

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	196/2025
Giudice	dott. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	
Intervenuto	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO

info@studiobonomo.it - tel. 0458342297

Custode Giudiziario

MATTEO avv. GERVASINI

matteogervasini@studiolegalegervasinisaretto.it - tel. 045995348

STUDIO BONOMO - geom. Alessandro Bonomo -

Via F. Morosini, 7 - 37138 Verona -

C.F. BNM LSN 69B05 L781K

P.IVA 02302200239

e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. - alessandro.bonomo@geopec.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1	Contesto	8
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	8
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	11
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 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	12
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.....	13
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	13
D.1.13	Valutazione del lotto	14
D.1.13.1	Consistenza.....	14
D.1.13.2	Criteri di stima	14
D.1.13.3	Stima	17
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.....	18

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 196/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà per i mappali 460 – 635 graffiati con i mappali 1094 e 1095 e mappale 461
Tipologia immobile	Fabbricato demolito e terreno
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), Via Toscana
Dati catastali	- N.C.E.U. Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 2 mapp. ex n. 635 – 460 graffiati con i mappali 1094 – 1095 ora 2325 per 1/1 di proprietà; - N.C.T. Comune di Villa Bartolomea (VR), Foglio 2 mapp. n. 461 - per 1/1 di proprietà -
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 126.400,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non sono state riscontrate irregolarità edilizie
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	=====
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 allo 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

I beni risultano in proprietà del sig.

per la quota di 1/1

- N.C.E.U. al Foglio 2 ex mappale 460 – 635 (graffati con i mappali 1094 e 1095) ora mappale 2325;
- N.C.T. al Foglio 2 mappali 461.

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ritiene di formare un unico lotto in quanto i mappali presentano caratteristiche di omogeneità e continuità che rendono la gestione di un unico lotto la soluzione più coerente sia dal punto di vista urbanistico che funzionale per le seguenti ragioni:

- continuità territoriale e urbanistica: i mappali formano un corpo unico e aderente. La quasi totalità dell'area ricade in Zona B2 – residenziale di completamento, condividendo lo stesso indice di edificabilità;
- sviluppo organico della volumetria: l'accorpamento permette di gestire in modo unitario una buona potenzialità edificatoria complessiva. Solo la visione d'insieme garantisce un intervento edilizio armonico e rispettoso dei parametri urbanistici;
- integrazione funzionale verde-edificato: la porzione del mappale 461 a destinazione agricola non costituisce un'entità autonoma, ma funge da naturale completamento a verde e pertinenza della volumetria principale;
- accessibilità unificata: l'intero compendio ha accesso da Via Toscana, strada privata ad uso pubblico. Il mantenimento del lotto unico evita la frammentazione degli accessi e la creazione di servitù interne superflue, ottimizzando il collegamento alla rete stradale comunale.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Macchi Sergio del 19.12.1989 rep. 10701 e trascritto il 12.01.1990 R.G. 1187 R.P. 1011 da acquisto:
per la nuda proprietà di 1/1:
 - N.C.E.U. al Foglio 2 mappali ex 635-460-1094-1095 graffiati ora 2325;
 - N.C.T. al Foglio 2 mappale 461.

Precedenti proprietari

- per la piena proprietà di 1/2:
 - N.C.E.U. al Foglio 2 mappali 635-460-1094-1095 graffiati;
 - N.C.T. al Foglio 2 mappale 461.a seguito di atto di successione del de cuius in data 21.05.1990 R.G. 12858 R.P. 9860.

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

della stipula dell'atto notarile risultava coniugato con in regime di separazione dei beni. al momento

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

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Villa Bartolomea (VR), attesta che:

- risulta residente in via
- il sig. risulta essere di stato coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra . Lo stato di famiglia dell'esecutato risulta così costituito:

-
-
-
-

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il terreno, in proprietà per 1/1, risulta essere censito nel comune di Villa Bartolomea (VR) al N.C.E.U.:

Foglio 2:

mappale n. 2325 F1 di are 05.74 derivante da tipo mappale del 24.03.2026 Pratica n. VR0060719 in atti dal 24.03.2026 presentato in data 24.03.2026 e successiva pratica al catasto fabbricati.

Il terreno, in proprietà per 1/1, risulta censito nel comune di Villa Bartolomea (VR) al N.C.T.:

Foglio 2:

mappale 461 – frutteto – classe 1 – superficie 3.454 mq – R.D. € 69,22 – R.A. € 37,46.

STORIA CATASTALE

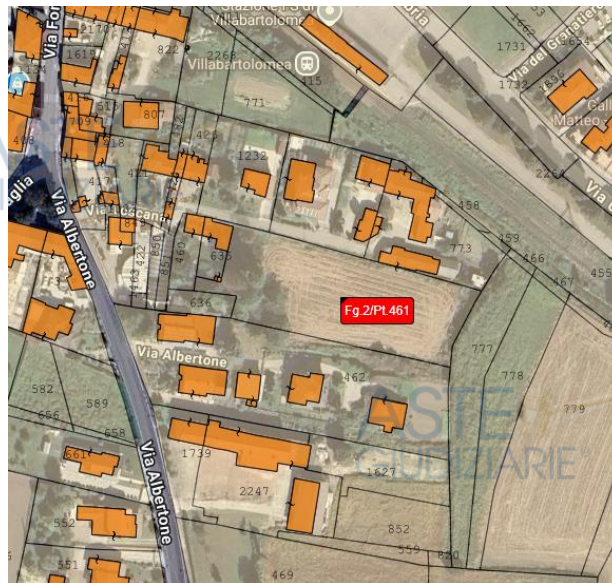
N.C.E.U.:

Foglio 2:

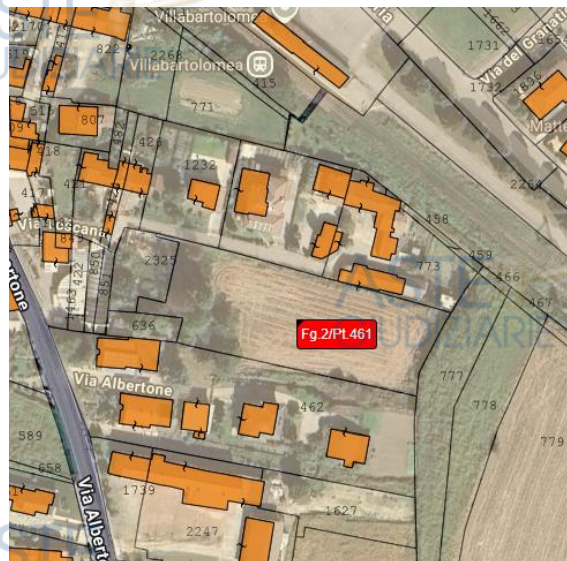
mappale 460 – 635 graffiati 1094-1095 – cat. A/6 – classe U – consistenza 8 vani, superficie catastale 236 mq – R.C. € 177,66

L'area urbana e il terreno sono ubicati a Villa Bartolomea (VR) via Toscana



SORMONTO MAPPA – ORTOFOTO

prima dell'aggiornamento catastale



dopo l'aggiornamento catastale

Confini:

- a Nord con Via Toscana e mappale 773;
- a Sud con il mappale 636 – 462;
- a Est con il mappale 777;
- a Ovest con il mappale 851 e via Toscana.
- a Ovest con i mappali 354 – 951 – 422 – 426 – 776.

Tribunale di Verona E.I. n. 196/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Matteo Gervasini

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il lotto in oggetto, sito in Via Toscana nel Comune di Villa Bartolomea (VR), è inserito in un ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da un'edificazione di tipologia mista con indice di densità fondiaria medio-basso. La morfologia del tessuto edilizio circostante si presenta regolare, con un'alternanza di lotti edificati e aree di completamento che garantiscono un buon decoro del contesto e un'adeguata dotazione di spazi aperti. L'area risulta strategicamente connessa con il nucleo urbano principale e i relativi servizi di urbanizzazione secondaria: il polo scolastico del capoluogo, comprensivo dei cicli d'infanzia, primario e secondario, è situato a una distanza di circa 850 metri. La zona è inoltre servita dalle principali dotazioni di pubblica utilità, quali: uffici comunali, istituti di credito e servizi postali. L'accessibilità infrastrutturale è garantita dalla vicinanza della stazione ferroviaria della linea Verona-Rovigo (posta a circa 700 metri) e, in ambito viabilistico, dall'immediato innesto alla S.S. 434 "Transpolesana", situato a meno di un chilometro dal cespite, che assicura il rapido collegamento con i principali nodi di scorrimento regionali.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare in oggetto, situato in una zona di completamento del tessuto urbano, trae la sua attuale conformazione da un recente intervento di riqualificazione che ha interessato le aree identificate catastalmente ai mappali ex 635 – 460 graffiati 1094 – 1095 ora 2325.

L'area di intervento principale, corrispondente ai mappali ex 635 e ex 460, si presenta oggi infatti libera da volumetrie significative a seguito della demolizione di un preesistente fabbricato rurale in stato collabente. Tale intervento è stato eseguito in conformità alle vigenti normative edilizie, come attestato dalla SCIA n° GCHNTN48P09L912X-19092023-1452. Come desumibile dal corredo fotografico allegato, l'area risulta attualmente pianeggiante e libera da costruzioni, fatta eccezione per piccoli manufatti accessori di natura precaria e una folta vegetazione spontanea. L'accessibilità risulta garantita da Via Toscana, strada privata ad uso pubblico che assicura il pieno collegamento con la rete stradale comunale e i relativi servizi.

In continuità e aderenza a tale lotto, si estende il fondo identificato dal mappale 461 di circa 3.454 mq anch'esso caratterizzato da un'orografia pianeggiante. Sebbene il fondo sia attualmente coltivato a seminativo con un buon grado di fertilità (destinato a colture erbacee a rotazione e censito presso AVEPA per la produzione di frumento tenero da seme), la sua analisi non può prescindere dalla rilevante valenza urbanistica che lo interessa.

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica vigente, il compendio presenta una prevalente natura edificatoria (vedi sovrapposizione mappa/PAT allegata). Nello specifico:

1. l'intero mappale 2325 (574 mq) è inserito in Zona B2 – Residenziale di completamento edilizio speciale;
2. una consistente porzione del mappale 461, pari a circa 2.130 mq, ricade anch'essa in Zona B2.

Questa classificazione urbanistica conferisce alla quasi totalità dell'area una potenzialità edificatoria regolata da un indice di fabbricabilità pari a 1,20 mc/mq. Tale parametro consente di sviluppare, per la sola porzione del mappale 461, una volumetria di circa 2.550 mq, che si somma

Tribunale di Verona E.I. n. 196/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

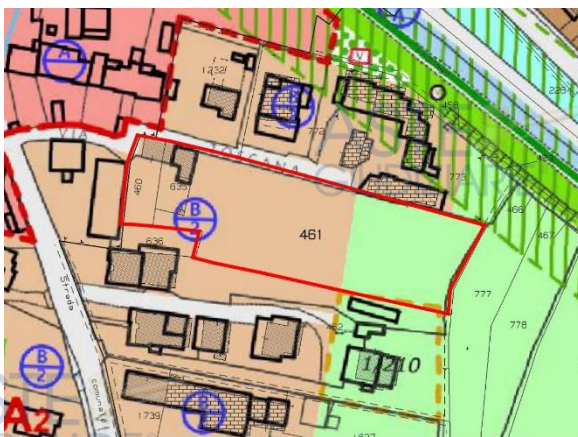
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Matteo Gervasini

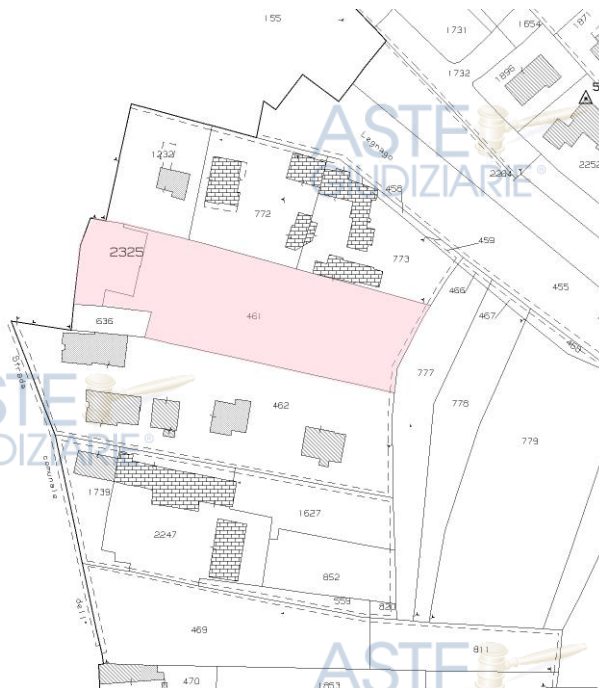
alle potenzialità del lotto finitimo (ex 635 e ex 460), permettendo un intervento edilizio organico e coerente con il tessuto residenziale circostante.

A seguito dell'istanza inoltrata in data 10.03.2026, si precisa inoltre che il Comune ha confermato la possibilità di recuperare la volumetria demolita sul mappale ex 460 e ex 635 (mc 683,76). Tale intervento dovrà prevedere la realizzazione di un fabbricato sul medesimo sedime e in conformità ai parametri planivolumetrici riportati nella tav. 5 della SCIA di demolizione.

La restante parte del fondo (circa 1.320 mq) mantiene la sua destinazione a zona agricola, fungendo da completamento a verde rispetto alla volumetria principale.



Mappa dei terreni



Tribunale di Verona E.I. n. 196/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Matteo Gervasini



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

Non esistono beni condominiali o pertinenze.

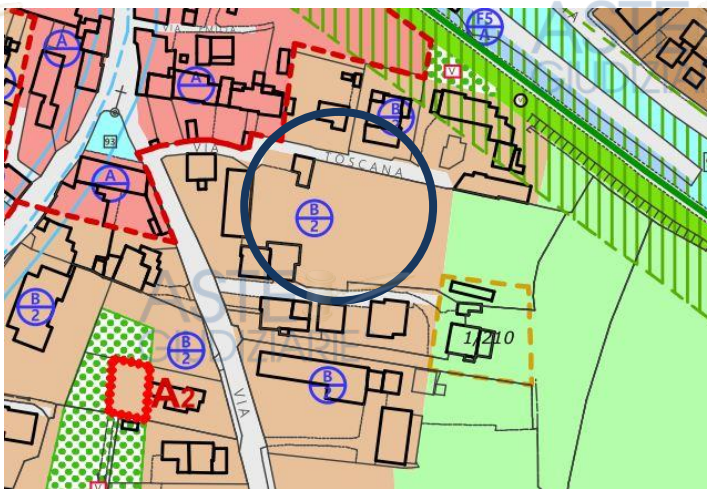
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai terreni avviene da Via Toscana, strada privata ad uso pubblico.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che i terreni oggetto di pignoramento si trovano:

Nel P.I.



- Zona B2 – completamento edilizio Speciale IF = 1,20 art. 30;
- Zona E2 – ambiti di territorio agricolo non integro – art. 41.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie;
- la corretta rappresentazione dei terreni in mappa a seguito dell'aggiornamento catastale limitatamente alla porzione di terreno su cui insistevano gli immobili demoliti con la SCIA;
- la non corretta indicazione culturale. Dalle risultanze catastali, infatti, il terreno risulta censito come frutteto, a seguito di variazione del 2003. Tuttavia, dal sopralluogo effettuato in data 06.02.2026, si riscontra che il bene è attualmente destinato alla coltura del frumento. Non permangono in loco tracce di impianti arborei o strutture di sostegno tipiche del frutteto. Tale destinazione 'seminativa' risulta consolidata da diversi cicli colturali antecedenti alla presente stima.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Limitatamente al mappale 2325 (ex 460 -635 graffiati 1094 - 1095) a seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A., è stato reperito il seguente titolo autorizzativo:

- SCIA Pratica n° GCHNTN48P09L912X-19092023-1452 di demolizione per cause di pubblica sicurezza di un fabbricato residenziale in villa Bartolomea, Via Fondovilla n. 249, intervento regolarmente realizzato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

RELATIVAMENTE AL TERRENO DI CUI AL MAPPALE 2325 (ex 460 – 635 graffiati 1094 - 1095)

Il terreno risulta libero da persone o cose.

RELATIVAMENTE AL TERRENO DI CUI AL MAPPALE 461

Il terreno risulta in conduzione all'impresa individuale
proprietario così come da dichiarazione AVEPA.

dall'01.01.1985 in qualità di

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 16.03.2026 ed allegate alla presente.

Iscrizioni:

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Macchi Sergio del 02.05.2005 rep. 129713/17171 ed iscritta a Verona presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare in data 16.01.2025 ai n.ri 1227/176 a favore della
sede
P
per un capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una
somma complessiva di € 160.000,00 per una durata di 10 anni a carico di
quale terzo datore
di ipoteca - debitore non datore
, per la proprietà di 1/1, su:
– Comune di Villa Bartolomea (VR) – N.C.E.U. Foglio 2:

Tribunale di Verona E.I. n. 196/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Matteo Gervasini

mappale 460 – 635 graffati 1094 – 1095;

- Comune di Villa Bartolomea (VR) – N.C.T. Foglio 2:
mappale 461.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento atto Uff. Giud. Tribunale di Verona del 11.08.2025 rep. 6625 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22.09.2025 R.G. 37876 e R.P. 27691 a favore di

a carico di

a seguito di verbale di

pignoramento immobili del Tribunale di Verona in data 18.05.2023 n.ro 3257/2023, gravante:
per la proprietà di 1/1, su:

- Comune di Villa Bartolomea (VR) – N.C.E.U. Foglio 2:
mappale 460 – 635 graffati 1094 – 1095;
- Comune di Villa Bartolomea (VR) – N.C.T. Foglio 2:
mappale 461.

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

Non sussistono vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

- Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale: Nessuno
- Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. n° 122/2005: Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di terreni.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera proprietà degli immobili (e non una quota indivisa dello stesso),

Tribunale di Verona E.I. n. 196/2025 R.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Matteo Gervasini

non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

Foglio	Particella	Consistenza	Destinazione urbanistica	Superficie edificabile	Superficie in zona agricola
2	2325 (ex 635-460 graffati 1094-1095)	574,00 mq	ZTO B2	574,00 mq	===
2	461	3.454,00 mq	Parte di ZTO B2 Parte in ZTO E2	2.130,00 mq	circa 1.320,00 mq
TOTALE		4.028 mq		2.704,00 mq	circa 1.320,00 mq

D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della sua natura, del suo utilizzo e consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato.

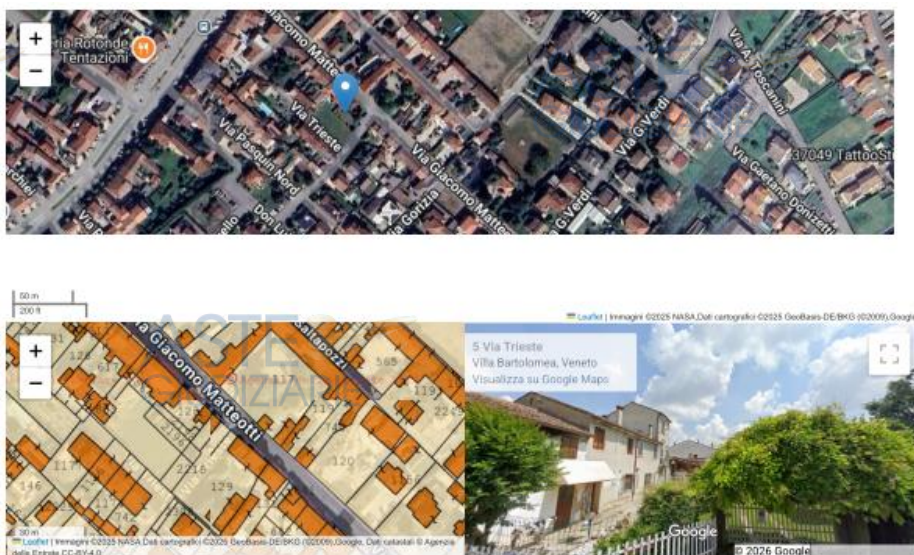
In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

TERRENI EDIFICABILI
COMPARABILI

- Immobile in categoria catastale F01 compravenduto nel 08/2020 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Villa Bartolomea (VR), via Bastarde 20, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 641 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 1.040,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



- Immobile in categoria catastale F01 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 3.000,00 €, ubicato nel comune di Villa Bartolomea (VR), via Trieste e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 2198 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 66,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



- Immobile in categoria catastale F01 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 10.500,00 €, ubicato nel comune di Villa Bartolomea (VR), via Rodigina 42, e identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 1044 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 143,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	08/2020	12/2021	05/2023
Prezzo PRZ (€)	40.000,00	3.000,00	10.500,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	1.040,00	66,00	143,00
pMED (€/mq)	38,46	45,45	73,43

$$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 42,83 \text{ €/mq}$$

Ai fini dell'attualizzazione dei valori di mercato dei terreni edificabili presi a riferimento (comparabili risalenti al triennio 2020 - 2023), si è proceduto all'applicazione di un coefficiente di adeguamento temporale pari al +4,93%. Tale incremento è stato desunto dall'analisi dell'andamento delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Villa Bartolomea, le quali hanno registrato, per la tipologia dei fabbricati residenziali nella medesima zona, un passaggio del valore medio da 710 €/mq (2020) a 745 €/mq (2025).

Applicando tale coefficiente di rivalutazione al valore unitario di base desunto dai comparabili citati, si determina per l'area in oggetto un valore venale attuale pari a 45,00 €/mq.

Secondo i VAM il valore medio del terreno, dedotto dalla tabella dei valori per il 2024 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agricola R.A. 9 (Pianura di Legnago), risulterebbe essere pari a 3,656 €/mq, non rispecchiando i valori di mercato applicati nella specifica zona. Nel caso in esame il valore commerciale, attribuito dallo scrivente, tenuto conto dei prezzi normalmente utilizzati in zona risulta essere pari a € 2,80/mq.

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie edificabile	mq	2.704,00	€ 45,00	€ 121.680,00
Totale superficie agricola	mq	1.704,00	€ 2,80	€ 4.771,20
Totale valore Arrotondato a				€ 126.451,20 € 126.400,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Non vi sono adeguamenti e costi per correzione stima

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 126.400,00

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, lì 25.03.2026

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Bonomo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

E.5 ESTRATTO DI MAPPA PRE E POST AGGIORNAMENTO

E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI PRE E POST AGGIORNAMENTO

E.7 AGGIORNAMENTO CATASTALE (PRATICA PREGEO E PRATICA DOCFA)

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 TITOLI ABILITATIVI

E.10 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO

E.11 CDU

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.13 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.14 AVEPA

E.15 CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE

E.16 INVIO PERIZIA