonavigo (VR), fraz. Orti, in via Suppiavento n° 20.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 7,80 (sette/80 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A6	terreno mapp. 119	829,00	100%	829,00
	sup. totale ragguagliata			829,00
	valore unitario €/mq.			€ 7,80
	valore complessivo terreni			€ 6.466,20

Per arrotondamento si stima il valore complessivo dei terreni in € 6.500,00 (seimilacinquecento/00 euro).

In conseguenza a quanto innanzi esposto il perito stabilisce che il valore attuale di mercato di tutti i beni immobili afferenti al Lotto 1 sia pari a € 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00 euro).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia degli immobili, difforni rispetto al progetto autorizzato, come menzionato al precedente capitolo "D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile", è necessario rimuovere la cancellata esterna al fabbricato di abitazione e la tettoia abusiva presente sul terreno Mapp. 157. Per tali operazioni il perito stima una spesa pari a € 2.500,00.

Resta poi da eseguire la raccolta/selezione, il trasporto e lo smaltimento di tutti i rifiuti presenti sul sedime del Mapp. 157. Dal momento in cui è difficile prevedere con la dovuta precisione la quantità e la tipologia di tali materiali, a causa dell'inaccessibilità dei luoghi, il perito in via del tutto preliminare e prudentiale stabilisce che si possa applicare una decurtazione a corpo pari a € 5.000,00.

Tutte le operazioni innanzi descritte comportano nell'insieme un valore di decurtazione stimabile in € 7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro).

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore di mercato della quota di piena proprietà degli immobili costituenti il Lotto 1 viene stimato in € **28.000,00** (ventottomila/00 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, 05.05.2026

il perito estimatore

Dott. Arch. Lorenzo Marconato

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di morte dell'esecutato
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Istanza di verifica dell'esistenza di contratti di locazione
- E.9. Nomina del curatore dell'Eredità Giacente
- E.10. Atto di rinuncia dell'eredità dell'esecutato
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.14. Planimetrie di rilievo
- E.15. CDU

