



TRIBUNALE DI VERONA
SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA n. 115/2025 RG

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO 1 – Appartamento in Affi



Giudice: **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**
Curatore: **Dott.ssa Gina Maddalena Schiff**
Sentenza: **N. R.G. 115/2025 del 29.09.2025**

Identificazione beni: **Beni in Affi, via Campagna, s.n.c.**

Dati Catastali: CF, Fg. 9, map. 1656, sub 14 e sub 7
per l'intera piena proprietà

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – borgo Santa Lucia, 42 - Vicenza
Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

	<i>contenuto</i>	<i>pagina</i>
<i>Procedura</i>	Liquidazione Giudiziale n. 115/2025 RG	
<i>contro:</i>	XXXX	
<i>Giudice:</i>	Dott.ssa Cristiana Bottazzi	
<i>Curatrice</i>	Dott.ssa Gina Maddalena Schiff	
<i>Esperto stimatore:</i>	Arch. Nicola Tracanzan	
<i>Diritto pignorato</i>	Piena proprietà dell'intero	6
<i>Eventuali comproprietari non eseguiti</i>	Nessuno	6
<i>Tipologia bene pignorato</i>	Appartamento su due livelli (piano primo e mansardato), con garage e cantina al piano interrato	8
<i>Ubicazione</i>	Comune di Affi (VR), via Campagna s.n.c.	1
<i>Dati Catastali attuali</i>	Comune di Affi, Catasto Fabbricati, Foglio 9, mapp. 1656, sub 7 e sub 14	6
<i>Superficie commerciale</i>	198 mq	16
<i>Stato di manutenzione</i>	Immobile di recente costruzione in corso di completamento: strutture e finiture presenti generalmente in buono/ottimo stato; impianti e parte delle finiture non ultimati	9
<i>Difformità urbanistiche</i>	Nessuna difformità urbanistica rilevata	18
<i>Difformità edilizie</i>	Piccole differenze nelle dimensioni di alcuni locali, rientranti nelle tolleranze ammesse dalla legge	18
<i>Difformità catastali</i>	Stato dei luoghi non conforme alla planimetria catastale: al piano mansardato risultano altezze diverse e una diversa conformazione della scala	8
<i>Oneri e sanzioni</i>	Completamento delle opere; eventuali oneri edilizi e urbanistici ancora dovuti da verificare. Opere stimate in € 66.836,00 e spese tecniche in € 6.000,00	20
<i>Valore lordo di mercato OMV</i>	€ 546.000,00	23
<i>Date e valori comparabili reperiti</i>	C1: 03/06/2026 – € 380.000,00; O1: 20/07/2026 – € 304.200,00; O2: 20/07/2026 – € 315.000,00; C4: 17/02/2026 – € 468.520,00	22
<i>Valore di vendita forzata proposto</i>	€ 464.000,00	25
<i>Occupazione</i>	Libero e nella disponibilità del Curatore	16
<i>Titolo di occupazione</i>	Nessuno	16
<i>APE Classe Energetica</i>	Classe energetica non determinabile: immobile in fase di costruzione e privo del generatore di calore	16
<i>Lotti</i>	Lotto 1 – Appartamento in Affi	1
<i>Criticità</i>	Opere e impianti da ultimare; difformità catastali; conclusione della pratica edilizia e conseguimento dell'agibilità; verifica della conformità della rete fognaria; eventuali oneri edilizi e urbanistici residui	8

Sommario

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	5
4.	DESCRIZIONE DEL BENE	7
5.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
6.	RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA	15
7.	ASPETTI URBANISTICO EDILIZI.....	16
	7.1 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA.....	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	18
	8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'Acquirente aggiudicatario	18
	8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	19
9.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE.....	19
10.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	19
	10.1 Metodo di valutazione	19
	10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO	21
	10.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	23
11.	CONCLUSIONI VALUTATIVE.....	24

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di procedura, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili oggetto di procedura, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure di liquidazione giudiziaria le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere anche se presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in borgo S. Lucia, 42 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 22/04/26 dal Curatore dott.sa M. G. Schiff al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 06/08/2026.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **04/06/26**.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **13/07/26**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Affi dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene in data **15/07/2026**
- Sopralluogo eseguito il **12/05/26** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

3. DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Diritto: Piena proprietà dell'intero.

Comune di Affi - Catasto Fabbricati - Foglio 9

map. 1656, sub 7, cat. C/6, classe 1, cons. 47 mq, sup. cat. 53 mq; Rendita € 60,68

map. 1656, sub 14, cat. A/2, classe 2, cons. 5,0 vani, sup. cat. 114 mq; Rendita € 593,93

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

Catasto Terreni – Foglio 9, map. 1656, ente urbani, sup. 988 mq

Confini N-E-S-O: Mapp. 1553 e 1590: map. 1590; map. 1678; pubblica via



Estratto foglio 9



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Di seguito riporto le variazioni catastali intervenute nel corso del tempo

Data situazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Dati derivanti da
06/01/1987	Terreni	9	217		Impianto meccanografico del 06/01/1987
18/10/1990	Terreni	9	217		FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1990 (n. 278081)
07/05/2004	Terreni	9	217		TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2004 Pratica n. VR0137519 in atti dal 07/05/2004 (n. 6.1/2001)
23/11/2011	Terreni	9	217		VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. VR0446142 in atti dal 23/11/2011 (n. 11005.1/2011)
05/07/2017	Terreni	9	217		VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/07/2017 Pratica n. VR0092496 in atti dal 05/07/2017 ACCORPAMENTO SUPERFICI - IST. PROT. N. 92111/2017 (n. 1880.1/2017)
27/07/2017	Terreni	9	995		VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/07/2017 Pratica n. VR0107952 in atti dal 27/07/2017 ISTANZA N. 107939/17 (n. 1987.1/2017)
05/09/2017	Terreni	9	1193		Tipo Mappale del 05/09/2017 Pratica n. VR0123477 in atti dal 05/09/2017 presentato il 05/09/2017 (n. 123477.1/2017)
18/01/2018	Terreni	9	1294		FRAZIONAMENTO del 18/01/2018 Pratica n. VR0008781 in atti dal 18/01/2018 presentato il 18/01/2018 (n. 8781.1/2018)
15/12/2020	Terreni	9	1556		FRAZIONAMENTO del 15/12/2020 Pratica n. VR0174264 in atti dal 15/12/2020 presentato il 15/12/2020 (n. 174264.1/2020)
19/12/2022	Terreni	9	1656		Tipo Mappale del 19/12/2022 Pratica n. VR0188564 in atti dal 19/12/2022 presentato il 19/12/2022 (n. 188564.1/2022)
19/12/2022	Terreni	9	1656		Tipo Mappale del 19/12/2022 Pratica n. VR0188564 in atti dal 19/12/2022 presentato il 19/12/2022 (n. 188564.2/2022)
19/12/2022	Fabbricati	9	1656		COSTITUZIONE del 19/12/2022 Pratica n. VR0188565 in atti dal 19/12/2022 (n. 188564.1/2022)
19/12/2022	Fabbricati	9	1656	7	COSTITUZIONE del 19/12/2022 Pratica n. VR0188771 in atti dal 19/12/2022 COSTITUZIONE (n. 188771.1/2022)
14/03/2024	Fabbricati	9	1656	7	VARIAZIONE del 13/03/2024 Pratica n. VR0056135 in atti dal 14/03/2024 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 56135.1/2024)
14/03/2024	Fabbricati	9	1656	14	VARIAZIONE del 13/03/2024 Pratica n. VR0056135 in atti dal 14/03/2024 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 56135.1/2024)

Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 11/05/2026 e presentata in data 13/03/2024, che si allega. In particolare, si evidenziano al piano secondo delle altezze diverse e una diversa conformazione della scala.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ubicato nel Comune di Affi, in via Campagna, in prossimità dell'intersezione con via dei Ciliegi. L'unità è posta al primo piano e comprende ulteriori locali accessori al piano mansardato, oltre a un ampio garage situato al piano interrato.

Il contesto è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di piccola e media dimensione, in parte di recente costruzione, inseriti in una zona a contenuta intensità di traffico, con presenza di aree verdi e spazi destinati alla sosta. A circa 2 Km, nel vicino Comune di Cavaion, sono disponibili servizi pubblici e attività commerciali, raggiungibili anche mediante percorsi pedonali e ciclabili. La zona risulta adeguatamente urbanizzata e servita, con collegamenti agevoli verso il centro di Affi, il casello dell'autostrada A22 e la viabilità principale diretta verso il Lago di Garda.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale di recente costruzione, sviluppato su più livelli e contraddistinto da linee architettoniche contemporanee, copertura inclinata, ampi terrazzi e finiture esterne di buona qualità. L'abitazione dispone di accesso indipendente e si

configura come appartamento su due livelli, oltre a un ampio locale autorimessa e a una cantina posti al piano interrato.

Il piano primo comprende un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, un bagno finestrato e un ripostiglio. La zona giorno è direttamente collegata a due terrazzi, rispettivamente di circa 18 mq e 12 mq, che garantiscono buona luminosità e un'apprezzabile fruibilità degli spazi esterni.

Una scala interna collega il piano principale al livello sottotetto, nel quale sono ricavati ampi locali accessori qualificati nelle planimetrie come disbrighi, con copertura lignea inclinata a vista e superfici utilizzabili per attività complementari alla residenza.

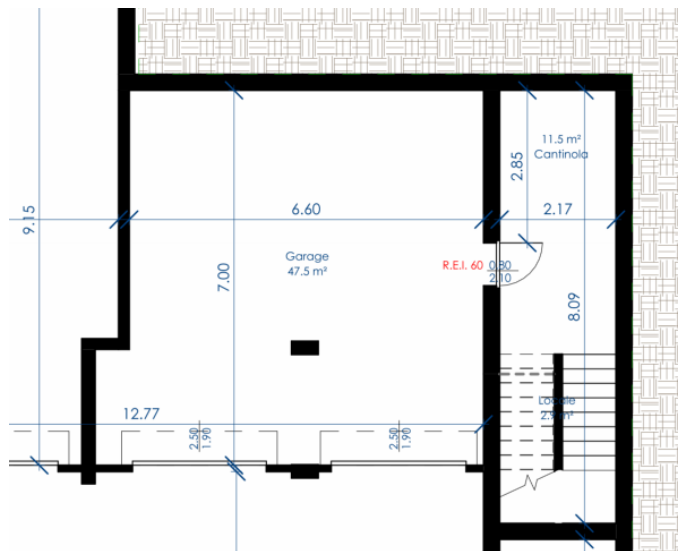
Al piano inferiore è presente un'autorimessa di rilevanti dimensioni idonea al ricovero di 2 autoveicoli, oltre a una cantina di circa 11,5 mq.

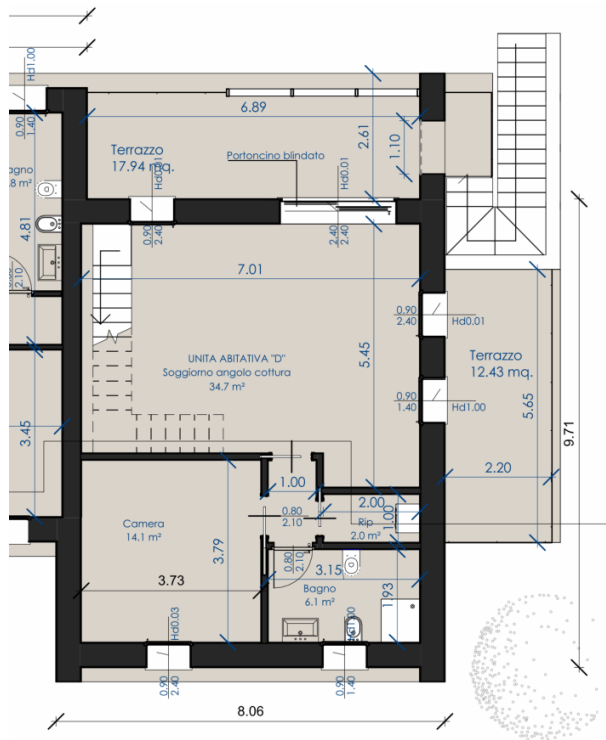
Il fabbricato risulta esternamente pressoché ultimato e presenta facciate intonacate, serramenti, oscuranti e parapetti metallici. Le sistemazioni esterne devono essere ultimate con la posa della recinzione e del cancello, la formazione del tappeto erboso e l'eventuale piantumazione di alberi. Gli ambienti interni sono invece in corso di completamento, restano da realizzare parte delle finiture e degli impianti come di seguito descritto.

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Buono	Ottimo
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Buono	Ottimo
<i>Copertura</i>	A falde, in legno	Buono	Ottimo
<i>Manto di copertura</i>	Tegole in c.to	Buono	Ottimo
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Buono	Ottimo
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Buono	Ottimo
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle di ceramica	Buono	Ottimo
<i>Pavimenti zona notte</i>	piastrelle di ceramica	Buono	Ottimo
<i>Pavimenti e rivestimenti bagni</i>	piastrelle di ceramica	Buono	Ottimo
<i>Pavimenti terrazze</i>	Gress ceramico	Buono	Ottimo
<i>Serramenti esterni</i>	PVC con vetrocamera, tapparelle in alluminio motorizzate	Scarso	Scarso
<i>Serramenti interni</i>	NON PRESENTI		
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Blindato	Buono	Ottimo
<i>Impianto elettrico</i>	NON COMPLETATO		
<i>Impianto termico</i>	NON COMPLETATO		
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buono	Ottimo

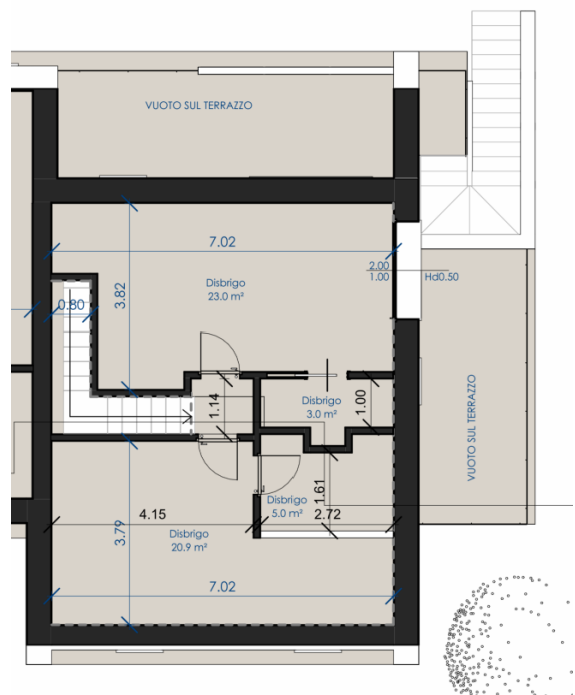
Dell'impianto elettrico sono presenti solo i cavidotti e in piccola parte i conduttori; l'impianto termico ha diffusori a pavimento ma manca del generatore che è stato previsto in pompa di calore. Dell'impianto di condizionamento c'è solo la predisposizione. Mancano tutte le porte interne e il portone del garage e una parte dei sanitari. Mancano tutti i battiscopa e le tinteggiature interne.

All'esterno mancano parte della recinzione e le pavimentazioni oltre alle sistemazioni a verde.



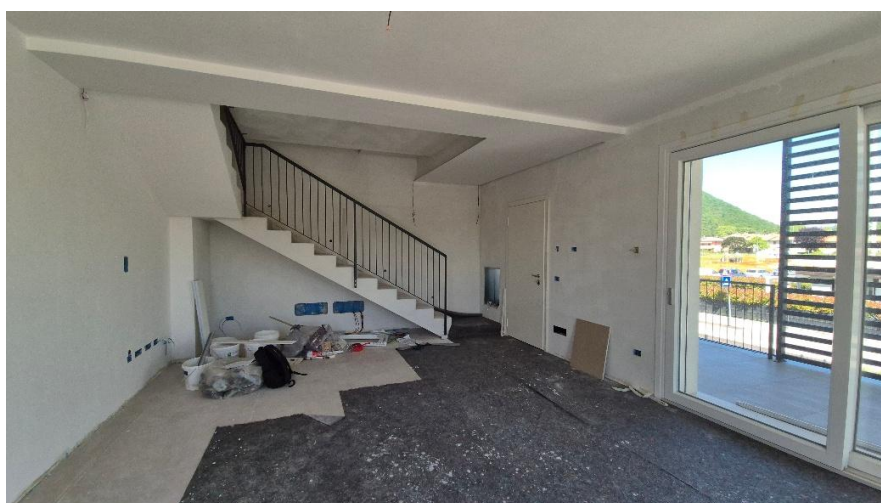


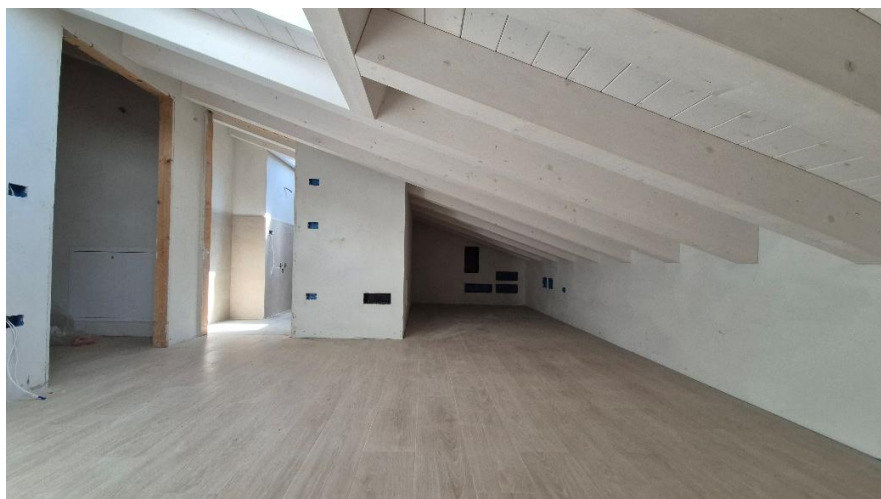
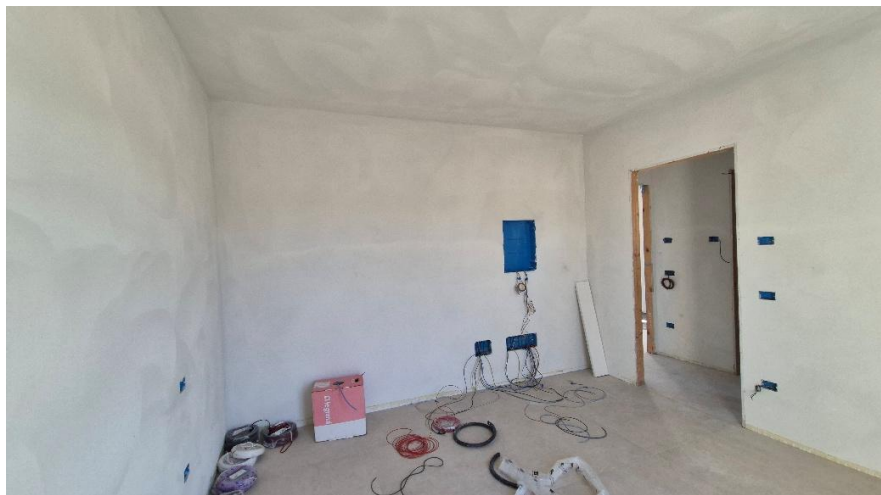
piano primo



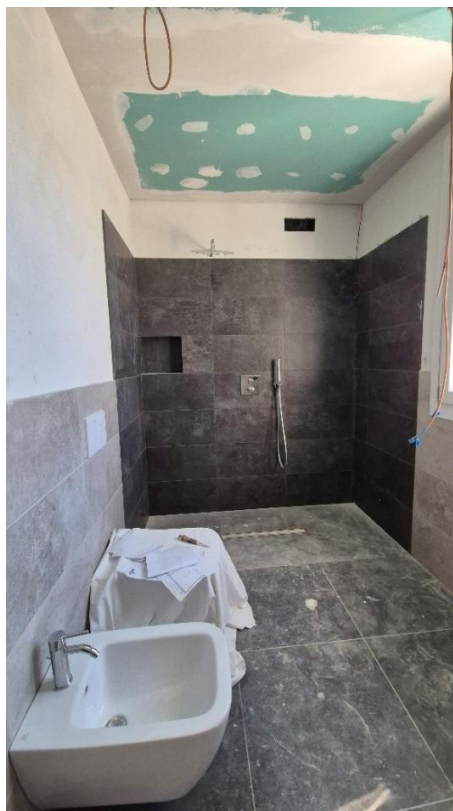
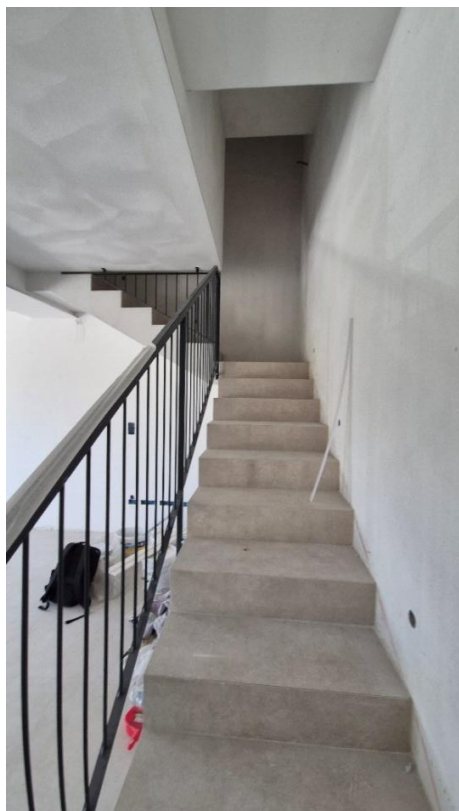
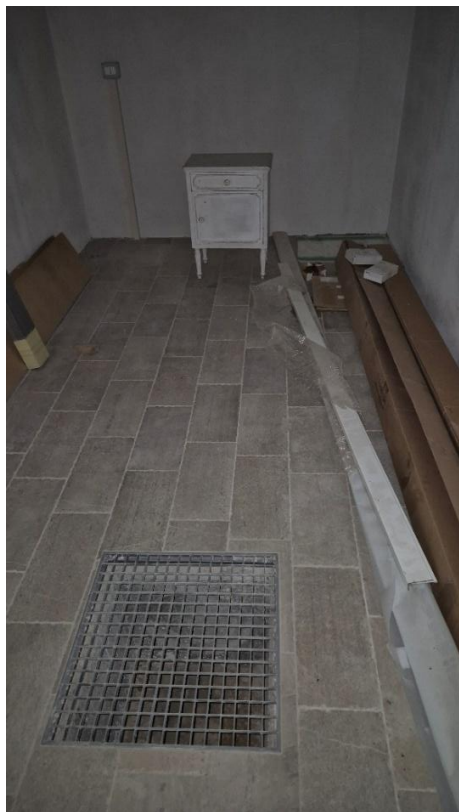
piano mansarda











Consistenza edilizia

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati alle autorizzazioni edilizie. Le misure riportate nei disegni sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Aggiudicatario provvedere ad una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	76,26	1,00	76,26
soffitta/cantina	75,00	0,66	49,50
accessori	30,78	0,50	15,39
portici		0,50	0,00
terrazze	31,40	0,33	10,36
garage	52,00	0,66	34,32
scoperto	73,00	0,10	12,17
		TOTALE	198 mq

Certificazione energetica

Dato che l'immobile è ancora in fase di costruzione e non è presente il generatore di calore non è possibile determinare la classe energetica del fabbricato.

5. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità del Curatore.

6. RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA**Titolo di acquisto:**

XXX con sede in SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) proprietaria per l'intera piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio E. Zocca in data 09/11/2022 rep. 5879 rac 5112, trascritto a Verona in data 21/11/2022 ai nn. RG 49284 RP 35725

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXX nato a VERONA (VR) il 01/04/1931 proprietario per l'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a firma del Notaio G. Marino in data 31/07/1981 rep. 54540 trascritto a Verona il 25/08/1981 ai nn. RG 18799 RP 14520.

XXX nata a VERONA (VR) il 24/10/1966 e XXX nato a VERONA (VR) il 05/07/1961 proprietari per l'intera piena proprietà in forza di costituzione del "XXX" in data 30/12/2009 a firma del notaio L. Salvatore per. 16181 trascritto a Verona il 14/01/2010 ai nn. RG 1171 e 1175

RP 721 e 722 e successivo atto di modifica del Trust del notaio L. Salvatore in data 25/07/2018 rep. 28549 registrato a "Verona 1" il 30/07/2018 al n. 16430 serie 1T.

7. ASPETTI URBANISTICO EDILIZI

Parametri urbanistici

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona C2 Espansione Residenziale" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Affi ed è normata, oltre che dalle N.T.O., dal PUA "Campagna" e dalla convenzione urbanistica trascritta a Verona il 28/06/2018 ai nn RG 25989 e RP 17834

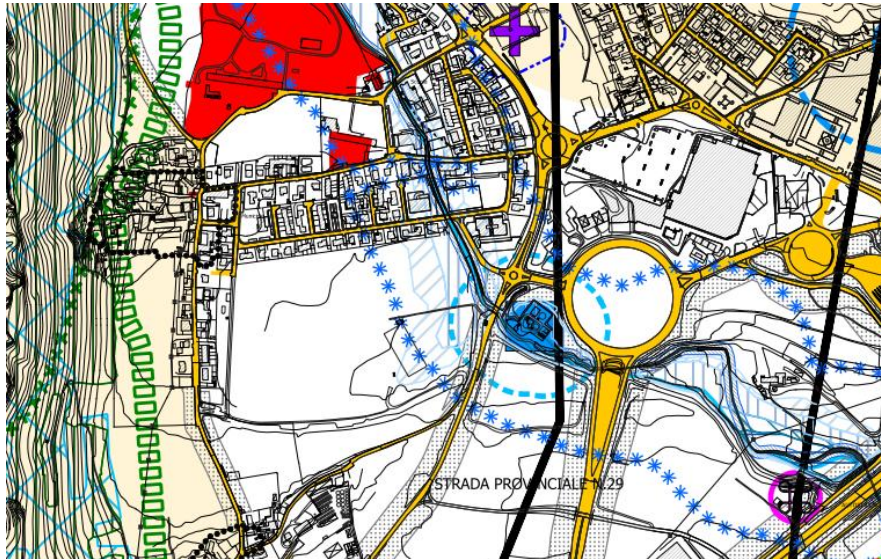
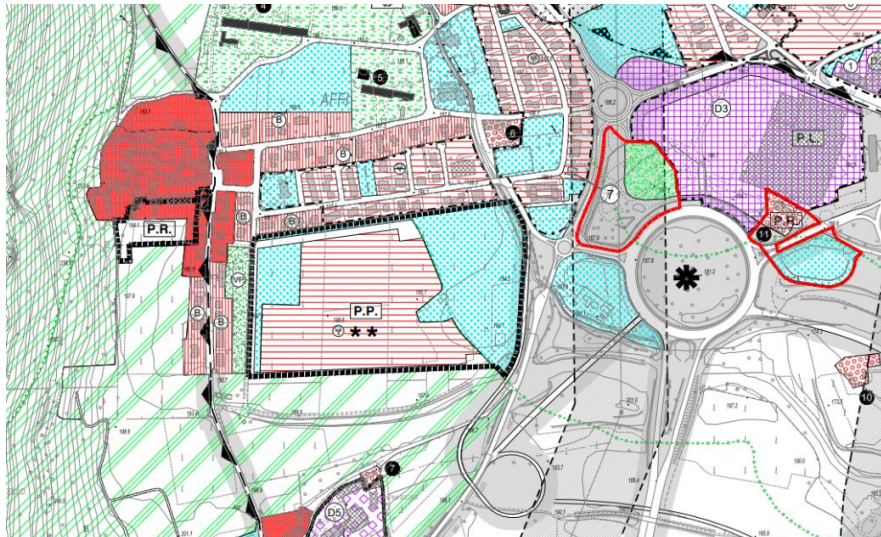


tavola dei vincoli



estratto PRG

Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata in data 29/04/26 a mezzo SUAP al Comune di Affi, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche che hanno autorizzato la costruzione dell'immobile oggetto di stima:

- **PdC 02/22 del 08/02/22** per la costruzione di 4 unità abitative. Viene prescritta la piantumazione di filari di alberature autoctone ad alto fusto lungo i confini e la pertinenzialità dei posti auto coperti.
- **PdC 25/22 del 15/12/22** in variante al PdC 02/22
- **SCIA** pratica n° 04737070237-27122023-0932 del 30/12/2023 in variante al PdC 02/22
- **PdC 06/24 del 01/03/24** per la tinteggiatura del fabbricato

7.1 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati salvo piccole differenze di alcune dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze ammesse dalla legge.

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti; non si può garantire che vi siano altri titoli non consegnati.
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare oggetto di procedura; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare oggetto di procedura; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di procedura, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili oggetto di procedura, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile

del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure fallimentari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'Acquirente aggiudicatario

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA "Campagna".
- Completamento delle opere.

- Eventuali oneri edilizi e urbanistici ancora dovuti al Comune. Sarà onere dell'Aggiudicatario verificarne la sussistenza.

8.2 Oneri e vincoli cancellabili

Iscrizioni:

Iscrizione nascente da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, del Tribunale di **Verona**, in data **23/11/2023**, rep. n. **2946**, iscritta a **Verona** in data **22/01/2024** ai nn. RG **2301** RP **304**. A favore di **XXX** e contro **XXX** Importo capitale **43.000,00 €**, importo ipoteca **55.000,00 €**.

Iscrizione nascente da **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, del Tribunale di **Verona**, in data **22/07/2024**, rep. n. **3908**, iscritta a **Verona** in data **09/08/2024** ai nn. RG **34307** RP **5043**. A favore di **XXX** e contro **XXX**. Importo capitale **22.391,93 €**, importo ipoteca **35.000,00 €**.

Trascrizioni:

Trascrizione derivante da **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**, del **TRIBUNALE CIVILE E PENALE** di **Verona**, in data **22/11/2024**, rep. n. **6732**, trascritta a **Verona** in data **29/11/2024** ai nn. RG **49027** RP **36421**. A favore di **XXX** e contro **XXX**

NB: La procedura fornirà all'aggiudicatario acquirente autorizzazione del Giudice Delegato ex art. 217 Co.2 CCII alla cancellazione delle formalità esistenti sul bene che verranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario / acquirente.

Altri pignoramenti: **Nessuno**

Altre trascrizioni: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso:

Agli atti risulta una proposta di acquisto sottoscritta da XXX e XXX riferita a “*appartamento D in costruzione nel complesso denominato Onice, sito al piano primo più mansarda accessibile non abitabile, garage e cantina*” in via dei Ciliegi. Il documento non è stato né registrato né trascritto.

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Nessuna di nota, Non è stato costituito il condominio.

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

10.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L’andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Affi a partire dal 2019 segna una impennata dei prezzi che è in linea con l’andamento dei prezzi rilevati nei comuni vicini al Lago di Garda.



Il prezzo indicato dalle rilevazioni dell’OMI è inferiore a quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 2.250 €/mq, il secondo a 3.210 €/mq. Va considerato che il dato OMI si riferisce al 2° semestre 2025

La zona in cui è collocato l’immobile è tranquilla, di recente costituzione e vicina alla viabilità principale. Da qui, in soli 6 Km si raggiunge il lago di Garda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: AFFI (A061)
Fascia: Centrale
Zona: CAPOLUOGO, FRAZIONI E COMPARTO LIMITROFO EDIFICATO
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2250	L			
Ville e Villini	NORMALE	2150	3200	L			

Le ricerche compiute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sugli atti di compravendita stipulati negli ultimi 2 anni di analoghi immobili siti nelle zone contermini hanno prodotto i seguenti comparabili: RP 18252 / 2026 e RP 5125 / 2026. Inoltre, sono state selezionate due offerte di vendita di immobili collocati nelle immediate vicinanze dell’oggetto di stima i cui prezzo è stato adeguatamente corretto per tener conto della differenza media rilevata in questo periodo per immobili residenziali tra prezzo offerto e prezzo finale di vendita.

CRITERI VALUTATIVI

La stima è volta determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima del fabbricato è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione offerte di vendita di immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili				subject
	C1	O1	O2	C4	
Prezzo	380.000	304.200	315.000	468.520	
Data contratto	03/06/26	20/07/26	20/07/26	17/02/26	20/07/26
Sup. commerciale	112	100	103	151	198
Bagni	2	2	2	2	2
Garage	SI	SI	SI	SI	SI
Livello di piano	TG	TG	TG	1	1
Consumi energ.	A4	A4	A4	A4	A4
Posizione	buona	buona	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona	buona
Anno costruzione	2026	2026	2026	2026	2026
Qualità costruttiva	superiore	superiore	superiore	superiore	superiore
Stato di conservazione	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE				
caratteristica	comparabili			
	C1	O1	O2	C4
Prezzo	380.000	304.200	315.000	468.520
Data contratto	2.397	0	0	14.778
Sup. commerciale	260.908	298.112	288.986	142.514
Prezzi corretti	643.305	602.312	603.986	625.812
VALORE DI MERCATO				618.854

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili ed è pari a 3.126,00 €/mq.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'Aggiudicatario di ultimare le opere, di concludere la pratica edilizia e ottenere l'agibilità e di sanare le difformità catastali riscontrate. Nella tabella che segue viene esposto un computo sommario delle opere necessarie per il completamento dell'appartamento. I prezzi devono intendersi del tutto indicativi. Il costo stimato delle spese tecniche per l'ultimazione delle opere, la variante finale, la certificazione di agibilità e la variazione catastale è stimato in **6.000,00 €**

opera	importo a corpo	
Impianto Elettrico	7.000,00	
Imp. Fotovoltaico	8.000,00	
Imp. Termico e Condizionamento	15.000,00	
Porte e Basculanti	9.800,00	
Battiscopa	1.600,00	
Sanitari	2.500,00	
Tinteggiature	5.040,00	
Sistemazioni esterne	11.820,00	
Varie	6.076,00	
TOTALE	66.836,00	€

Pertanto, il valore di mercato al netto degli oneri necessari per completare le opere è stimato in **546.000,00 €**

10.3 Determinazione del valore a base d'asta

Dato il contesto particolare in cui avviene la vendita, va anche considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- c) L'ottenimento dell'agibilità è subordinato alla certificazione degli impianti fin qui realizzati rispetto alle norme di legge. Non potendo verificare la conformità degli impianti in questa sede, ogni eventuale onere derivante dal loro adeguamento deve ritenersi ricompreso nella riduzione sottoesposta.

Il sottoscritto Esperto propone, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del valore di mercato pari a € **82.000,00**.

11. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 06/08/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

464.000,00 €

(quattrocentosessantaquattromila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede

Vicenza, li 06/08/2026

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



Allegati:

Planimetrie e Visure catastali,
Atti e Visure ai Registri Immobiliari
Titoli edilizi
Documentazione fotografica
Altri documenti