

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	33-2026
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	ISEO SPV s.r.l.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Daniela Deguidi

danieladeguidi@studiodavvocato.it – 045 8035655

Arch. Anna Girardello

Vicolo Due Mori, 3/b – 37121 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA 0282658 023 1
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	<u>SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO</u>	3
B.	<u>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</u>	4
C.	<u>DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO</u>	4
D.	<u>DESCRIZIONE DEL LOTTO</u>	4
D.1.	<u>LOTTO UNICO</u>	4
D.1.1.	<u>Proprietà</u>	4
D.1.1.1.	<u>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio</u>	5
D.1.2.	<u>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita</u>	5
D.1.3.	<u>Descrizione dei beni</u>	7
D.1.3.1.	<u>Contesto</u>	7
D.1.3.2.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato</u>	7
D.1.3.3.	<u>Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali</u>	17
D.1.3.4.	<u>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile</u>	18
D.1.4.	<u>Situazione urbanistica della zona</u>	19
D.1.5.	<u>Situazione catastale dell'immobile</u>	20
D.1.6.	<u>Situazione edilizia dell'immobile</u>	20
D.1.7.	<u>Stato di occupazione dell'immobile</u>	20
D.1.7.1.	<u>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti</u>	20
D.1.7.2.	<u>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile</u>	20
D.1.8.	<u>Vincoli ed oneri giuridici</u>	21
D.1.8.1.	<u>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</u>	21
D.1.8.2.	<u>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</u>	21
D.1.8.3.	<u>Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili</u>	21
D.1.8.4.	<u>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile</u>	21
D.1.9.	<u>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali</u>	21
D.1.10.	<u>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita</u>	22
D.1.11.	<u>Immobile in regime di edilizia convenzionata</u>	22
D.1.12.	<u>Separazione in natura e progetto divisionale</u>	22
D.1.13.	<u>Valutazione del lotto</u>	22
D.1.13.1.	<u>Consistenza</u>	22
D.1.13.2.	<u>Criteri di stima</u>	23
D.1.13.3.	<u>Stima</u>	25
D.1.13.4.	<u>Adeguamenti e correzioni della stima</u>	26
D.1.13.5.	<u>Valore di stima al netto delle decurtazioni</u>	26
E.	<u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	27

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 33-2026
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1 per ½ ciascuno dei due esecutati
Tipologia immobile	<u>Appartamento con garage</u> Sup. commerciale appartamento mq. 92,00 con balconi di mq. 14,10 il garage ha sup. commerciale mq. 26,00 <u>Terreno</u> di piccole dimensioni tipo orto mq. 46
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via C.da Tombole n. 121/I
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), foglio 15 mappale 323 subalterno 6 categoria A/2 foglio 15 mappale 323 subalterno 8 categoria C/6 Catasto Terreni, Comune di San Bonifacio (VR), foglio 15 mappale 413 terreno di 46 mq.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 124.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Nessuna
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

[REDACTED]

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di ½ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Piena proprietà della quota di ½ in regime di separazione dei beni

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. Il pignoramento colpisce un appartamento al piano secondo, un garage al piano seminterrato e un piccolo terreno di 46 mq. ad uso orto a confine con il lotto dove insiste il fabbricato, beni pertinenziali, siti in un condominio, edificio di tre piani fuori terra più piano seminterrato. L'appartamento ha un unico accesso e impianti realizzati per una unica unità, non è divisibile in più lotti.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali Proprietari

Il bene è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

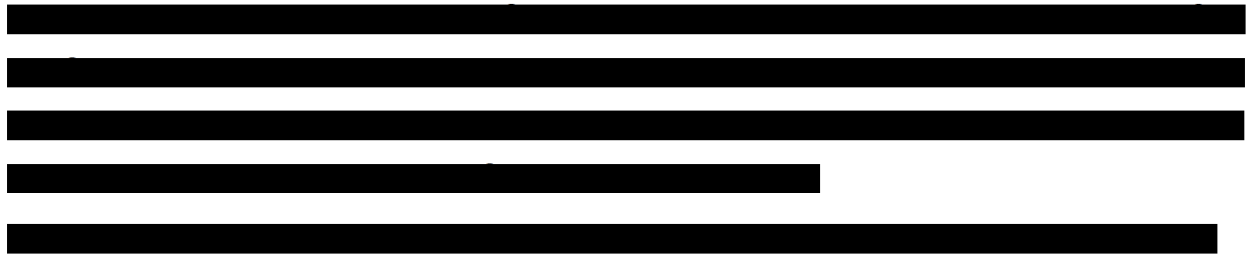
[REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà della quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 25.07.2002 n.rep. 16186 notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR), trascritto il 09.08.2002 ai n. R.G.34056 e R.P.23532 dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Si fa presente che nell'atto di compravendita si parla di appartamento con cantina, ma non vi è nessuna cantina di proprietà. Quindi il fatto che sia indicata la cantina risulta un errore.

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

Gli esecutati



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano in Comune di San Bonifacio (VR), in Via Contrada Tombole n. 121/I, in località Prova. Si tratta di un appartamento posto al secondo piano con garage al piano seminterrato ed un piccolo terreno di 46 mq. tipo orto, posto lungo il confine est del mappale dove vi è il fabbricato.



I beni pignorati, come da nota di trascrizione del pignoramento, sono così identificati del Comune di San Bonifacio (VR):

all' NCEU – Catasto fabbricati

foglio 15 mappale 323 subalterno 6

categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale, totale: 98 mq., Totale:
escluse aree scoperte: 93 mq. - rendita: € 438,99 - posto al piano 2

foglio 15 mappale 323 subalterno 8

categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq., superficie catastale, totale: 25 mq.,
- rendita: € 51,08 - posto al piano S1

all' NCT – Catasto terreni

foglio 15 mappale 413

qualità vigneto, classe 4, superficie are 00 ca 46, reddito dominicale € 0,35 e Agrario € 0,27

*Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della
Nota di Trascrizione del Pignoramento*

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini per il mapp. 323: all'NCT: **nord** mapp. 400 – 410 – 411 – **sud** Via Puccini – **est**
mapp. 296 – 412 – 413 – 415 – **ovest** Via Tombole

Confini per il mapp. 413: all'NCT: **nord** mapp 412 – **sud** mapp. 414 – **est** mapp. 296 – 403
– **ovest** mapp. 323 (salvo altri confini più recenti e precisi).

Si inserisce l'estratto di mappa



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di pignoramento si trovano in Comune di San Bonifacio (VR), in Via Tombole n. 121/I. Siamo in località Prova, è il quartiere residenziale a est rispetto al centro del paese e nella zona al di sotto della SP 38a.

Si tratta di un condominio con intorno area di pertinenza, di forma rettangolare di tre piani fuori terra più piano seminterrato. Si può accedere al condominio da Via Tombole, prospetto ovest, mentre per accedere alla rampa carraia che porta al piano seminterrato dove vi sono i garage e al piccolo terreno ad uso orto che è a quota della strada, si entra da via Giacomo Puccini.

Si tratta di un Comune popoloso posto nella zona est rispetto al Comune di Verona e lungo la direttrice Verona - Venezia, a nord del centro passano l'autostrada A4 e la linea ferroviaria. Ci troviamo a circa 30 km dal centro della città di Verona.

Siamo a circa 3,5 km. dal centro, dove vi è il Municipio e circa alla stessa distanza dalla Stazione dei Treni di San Bonifacio.

La zona è residenziale, vicina a scuole e campi sportivi. Si trova abbastanza vicino ai vari servizi quali il municipio, la farmacia, la posta i supermercati e le banche. Vicino, a circa 3 km. vi è l'ospedale di San Bonifacio.

Attorno vi sono edifici di simile tipologia e costruiti circa nello stesso periodo, nella metà degli anni '70.

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

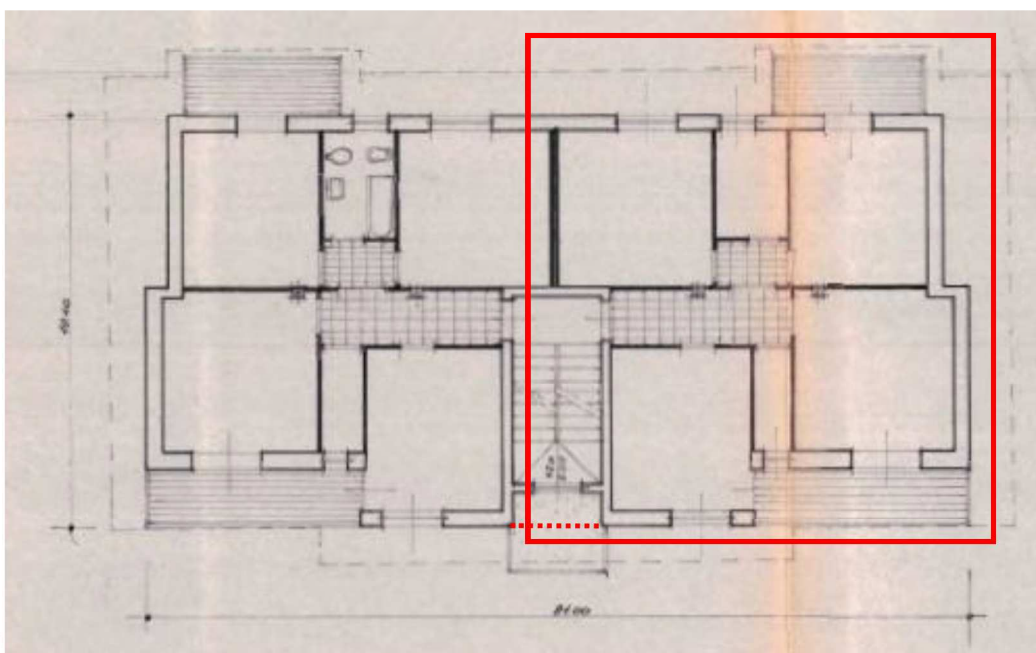
I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano secondo (sub 6), un garage al piano seminterrato (sub 8) e un piccolo terreno, con proprio mappale n. 413 di 46 mq. ad uso orto. Si trovano in un condominio a destinazione residenziale con intorno area di pertinenza a verde recintata, costruito nella seconda metà degli anni settanta con abitabilità datata 19.05.1978. Il condominio è di forma rettangolare, di tre piani fuori terra più piano seminterrato, ha il vano scale centrale senza ascensore, ha due appartamenti per piano, speculari tra loro per un totale di sei appartamenti. Si accede al lotto da Via Tombole, dove affaccia il prospetto principale che è orientato a ovest, attorno al fabbricato, sui tre lati ovest, sud e nord vi è l'area a verde/giardino comune, recintata da muretto in c.a. con soprastante cancellata in ferro. Da Via Giacomo Puccini, che delimita il lotto a

sud, si accede attraverso rampa carraia, al piano seminterrato, dove vi sono i 6 garage pertinenziali per ognuno degli appartamenti, da qui si accede al vano scale comune. A quota strada, da Via Puccini, attraverso un cancelletto in ferro, si entra in un corridoio di terra che conduce ai vari mappali/terreni a orto, che sono pertinenziali per ognuno degli appartamenti, tra cui il nostro, ognuno di questi terreni ha un proprio numero di mappale, sono di forma rettangolare.

Il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione, ha struttura portante in muratura di laterizio e pilastri in calcestruzzo armato, i solai e la struttura del tetto sono in laterocemento con travi in c.a.. La copertura è in coppi di laterizio, esternamente è intonacato e tinteggiato.

L'edificio ha avuto Licenza di costruzione n. 3380 rilasciata il 03.07.1976, con abitabilità n. 4870 del 19.05.1978, vi è inoltre un Condonò Edilizio n. 1287 rilasciato il 28.0.1991 che sana, rispetto alla prima Licenza di Costruzione, il vano scale. Nel disegno della Licenza risulta rientrante rispetto al filo dei muri principali lungo il prospetto ovest, mentre nella realtà tale porzione è in linea con il resto del fabbricato, non vi è la rientranza. Con il condono viene sanata tale difformità, inoltre vengono sanate delle verande, queste non interessano il nostro fabbricato. Il disegno del catasto è conforme. Si è riscontrata un'altra difformità nel garage che successivamente verrà spiegata.

Di seguito si inserisce la pianta del piano secondo della Licenza di costruzione n. 3380 dove viene contornato l'appartamento oggetto di pignoramento e dove si vede la difformità delle scale, viene tratteggiato in rosso il "filo" dove il muro in realtà è stato realizzato ed è stato poi sanato con il condono edilizio.



Di seguito alcune fotografie del condominio.



Prospetto ovest principale su Via Tombole



Prospetto est sul retro



Accesso carraio e al terreno da Via Puccini



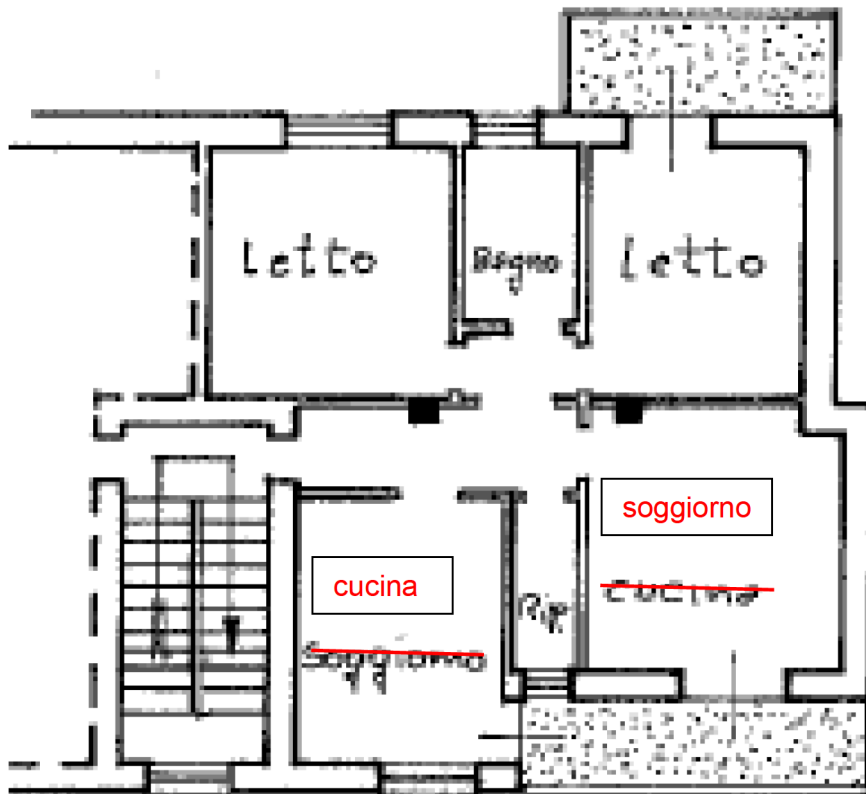
Vista della rampa e retro garage

L'appartamento, di superficie commerciale di 92 mq. più due balconi di mq. complessivi 14,10, è composto dai seguenti locali di superficie circa netta: ingresso/corridoio di mq. 6,55, cucina mq. 12,80, ripostiglio di mq. 3,50, soggiorno di mq. 16,00, disimpegno mq.

2,20, due camere di mq. 15,90 e mq. 14,10 e un bagno di mq. 5,00. L'altezza interna è di

mt. 2,78. Vi sono due balconi il più grande ha due porte finestre, una dal soggiorno e l'altra dalla cucina ed è di mq. 8,25, l'altro è di mq. 5,85 e ha l'accesso dalla camera da letto più piccola. Rispetto alla planimetria catastale, l'uso della cucina e soggiorno è invertito. Non si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali.

La zona giorno ha l'affaccio ad ovest e la zona notte con le due camere e bagno ha l'affaccio ad est, sopra al cortile dove vi sono i garage.

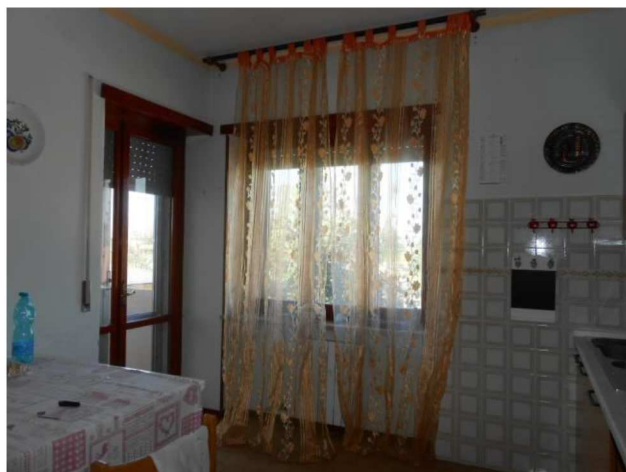


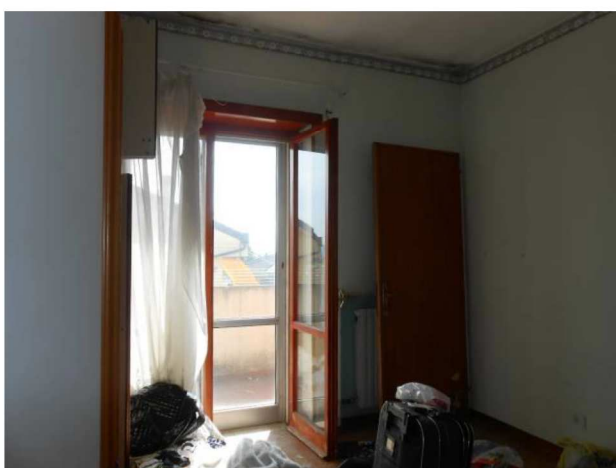
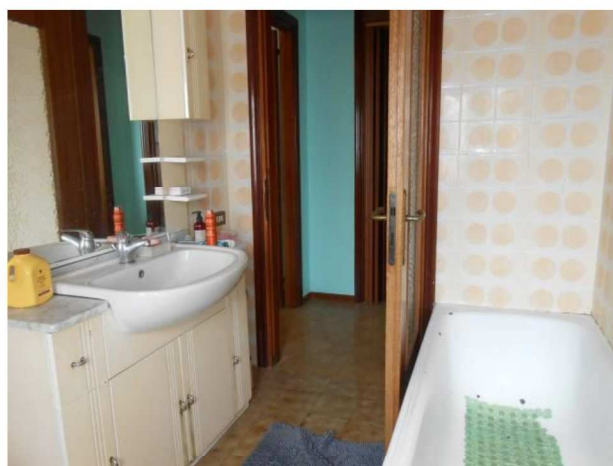
Estratto della planimetria catastale

L'appartamento ha ancora le finiture e gli impianti dell'epoca di costruzione, vi sono pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, ma tutti hanno il doppio serramento esterno in alluminio, le tapparelle sono in pvc, le porte sono in legno, alcune con inserto in vetro, il portoncino di ingresso non è blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia si trova nel ripostiglio, è a camera aperta, i terminali scaldanti sono in ghisa. Tutti gli impianti sono dell'epoca di costruzione quindi andranno rifatti secondo le più recenti normative.

Di quanto descritto si terrà conto nella stima del bene.

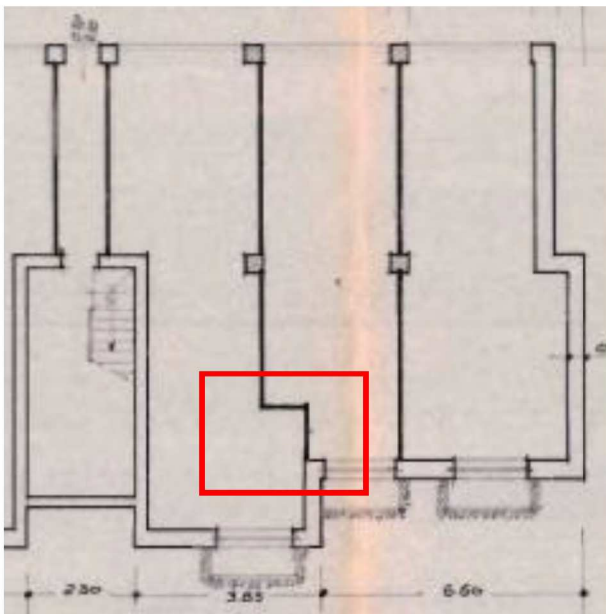
A seguire foto dei locali principali dell'appartamento



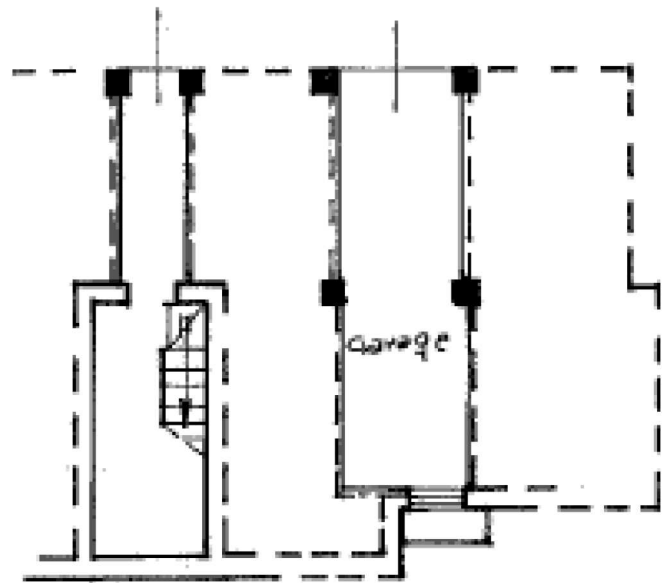


Il garage si trova al piano seminterrato, ha una forma regolare rettangolare, ha una superficie circa netta di mq. 24,50 e lorda di mq. 26,00. Ha una basculante metallica a chiusura manuale. Il pavimento è in piastrelle di gres. E' largo, all'ingresso dove vi è la basculante, 2,50 mt. poi si allarga nella prima porzione a mt. 2,85 e nella seconda porzione a mt. 3,00, è lungo circa mt. 8,20. L'altezza interna è di mt. 2,57, vi passano a soffitto delle tubature condominiali, sotto tali tubature l'altezza è di mt. 2,28. In fondo vi è una finestrella che si apre su una bocca da lupo.

Si è riscontrata una difformità che riguarda la divisione dei garage, tra il nostro e quello a fianco, posto, guardando il disegno, a sinistra del nostro, vedi disegni successivi. Catastalmente la divisione corrisponde ai luoghi, quindi si ritiene sia una difformità planimetrica della pratica edilizia, poi nella realizzazione del condominio la divisione è stata modificata, ma il disegno mai aggiornato. Il tutto è sanabile con pratica CILA di sanatoria.



Licenza di costruzione n. 3380



Estratto planimetria catastale conforme ai luoghi

In rosso viene contornata nel disegno della Licenza di Costruzione, la porzione planimetrica difforme dallo stato dei luoghi, che invece è conforme, uguale, al disegno della planimetria catastale.



E' pignorato poi il terreno così identificato catastalmente al Fg. 15 mapp. 413.

E' un terreno pertinenziale, di mq. 46, dati di superficie ricavati dalla visura catastale. La sua destinazione è più che altro ad orto o giardinetto. Si trova a quota della strada ed è posto lungo il confine est del mapp. 323, dove insiste il fabbricato con appartamento e garage. Lungo tale confine vi è il piano seminterrato con i garage, quindi tra il terreno e lo spazio di manovra davanti ai garage vi è il salto di quota. Ogni appartamento ha come pertinenza un piccolo terreno, tali terreni sono tutti limitrofi tra loro, per entrare nei mappali l'accesso è a lato della rampa carraia, da qui vi è un piccolo corridoio di terra, che conduce ai vari mappali. Il nostro dall'ingresso è il terzo. A seguire si riporta l'estratto di mappa con contornato in rosso il terreno di proprietà e alcune foto dell'accesso e del terreno.



Estratto di mappa MAPP. n. 413



Vista della rampa e dei terreni



Accesso ai vari terreni



Accesso ai vari terreni



Accesso ai vari terreni



Corridoio che porta ai vari terreni



Corridoio che porta ai vari terreni



Accesso al terreno di proprietà



Terreno di proprietà



Terreno di proprietà



Terreno di proprietà



Terreno di proprietà

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

Non vi è l'elaborato planimetrico, beni comuni sono il giardino esterno attorno al condominio, il vano scale con l'androne di ingresso, la rampa carraia con lo spazio di manovra davanti ai garage, il piccolo passaggio/corridoio esterno che porta ai vari terreni/mappali ad uso orto. Tutti questi beni non sono individuati in un elaborato planimetrico ma individuabili sui luoghi.

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

Si può accedere al lotto da Via Tombole, prospetto ovest, da qui si accede al giardino comune e poi all'edificio. Per accedere al giardino vi è un cancello pedonale, per accedere all'edificio vi è un portoncino coperto da piccola pensilina che porta all'androne e al vano scale privo di ascensore. Sempre dal vano scale, scendendo al piano seminterrato, si può uscire sul retro, dove vi sono i garage con i vari portoni di accesso a lo spazio di manovra davanti. Lungo il prospetto sud si apre l'accesso alla rampa carraia che porta al piano seminterrato con i garage che hanno gli accessi direttamente sul cortile esterno.



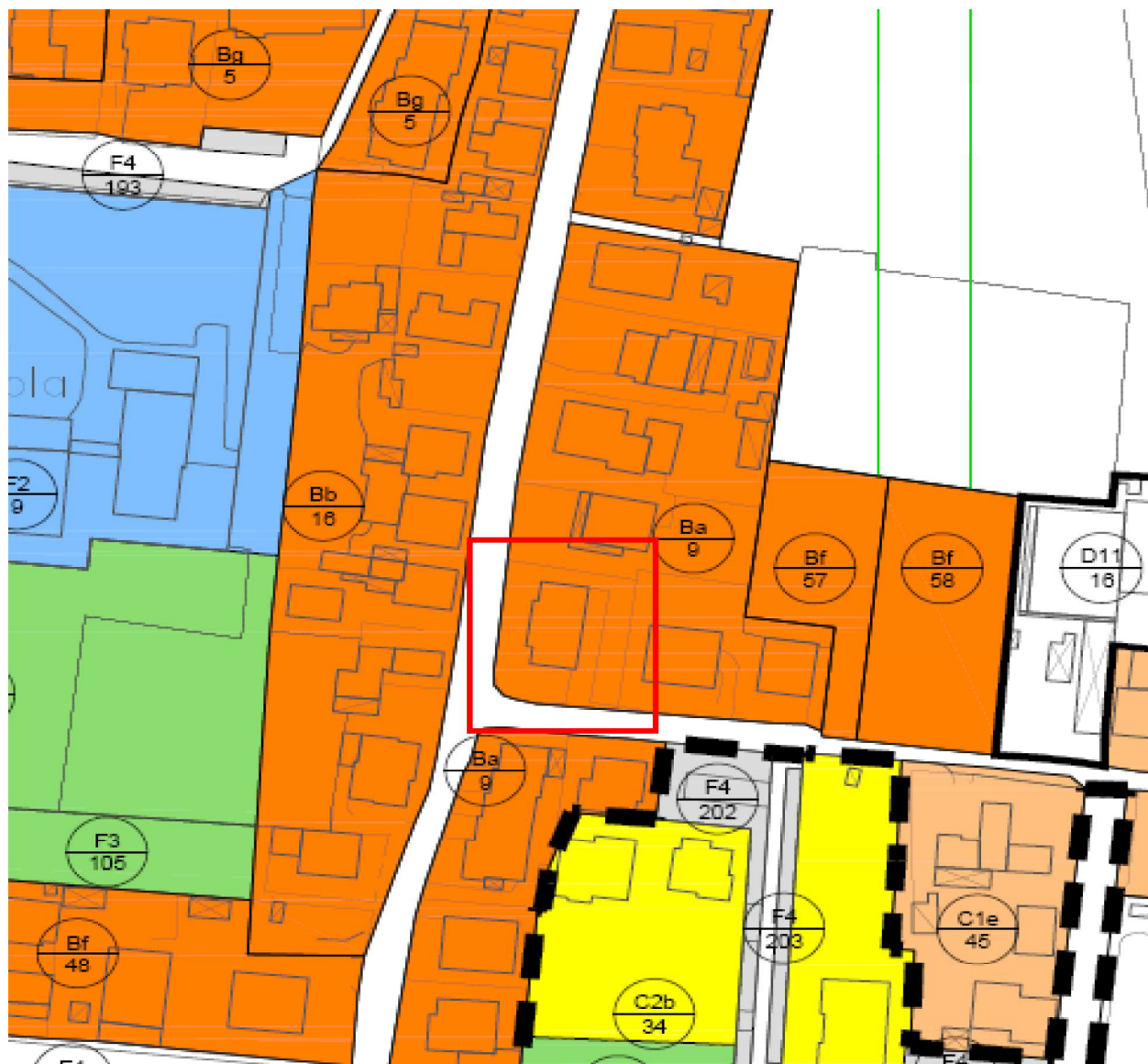
All'inizio della rampa carraia, lungo il lato a destra si apre un cancelletto metallico che fa accedere al corridoio/percorso che collega a tutti i terreni ad uso orto esterni, questi terreni, rispetto ai garage, che sono al seminterrato, si trovano a quota della strada Via Giacomo Puccini.



Tribunale di Verona E.I. n. 33-2026 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello
Custode: Avv. Daniela Deguidi

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di San Bonifacio il bene si trova in Zona Territoriale Omogenea B – Area Urbana di Completamento Edilizio identificata come Ba/9. All'interno dell'ATO A-3-1 – Ambito di Prova e Lobia



Estratto Piano degli Interventi – ZTO Ba/9

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali sono conformi ai luoghi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Licenza di costruzione n. 3380 prot. n. 6856 rilasciata il 03.07.1976, per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale. Domanda presentata in data 12.06.1976 dal signor Bogoni Luigi.
- Certificato di Abitabilità n. 4870 rilasciato il 19.05.1978, rilasciato al signor Bogoni Luigi. Lavori autorizzati il 03.07.1976, iniziati il 14.12.1976 e ultimati in data 13.04.1978.
- Concessione edilizia in sanatoria – Condonò - n. 1287 rilasciata il 28.06.1991, per sanare il volume in più del vano scale/androne e delle verande. Domanda presentata in data 30.09.1986 dal signor Ferrarese Renato.

Si è riscontrata una difformità che riguarda la divisione dei garage, tra il nostro e quello a fianco, posto, guardando il disegno, a sinistra del nostro, vedi disegni nel cap. D.1.3.2 a pag. 13. Catastalmente la divisione corrisponde ai luoghi, quindi si ritiene sia una difformità planimetrica della pratica edilizia, poi nella realizzazione del condominio la divisione è stata modificata, ma il disegno mai aggiornato. Il tutto è sanabile con pratica CILA di sanatoria. Questa pratica andrebbe divisa nell'importo tra i proprietari dei due garage. Si presume un costo tra pratica edilizia e sanzione di € 4.000,00, la quota parte di ½ a carico della nostra proprietà è quindi di € 2.000,00 che verranno sottratti alla stima finale.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è libero da alcuni d'anni.

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

L'immobile è libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 02.03.2007 nn. R.G. 10015 e R.P. 2364 a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di **B@NCA 24-7 S.p.a.** con sede a Bergamo, contro il signor [REDACTED]

Con atto del 20.02.2007 notaio Fauci Domenico di Verona, Rep. n. 57841/11542. Durata del mutuo anni 35.

importo totale: € 210.000,00

importo capitale: € 140.000,00

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario di Verona, presso il Tribunale di Verona del 23.01.2026 rep. n. 9463 e trascritto a Verona in data 24.02.2026 al n. R.G. 6496 e R.P. 4767 a favore di **ISEO SPV SRL** con sede a Conegliano (TV), C.F. 05045600268 contro il signor [REDACTED]

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

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel condominio di Via Tombole n. 121/I. Sono stati richiesti più volte i dati delle spese medie annuali, di eventuali spese insolute e delle eventuali spese deliberate straordinarie all'amministratore condominiale, dati che però ad oggi ancora non sono stati comunicati alla sottoscritta.

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

L'immobile è di soggetti privati ed è stato acquistato da privati. I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED]

[REDACTED]) per i diritti pari alla piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 25.07.2002 n.rep. 16186 notaio Magrelli Guido di Cologna Veneta (VR), trascritto il 09.08.2002 ai n. R.G.34056 e R.P.23532 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota di 1/1, non si predispone progetto divisionale.

L'appartamento si ritiene non sia divisibile il tutto è dovuto alla sua conformazione e tipologia e la parte impiantistica sarebbero difficilmente modificabile.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

Appartamento con balconi – Fg. 15 mapp. 323 - SUB 6

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano secondo	92,00	1	92,00
Balcone	Piano secondo	8,25	0,25	2,06
Balcone	Piano secondo	5,85	0,25	1,46
Totale		106,10		95,52

Garage - Fg. 15 mapp. 323 - SUB 8

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Garage	Piano seminterrato	26,00	1	26,00
Totale		26,00		26,00

Terreno pertinenziale - Fg. 15 mapp. 413

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Terreno ad uso orto	Piano terra	46,00	1	46,00
Totale		46,00		46,00

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di San Bonifacio (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo e online al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi e cantina vengono moltiplicate per coefficienti di

riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime. Il garage ed il terreno vengono stimati a corpo:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 15 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Provincia: Verona

Comune: San Bonifacio

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONI DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale n. : 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	980	1400
Abitazioni di Tipo economico	Normale	960	1350

Visto lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di stima che è discreto e che hanno bisogno di una ristrutturazione complessiva degli interni, si ritiene di dare un valore al mq. di € 1.150,00.

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): **appartamento sub 6**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Appartamento	92,00	€ 1.150,00	€ 105.800,00
Balcone	2,06	€ 1.150,00	€ 2.369,00
Balcone	1,46	€ 1.150,00	€ 1.679,00
	95,52		€ 109.848,00
CHE SI ARROTONDA A			€ 110.000,00
- Valore corpo: per ½ in capo a [REDACTED]		a testa	€ 55.000,00
E per ½ in capo a [REDACTED]			
- Valore complessivo intero:			€ 110.000,00

Stima Garage - sub 8

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Garage	26,00	A corpo	€ 15.000,00
			€ 15.000,00
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1			€ 15.000,00
In capo per ½ a [REDACTED] e per ½		a testa	€ 7.500,00
In capo a [REDACTED]:			
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:			€ 15.000,00

Stima Terreno ad uso orto – Fg. 15 Mapp. 413

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Mapp. 413	46,00	A corpo	€ 5.000,00
			€ 5.000,00
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1			€ 5.000,00
In capo per ½ a [REDACTED] e per ½		a testa	€ 2.500,00
In capo a [REDACTED]:			
- Valore complessivo diritto quota intero 1/1:			€ 5.000,00

Il totale della stima degli immobili pignorati è quindi di:

- Appartamento SUB 6:	€ 110.000,00
- Garage SUB 8:	€ 15.000,00
- Terreno MAPP 413:	<u>€ 5.000,00</u>
- TOTALE	€ 130.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte totale):	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni circa:	€ 300,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	<u>€ 3.900,00</u>
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	<u>€ 6.200,00</u>

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 130.000,00 - € 6.200,00 = € 123.800,00

Che si arrotonda ad € 124.000,00

Quota in capo 1/2 a [REDACTED] € 62.000,00

Quota in capo 1/2 a [REDACTED] € 62.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo agli esecutati
al netto delle decurtazioni

€ 124.000,00

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, 22€ 15.000,00
a testa € 7.500,00

.05.2026

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato contestuale di residenza e di famiglia AIRE
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Visure storiche del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte