

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	152/2025
Giudice	Dr. Francesco FONTANA
Creditore procedente	SOLFERINO SPV SRL
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Dr.ssa Geom. Ilenia Berti (✉ studioileniaberti@gmail.com) ☎ 045.6932547)

Custode Giudiziario

IVG VERONA (✉ info@ivgverona.it) ☎ 045.8006684)

Dr.ssa Geom. ILENIA BERTI
CONSULENTE TECNICO
www.ileniaberti.it



Via Madonnina n.° 78 – 37057
San Giovanni Lupatoto (VR) tel. 045 6932547
Email: studioileniaberti@gmail.com
PEC: ilenia.berti@geopec.it
P.Iva 04780320232 CF: BRTLNI80D62E349N



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/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 – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	11
D.1.3.1.	Contesto	11
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	22
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	24
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	24
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	25
D.1.13.1.	Consistenza.....	25
D.1.13.2.	Criteri di stima	25
D.1.13.3.	Stima	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	30
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	31



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 152/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione di tipo civile al piano rialzato e autorimessa al piano interrato Sup. commerciale mq 162 per l'unità abitativa e mq 34 per l'autorimessa
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Piazza Giacomo Matteotti n. 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 31 mapp. n. 295 sub. 2 e sub 16
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 119.900,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No (per quanto ricostruito)
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

Il pignoramento (trascritto a Verona il 21/07/2025, RG 29965, RP 21984) grava per l'intero della piena proprietà di un'ABITAZIONE (A/2) e di un'AUTORIMESSA (C/6) sui seguenti beni così indicati nella stessa nota di trascrizione del verbale di pignoramento:

Catasto **Fabbricati** – Comune di San Bonifacio (VR), foglio **31**,

- particella **295 sub 2**, natura A2 abitazione di tipo civile, consistenza non indicata, indirizzo non indicato, civico non indicato, piano non indicato;
- particella **295 sub 16**, natura C6 autorimessa, consistenza non indicata, indirizzo non indicato, civico non indicato, piano non indicato.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerate le caratteristiche proprie dei beni oggetto di stima, nonché la loro conformazione, natura, i relativi accessi e pertinenze, la scrivente ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO costituito da:

- piena proprietà di abitazione di tipo civile al piano rialzato e di autorimessa al piano interrato in Comune di San Bonifacio (VR), Piazza Giacomo Matteotti n. 9.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Gli esecutati sono divenuti proprietari dei beni immobili con atto di compravendita del 23/06/2009 repertorio 128.097 racc. 23.314 notaio Dr. Itri Beniamino di Lonigo, trascritto in data 06/07/2009 ai numeri 26075 R.G. e 15722 R.P.

Si precisa che gli immobili sono in precedenza appartenuti ai signori [REDACTED] u [REDACTED] per atto di compravendita del 10/12/2002 del Notaio Paolo Broccoli di Colognola ai Colli rep. 3109, trascritto il 13/12/2002 RG n. 51593 ed RP n. 35571.

Al momento dell'acquisto gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione dei beni.

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

A seguito della richiesta inoltrata all'ufficio Servizi Demografici (Ufficio Anagrafe) del Comune di San Bonifacio sono stati forniti alla scrivente:

- *“Estratto per riassunto matrimonio”* dal quale emerge che gli esecutati si sono sposati in data 25/11/1999 in Comune di San Bonifacio e che in data 31/03/2016 a rogito del Notaio Chiddo Raffaele gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. certificato allegato);
- *“Certificato contestuale di Residenza e stato famiglia”* dal quale emerge che gli esecutati ed i figli risultano residenti presso l'immobile oggetto di procedura.

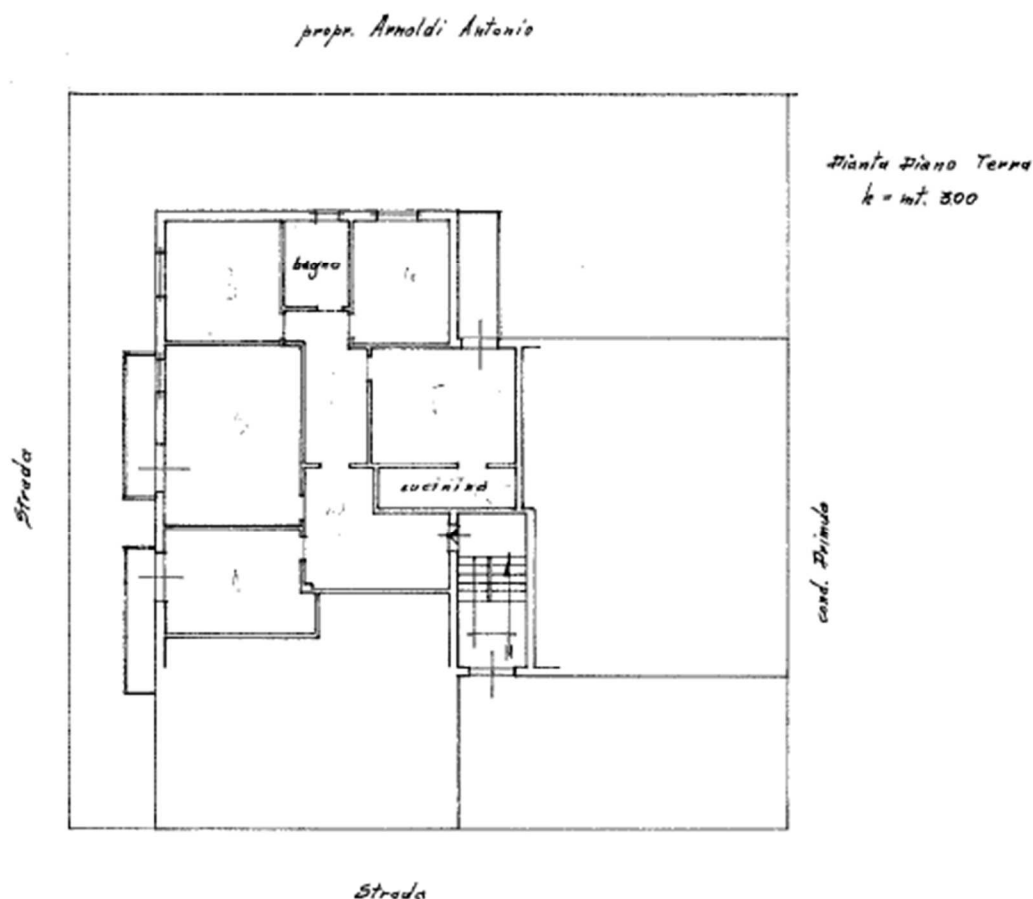
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli esecutati risultavano coniugati in regime di separazione dei beni e residenti presso l'immobile oggetto di procedura.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

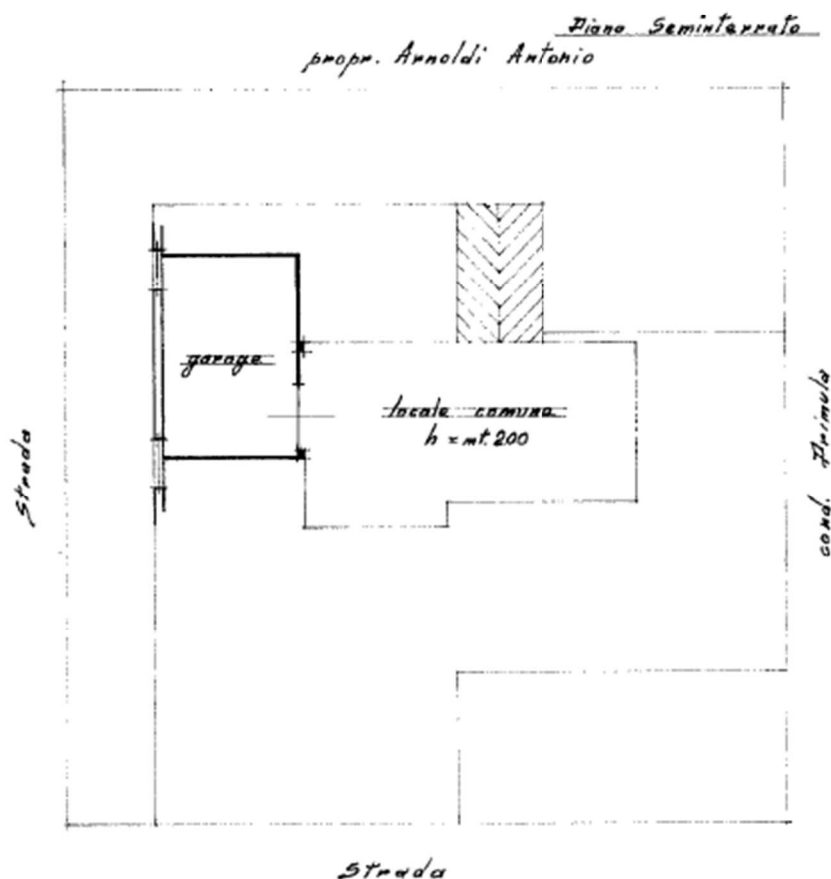
Dalla relazione notarile e dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **San Bonifacio (VR)**, fg. **31**, mappale n. **295 sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 164 mq, totale escluse aree scoperte 159 mq, rendita € 486,76, indirizzo Piazza Giacomo Matteotti, piano T. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà agli esecutati. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



- B. unità accessoria:** Catasto **Fabbricati**, Comune di **San Bonifacio (VR)**, fg. **31**, mappale n. **295 sub 16**, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 57,64, indirizzo Piazza Giacomo Matteotti, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato per la piena proprietà agli esecutati. Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala.



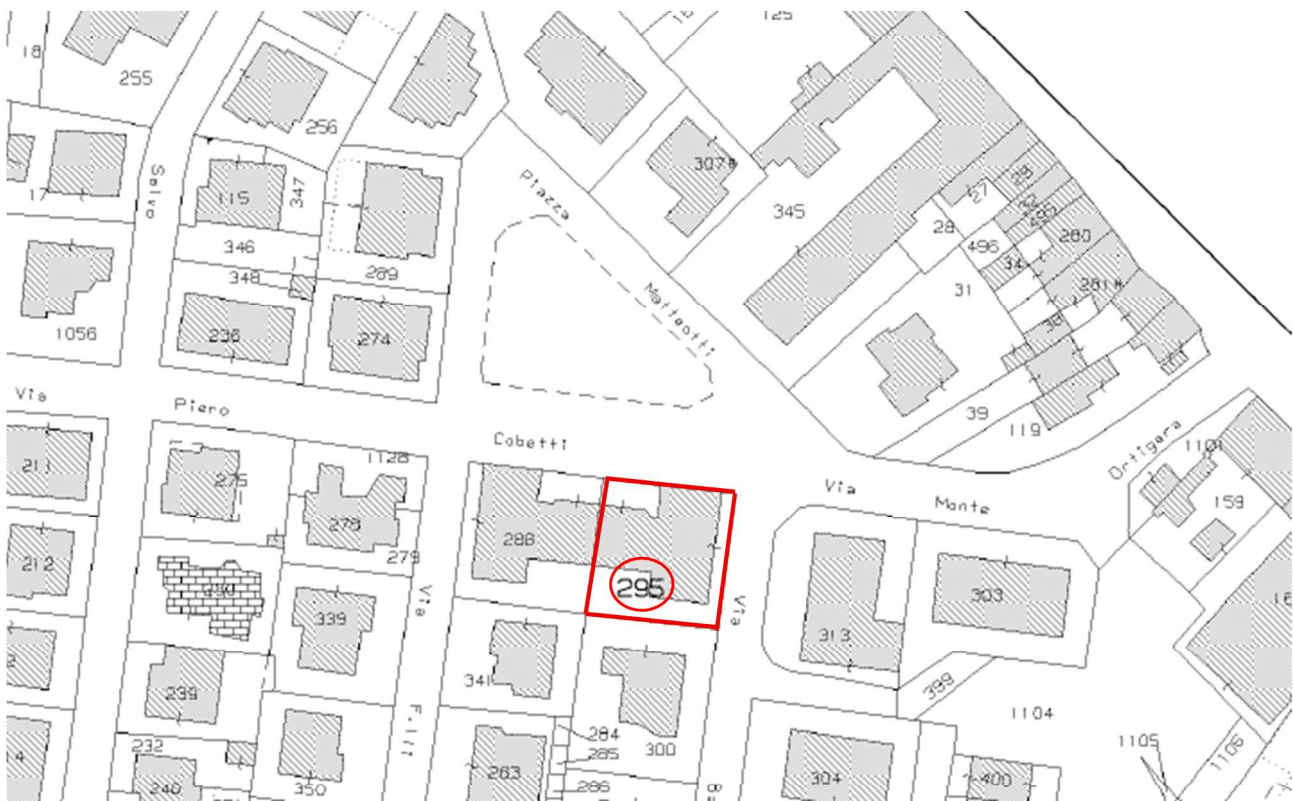


Il fabbricato condominiale ove si trovano gli immobili oggetto di procedura insiste su terreno identificato con i seguenti estremi:

Catasto **Terreni** – Comune di **San Bonifacio (VR)**, Foglio **31**, mapp. n. **295**, qualità Ente Urbano, superficie mq 625.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala indicante il fabbricato ove si trovano gli immobili con bordatura rossa:





Confini: il terreno m.n. 295 su cui ricade il fabbricato ove si trovano gli immobili oggetto di procedura, confina con i seguenti mappali:

- a nord, est con strada pubblica Piazza Matteotti e Via Bassano del Grappa;
- a sud con m.n. 300;
- ad ovest con m.n. 286.

Variazioni catastali m.n. 295 sub 2: risulta accatastata all'impianto meccanografico come segue:

fg. 31 mapp. 295 sub 2, risulta successivamente oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni catastali m.n. 295 sub 16: risulta accatastata all'impianto meccanografico come segue: fg. 31 mapp. 295 sub 16, risulta successivamente oggetto delle seguenti variazioni:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;



-
- variazione del 03/09/2015 Pratica n. VR0165617 in atti dal 03/09/2015 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 71375.1/2015) era indicato il Piano S anziché S1;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento:

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nel pignoramento. Tutti i dati indicati nella nota di pignoramento corrispondono agli effettivi dati catastali che censiscono gli immobili; si ritiene che **il pignoramento consenta di individuare in modo univoco gli immobili oggetto di procedura.**



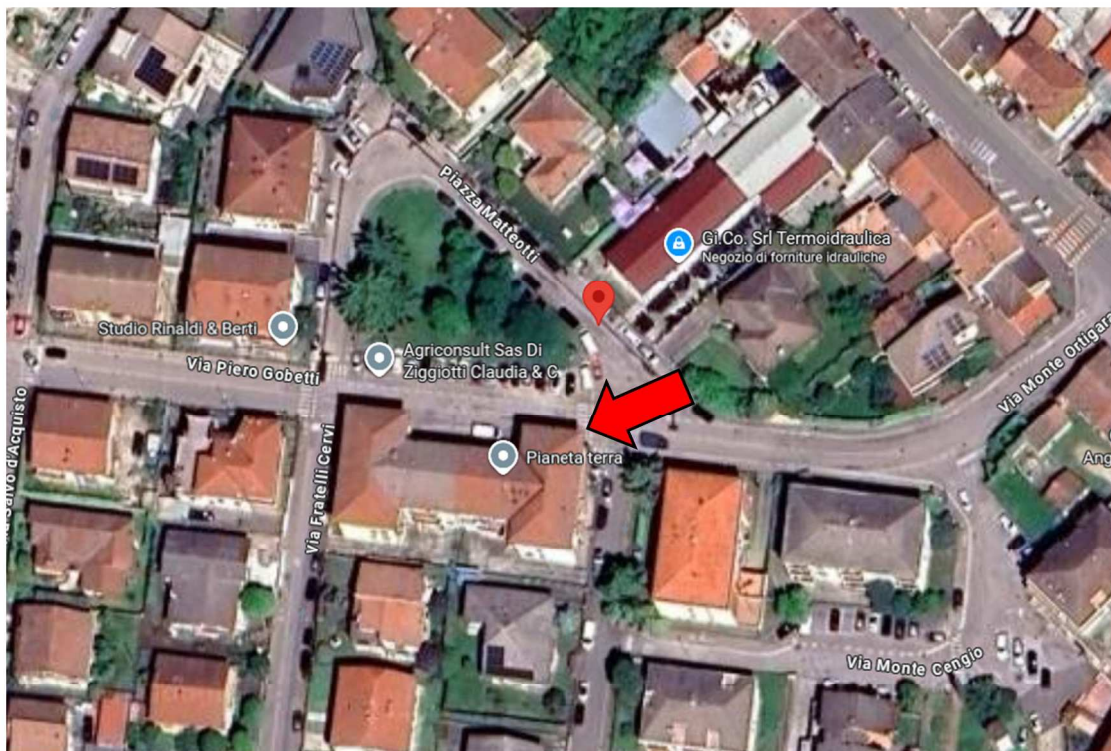
Localizzazione: gli immobili sono siti nel Comune di San Bonifacio (VR), Piazza Giacomo Matteotti n. 9.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Fabbricato ove si trovano gli immobili in Comune di San Bonifacio (VR), Piazza Giacomo Matteotti n. 9



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nel centro comunale di San Bonifacio, in Piazza Giacomo Matteotti, a sud dal centro municipale, ove la destinazione è prevalentemente residenziale. Gli immobili distano solo 1 km dall'ospedale Frà Castoro di San Bonifacio.

Il Comune di San Bonifacio è dotato di tutti i beni di prima necessità; sono infatti presenti: chiese, farmacie, banche, scuole primarie e secondarie, diverse scuole materne, teatro-cinema, supermercati, uffici postali, bar e ristoranti ed è servito dal trasporto pubblico di autobus extraurbani.

La posizione consente un buon collegamento con il centro comunale di Verona (a circa 26 km), di Vicenza (a circa 34 km) e con altri comuni limitrofi; il comune infatti confina a nord con Soave (a circa 1 km) e a nord con Monteforte d'Alpone (a circa 5 km), a nord-est con Gambellara (a circa 13 km) ad est con Lonigo (a circa 10 km), a sud Arcole (a circa 4,5 km) e Belfiore (a circa 7 km). A circa 2,5 km è presente il casello autostradale di Verona Soave-San Bonifacio (A-4) e le tangenziali est e sud che consentono un rapido collegamento alla provincia di Verona ed alle città limitrofe, nonché a circa soli 2 km è presente la stazione ferroviaria linea Milano-Venezia.

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

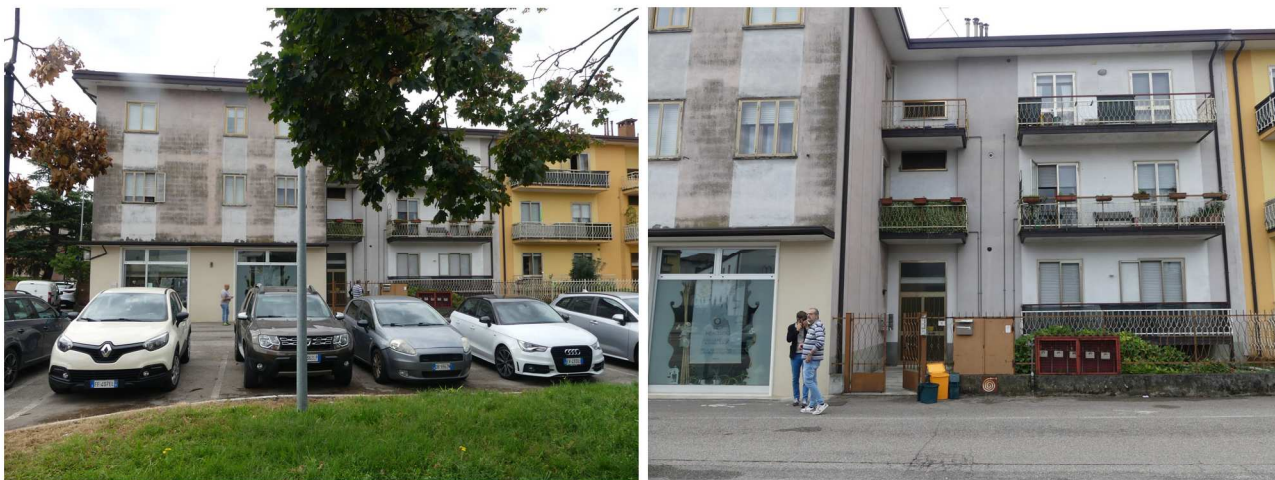
Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in un appartamento al piano rialzato ed una autorimessa al piano interrato all'interno di fabbricato condominiale, sito in Piazza Giacomo Matteotti, del Comune di San Bonifacio (VR).

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

- appartamento (A/2) m.n. 295 sub 2: si sviluppa al piano rialzato; l'accesso avviene da una scala comune che conduce ai vari livelli e che è collegata all'accesso pedonale su Piazza Giacomo Matteotti n. 9.
- autorimessa (C/6) m.n. 295 sub 16: si trova al piano interrato ed ha accesso dalla corsia di manovra, dotata di un accesso carraio che affaccia su Via Bassano del Grappa.



Fabbricato condominiale dalla strada pubblica Piazza G. Matteotti



Fabbricato condominiale dalla strada pubblica Via Bassano del Grappa



Il complesso condominiale è costituito da un corpo di fabbrica principale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra (dal piano terra al piano secondo), oltre ad un piano interrato ove si trovano le autorimesse.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni '70, e cioè con licenza edilizia rilasciata in data 26/09/1970, abitabilità del 1971.

Il fabbricato è composto da n. 1 negozio al piano terra, mentre dal piano rialzato si sviluppano n. 3 appartamenti per ogni piano, per un totale di n. 9 unità residenziali e 10 unità accessorie al piano interrato (9 autorimesse ed un deposito), collegate dal vano scala.

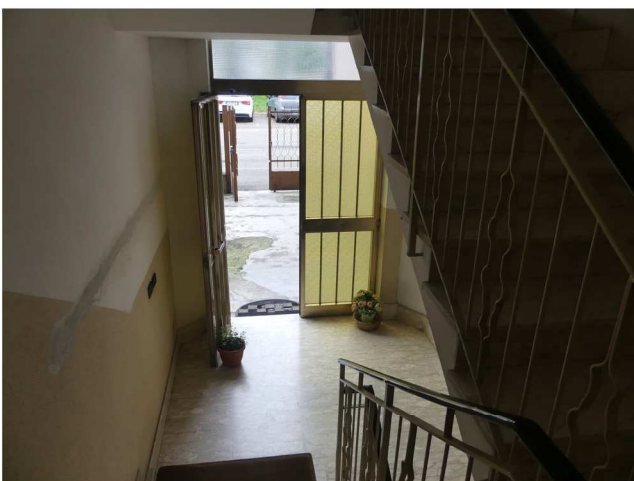
Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai laterocemento, tetto a falde con manto di copertura in tegole laterizie a canale, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.



Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con colori chiari, contorni delle finestre in pietra, finestre con tapparelle in pvc, alcune finestre con doppio serramento in alluminio anodizzato.

Vano scala comune (senza identificativo catastale): esternamente presenta impianto videocitofono e portoncino in ingresso in alluminio anodizzato specchiato vetro, non è presente l'impianto ascensore; internamente le scale sono rivestite con marmo, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore bianco e panna.

Ingresso: vista esterna e vista interna



Internamente l'abitazione **m.n. 295 sub 2** è così composta:

- piano rialzato: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, ripostiglio (ove si trova la caldaia), disimpegno, servizio igienico e n. 3 camere da letto. L'altezza media interna è di ml 2,95.



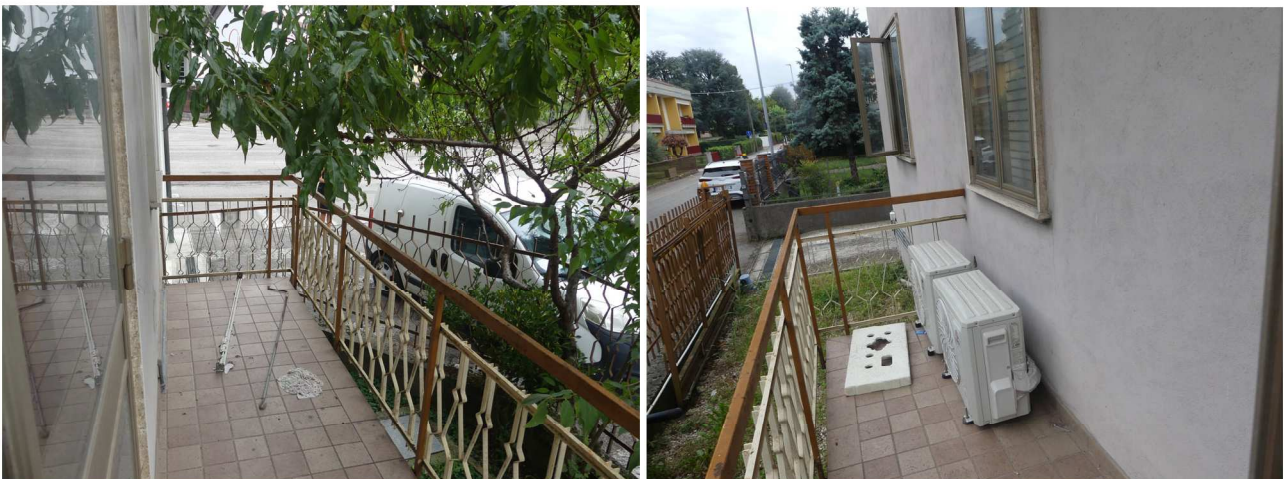
Cucina



Soggiorno



Balconi



Servizio igienico



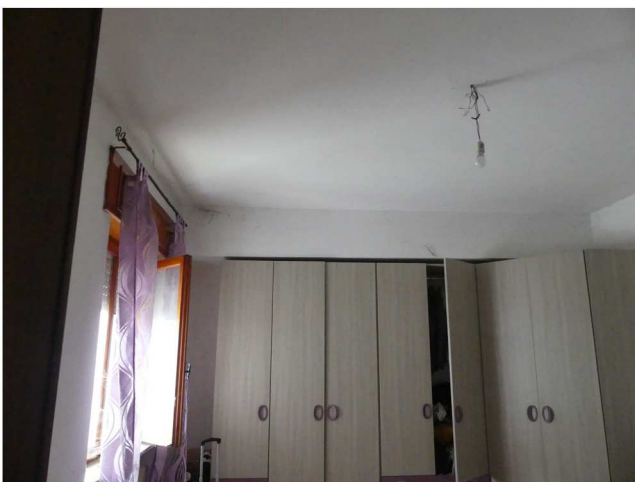
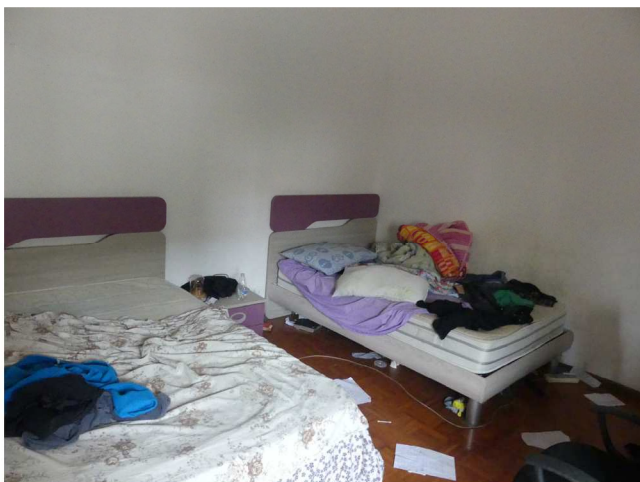
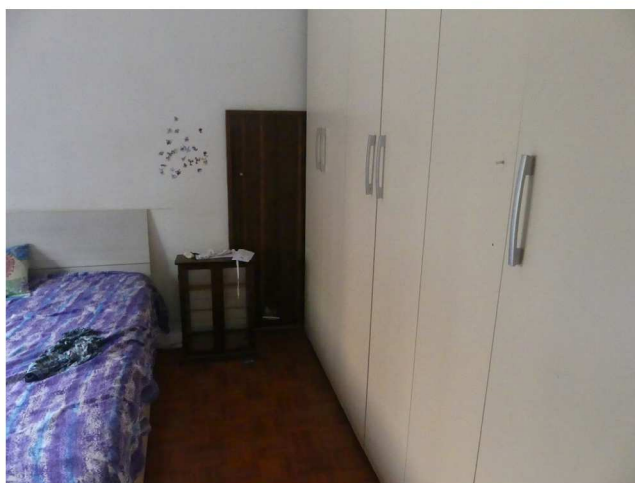
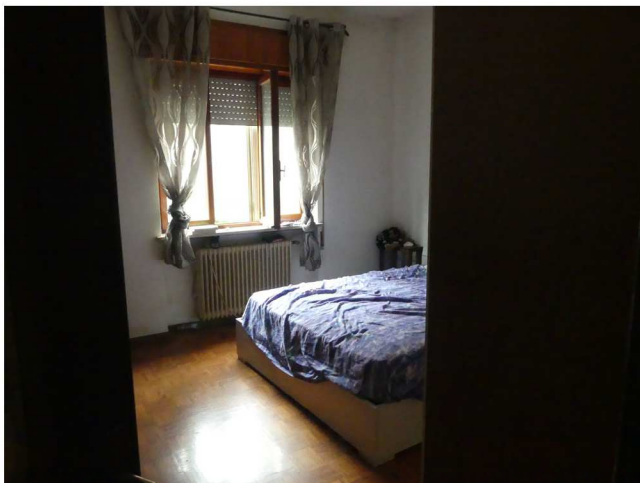
Ripostiglio



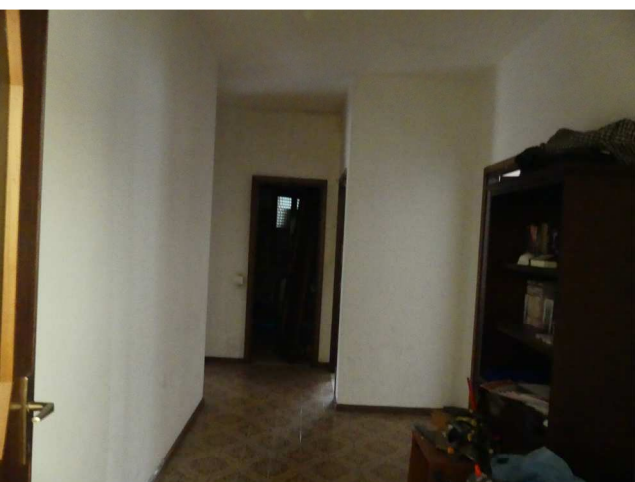
Camera da letto



Camere da letto



Disimpegno e ingresso



Le finiture interne del fabbricato abitativo: sono tutte riconducibili all'epoca di costruzione (anni '70) e riassumibili in: pavimentazioni in mattonelle ceramiche o in parquet nelle camere da letto, rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiature varie, porte interne in legno tamburato e/o specchiate a vetro, serramenti in legno e vetro singolo, persiane avvolgibili, doppio serramento esterno in alluminio anodizzato (ad esclusione in una camera da letto).

Impiantistica: l'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico completo di quadro elettrico vetusto, impianto di riscaldamento con caldaia nel ripostiglio, erogato da radiatori in metallo distribuiti nei vari locali, nonché impianto di raffrescamento, impianto citofono.

Si evidenzia che alcuni gli impianti sono piuttosto vetusti, tutti necessitano di verifica e adeguamento alle vigenti normative.

Si riportano nel seguito alcune riprese fotografiche di split interno e radiatore in metallo.



Gli immobili risultano collegati all'acquedotto comunale, nonché alla rete fognaria pubblica. Si riportano nel seguito le riprese fotografiche dei contatori posti esternamente sulla recinzione condominiale (elettrico e gas):





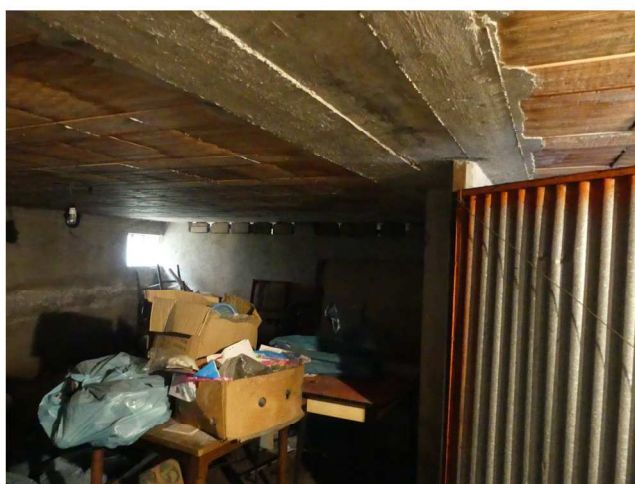
Stato manutentivo: l'appartamento è in mediocre stato manutentivo/conservativo si evidenziano infatti: serramenti in legno da riverniciare, bagno con muffa da condensa, perlinato ligneo in una stanza da rimuovere.

L'autorimessa, m.n. 295 sub 16 è costituita da un unico vano che consente il posteggio di un'unica autovettura di medie dimensioni e lo stoccaggio di beni.

Finiture: presenta portone in ondulina metallica con chiusura con chiavistello e lucchetto, soffitto privo di intonaco, pareti intonacate con segni di risalite di umidità, pavimento in cemento battuto. Altezza interna 1,98 mt.

Impianti: elettrico e di illuminazione.

Autorimessa



Superfici nette dei locali: Si provvede nel seguito alla determinazione delle superfici nette degli ambiti che compongono l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché la relativa esposizione e stato di manutenzione.

abitazione piano RIALZATO (m.n. 295 sub 2)			
<i>locale (destinazione reale)</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>stato manutentivo</i>
ingresso	15,8	centrale	mediocre
cucina	17	est	mediocre
soggiorno	28,5	est	mediocre
ripostiglio	5,5	interno	mediocre
corridoio	9,5	interno	mediocre
servizio igienico	6	sud	mediocre
camera da letto	13	sud	mediocre
camera da letto	18	sud	mediocre
camera da letto	16	est	mediocre
autorimessa piano INTERRATO (m.n. 714 sub 16)			
vano unico autorimessa	15,4	interno	mediocre

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

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è costituito da n. 1 negozio al piano terra, mentre dal piano rialzato si sviluppano n. 3 appartamenti per ogni piano, per un totale di n. 9 unità residenziali e 10 unità accessorie al piano interrato (9 autorimesse ed un deposito), collegate dal vano scala. È presente unicamente un elaborato planimetrico, parziale del solo 2° piano, per cui non sono presenti BCNC comuni alle unità immobiliari in esame.

Risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c..

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

Il fabbricato condominiale è dotato di n.° 1 accesso pedonale su Piazza Matteotti n. 9 ed un accesso carraio su Via Bassano del Grappa.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'accesso all'autorimessa avviene a piedi dal vano scala condominiale e con l'auto dalla rampa carraia e dell'area di manovra comuni alle altre unità.

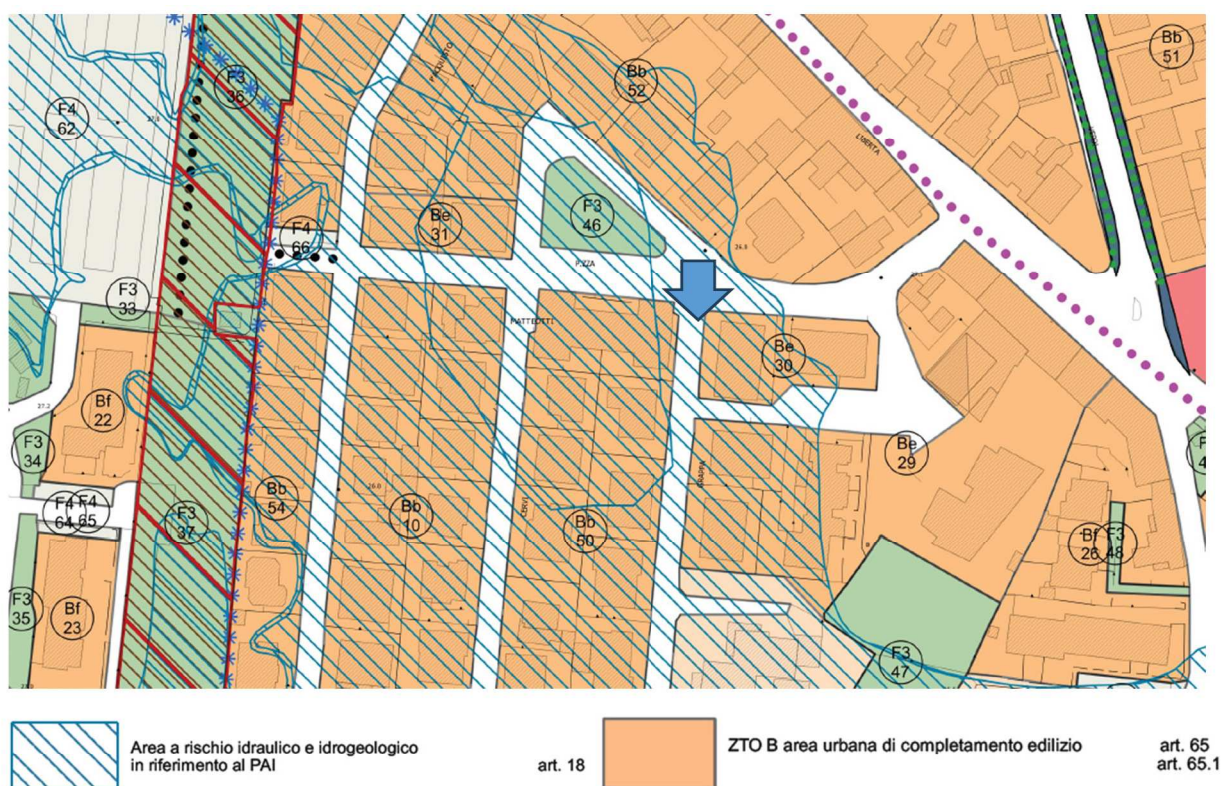


D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di San Bonifacio (VR) è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) la cui ultima Variante n. 10 Piano degli Interventi è stata adottata con delibera DCC 54 del 23.12.2021 ed è stata approvata con delibera DCC 42 del 15.11.2022.

Dall'esame della documentazione urbanistica risulta che la zona in cui sorge il fabbricato condominiale ove si trovano gli immobili oggetto di stima corrisponde a: Zona "Bb50, area urbana di completamento edilizio".

Si riporta nel seguito stralcio di Piano degli Interventi (Tavola 3), con indicazione con freccia blu del fabbricato oggetto di esecuzione.



Detta zona è disciplinata dall'art. 65 e 65.1 delle NTO, come riportato nel seguito:



Art. 65 Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio

È una zona che ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono permesse tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 63 delle presenti norme. Sono ammesse attività e strutture turistico-ricettive di cui all'art. 60 delle presenti N.T.O..

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del P.I., sono riconosciute e confermate.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso ed è solo subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Per maggiori dettagli si rimanda alle NTO del PI n. 10.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Le intestazioni catastali degli immobili sono corrette e conformi all'intestazione di cui alle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, sono datate 08.10.1971; la planimetria dell'autorimessa, m.n. 295 sub 16, è conforme allo stato di fatto, mentre la planimetria dell'abitazione, m.n. 295 sub 2 presenta difformità distributive e prospettiche: nella planimetria la camera da letto sud ovest presenta una porta finestra che collega ad un balcone, ma invece è presente una finestra senza; inoltre sono state spostate alcune porte interne e variate alcune destinazioni delle stanze.

Dette difformità potranno essere regolarizzate con pratica di aggiornamento catastale Docfa, a seguito della regolarizzazione amministrativa. Per detta pratica si ritiene necessaria una spesa di € 1.500,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di San Bonifacio, in esito alla quale sono stati forniti i seguenti titoli autorizzativi:



-
- Licenza di Costruzione N. 2216 Prot. 10440 in data 26/09/19700, rilasciata al signor Gini Virgilio, per *"costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazioni e negozio di piani tre più scantinato"*;
 - Certificato di abitabilità prot. n. 10018 relativo alla licenza di costruire n. 2216, rilasciato in data 6.10.1971.

Dall'esame delle pratiche edilizie sopra descritte è emerso che sia l'abitazione che l'autorimessa presentano difformità distributive interne e difformità prospettiche: non sono infatti autorizzati i balconi lato ovest; risulta mancante una finestra al piano interrato; l'autorimessa di fatto ha accorpato anche un ripostiglio; l'appartamento presenta diverse destinazioni d'uso dei locali e diverse distribuzioni interna delle pareti.

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione con pratica edilizia di sanatoria. Si prevede per la pratica di regolarizzazione amministrativa un presumibile costo complessivo di € 5.000,00.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo della scrivente, l'immobile risultava libero.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto di locazione registrato (vedasi richiesta e riscontro dell'AdE allegato alla presente).

Ne deriva quindi che non vi sia alcun contratto opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Le formalità che verranno cancellate dalla procedura sono:

- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 06/09/2005, ai nn. 37827 R.G. e 8810 R.P., per capitale € 31.813,65, per complessivi euro 63.627,30, in favore di "Uni riscossioni Spa";
- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 10/05/2007, ai nn. 22865 R.G. e 5327 R.P., per capitale € 45.593,51, per complessivi euro 91.187,02, in favore di "Riscossione Uno Spa";



-
- ipoteca conc. Amm. / Riscossione, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Verona in data 3/11/2017, ai nn. 45211 R.G. e 7451 R.P., per capitale € 60.884,07 e per complessivi euro 121.768,14, in favore di "Agenzia delle Entrate Riscossione";
 - verbale di pignoramento immobili del 10/11/2020, n. 4644 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 16/02/2021, ai nn. 5689 R.G. e 4050 R.P..
 - ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 27/10/2022, ai nn. 45552 R.G. e 8056 R.P., per capitale € 160.000,00, per complessivi euro 320.000,00, in favore di "Banca Nazionale del Lavoro Spa";
 - ipoteca in rinnovazione ipoteca legale RP 8810 del 06/09/2005 iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 20/08/2025, ai nn. 35083 R.G. e 6193 R.P., per capitale € 31.813,65, per complessivi euro 63.627,30, in favore di "Uni riscossioni Spa";
 - verbale di pignoramento immobili del 03.07.2025, n. 5061/2025 rep. Ufficiale Giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 21.07.2025, ai nn. 29965 R.G. e 21984 R.P..

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

Dalle indagini non sono emerse formalità a favore e contro che non verranno cancellate dalla procedura.

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

Non si segnalano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini non sono emersi diritti di prelazione.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato ove si trova l'immobile è gestito da un amministratore condominiale: Amm.re Gl. SA. Srl, Geom. Giovanni Mammola (Tel. 045/2246294 cell. 3287683794 e-mail giovannigisacondomini@gmail.com).

L'amministratore ha provveduto a fornire quanto richiesto in merito a:

- Tabella millesimale di proprietà generale, scale e garage: millesimi di proprietà pari a 157,39, millesimi scale 110,7, millesimi garage 9,99;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): dell'unità in esame, come da riparto preventivo 2025/2026 allegato, ammontano a € 597,08, l'anno precedente di € 620,47;
- le spese condominiali non pagate in capo agli immobili in esame sono di € 3.165,37 (come da tabella riparto 25/26).

Si ribadisce che risultano comunque comuni gli enti ed i servizi di cui all'art. 1117 c.c.

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

Il bene oggetto di compravendita è un bene personale di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata pubblica, per cui non vi sono limiti alla circolazione degli immobili.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile è stato pignorato per la quota dell'intero per cui non risulta necessario alcun progetto divisionale.



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegni); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 31 m.n. 295 sub 2	rialzato	abitazione	159	100%	159	162
	rialzato	balconi	11	25%	2,75	
AUTORIMESSA: fg. n. 31 m.n. 295 sub 16	interrato	autorimessa	34	100%	34	34

D.1.13.2. Criteri di stima

Le **valutazioni immobiliari** seguono standard ben precisi, stabiliti a livello **nazionale, europeo e internazionale**, per garantire coerenza, trasparenza e attendibilità nelle stime del valore degli immobili. Gli **standard di valutazione immobiliare** e le **normative** sono riferibili ai diversi livelli di legislazione, e nello specifico:

- a livello nazionale: le Linee guida ABI – IVASS – OMI (Agenzia delle Entrate), nonché il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa;
- a livello europeo EVS – European Valuation Standards: pubblicati da TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations);
- a livello internazionale IVS – International Valuation Standards pubblicati da IVSC (International Valuation Standards Council).



Gli standard più accreditati condividono principi fondamentali: imparzialità, trasparenza, ripetibilità, conformità normativa e metodo appropriato.

Tra i principali metodi valutativi riconosciuti si citano:

- Comparativo, MCA Market Comparison Approach: applicato per immobili residenziale e commerciale in mercati attivi;
- Capitale di reddito (DCFA, flussi di cassa o capitalizzazione): applicato per immobili a reddito;
- Costo di ricostruzione deprezzato o Cost Approach: applicato per la valutazione di immobili speciali, pubblici, industriali;
- Residual approach: applicato per la valutazione di aree edificabili o di immobili in progetto di sviluppo.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è definito come segue:

«il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Nella presente valutazione di stima verrà quindi adottato il metodo MCA Market Comparison Approach, ricercando quindi recenti compravendite di immobili simili nel medesimo segmento di mercato, e quindi raffrontando le caratteristiche degli immobili.

Il valore finale viene in ogni caso espresso “a corpo” e tiene in debito conto di tutte le caratteristiche e variabili degli immobili.

D.1.13.3. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

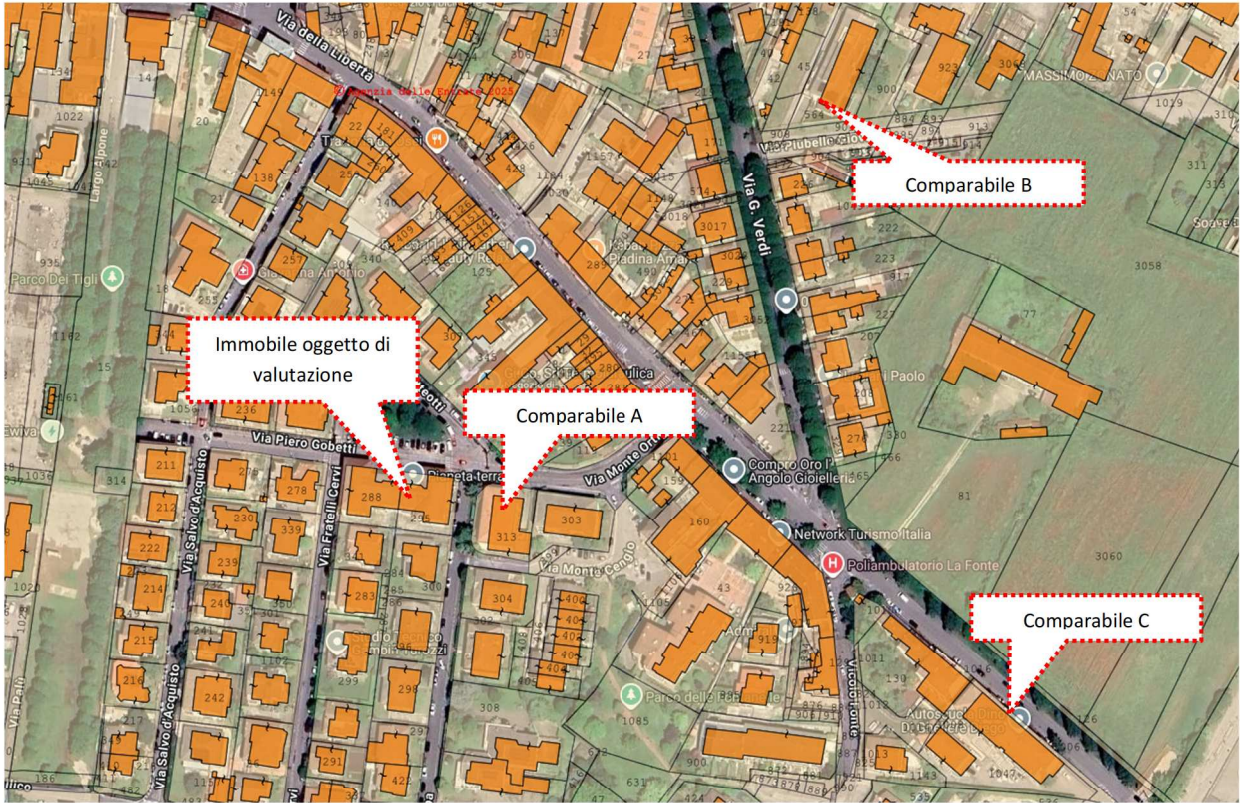
L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:



INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2024	residenziale Abitazione di tipo civile	Comune di San Bonifacio (VR)	€ 980,00	€ 1.400,00	€ 1.190,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. ottobre 2025	immobili residenziali	Comune di San Bonifacio (VR)	€ 1.600,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00
Borsino Immobiliare	immobili residenziali	Comune di San Bonifacio (VR)	€ 1.027,00	€ 1.719,00	€ 1.373,00

Il mercato nel Comune di San Bonifacio ha una dinamica medio alta, la maggior parte degli immobili hanno destinazione residenziale (84,07%), nonché il 71,28% delle abitazioni sono di proprietà. L'andamento delle quotazioni di immobili residenziali è in crescita del 5,95%, mentre le vendite di immobili residenziali è in calo dello 0,03%.¹

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini alla ricerca di comparabili e cioè di immobili simili, censiti nella categoria A/2 della zona. La ricerca ha consentito di riscontrare n. 3 recenti compravendite nella zona come nello specifico localizzato :



¹ Percentuali desunte da Borsino immobiliare.



Si riportano nel seguito le foto esterne dei fabbricati comparabili:

Esterno Comparabile B



Esterno Comparabile B



Esterno Comparabile C



Si riportano nel seguito la tabella dei dati e la tabella di valutazione:

Market Comparison Approach

Tabella DATI

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	97.000	130.000	135.000		(prezzi ricavati da atti)
2	Data (mesi)	12	16	5	0	4,4% annuo
3	Superficie principale (mq)	96,50	87,00	76,00	159,00	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	7,00	6,50	12,50	11,00	Indice mercantile 0,30
5	Autorimessa (mq)	19,00	45,00	16,00	34,00	Indice mercantile 0,50
6	Corte (mq)	0,00	112,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,10
7	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 20 anni; Vetustà = 18 anni
8	Livello di Piano (n.)	1	0	1	0	Indice variazione piano 0,5%
9	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso, 2 mediocre, 3 sufficiente, 4 discreto, 5 buono)	2	3	4	2	Costo marginale da 1 a 2 = 19.875 € Costo marginale da 1 a 3 = 39.750 € Costo marginale da 1 a 4 = 63.600 € Costo marginale da 1 a 5 = 79.500 €

Tabella di Valutazione

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
1	Prezzo	97.000,00	130.000,00	135.000,00
2	Data (mesi)	-1.940,00	-3.466,67	-1.125,00
3	Superficie principale (mq)	35.732,76	41.164,14	47.453,11
4	Balconi (mq)	686,07	771,83	-257,28
5	Autorimessa (mq)	4.287,93	-3.144,48	5.145,52
6	Corte (mq)	0,00	-6.403,31	0,00
7	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
8	Livello di Piano (n.)	-482,59	0,00	-671,64
9	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	-19.875,00	-43.725,00
	Prezzo corretto	135.284,17	139.046,51	141.819,71

Sintesi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%	4,83%	<10%
d%		
Valore di Mercato media fra A e B	137.165,34	2,78% <10%
Valore di Mercato media fra B e C	140.433,11	1,99% <10%
Valore di Mercato media fra A e C	138.551,94	4,83% <10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	138.716,80	4,83% <10%



Ne deriva una valutazione con il Market Comparison Approach pari ad € 138.700,00.

Per migliore analisi si rimanda agli allegati analisi dei prezzi marginali e dei titoli di provenienza degli immobili comparabili.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, e con la necessità di regolarizzazione amministrativa, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA		€ 138.700,00
A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI		
ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato	€ 5.000,00
2	oneri tecnici e catastali per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
3	spese condominiali nei due anni precedenti all'aggiudicazione dell'immobile (2024-2025 € 620,47; 2025-2026 € 597,47)	€ 1.300,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 8% del valore di stima	€ 11.000,00
COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE		€ 18.800,00
VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETTRATTI ADEGUAMENTI		€ 119.900,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 119.900,00**

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.

San Giovanni Lupatoto, lì 06.11.2025

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti







E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici di: residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di entrambi gli esegutati
- E.3. Documentazione catastale degli immobili
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. Verifica contratti di locazione
- E.7. Documenti condominio
- E.8. Comparabili e schede stima MCA
- E.9. Attestazione invio copie

