

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	278/2025 R.G.E.
Giudice	Francesco Fontana
Creditore procedente	BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Arch. Anna Bruschetta Anna.bruschetta@archiworldpec.it 3477752530

Custode Giudiziario

Avv. Roberta Zanoni avvrobertazanoni@ordineavvocativrpec.it 0458050088

Arch. Anna Bruschetta

Via IV Novembre 25 – 37126 Verona

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z- P.Iva 04337010237 anna.bruschetta@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. Proprietà	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1. Contesto	8
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
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	19
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	19
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
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	20
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	22
D.1.13.2. Criteri di stima	23
D.1.13.3. Stima.....	24
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	27
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	27

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 278/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p.2 in fabbricato residenziale Sup. commerciale: 43,00 mq escluso pertinenze e garage
Ubicazione	San Bonifacio (VR) Via Enrico Toti 22, complesso condominiale denominato "Europa"
Dati catastali	Comune di San Bonifacio (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 27 mapp. 1054 sub. 29, (abitazione) Foglio 27 mapp 1054 sub 43 (garage)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 76.000,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà. L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;

C. LOTTO UNICO

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati si ritiene lo stesso indivisibile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

In forza dell'atto di compravendita del 29/05/2019 a firma del Notaio Antonio Marranghello al n. di rep. 141.561/26.588 e trascritto a Verona in data 10/06/2019 ai nn. 23.140 R.P. e 15.752 R.G. i suddetti beni immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 500/1000 dell'intera proprietà;

precisandosi che:

- *su detto atto risulta indicato che i [REDACTED] [REDACTED] dichiarano di essere cittadini rumeni e di stato libero;*
- *su detto atto risulta indicato che alle unità immobiliari in oggetto competono complessivamente 20,186/1000 di cui 16,662/1000 per il mappale 1054 sub 29 e 3,524/1000 per il mappale 1054 sub 43;*
- *Sulla nota di trascrizione del predetto atto di compravendita risultano indicati anche i mappali 1054 sub 81, 1054 sub 83 e 1054 sub 84 del Foglio 27 di Catasto Fabbricati, costituenti l'unità negoziale 2 della nota e trascritta contro la società venditrice e a favore degli acquirenti senza indicazione di alcuna quota, quali Enti Comuni.*

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita dell'11/10/2001 n. 102.765 a firma del Notaio Antonio Marranghello e trascritto a Verona in

data 26/10/2001 ai nn. 39.971 R.P. e 27.669 R.G. da data
antecedente il ventennio al 29/05/2019, precisandosi che:

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di SAN
BONIFACIO (VR) risulta che:



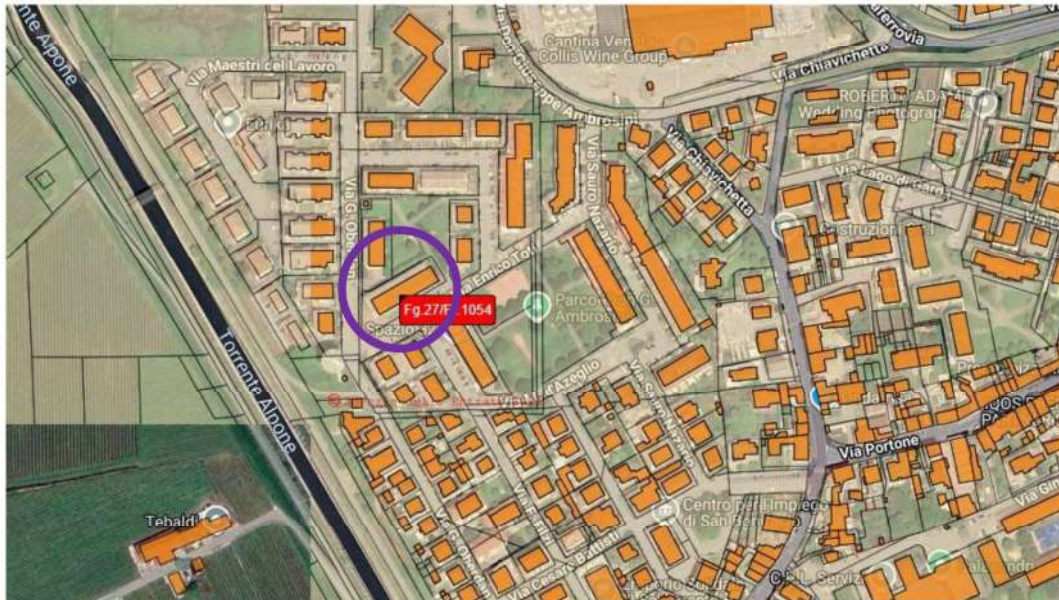
Si allega la risposta dell'ufficio anagrafe del Comune di San
Bonifacio in cui si dichiara che non risultano trascrizioni per
emettere i certificati di matrimonio e di nascita.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un
edificio residenziale con annesso un garage, nel Comune di San
Bonifacio (Vr), in Via Enrico Toti, censito al Catasto Fabbricati del
Comune di San Bonifacio:

- **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 29** Cat. A/2, classe 2, Consistenza
3 vani, Rendita Catastale Euro 185,92, superficie catastale 42
mq, piano 2;
- **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 43** Cat. C/6, Consistenza 18 mq,
Superficie catastale 19 mq, Rendita Catastale Euro 39,97, piano
S1;
- L'appartamento confina con le particelle 1054 subalterno 32 e
1054 subalterno 83, con area scoperta e con la particella 1054
subalterno 26.

-
- L'autorimessa confina con terrapieno, con la particella 1054 subalterno 42, con corsia di accesso e con la particella 1054 subalterno 44.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio in cui sono ubicati l'unità immobiliare e il garage oggetto di stima è localizzato lungo via Enrico Toti, via secondaria del Comune di San Bonifacio, in zona centrale. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è prevalentemente residenziale, una zona di quartiere con la presenza di parchi e aree ricreative caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di molti servizi principali quali attività commerciali di ogni tipo, nelle vicinanze vi sono scuole dell'infanzia e scuole primarie, studi professionali, cantina vitivinicola, ecc. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

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

Trattasi di un'abitazione situata al Piano Secondo di un edificio composto da quattro piani fuori terra, e di un posto auto, ubicati in una zona centrale del Comune di San Bonifacio (Vr), Via Enrico Toti. L'edificio è stato edificato fra il 2000 e il 2002.

All'unità abitativa si accede attraverso un ingresso comune posto su via Enrico Toti.

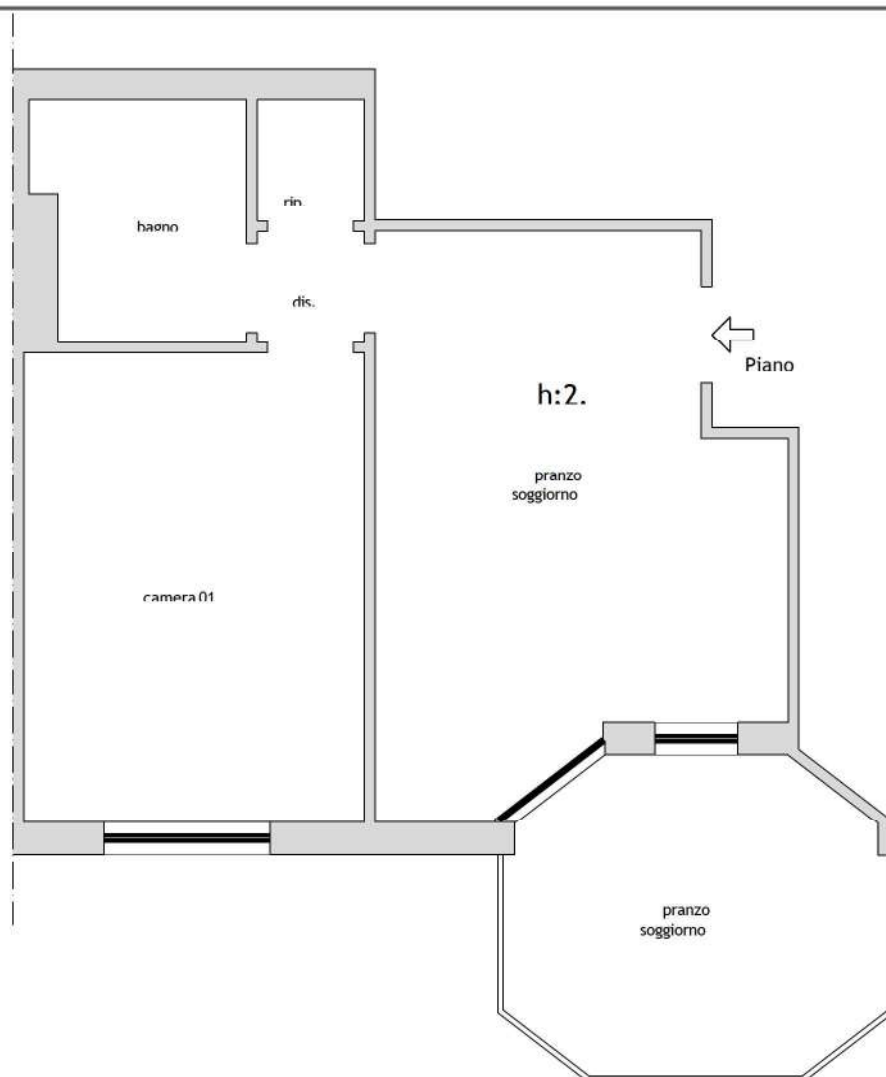
Complessivamente l'**abitazione** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **43 m²** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), presenta soffitto piano, ha un affaccio libero sul lato principale sud-est ed è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, una camera da letto, un disimpegno, un ripostiglio e un bagno non finestrato. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona. Si accede all'unità immobiliare tramite un ingresso comune e la scala condominiale. L'altezza dei locali dell'appartamento è di 2.70 m.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

- Il **garage** al **Piano Interrato** censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 43** Cat. C/6, classe 3, Sup 18 mq, Rendita Catastale Euro 39,97, ha accesso da rampa carrabile posta su via Oberdan e dalla corsia di manovra comune. Sviluppa una superficie di circa **18,00 m²**; si presenta in uno stato conservativo buono, l'altezza è di 2,40 m.

Planimetria Piano Secondo - Abitazione

Foglio 27, mapp. 1054, sub. 29 Cat. A/2, classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 185,92, Sup. cat. 42 mq



PIANTA APPARTAMENTO - PIANO SECONDO

Planimetria Garage – Piano Interrato

- **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 43** Cat. C/6, classe 3, Consistenza:
18 mq, Rendita Catastale Euro 39,97, piano S1.

PIANTA PIANO SCANTINATO H=2.40



Caratteristiche descrittive dell'abitazione

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio, condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde; struttura in latero cemento; finitura: coppi in laterizio, condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Abitazione - Piano Secondo

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante battenti in legno con vetrocamera condizioni: buone condizioni: buone protezione: sistemi di oscuramento con avvolgibili materiale: pvc condizioni: discrete <i>Tra gli infissi e la muratura perimetrale sono presenti tracce di muffe in particolare nella camera da letto dovute probabilmente alle infiltrazioni di condensa dovute agli sbalzi di temperatura invernali</i>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: con anta battente in legno condizioni: buone
<i>Parapetti</i>	tipologia: in cemento e ferro condizioni: buone
<i>Pavim. Interna dei locali</i>	materiale: piastrelle gres porcellanato; Formato delle piastrelle: quadrangolare con posa regolare" condizioni: buone
<i>Pavimenti e rivestimenti del bagno</i>	Bagno materiale: rivestimento a tutta altezza in piastrelle in ceramica di formato quadrangolare con posa regolare pavimenti: piastrelle gres formato quadrangolare con posa regolare condizioni: buone
<i>Pareti interne</i>	materiale: muratura in laterizio finitura: intonaco e tinteggiatura; condizioni: discrete <i>la camera da letto e il soggiorno presentano tracce di macchie dovute probabilmente ai locali poco aerati e agli sbalzi di temperatura invernali</i>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: muratura in laterizio e calcestruzzo Finitura: intonaco cementizio e tinteggiatura in facciata

Condizioni: buone

Impianto Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V

Rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC

condizioni: buone

conformità: da verificare

Impianto Idrico-sanitario

tipologia: sottotraccia

Alimentazione: rete comunale

Rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

Condizioni e conformità

da verificare

Impianto Termico

tipologia: caldaia autonoma, installata esternamente sul balcone davanti alla cucina;

combustibile: metano;

marca Telepiù tre,

non è presente libretto; non sono presenti rapporti di manutenzione;

diffusori per il riscaldamento: radiatori in ghisa

condizioni: da verificare

Citofonico

Tipologia: sottotraccia, centralino: presente,

Condizioni: buone,

Conformità: da verificare

Relazione fotografica:

Prospetti

- 1- Prospetto sud principale
- 2- Prospetto sud edificio principale
- 3- Entrata carrabile alle autorimesse
- 4- Prospetto nord edificio retro
- 5- Rampa carrabile
- 6- Corsia di manovra delle autorimesse al piano interrato

Foto Interni

Piano **Secondo** – Abitazione

- 7- – Soggiorno
- 8- Soggiorno
- 9- Cucina
- 10- Cucina
- 11- Disimpegno
- 12- Camera
- 13- Camera
- 14- Bagno
- 15- Ripostiglio
- 16- Balcone

Piano **Interrato** - garage

- 17- Garage
- 18- Garage

Relazione fotografica - esterni

1 Prospetto sud principale



2 prospetto sud edificio principale



3 Entrata garage



4 Prospetto nord edificio retro



5 Rampa carrabile



6 corsia di manovra



Relazione fotografica - interni

7 Soggiorno



8 Soggiorno



9 cucina



10 cucina



11 Disimpegno



12 Camera



13 Camera



14 Bagno



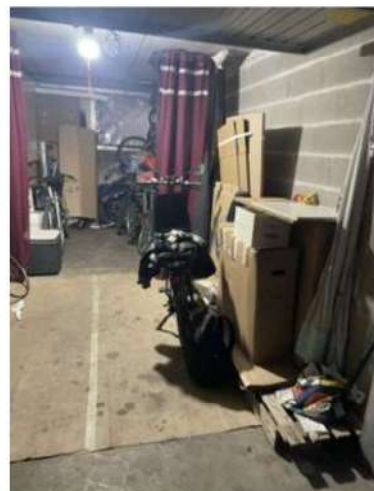
15 Rip



16 balcone



11 garage



12 garage



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

- Fg 27, mapp 1054 sub 81 (corte);
- - Fg 27, mapp 1054 sub 83 (scala);
- - Fg 27, mapp 1054 sub 84 (corsia di manovra);

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

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite ingresso pedonale condominiale su Via Toti e scala interna condominiale;

L'accesso al garage avviene tramite ingresso carrabile posto su via Oberdan e corsia di manovra.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di San Bonifacio (VR) è dotato del seguente strumento urbanistico vigente:

P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n. 27 del 28 maggio 2015, approvato con delibera della Provincia di Verona n. 172 del 30 novembre 2016 e pubblicato sul B.U.R. n°121 del 16 dicembre 2016.

Piano degli Interventi n. 10 adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 23 dicembre 2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 15 novembre 2022.

L'immobile è identificato nel P.A.T. in zona di Urbanizzazione

Consolidata art.30, ATO R11– Capoluogo San Bonifacio art. 58.1 e nel P.I. in Z.T.O. Bf 7 – Area urbana di completamento edilizio art 65.

L'immobile è assoggettato a vincolo paesaggistico secondo il D.lgs 42/2004 lett. C- corsi d'acqua.

In allegato si riportano i rispettivi estratti delle tavole e delle norme tecniche.

L'immobile rientra nel piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "VILLE" per il quale è stata stipulata con il Comune di San Bonifacio la relativa convenzione giusta atto per dott. Ivo Ciocchetta Segretario Generale del Comune di San Bonifacio del 21/12/1994 n. 4.665/6.175 di rep., registrato a Soave il 05/01/1995 al n. 21 mod. I e trascritto a Verona il 13/01/1995 ai n. 1.201/957.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dall'indagine catastale l'immobile risulta conforme fra gli intestatari catastali e quelli delle visure ipotecarie e risulta conforme alle planimetrie catastali registrate.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR) sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n. 9176/99/00 del 11/02/2000 n. 26.735 prot.gen per "Realizzazione Edificio Residenziale – Lotto 4 – Edificio B – P.Di I. "VILLE" (N. 32 Alloggi);*
- *Concessione Edilizia di Variante n. 9176/99/02 del 29/03/01 n. 32.044 prot.gen per "Variante alla c.e. 9176 del 11/02/2000";*

-
- *Denuncia Inizio Attività del 24/04/2001 prot. 11824;*
 - *Abitabilità prot. 26472/9176 del 24/09/01;*

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale agli atti non sono state riscontrate difformità.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo del 21/04/2023 l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati.

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

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia dell'Entrate di Soave non risultano contratti di locazione/comodato in essere registrati.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA VALSABBINA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**. sede di Vestone (BS) contro [REDACTED] iscritta a Verona in data 10/06/2019 ai numeri 23.141 R.G. e 3.824 R.P. per la complessiva somma di € 104.000,00 a garanzia di un finanziamento fondiario di € 52.000,00 e gravante, sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 10/11/2025 rep. n. 8.733 trascritto in data 17/11/2025 ai nn. 47.523 R.G. e 34.686 R.P. **a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. contro** [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Luigi Zampaglione con sede in Vestone (BS) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Luigi Zampaglione con sede in Vestone (BS) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Nota: sul fabbricato sussiste l'istituto del condominio. Dalla documentazione contabile trasmessa dall'amministratore, alla data del 27/05/2026 risultano spese a carico dell'unità per spese condominiali fino a chiusura bilancio al 30.04.2026 di € 3.284,76 e per le spese a preventivo gestione 01/05/2026 – 30/04/2027 pari a € 779,26; il totale complessivo ammonta ad € 4.064,02.

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

L'unità immobiliare è un'abitazione residenziale al piano secondo con un garage al piano interrato.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Sono state pignorate le quote complete di proprietà dei comproprietari.

D.1.13. Valutazione del lotto

Trattasi di un'abitazione situata al Piano Secondo di un edificio composto da quattro piani fuori terra, e di un posto auto, ubicati in una zona centrale del Comune di San Bonifacio (Vr), Via Enrico Toti. L'edificio è stato edificato fra il 2000 e il 2002.

All'unità abitativa si accede attraverso un ingresso comune posto su via Enrico Toti.

Complessivamente l'**abitazione** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **43 m²** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), presenta soffitto piano, ha un affaccio libero sul lato principale sud-est ed è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, una camera da letto, un disimpegno,

un ripostiglio e un bagno non finestrato. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona. Si accede all'unità immobiliare tramite un ingresso comune e la scala condominiale. L'altezza dei locali dell'appartamento è di 2.70 m.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

E' presente un garage di pertinenza al piano interrato con accesso da rampa carrabile posta su via Oberdan e dalla corsia di manovra comune. Sviluppa una superficie di circa **18,00 m²**; si presenta in uno stato conservativo buono, l'altezza è di 2,40 m

D.1.13.1. Consistenza

Abitazione Piano 2: Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio:

- **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 29** Cat. A/2, classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 185,92, superficie cat. 42 mq,

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/cucina	Sup. reale lorda	19,51	1,00	19,51
	Sup. reale netta	17,65		
Camera 1	Sup. reale lorda	15,68	1,00	15,68
	Sup. reale netta	13,86		
Bagno	Sup. reale lorda	5,79	1,00	5,79
	Sup. reale netta	4,19		
Rip.	Sup. reale lorda	1,60	1,00	1,60
	Sup. reale netta	1,12		
Dis.	Sup. reale lorda	1,25	1,00	1,25

	Sup. reale netta	1,03		
Totale abitazione	Sup. reale lorda			43,83
Pertinenze di ornamento				
Balcone	Sup. reale lorda	9,85	0,4	3,94
Totale abitazione e pertinenze				47,77

Posto Auto Piano int.: Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio:

- **Foglio 27, mapp. 1054, sub. 43** Cat. C/6, classe 3, Consistenza: 18 mq, Rendita Catastale Euro 39,97, piano S1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Garage	Sup. reale lorda	18,17	0,40	7,26
Totale superficie ragguagliata				7,26

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico

comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e simili) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni simili). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di San Bonifacio (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Soave; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR); Agenzie immobiliari locali, OMI (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare.

D.1.13.3. Stima

Abitazione Piano 2

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m²)	Valore complessivo
Piano Secondo			
Soggiorno/cucina	19,51	€ 1400,00	€ 27.314,00
Camera 1	15,68	€ 1400,00	€ 21.952,00
Bagno	5,79	€ 1400,00	€ 8.106,00
Rip.	1,60	€ 1400,00	€ 2.240,00

Dis.	1,25	€ 1400,00	€ 1.750,00
Balcone	3,94	€ 1400,00	€ 5.516,00
Totale	47,77		€ 66.878,00

- Valore corpo € 66.878,00
- Valore complessivo intero € 66.878,00
- **Valore complessivo diritto e quota (1000/1000) € 66.878,00**

Garage Piano interrato

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato			
Garage	7.26	€ 1400,00	€ 10.164,00

- Valore corpo € 10.164,00
- Valore complessivo intero € 10.164,00
- **Valore complessivo diritto e quota (1000/1000) € 10.164,00**

Riepilogo della stima

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata/Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Abitazione	47,77	€ 66.878,00	€ 66.878,00
A.2	Garage PS1	7,26	€ 10.164,00	€ 10.164,00

			€ 77.042,00	€ 77.042,00
--	--	--	-------------	-------------

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti
(esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria;
- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 294,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

Totale complessivo: € 340,00 opportunamente arrotondato

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario

-Valore del diritto e delle quote (1/1) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 77.042,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 340,00
-Valore del diritto e delle quote (1/1) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 76.702,00
-Valore che viene opportunamente arrotondato a :	€ 76.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Tribunale di Verona E.l.n. 278/2025 R.G.E. Giudice: Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Roberta Zanoni

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 76.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art.

568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 01/06/2026

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dello stato civile degli esecutati
- E.3. Planimetrie catastali
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. Urbanistica
- E.7. Ispezioni ipotecarie
- E.8. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Dati amministratore