

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. n. 309/2025
Giudice	Dott. Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore - Arch. Elena FIORIO
elena@sudiotecnicofiorio.it - +39 045 565400

Custode Giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.
immobiliare@ivgverona.it - +39 045 485 1352

Elena Fiorio architetto
P.le Olimpia n. 7 – 37138 Verona
C.F. FRI LNE 86R61 L781D
P.IVA 04305070239
www.studiotecnicofiorio.it
elena@studiotecnicofiorio.it – elena.fiorio@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI	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	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	8
D.1.3	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1	Contesto	10
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	12
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	17
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	21
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	21
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1	Consistenza	21
D.1.13.2	Criteri di stima	21
D.1.13.3	Stima	22
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	25
E.1	Titolo di provenienza del bene	25
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, Certificato storico di residenza dell'esecutato e stato famiglia, Stato di famiglia storico	25
E.3	Planimetrie catastali	25
E.4	Estratto storico del Catasto	25
E.5	Ispezioni ipotecarie aggiornate	25
E.6	Titoli Abilitativi	25
E.7	Fotografie degli interni	25
E.8	Fotografie degli esterni	25
E.9	Dati comparativi acquisiti e fonte	25



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 309/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione cielo terra in contesto agricolo Superficie commerciale mq 226,00
Ubicazione	Illasi (VR), località Maria dei Pigni n. 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Illasi Foglio 25 part. 86 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 188.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Presenti con costi di regolarizzazione pari ad € 7.500,00 (già scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti poiché già regolarizzate dall'Esperto Stimatore
Esistenza di formalità non cancellabili	Non presenti
NOTE	



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato di stima risulta intestata all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente in Illasi (VR), località Maria dei Pigni n. 4, per la quota di 1/1 di proprietà come risulta dall'atto di compravendita.

L'esecutata è reperibile al numero di telefono [REDACTED]

Con atto di compravendita Notaio Ruggiero Piatelli di Verona del 24/03/2006 rep. 96458 trascritto il 10/04/2006 RG. 16688 RP. 10027 l'esecutata acquistava dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il compendio immobiliare per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno e così per l'intero.

C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio è costituito da una abitazione da cielo a terra suddiviso tra piano terra, primo e secondo oltre ad una porzione al piano primo sotto strada, il tutto situato in un contesto agricolo con corte comune e adiacente due unità immobiliari a destinazione deposito in Illasi (VR), località Maria dei Pigni n. 4.

La suddivisione in lotti comporterebbe un frazionamento dell'unità con conseguente diminuzione del valore del compendio. Tutto ciò detto si propone la vendita come Lotto Unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Secondo quanto risulta dalla certificazione notarile e dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso i registri dell'Agenzia delle Entrate, uffici provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento (21/11/2025), si rilavano le seguenti formalità:

- Con atto di compravendita in data 13/04/1988 rep. n. 89058 notaio Nicodemo Zordan di San Bonifacio (VR), trascritto il 09/05/1988 RG. 12740 RP. 9045, l'immobile situato nel Comune di Illasi (VR) individuato al catasto fabbricati foglio 25, particella 86 subalterno 1 perveniva a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ed a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.



- Con atto di compravendita in data 24/03/2006 rep. n. 96458/17453 notaio Ruggero Piatelli di Verona, trascritto il 10/04/2006 RG. 16688 RP. 10027, l'immobile situato nel Comune di Illasi (VR) individuato al catasto fabbricati foglio 25, particella 86, subalterno 1 perveniva all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

All'atto del pignoramento (21/11/2025) l'esecutata risultava [REDACTED] come si evince dal certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Illasi.



Tribunale di Verona E.I. n. 309/2025 R.G.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elena Fiorio

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.

6 / 25

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

[Sezione omessa per ragioni di tutela della riservatezza
ai sensi dell'art. 174 d.lgs. 196/2003 e Reg. UE 2016/679]

Tribunale di Verona E.I. n. 309/2025 R.G.E.

Giudice: Dott. Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Elena Fiorio

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.

7 / 25

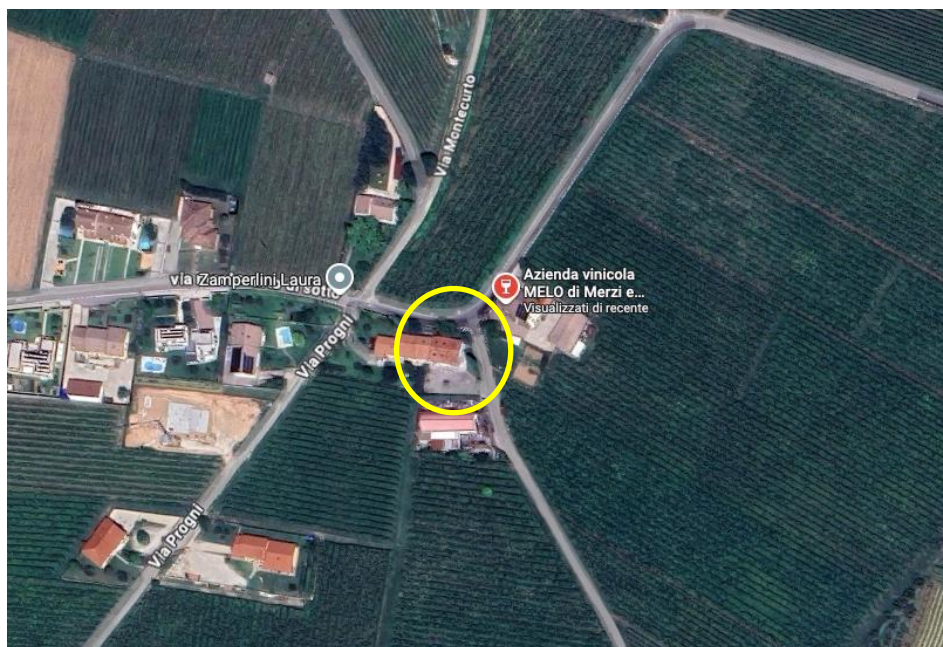
D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

[Sezione omessa per ragioni di tutela della riservatezza
ai sensi dell'art. 174 d.lgs. 196/2003 e Reg. UE 2016/679]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è situato nel Comune di Illasi (VR) in località Maria dei Pigni n. 4 ed all'Agenzia del Territorio è così censito:

Catasto Terreni, Comune di Illasi, foglio 25, particella 86, ente urbano, mq 1.270, su cui insiste il sedime del fabbricato



Catasto Fabbricati, comune di Illasi, foglio 25

- particella 86, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, vani 7, mq 252, rendita catastale 397,67 (abitazione);

Data: 26/03/2026 - n. T137764 - Richiedente: FRILNE86R61L781D



Secondo quanto risulta dai registri del Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio – al ventennio anteriore alla data del pignoramento del 21/11/2025, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati – Comune di Illasi

Foglio 25, particella 86 subalterno 1 (abitazione)

- a. Presentazione planimetria, classamento e costituzione del 13/02/1992 in atti dal 25/02/1992 (n. 1134/1992)
- b. Variazione del 27/08/2013 Pratica n. VR0303299 in atti dal 27/08/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 180484.1/2013)
- c. VARIAZIONE del 26/03/2026 Pratica n. VR0062257 in atti dal 26/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEVST1 REGISTRO UFFICIALE 1348499 26/03/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 62257.1/2026)

Confini al Catasto Terreni: la particella n. 86 confina in senso orario partendo da nord con località Maria dei Pigni, le particelle n. 4-356-60-345-344.

Dalla verifica effettuata risulta che vi è corrispondenza tra i beni e le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento immobiliare del 21/11/2025 e quello della nota di trascrizione relativa al pignoramento dell'immobile eseguita all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona, il 11/12/2025, RG n. 51943, RP n. 37934.

Lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie in atti per la costruzione di alcuni setti murari al piano soffitta. L'esperto estimatore ha quindi provveduto alla variazione catastale i cui nuovi dati non sono variati rispetto a quelli precedenti: Foglio 25, particella 86, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, mq 219, rendita catastale € 426,08 - VARIAZIONE del 26/03/2026 Pratica n. VR0062257 in atti dal 26/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1348499.26/03/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 62257.1/2026)

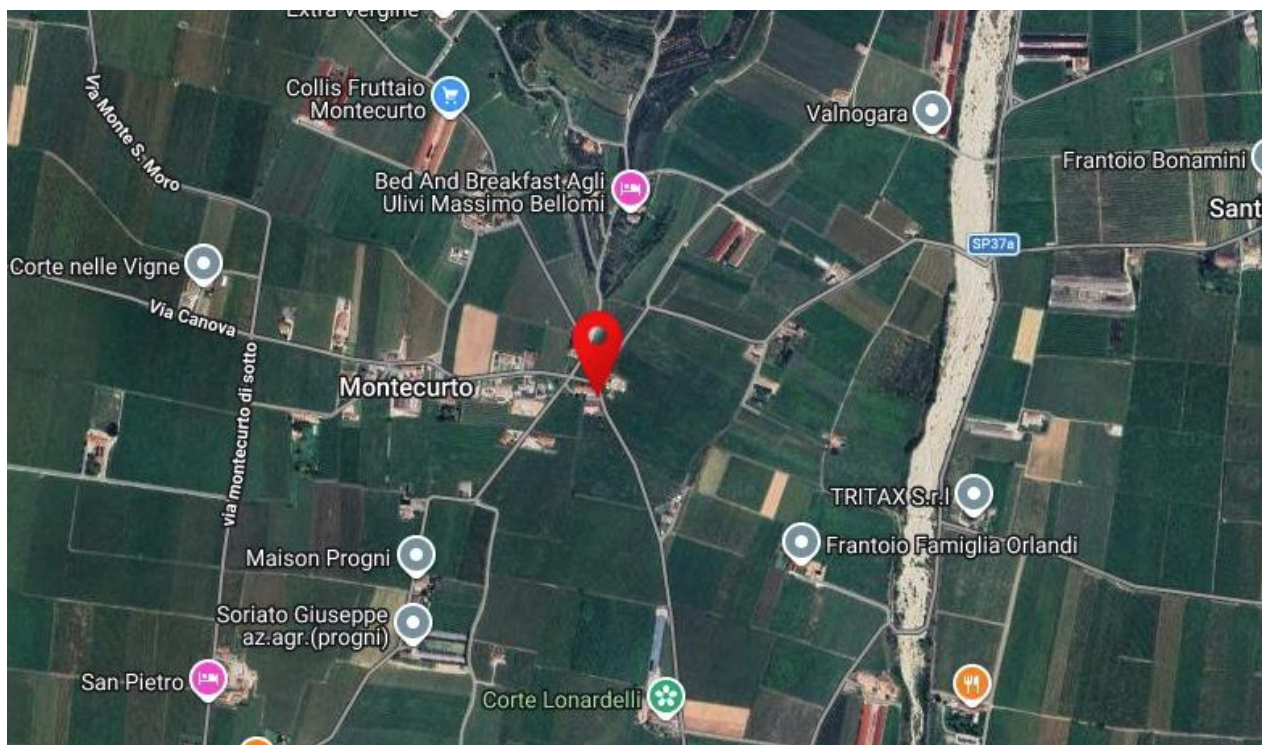
D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio si trova nel Comune di Illasi (VR) in zona agricola nella parte sud-est del territorio comunale. La zona è servita da strade asfaltate di collegamento con il Comune



di Illasi (km. 3,3) e con la località San Pietro di Lavagno (km 3,1).



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio [Overpass API](#) basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza [Open Data Commons Open Database License \(ODbL\)](#) dalla [OpenStreetMap Foundation \(OSMF\)](#).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>		Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/>		Luoghi di ristoro	1
<input checked="" type="checkbox"/>		Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>		Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/>		Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>		Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/>		Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/>		All'aperto	0

Come si può notare nel raggio di 2000 metri dall'edificio oggetto di stima si può trovare solo una scuola ed un luogo di ristoro mentre gli altri punti d'interesse come banche, luoghi per la salute, luoghi di svago e cultura, trasporti e luoghi all'aperto sono molto più lontano nei due centri abitati vicini di Illasi e San Pietro di Lavagno.



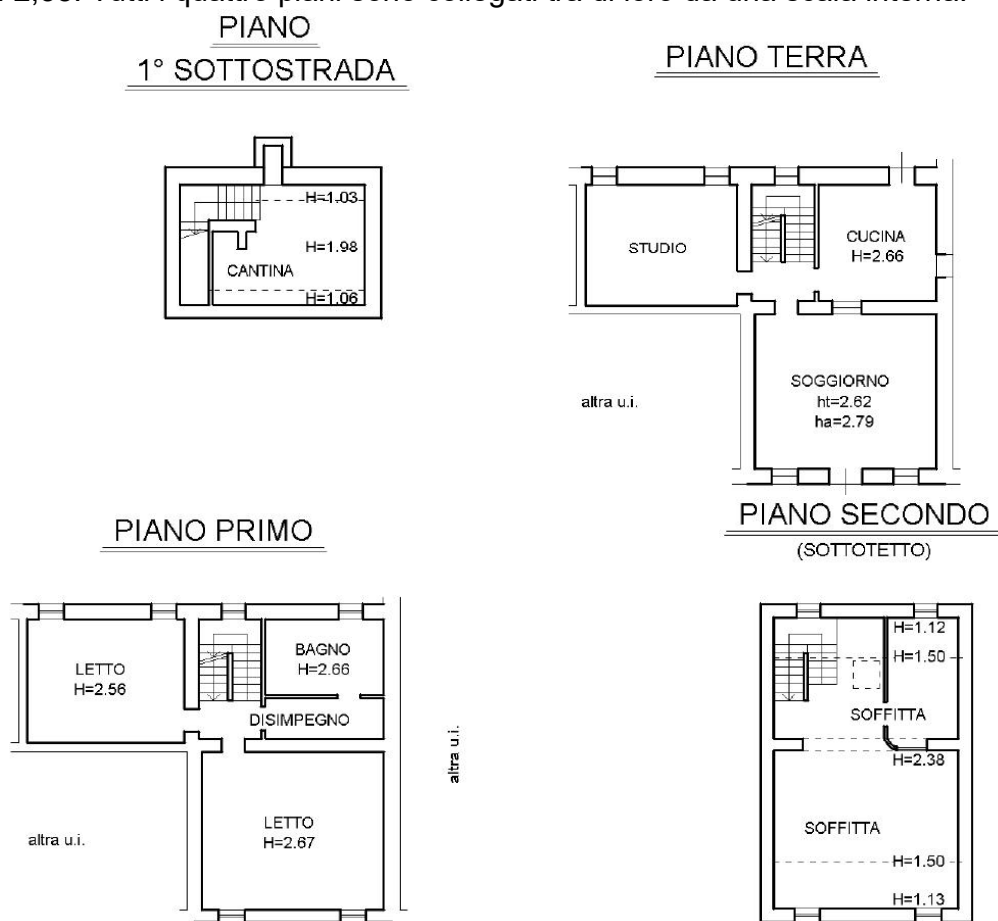
D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un'abitazione da cielo a terra suddiviso tra piano terra, primo e secondo oltre ad una porzione al piano primo sotto strada, il tutto situato in un contesto agricolo con corte comune e adiacente due unità immobiliari a destinazione deposito nel Comune di Illasi (VR), in località Maria dei Pigni n. 4.

Abitazione part. 86 sub. 1

L'abitazione è situata all'interno di un lotto di terreno recintato con destinazione corte comune, sul quale insistono anche altre due unità immobiliari destinate a deposito di proprietà di terzi. L'edificio ha i due affacci nord e sud sulla corte comune, mentre gli altri due, est ed ovest, confinano con altre unità immobiliari.

L'abitazione di circa mq 290,02 (superficie lorda non ragguagliata) è composta al piano sotterraneo da una cantina; al piano terra da un soggiorno, una cucina ed un altro locale; al piano primo da due camere da letto, un corridoio ed un bagno; al piano secondo da un locale soffitta con bagno, precisando che quest'ultimi due non sono finiti, ma al grezzo. L'altezza dei locali è di circa m. 2,67, mentre al piano secondo soffitta da circa m. 1,13 a m. 2,38. Tutti i quattro piani sono collegati tra di loro da una scala interna.





Tribunale di Verona E.I. n. 309/2025 R.G.E.
Giudice: Dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Elena Fiorio
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G.







Caratteristiche strutturali

	Materiale	Tipologia	Condizioni	Coibentazione
Strutt. verticali	Muratura	Muri portanti	Discreta	-
Copertura	Latero cemento	A falde	Discrete	-
Solai	Latero cemento	-	Discrete	-

Componenti edilizie e costruttive

	Materiale	Tipologia	Condizioni
Sup. esterne	Intonaco/tinta	-	Cattive
Oscuranti	Legno	A battente	Buone
Infissi esterni	Legno	A battente	Buone
Porte interne	Legno	A battente	Buone
Muri interni	Laterizio	tramezze	Buone



Sup. Interne	Intonaco	Tinteggiato	Buone
Pavimento	Gres/legno	Piastrelle/parquet	Buone
Pavimento scala	Marmo	Lastre	Buone
Rivestimenti	Gres	Piastrelle	Buone

Caratteristiche impiantistiche

	Tipologia	Alimentazione	Condizioni	Conformità
Citofonico	-	-	-	-
Gas	-	metano	n.r.	n.d.
Elettrico	Sottotraccia	elettrica	n.r.	n.d.
Idrico sanitario	Sottotraccia	acquedotto	n.r.	n.d.
Imp. termico	Radiatori	caldaia	discreto	n.d.
Raffrescamento	-	-	-	-
Fognatura	-	-	n.r.	n.d.

L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttori di sezionamento magnetotermici e differenziali. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, **la quale non è posizionata all'interno dell'abitazione, ma nell'attigua unità immobiliare sub 2 di proprietà di terzi.** All'interno del soggiorno è presente una stufa a legna.

Per quanto riferito dall'esecutata l'immobile è allacciato alla fognatura comunale, tuttavia, non è stato possibile verificarlo.

Si evidenzia che vi sono tracce di umidità sulle pareti della cantina e sulle pareti del piano terra.

Si precisa che il Comune di Illasi, su istanza dell'esperto, ha fornito le certificazioni dell'impianto elettrico e termo idraulico dalle quali si evince che:

- Elettrico: in data 02/12/2004 riferibile all'immobile sito in via Maria dei Pigni n. 4 senza che vi sia alcuna indicazione del subalterno catastale ad individuazione corretta di cosa si tratta;
- Termo idraulico: 20/10/1999 riferibile all'immobile sito in via Maria dei Pigni n. 4 relativo allo spostamento della caldaia ed all'esecuzione dell'impianto a gas metano.



Da tutto ciò si evince che non vi è chiarezza sulle dichiarazioni di conformità della parte elettrica, mentre manca in toto la dichiarazione dell'impianto idrotermo sanitario ad esclusione della caldaia.

Tutto ciò premesso si presume che gli impianti tecnologici non siano a norma.

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un complesso edilizio con corte comune che è composto da un unico edificio suddiviso in due distinte zone. La prima contiene un'abitazione su tre piani fuori terra, oltre ad uno interrato, mentre la seconda contiene due depositi al piano terra e primo; i piani delle unità immobiliari sono interconnessi tra di loro da scale interne esclusive.

L'accesso al cortile comune dalla pubblica via avviene tramite un cancelletto pedonale ed un cancello carraio.

Dall'elaborato planimetrico si evince che l'unica porzione di edificio identificata al catasto come Bene Comune Non Censibile (BCNC) è il sub 4 corrispondente al cortile tutt'attorno all'edificio.

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

Gli accessi ai sub 1-2-3 dalla pubblica via Località Maria dei Pigni n. 4, sono costituiti da un cancelletto pedonale ed un cancello carraio, entrambe propedeutici all'immissione alla corte comune sub 4, i quali non presentano particolari vincoli e ostacoli alla manovra dei mezzi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'estratto del Piano degli Interventi del Comune di Illasi si evince che il terreno su cui insiste il fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli:

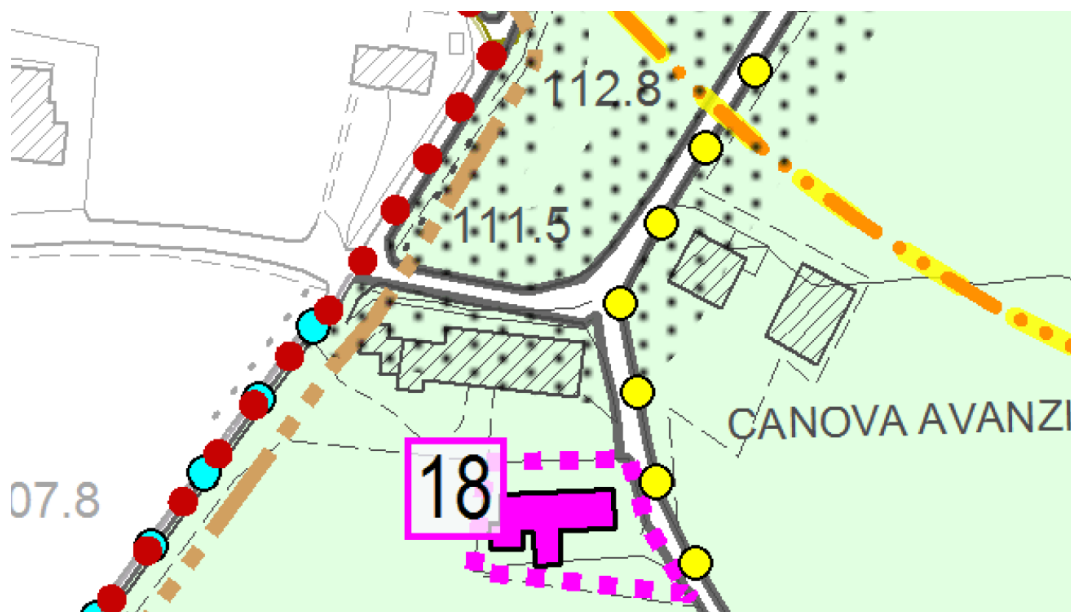
Foglio 290 part. 352

Zonizzazione: art. 43 – Zona E – Rurale

Valori e tutele: art. 24 – Viabilità e relative fasce di rispetto

art. 17 – Vincolo sismico Zona 2 ai sensi della DGRV 144/2021





D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi non coincide con le planimetrie esistenti.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

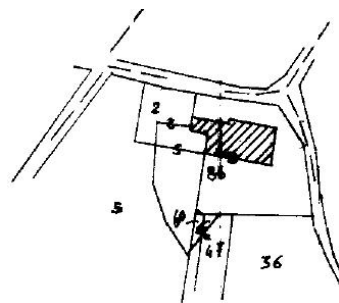
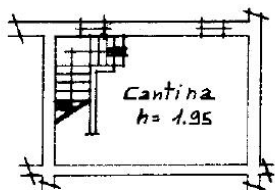
A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi abilitati:

- Concessione edilizia n. 592 del 07/11/1986 avente per oggetto *"ristrutturazione di un fabbricato"*;
- Certificato di Abitabilità n. 592 del 12/12/2005.

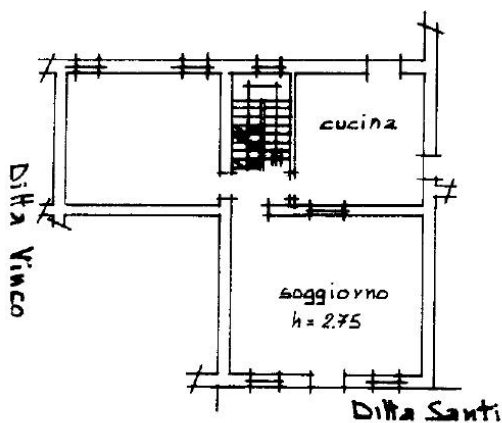
Da un confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rinvenuto in Comune si evince che alcune opere indicate nella tavola grafica non sono state realizzate ed altre invece sono state collocate in altri locali come il bagno al piano primo. La rappresentazione più verosimile allo stato dei luoghi è quella della planimetria catastale presentata il 13/02/1992, oggetto di acquisto da parte dell'esecutata, ad eccezione del piano soffitta laddove sono stati eseguiti degli interventi edilizi mai conclusi e senza alcun titolo edilizio.



PIANO INTERRATO

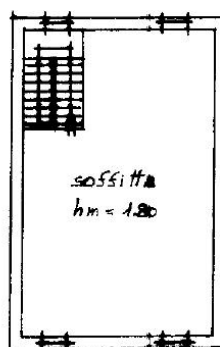


PIANO TERRA

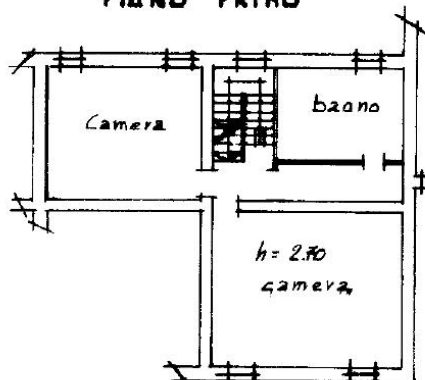


Via Navia dei Pini

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



ORIENTAMEN



L'agibilità rinvenuta in comune richiama al suo interno i subalterni 2-3 che non corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento (sub. 1); pertanto, si presume che l'unità abitativa in capo all'esecutata sia priva di agibilità.

Si precisa che la media delle altezze interne è simile a m 2,67, inferiore a quanto dichiarato nel progetto edilizio ovvero m 2,70. Tale misura rientra però nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/01 art. 34-bis c. 1.

I costi di massima di regolarizzazione si possono così riassumere:

- Progetto in sanatoria con sanzioni e diritti € 7.500,00



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo era occupato dall'esecutata. Dal certificato rinvenuto presso il Comune di Illasi si evince che l'esecutata è residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

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

Non si rilevano condizioni di opponibilità.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Sulla base della certificazione notarile in atti e dalle visure ipocatastali reperite dalla scrivente si evidenzia quanto segue:

Trascrizioni:

- Atto di pignoramento eseguito da [REDACTED] nato a Verona, 12/07/1964 c.f. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 11/12/2025, RG n. 51943, RP n. 37934, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Scrl con sede in Verona, c.f. 03231270236, iscritta all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Verona il 10/04/2006, RG n. 16689, RP n. 4147, contro [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, per l'importo di € 220.000,00, giusto atto mutuo del 24/03/2006, repertorio n. 96454, notaio Ruggero Piatelli di Verona.

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

Non si rilevano vincoli o oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Non si rilevano ulteriori vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.



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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente procedura.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'immobile oggetto della presente procedura non fa parte di un condominio costituito, tuttavia, ha in comune con terze parti la corte sub 4.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

È stata pignorata l'interezza dell'unità immobiliare, pertanto, non esiste una separazione in natura e non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Trattasi di un'abitazione sito in località Maria dei Pigni n. 4 a Illasi (VR) di circa mq 290,02 (superficie lorda non ragguagliata) è composto al piano sotterraneo da una cantina; al piano terra da un soggiorno, una cucina ed un altro locale; al piano primo da due camere da letto, un corridoio ed un bagno; al piano secondo da un locale con bagno, quest'ultimi due al grezzo non finiti. L'altezza dei locali è di circa m. 2,67, mentre al piano secondo soffitta da circa m. 1,13 a m. 2,38.

D.1.13.2 Criteri di stima

Il criterio di stima più idoneo per gli immobili oggetto di procedura esecutiva, e quindi di vendita forzosa, è quello del metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri i valori di mercato di alcuni beni posti nella zona mediante la ricerca di atti di compravendita ed il valore risultante sarà da intendersi a corpo.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative alle finiture ed agli impianti, nonché



dell'ubicazione e della loro consistenza.

Il valore attribuito tiene conto anche dell'area di sedime degli edifici nonché di quella di pertinenza e/o delle parti comuni, così come determinate dall'art 1117 C.C.

La superficie commerciale degli immobili è stata ricavata secondo i criteri della norma UNI 10750/2005 e del DPR 138/98 sulla base di un riscontro geometrico di rilievo e fotografico da parte dello scrivente esperto. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda moltiplicata per i coefficienti di riduzione in base alle destinazioni degli immobili.

D.1.13.3 Stima

A seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo l'esperto indica qui di seguito la tabella di calcolo delle superfici commerciali:

DESTINAZIONE	SUL [mq]	COEFF	SUP COMMERCIALE [mq]
ABITAZIONE sub. 1			
Abitazione	172,94	1,00	172,94
Scale (una volta)	10,01	1,00	10,01
Cantina	24,75	0,50	12,38
Soffitta	62,30	0,50	31,15
Totale abitazione			226,48

Il calcolo delle superfici commerciali avviene, come già specificato nel capoverso precedente, seguendo le direttive della normativa vigente. Nel caso specifico la superficie della parte abitativa è stata moltiplicata per il coefficiente 1,00, le scale per 1,00 considerandole una sola volta, mentre la cantina e la soffitta comunicanti per 0,50.

La consistenza metrica dei cespiti già anzi determinata è da intendersi puramente indicativa e finalizzata alla stima parametrica del valore dell'immobile, nonché suddivisa in unità in funzione dello stato dei luoghi, con una superficie arrotondata per difetto a mq. 226,00.

Da una ricerca degli atti comparativi presenti nelle aree limitrofe alla località Maria dei Pigni, si evince che il mercato immobiliare della zona è statico e non ha subito grosse variazioni negli anni; la scrivente ha pertanto espanso la sua ricerca anche ai comuni limitrofi e ha trovato i seguenti atti comparativi:

- Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (VR), rep. n. 37334 del 02/08/2022, immobili situati nel Comune di Lavagno, fg. 10 part. 25 sub. 4;



- Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona, rep. n. 64102 del 20/10/2021, immobili situati nel Comune di Colognola ai Colli, fg. 24 part. 167 sub. 1;
- Notaio Ricardo Bidello di Verona, rep n. 5472 del 25/06/2025, immobile situato nel Comune di Colognola ai Colli, fg. 21 part. 300 sub. 1.

Al fine di arrivare al valore al metro quadro delle unità compravendute l'esperto ha calcolato la superficie commerciale delle medesime sulla base delle consistenze catastali opportunamente parametrate.

Atto notarile	Prezzo	Consist.	Valore mq	Descrizione
Comparabile n. 1				
P. Carbone Rep. 37334 Del 02/08/2022	€ 77.000,00	mq 93	€/mq 827,96	Lavagno, porzione di fabbricato abitativo P1 con cantina PT 1973 – costruzione immobile Classe Energetica "F"
Comparabile n. 2				
M. Porceddu Cilione Rep. 64102 Del 20/10/2021	€ 83.500,00	mq 120	€/mq 695,83	Colognola ai Colli, porzione di fabbricato su tre livelli. Ante 1967 – costruzione fabbricato Classe Energetica "G"
Comparabile n. 3				
R. Bidello Rep. 5472 Del 25/06/2025	€ 100.000,00	mq 143	€/mq 699,30	Colognola ai Colli, appartamento piano terra e primo con due soffitte. Ante 1967 – costruzione fabbricato Classe Energetica "G"

Il valore medio degli immobili oggetto di compravendita sopra elencati è di €/mq 741,03 che si arrotonda per difetto a €/mq 740,00.

Si evidenzia che le indagini di mercato sono state condotte su immobili in località periferiche simili a quella *de quo*; tuttavia, per la ristrettezza delle transazioni immobiliari non stati rinvenuti fabbricati con le caratteristiche dello stesso livello di quelle dell'immobile oggetto di pignoramento. Si precisa infatti che dagli atti di compravendita di cui ai comparabili emerge che gli immobili ivi descritti non sono stati oggetto di interventi edilizi autorizzati con titolo dopo la data di costruzione degli stessi.



Tutto ciò detto, la scrivente ha ritenuto opportuno aumentare la media dei valori rinvenuti con una percentuale pari al 30% arrivando così al valore €/mq 963,00.

Tenuto conto dell'ubicazione del compendio, della sua consistenza immobiliare, del grado di conservazione ed in relazione ai prezzi medi di mercato sulla scorta di informazioni assunte tramite acquisizione di atti di compravendita comparativi l'esperto stima il valore dell'immobile con la seguente formula (superficie lorda immobile * valore in €/mq = totale valore * quota di proprietà = valore di stima):

$$\text{mq } 226,00 \times \text{€/mq } 963,00 = \text{€ } 217.638,00$$

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore del compendio sarà così calcolato:

Valore lotto unico al lordo degli adeguamenti/correzioni	€ 217.638,00
Oneri di regolarizzazione edilizia	€ 7.500,00
Assenza di garanzia vizi (-10%)	<u>€ 21.763,80</u>
Valore lotto unico	€ 188.374,20
Valore lotto unico arrotondato	€ 188.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 188.000,00
--	--------------

XXXXXXXXXX

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni 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, 30 marzo 2026

L'esperto stimatore

Elena Fiorio



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO, CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO E STATO FAMIGLIA, STATO DI FAMIGLIA STORICO

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

