

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 282/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore precedente	DEUTSCHE BANK S.P.A.
Parte eseguita	

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Anna Tragni avvocato –annatragni@studiofiorinitragni.it – 0459856027

ENRICO ZORZI architetto

37128 Verona - Via Teselli 9

045 8347925

C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233

archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it

www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. l. n. 282/2025 R. E.

Giudice: Dott. Francesco Fontana

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: Anna Tragni avvocato



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	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
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	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	10
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	10
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	11
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	12
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili	13
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	13
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	14
D.1.13.	Valutazione del lotto	14
D.1.13.1.	Consistenza	14
D.1.13.2.	Criteri di stima	15
D.1.13.3.	Stima	16
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	18
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	18



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 282/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Abitazione in bifamiliare con autorimessa Sup. commerciale abitazione mq. 141 Sup. commerciale autorimessa mq. 28
Ubicazione	Bovolone (VR), Via Udine 16/D e 16
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bovolone (VR), Foglio 25, partic.911: - sub 3, A/2 - sub 4, C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Valore intero € 211.000,00 Diritto e quota di 1/1
Stato di occupazione	Occupato da un proprietario esecutato.
Irregolarità edilizie	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

Il pignoramento a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano, C.F. 01340740156, contro _____, e _____, trascritto a Verona

in data 10/12/2025 ai nn. 51617 R.G. e 37678 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone, Fg. 25, partic. 911:
- sub 3, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 7,5, piano T-1, Via Udine 16/D;
- sub 4, C6 autorimessa, cons. mq. 44, piano S1, Via Udine 16;

in ragione di proprietà per la quota di 1/2 di _____ e di 1/2 di _____

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (abitazione con autorimessa e terreno di pertinenza), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN BOVOLONE.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Marco Sormani di Milano, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali (allegati 1, 1A e 3):

1) – _____, piena
proprietà per 1/2;

– _____, piena
proprietà per 1/2 ;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Macchi di Legnago in data 03/05/2018 rep. 159334/30769 e trascritto a Verona il 08/05/2018 ai nn. 17649 R.G. e _____



12169 R.P..

2) –

piena proprietà per 1/2;

–

, piena

proprietà per 1/2;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Franco Celli di Bovolone in data 25/05/1999 rep. 113374 e trascritto a Verona il 02/06/1999 ai nn. 19037 R.G. e 12419 R.P..

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dal certificato di residenza e stato famiglia risulta residente, con la propria famiglia, uno dei soggetti esecutati mentre il secondo soggetto esecutato risulta residente in un immobile diverso da quello oggetto di esecuzione. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio il soggetti esecutati comproprietari erano precedentemente coniugati. Con provvedimento del Tribunale di Verona in data 21/07/2023 n.1285/2023, e' stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi (allegato 2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano attualmente identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Bovolone, intestati a:

–

, piena

proprietà per 1/2;

–

, piena proprietà

per 1/2 ;

- Foglio 25, partic. 911;

- sub 3, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. cat. tot. mq. 147, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 126, rendita € 242,09, piano T-1, Via Udine 16/D;

- sub 4, cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 44, sup. cat. tot. mq. 44, rendita € 62,49, piano S1, Via Udine 16.

Si precisa che gli immobili individuati al Catasto Fabbricati sorgono su un'area distinta al



Catasto Terreni del Comune di Bovolone al Fg. 25 partic. 911 ente urbano, di are 5.42.

Ubicazione: Comune di Bovolone Via Udine 16/D.



Confini: In relazione alla particella 911 del Fg. 25 ai terreni da nord: partic. 775, partic. 910 strada privata, partic. 963, partic. 646, partic. 912.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Bovolone, a circa un chilometro ad est del centro del Comune Capoluogo, in zona prevalentemente residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole,, etc.).

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

Trattasi di una unità abitativa, in bifamiliare, che occupa la metà sud di un fabbricato in linea che ospita una unità analoga sul lato nord. Si sviluppa su tre livelli dei quali uno interrato, che ospita una autorimessa e accessori, mentre la parte residenziale si sviluppa al piano rialzato e al primo piano, con corte esclusiva di pertinenza.

L'edificio è stato costruito ex novo ed ultimato nel 1997 in seguito ad intervento edilizio



diretto iniziato nel 1993. Successivamente non sono state realizzate opere se non una modesta modifica in pianta del 2017.

L'edificio complessivamente occupa una superficie di sedime di circa mq. 130 e di circa la metà, mq. 65, di pertinenza dell'unità abitativa in oggetto. La corte esclusiva che si sviluppa sui lati sud ed est si estende per circa mq. 180.

L'accesso avviene pedonalmente da Via Udine 16/D attraverso una strada privata insistente sulla adiacente particella 910 ad est; mentre l'accesso carraio si trova in Via Udine 16, sul lato ovest del fabbricato tramite rampa carraia che porta ad una corsia carraia comune che consente l'accesso alla varie autorimesse. La rampa e la corsia carraia sono enti comuni con la palazzina analoga ad ovest del fabbricato ed individuata con la particella 912.

All'edificio si accede direttamente dal piano rialzato tramite una scala esterna che si trova sul lato est dalla corte interna. Al piano rialzato sono presenti un soggiorno, una cucina, una lavanderia e un bagno, oltre ai balconi sui lati sud ed ovest. Tramite una scala interna si perviene al primo piano ove sono presenti tre camere da letto, di cui una matrimoniale, un bagno e due balconi. Attraverso la stessa scala interna si giunge anche al piano seminterrato ove è presente l'autorimessa, un ripostiglio e la centrale termica.

L'unità abitativa la piano rialzato e primo consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 103, escluse le arre esterne, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 141. Il piano seminterrato con l'autorimessa sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 55 e una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 28.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele ai vari livelli. Le strutture portanti sono state realizzate in calcestruzzo e muratura in laterizio sia al piano interrato che al primo.

Le finiture risalgono all'epoca della costruzione: pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera con protezioni esterne con oscuri in legno e portoncino blindato di ingresso.

L'altezza netta interna dei piani residenziali, rialzato e primo, risulta di circa cm. 270, mentre quella del piano seminterrato risulta di circa cm. 230.



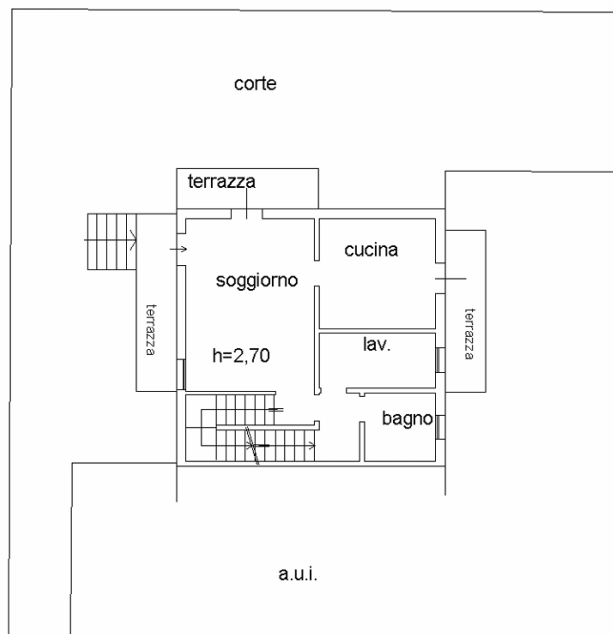
L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'edificio dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova nella centrale termica al piano seminterrato e di impianto con corpi scaldanti composti da radiatori. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.

Planimetrie degli immobili

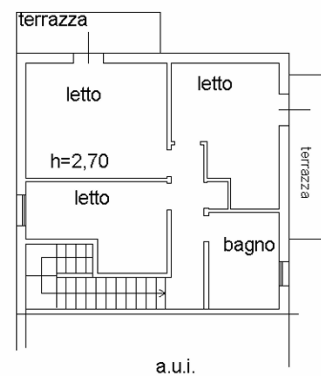
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.

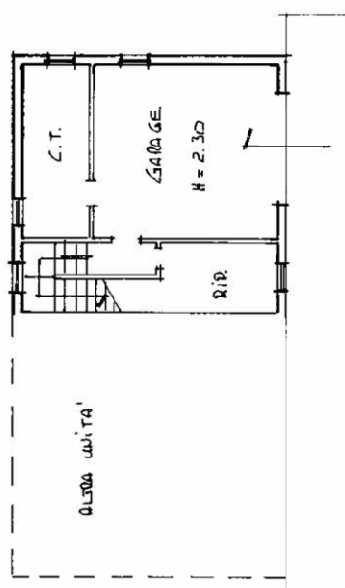
Abitazione sub 3:

Piano rialzato



Piano primo





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

Trattandosi di una unità monofamiliare non si vi sono particolari pertinenze se non la comproprietà degli enti comuni (rampa con accesso da via Udine 16 e corsia carraia) con la particella 912, come specificato nell'elaborato planimetrico della particella 912 che si allega (allegato 4A).

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

L'accesso pedonale avviene da Via Udine 16D dalla strada privata ad est del fabbricato da un passaggio individuato con la partic. 910 sub 35 (passaggio comune a tutti i sub della partic. 910 e con diritto di passo a favore della partic. 911) (allegato 4A).

Si segnala che l'accesso pedonale avviene attraverso la particella 910 sub 38 che attualmente risulta ancora intestata alla società che ha venduto l'immobile ai precedenti proprietari (nota di cui all'allegato 1A) e che risulta recintata in continuità con i beni oggetto di esecuzione. La particella analoga, che dà accesso alla seconda abitazione della bifamiliare, individuata con la particella 910 sub 37, si trova nelle medesime condizioni ma risulta invece intestata agli attuali proprietari dell'abitazione a nord sempre della partic. 911 individuata ai sub 1 e 2. Si ritiene pertanto o che vi sia stata una



dimenticanza nei due atti di trasferimento precedenti (allegati 1 e 2) o vi sia stata una mancata volturazione della particella. In questa sede il sottoscritto perito non può spingersi oltre nella ricerca della provenienza in quanto non risulta disponibile in conservatoria il titolo originario di provenienza, ma solo la nota allegata alla presente relazione peritale, non avendo inoltre titolo il perito ad eseguire accertamenti specifici sulla proprietà non oggetto di esecuzione (partic. 910). Il sottoscritto perito si rende comunque disponibile ad eseguire ulteriori accertamenti nell'ipotesi che sia disposto con separato provvedimento dal Giudice dell'Esecuzione e/o nell'ipotesi che non risulti di competenza del professionista delegato prima della vendita.

L'accesso carraio avviene invece correttamente da Via Udine 16 ad ovest, attraverso la particella 912 con rampa e corsia carraie in comproprietà individuati con subalterno 12 della partic. 912.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Bovolone, approvato con D.C.C. n. 34 del 03/07/2020, l'area sulla quale sorge l'edificio in oggetto è individuata in "ZTO C" spazi consolidati della residenza a bassa densità interessati da PUA di espansione e regolata dall'art. 42 delle NTO (allegato 12).

L'intervento edilizio è stato edificato tramite PUA e si ritiene che, nella conformazione attuale, in base all'art. 42 delle NTO, non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato con la CILA del 2017 per l'unità abitativa, mentre il piano seminterrato risulta conforme alla concessione in sanatoria del 1997.

Si segnala che non risultano graficamente individuati alcuni pilastri in pianta e la presenza della canna fumaria sul prospetto principale est che costituiscono elementi presenti fin dall'epoca della costruzione e che non risultano elementi sostanziali ai fini della rappresentazione grafica per l'individuazione degli spazi.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Bovolone in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 88-89 prot. 1241-a del 09-03-1990 (allegato 5).
- Concessione edilizia in variante N. 88-89 del 09-02-1994 (allegato 6).
- Concessione edilizia in variante N. 88-89 prot. 1241-d del 23-01-1996 (allegato 7).
- Concessione edilizia in sanatoria N. 1241E-96 pg. 21777-PE88-96 del 03-04-1997 (allegati 8 e 9).
- Certificato di abitabilità parziale prot. n. 6562 del 18-06-1997 (allegato 10).
- CILA n. 0004049 del 17-02-2017 (allegato 11).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'abitazione e dell'autorimessa risultano conformi con la documentazione catastale e le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Bovolone.

Si segnala la presenza di una canna fumaria in acciaio che si sviluppa sul prospetto sud dell'edificio a servizio di una stufa a legna interna posta nel soggiorno. Si ritiene che non insistendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico l'assenza di una autorizzazione non risulti una particolare violazione. Si ritiene che sia opportuna la presentazione di una CILA in ravvedimento per la regolarizzazione amministrativa dell'intervento, che non comporterebbe comunque l'adeguamento catastale. Si segnala inoltre che in posizione centrale nella corte di pertinenza, nella zona a sud, è presente un camino in muratura, caratterizzato da finiture modeste, utilizzato per la cottura di cibi alla griglia, che pure non trova riscontro negli elaborati progettuali. A parere del sottoscritto CTU per tale manufatto, non essendo autorizzato e né di pregio, dovrebbe essere eseguita la demolizione. In relazione ai costi per la regolarizzazione della canna fumaria e la demolizione del camino esterno se ne tiene conto nel capitolo dedicato agli adeguamenti e correzioni di stima.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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



L'accesso agli immobili è avvenuto in data 20/02/2026 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Anna Tragni.

Gli immobili risultano attualmente abitati e a disposizione di un proprietario esecutato che vi abita con la famiglia, come da certificazioni allegate alla presente relazione peritale (allegato 2). Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in relazione agli immobili in oggetto.

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

Lo stato di occupazione non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Marco Sormani di Milano, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, risultano le seguenti formalità che colpiscono i beni oggetto di pignoramento immobiliare e/o delle provenienze catastali (allegato 3).

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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano C.F. 01340740156, iscritta a Verona in data 08/06/2018 ai nn. 17703 R.G. e 2749 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Sergio Macchi di Legnago rep. 159335/30770 del 03/05/2018, per € 315.000,00, a garanzia di capitale di € 210.000,00, a carico di

2) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario di Verona rep. 9298 in data 26/11/2025 a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano, C.F. 01340740156, contro

e,

trascritto a Verona in data 10/12/2025 ai nn. 51617 R.G. e 37678 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta un importo fisso di € 94,00 (tassa



ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per la cancellazione delle ipoteche legali e giudiziarie è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59), (si tiene conto di € 200 + € 94 = € 294).

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di: (1) € 294,00 + (2) € 94,00 = € 388,00.

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

Nessuno.

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Vi sono delle parti comuni con la particella confinante ad ovest (partic. 912) che sono costituite dalla corsia carraia e dalla rampa carraia di accesso da via Udine ad ovest che è caratterizzata da un cancello carraio a comando elettronico. I vari comproprietari delle due particelle (partic. 911 e 912) dividono in maniera autonoma e bonaria le spese per la corrente elettrica che alimenta il cancello e per pulizie della corsia carraia, che risultano di modesta entità.

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

I soggetti esecutati hanno dichiarato nella compravendita (allegato 1) lo stato civile "celibe" e "nubile"; pertanto gli immobili costituiscono beni personali dei soggetti esecutati.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota di 1/1 dell'intera proprietà e che si esprime una valutazione di indivisibilità dei beni nell'ipotesi di mantenimento dello stato attuale del compendio immobiliare.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Abitazione in bifamiliare di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-soggiorno	Sup. reale lorda	25,70	1,00	25,70
	Sup. reale netta	22,27	1,00	22,27
Cucina	Sup. reale lorda	14,77	1,00	14,77
	Sup. reale netta	12,20	1,00	12,20
Lavanderia	Sup. reale lorda	7,44	1,00	7,44
	Sup. reale netta	6,42	1,00	6,42
Bagno	Sup. reale lorda	5,91	1,00	5,91
	Sup. reale netta	4,66	1,00	4,66
Disimpegno PR	Sup. reale lorda	3,15	1,00	3,15
	Sup. reale netta	2,66	1,00	2,66
Scala al P1	Sup. reale lorda	8,19	1,00	8,19
	Sup. reale netta	6,66	1,00	6,66
Disimpegno P1	Sup. reale lorda	6,79	1,00	6,79
	Sup. reale netta	5,93	1,00	5,93
Letto M	Sup. reale lorda	17,69	1,00	17,69
	Sup. reale netta	14,85	1,00	14,85
Letto 1	Sup. reale lorda	10,53	1,00	10,53
	Sup. reale netta	9,34	1,00	9,34
Letto 2	Sup. reale lorda	14,13	1,00	14,13
	Sup. reale netta	11,33	1,00	11,33
Bagno	Sup. reale lorda	7,98	1,00	7,98
	Sup. reale netta	6,43	1,00	6,43
Balcone di ingresso	Sup. reale lorda	6,03	0,25	1,51
Balcone soggiorno	Sup. reale lorda	5,31	0,25	1,33
Balcone cucina	Sup. reale lorda	6,08	0,25	1,52
Balcone letto M	Sup. reale lorda	6,13	0,25	1,53
Balcone letto 2	Sup. reale lorda	5,27	0,25	1,32
Corte esclusiva fino a mq. 25	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
Corte esclusiva da mq. 25 a mq. 183	Sup. reale lorda	155,00	0,05	7,75
	Sup. reale lorda	331,10		140,99
	Sup. reale netta	102,75		102,75

Descrizione Autorimessa di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	32,94	0,50	16,47
	Sup. reale netta	29,05	1,00	29,05
Cantina	Sup. reale lorda	13,97	0,35	4,89



Centrale termica	Sup. reale netta	11,34	1,00	11,34
	Sup. reale lorda	14,01	0,35	4,90
Vano scala al PR	Sup. reale netta	11,27	1,00	11,27
	Sup. reale lorda	4,25	0,50	2,13
	Sup. reale netta	3,47	1,00	3,47
Sup. reale lorda		65,17		28,39
Sup. reale netta		55,13		55,13

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa risulta in discrete condizioni, pienamente funzionale e comodamente abitabile. L'edificio risulta ultimato nel 1997. Le finiture attuali risalgono sostanzialmente all'epoca della costruzione dell'edificio.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 05/04/2024 al 05/04/2026), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.200/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 1.250/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 1.290/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati che corrispondono all'immobile in oggetto le condizioni il sottoscritto perito ritiene che si possa attribuire un prezzo unitario di €



1.280/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi.

Le certificazioni di conformità degli impianti non sono presenti né presso il Comune né presso la proprietà. Gli impianti risultano funzionanti ed in condizioni sufficienti e risalgono all'epoca della costruzione; mentre la caldaia risulta di successiva installazione. Tenuto conto della data di esecuzione degli impianti si suggerisce una verifica della conformità degli impianti per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia. Si segnala che, considerate le buone condizioni dell'immobile e la sostanziale conformità urbanistico-edilizia, non si è ritenuto di dover applicare la consueta riduzione in percentuale per assenza di garanzia per vizi ma di applicare una congrua riduzione per la regolarizzazione della canna fumaria esterna e la demolizione del camino nella corte a sud.

D.1.13.3. Stima

A. Abitazione in bifamiliare

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

- Valore complessivo diritto e quota

Peso ponderale: 1

180.000,00 €

180.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-soggiorno	25,70	1.280,00 €	32.896,00 €
Cucina	14,77	1.280,00 €	18.905,60 €
Lavanderia	7,44	1.280,00 €	9.523,20 €



Bagno	5,91	1.280,00 €	7.564,80 €
Disimpegno PR	3,15	1.280,00 €	4.032,00 €
Scala al P1	8,19	1.280,00 €	10.483,20 €
Disimpegno P1	6,79	1.280,00 €	8.691,20 €
Letto M	17,69	1.280,00 €	22.643,20 €
Letto 1	10,53	1.280,00 €	13.478,40 €
Letto 2	14,13	1.280,00 €	18.086,40 €
Bagno	7,98	1.280,00 €	10.214,40 €
Balcone di ingresso	1,51	1.280,00 €	1.929,60 €
Balcone soggiorno	1,33	1.280,00 €	1.699,20 €
Balcone cucina	1,52	1.280,00 €	1.945,60 €
Balcone letto M	1,53	1.280,00 €	1.961,60 €
Balcone letto 2	1,32	1.280,00 €	1.686,40 €
Corte esclusiva fino a mq. 25	3,75	1.280,00 €	4.800,00 €
Corte esclusiva da mq. 25 a mq. 183	7,75	1.280,00 €	9.920,00 €
	140,99		180.460,80 €

- Valore corpo: **180.460,80 €**
- Valore complessivo diritto e quota **180.460,80 €**

B. Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **36.000,00 €**
- Valore complessivo diritto e quota **36.000,00 €**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	16,47	1.280,00 €	21.081,60 €
Cantina	4,89	1.280,00 €	6.258,56 €
Centrale termica	4,90	1.280,00 €	6.276,48 €
Vano scala al PR	2,13	1.280,00 €	2.720,00 €
	28,39		36.336,64 €

- Valore corpo: **36.336,64 €**
- Valore complessivo diritto e quota **36.336,64 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore stato di fatto
A	Abitazione in bifamiliare	140,99	180.230,40 €	180.230,40 €
B	Autorimessa	28,39	36.168,32 €	36.168,32 €
			216.398,72 €	216.398,72 €

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trova

216.398,72 €



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per spese tecniche per
presentazione CILA per regolarizzazione della canna
fumaria e demolizione del manufatto del camino nella
corte esclusiva: 5.000,00 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 211.398,72€

Arrotondato a: 211.000,00 €

.....
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, 22/04/2026

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
 - E.1a - Nota precedente atto di provenienza
- E.2. Certificati
- E.3. Aggiornamento elenco formalità
- E.4. Documentazione catastale
 - E.4a - Elaborati planimetrici partic. 912 e 910
- E.5. Concessione edilizia N. 88-89 prot. 1241-a del 09-03-1990
- E.6. Concessione edilizia in variante N. 88-89 del 09-02-1994
- E.7. Concessione edilizia in variante N. 88-89 prot. 1241-d del 23-01-1996
- E.8. Concessione edilizia in sanatoria N. 1241E-96 pg. 21777-PE88-96 del 03-04-1997
- E.9. C. E. in sanatoria N. 1241E-96 del 03-04-1997 - elaborati grafici
- E.10. Certificato di abitabilità parziale prot. n. 6562 del 18-06-1997
- E.11. CILA n. 0004049 del 17-02-2017
- E.12. Estratto del Piano degli Interventi
- E.13. Documentazione fotografica

