

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE	[REDACTED]
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
CREDITORE PROCEDENTE	[REDACTED] [REDACTED]
PARTE ESECUTATA	[REDACTED]



ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto Via Zamboni 24 37131 Verona studio@amarchitetto.it +39 335 1027834
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Giorgia Lapolla Vicolo San Domenico 16 37122 Verona giorgialapolla@legalivr.it +39 045 8000683
amedeo margotto via zamboni 24 - vr 37131 verona - vr	p.i.: 04950920233 c.f.: MRG MDA 63T31 L781K c.d.: KRRH6B9

ama
studio@amarchitetto.it



SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....	5
C.	LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale beni oggetto di 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.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	8
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi al bene immobile.....	8
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	9
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	9
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	9
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	10
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	10
D.1.7.2.	Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	10
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	10
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	10
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili.....	11
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	11
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	11
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	12

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 316/2023 R.I.
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata ...	12
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale ...	12
D.1.13. Valutazione del lotto.....	12
D.1.13.1. Consistenza.....	12
D.1.13.2. Criteri di stima.....	13
D.1.13.3 Stima.....	13
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.	15
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	16

TRIBUNALE DI VERONA	_____.
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

procedura	[REDACTED]
lotto	Unico
diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
tipologia immobile	Edificio residenziale unifamiliare con autorimessa e giardino Superficie commerciale 122.09 mq
ubicazione	Via Val da Sacco n. 29, Frazione Prada, San Zeno di Montagna (VR)
dati catastali	Foglio 3 Mapp. 489 Sub. 1,2
valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 134.000
stato di occupazione	Abitato dal proprietario
irregolarità edilizie	Si
irregolarità catastali	No
formalità non cancellabili	No
note	

TRIBUNALE DI VERONA
 GIUDICE [REDACTED]
 ESPERTO ESTIMATORE Dott. Attilio Burti
 CUSTODE Arch. Amedeo Margotto
 Avv. Giorgia Lapolla



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA

L'esecutato gode della piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

C. LOTTO UNICO

La proprietà consta di un unico lotto composto da un fabbricato residenziale unifamiliare con locali abitabili collocati al primo piano ed accessori al piano terra, più un'autorimessa interrata al primo piano sotto strada, in corpo di fabbrica separato, ed infine di un giardino di proprietà esclusiva.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Il bene oggetto della presente esecuzione, identificato al C.F. del Comune di San Zeno di Montagna al Fg. 3 Mapp. 489 Sub 1, 2, è stato acquisito dal Signor [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] n. [REDACTED] di repertorio, n. [REDACTED] di raccolta, registrato a Verona 1 il [REDACTED] ore 17 e trascritto a Verona il [REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici – Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, il Signor [REDACTED] è nato a [REDACTED] in data [REDACTED], risulta residente in Via Val da Sacco n. 19, Prada, San Zeno di Montagna (VR). L'esecutato risulta né coniugato né con prole.

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di San Zeno di Montagna (VR):

- Foglio n. 3;
- Particella 489 Sub. 1, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 7,0 vani, Sup. cat. 113 mq, R.C. 451,90 euro, Via Val Dal Sacco n. 29 Piano T-1;
- Particella 489 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 16 mq, Sup. cat. 19 mq, R.C. 25,62 euro, Via Val Dal Sacco n. 29 Piano S1.

Intestazione: [REDACTED], nato a Verona il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1.

TRIBUNALE DI VERONA [REDACTED]
GIUDICE | Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE | Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE | Avv. Giorgia Lapolla



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano in Frazione Prada, nel Comune di San Zeno di Montagna (VR), a circa 1000 m slm. Questo contesto basso montano di versante è caratterizzato dalla presenza di sporadici edifici unifamiliari sviluppatisi lungo Via Val Del Sacco, agglomerati in una sorta di lottizzazione composta da edifici omogenei per lo più utilizzati come case vacanza. La maggior parte di essi sono connotati da struttura semplice parzialmente realizzata in legno e pietra e ciascuno dotato di un giardino di pertinenza.

Questa località è collegata al comune capoluogo da una strada provinciale ed è scarsamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La frazione è per lo più abitata e frequentata durante la stagione estiva, mentre vi risiedono stabilmente soltanto poche famiglie che svolgono attività in loco.

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

Il fabbricato unifamiliare, sito in Via Val Del Sacco n. 29, si sviluppa su due livelli fuori terra ed è circondato da un giardino di proprietà, mentre l'autorimessa è collocata al piano interrato in corpo di fabbrica limitrofo.

L'accesso carrabile all'autorimessa e pedonale al giardino al centro del quale sorge il fabbricato di abitazione, avviene da via privata di lottizzazione (condominiale), che si dirama direttamente a partire da Via Val del Sacco al civico n. 29.

L'edificio principale è così sviluppato: al piano terra troviamo un porticato ed alcuni locali accessori la cui altezza interna è pari a 2.00 m.; al primo piano, raggiungibile tramite una scala lignea esterna, vi sono i locali dell'unità abitativa.

Il primo piano ha destinazione residenziale ed è composto da: soggiorno, cucinino, due camere da letto ed un bagno, l'altezza media interna è pari a 2.80 m.

Le superfici parietali interne dell'unità non sono altro che il lato interno della struttura portante in legno, i pavimenti sono realizzati in assi di legno di abete piallato; in bagno il rivestimento in piastrelle di ceramica risulta omogeneo sia per le superfici orizzontali che verticali. I soffitti

TRIBUNALE DI VERONA	
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



sono rivestiti anch'essi in tavolato di legno, che costituisce la struttura di copertura. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e le porte interne sono tamburate cieche con cornici e pannellature in legno. Il bagno è dotato di lavabo e wc. L'appartamento è dotato di un ampio balcone che corre lungo due lati del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet, mentre il piano cottura è alimentato da una bombola a gas; l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico collocato in bagno; l'impianto elettrico è presente su tutto il piano. L'approvvigionamento idrico ed elettrico avvengono da rete pubblica, mentre gli scarichi fognari confluiscono presumibilmente nella fossa biologica.

Il piano terra, come indicato sopra, non è abitabile ed ospita dei locali accessori: un disimpegno, una taverna, un bagno ed un cucinino.

Le pareti sono in parte intonacate ed in parte rivestite da perline in legno; il pavimento è in assi di legno piallato; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica. I soffitti sono intonacati.



Il bagno è dotato di lavabo, doccia e wc. Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono comuni al piano superiore. Il riscaldamento dei locali è garantito da un camino a legna e da una cucina economica. Per i serramenti interni ed esterni valga quanto detto per il piano di abitazione.

TRIBUNALE DI VERONA	
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



La struttura portante dell'edificio è costituita al pian terreno da un basamento in muratura e CA, con soprastante solaio in latero-cemento, mentre al piano primo (sottotetto) è interamente realizzata in legno massello, sia per le pareti, sia per la copertura con doppia orditura a costituire due falde. Il manto di copertura non appare isolato, ma impermeabilizzato con guaina e soprastante manto in tegole di cemento.

La qualità costruttiva del manufatto è piuttosto scadente, poco adatta all'uso durante la stagione fredda, ed anche lo stato di manutenzione può dirsi scadente.

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

Le pertinenze del fabbricato di abitazione, fatta esclusione per i locali posti al piano terra ed innanzi descritti, sono:

- autorimessa interrata collocata in fabbricato limitrofo indipendente, identificata al Foglio 3 Mappale 489 Sub 2, accessibile dalla medesima strada privata da cui è accessibile l'abitazione.

L'autorimessa, a pianta rettangolare, con struttura in cemento armato, è adatta ad ospitare una sola autovettura, benché al momento venga utilizzata come magazzino. L'accesso carraio è delimitato da un serramento a basculante in alluminio verniciato, non sono presenti impianti di alcun tipo, per quanto rilevabile. La qualità costruttiva del manufatto è piuttosto scadente, come anche lo stato di conservazione.

- Terreno di pertinenza, identificato al Foglio 3 Mappale 489 Sub 1.

Il terreno è utilizzato a giardino/orto e, visto che si trova in una zona con forte pendenza, presenta numerose balze e terrapieni di livellamento.

Esso è perimetrato da una recinzione composta da rete e pali in metallo; il confine ad ovest, in prossimità della strada privata di accesso, è delimitato da un muro di contenimento rivestito in pietra con soprastante staccionata in legno e metallo.

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

L'accesso alla strada di lottizzazione, che si dirama da Via Val dal Sacco, è delimitato da un cancello carraio realizzato in legno e metallo.

TRIBUNALE DI VERONA	
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



Dalla strada privata condominiale si accede direttamente all'autorimessa; dalla medesima strada, attraverso un cancelletto pedonale, si ha accesso ad una scala esterna che sale di quota sino al livello ove è posto il fabbricato di abitazione. Le pertinenze del piano terra sono accessibili da una porta posta nel sottoportico, mentre per poter raggiungere l'ingresso dell'abitazione al piano superiore, si deve utilizzare una scala esterna in legno.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il lotto, da quanto indicato nel P.I. var. 2 del Comune di San Zeno di Montagna, risulta essere in "Zone di recupero urbanistico di insediamenti abusivi, art. 2 L.R. 52.1985" (Art. 47 delle NT0). Inoltre sussistono il "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c) Corsi d'acqua" ed il "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 Aree di notevole interesse pubblico".

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di San Zeno di Montagna (VR) Fg. 3 Mapp. 489 sub 1,2 risulta coerente con il titolo di provenienza.

La planimetria catastale, aggiornata al 2018, ritrae in maniera corretta i beni; si rileva però una discrepanza tra l'altezza interna del piano terra erroneamente indicata a 2,20 m e la mancata rappresentazione della canna fumaria del camino al primo piano.

Valutando le discrepanze rilevate sulle planimetrie catastali di entità minore il perito ritiene non necessario eseguire alcun aggiornamento delle stesse. Nel caso in cui il professionista delegato della vendita ritenesse invece utile operare una variazione Docfa, il perito rimane a disposizione.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- Condono edilizio, Concessione n.247/86 del 07.06.2002 (Domanda di sanatoria presentata in data 29/03/1984)
- Certificato di Abitabilità n. 247/86/C del 05/12/2002

TRIBUNALE DI VERONA	
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo si evidenzia una discrepanza tra l'altezza interna del piano terra, erroneamente indicata a 2,20 m sugli elaborati relativi al Condonò. Inoltre, nei medesimi disegni, manca la rappresentazione della canna fumaria del camino al primo piano.

Non essendo facilmente rilevabile l'altezza interna dei locali al primo piano in corrispondenza del colmo della copertura, è possibile che vi siano ulteriori discrepanze di quotatura.

Sono state inoltre realizzate alcune opere esterne di scarsa rilevanza edilizia ma trovandosi l'edificio in zona di vincolo di tutela del paesaggio sarà necessario verificarne la compatibilità paesaggistica.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile ad oggi è occupato stabilmente dal proprietario, il Sig. [REDACTED] che ivi risiede. Dalle certificazioni anagrafiche raccolte il Sig. [REDACTED] nato a Verona il [REDACTED], risulta non coniugato e unico componente del proprio nucleo familiare.

All'interno degli immobili si trovano arredi e suppellettili di proprietà dell'esecutato.

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

Il Sig. [REDACTED] risulta non coniugato e unico componente del proprio nucleo familiare.

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

Dall'analisi della documentazione ipotecaria in allegato alla stima non risultano esistere titoli opponibili 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:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da iscrizione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data [REDACTED] al n° [REDACTED] R.G. e al n° [REDACTED] R.P.

TRIBUNALE DI VERONA	[REDACTED]
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in [REDACTED] per la somma complessiva di € [REDACTED] garanzia di un capitale di € [REDACTED] a carico di [REDACTED], innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° [REDACTED] trascritto a Verona in data [REDACTED] l n° [REDACTED] R.G. e al n° [REDACTED] R.P. a favore di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – con sede in Bolzano e contro [REDACTED], innanzi identificato. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

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

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

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministrazione del condominio denominato Villaggio Prada a monte, di cui fanno parte gli immobili oggetto di questa procedura, è affidata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] a [REDACTED], telefono [REDACTED].

Il condominio è composto da 9 unità e non è dotato di tabella millesimale, quindi le spese vengono suddivise per ciascuna unità. Non sono previste spese

TRIBUNALE DI VERONA	[REDACTED]
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



straordinarie e quelle di pertinenza delle unità oggetto di stima variano tra i 500/600 euro all'anno. Nelle spese in capo al Signor [REDACTED] sono incluse quote extra poiché la sua unità è l'unica occupata stabilmente, mentre le altre 8 sono utilizzate come residenza estiva.

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

L'immobile ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa e, come si evince dall'atto di provenienza, è stato acquisito beneficiando delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa". Il bene è pervenuto all'esecutato in data 19/04/2018.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili costituenti il lotto unico della presente stima potrebbero essere potenzialmente divisibili, essendo l'autorimessa collocata nel sottosuolo, ma in corpo di fabbrica distinto dalla residenza. Risulterebbe tuttavia sconveniente mettere in vendita l'autorimessa separatamente dagli altri beni e per questa ragione il perito opta per la composizione di un unico lotto.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

	DESTINAZIONE	SUP.
1	Abitazione P1	46,93
2	Balcone P1	23,91
3	Locali accessori PT	30,57
4	Portico PT	22,06
5	Autorimessa	17,58
6	Corte esclusiva strada	2,61
7	Giardino	916,00

TRIBUNALE DI VERONA [REDACTED]
GIUDICE Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE Avv. Giorgia Lapolla



D.1.13.2. Criteri di stima

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

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

D.1.13.3 Stima

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

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: S. Zeno di m. (VR) – loc. Prada

Ville e villini: min €/mq. 1.200 max €/mq. 1.800

Borsino immobiliare S. Zeno di m. (VR) – loc. Prada

Ville e villini: min €/mq. 998 max €/mq. 1.680

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/201) e da ABI (2018) con riferimento alle indicazioni di International Valutation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Pierluigi Di Maria repertorio n° 25054 del 23.09.2021 (immobile A/3 classe 2 vani 6,5)

TRIBUNALE DI VERONA	
GIUDICE	[REDACTED]
ESPERTO ESTIMATORE	Dott. Attilio Burti
CUSTODE	Arch. Amedeo Margotto Avv. Giorgia Lapolla



- atto di compravendita del notaio Cristiana Cascone repertorio n° 158894 del 19.04.2018 (immobile A/3 classe 4 vani 7,0) *

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 36 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/3 – classe 2/4 – stato di conservazione basso) è pari a € 1353,13 per metro quadro.

* Vista la carenza di valori comparabili in zona, il perito estimatore tra i riferimenti inserisce anche l'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione risalente al 2018. La compravendita avvenne in condizioni normali di mercato e seppur non recentissima risulta utile ai fini della stima.

Lotto unico

Proprietà 1000/1000 di abitazione singola con pertinenze e giardino (C.F. Fg. 3 Mapp. 325 Sub 1) ed autorimessa (Sub 2), site nel Comune di San Zeno di Montagna (VR), in via Val da Sacco n° 29.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.100,00 (millecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. RAGGUAGLIATA
1	Abitazione P1	46,93	100%	46,93
2	Balcone P1	23,91	25%	5,98
3	Locali accessori PT	30,57	50%	15,29
4	Portico PT	22,06	25%	5,52
5	Autorimessa	17,58	35%	6,15
6	Corte esclusa strada	2,61	5%	0,13
7	Giardino	916,00	5%	45,80
		sup. totale ragguagliata		125,79
		valore unitario €/mq.		€ 1.100,00
		valore Lotto		€ 138.370,10

Il valore unitario individuato in euro 1100 €/mq prende in considerazione la ridotta vendibilità del bene derivante dallo scarso interesse commerciale della zona, oltre allo scadente stato di conservazione dell'immobile. Inoltre va tenuto debito conto che l'abitazione, per le sue caratteristiche intrinseche, non risulta adeguata ad un utilizzo abitativo continuo. Tali



fattori comportano una riduzione di circa il 15% dei valori comparabili assunti.

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 138.000,00 centotrentottomila/00 euro.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione edilizia e/o paesaggistica degli immobili, difformi rispetto al progetto autorizzato, è necessario inoltrare al Comune di San Zeno di Montagna una richiesta di autorizzazione in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica, con un onere accessorio stimabile in € 4.000,00 (quattromila/00 euro) inclusivo della sanzione amministrativa.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 134.000,00 centotrentaquattromila/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, 28/03/2024

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. [REDACTED]
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Estratto storico del Catasto

E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.6. Titoli Abilitativi

E.7. Fotografie degli interni

E.8. Fotografie degli esterni

E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. [REDACTED]
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Giorgia Lapolla

