TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**265/2025**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - sagacestudio@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Anna Tragni - annatragni@studiofiorinitragni.it - 045.9856027

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

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	10
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	10
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	11
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	12
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	13
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	13
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	13
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	14
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	16
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	16
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	16
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13. Valutazione del lotto	17
D.1.13.1. Consistenza	17
D.1.13.2. Criteri di stima	17
D.1.13.3. Stima	18
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	19
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	20

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 265/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p. Terra con annessi box auto e cantina/deposito al p. interrato - Sup. commerciale mq. 100,14
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via Camporosolo n. 116
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 mappale n° 3938 subalterni 37 - 16 - 24
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	125.600,00 €
Stato di occupazione	Nel possesso ed occupato dalla proprietaria sig.ra Micaela Lunardi con la propria famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Pur non essendo indicate nel pignoramento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come da art. 1117 del c.c. in in particolare i subalterni n. 26 (scala, scivolo e spazio di manovra) n. 27 (scale) n. 42 - 44 - 46 (corte) e n. 45 (corte e parcheggio);

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.

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato alla [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] c.f. [redacted] di appartamento posto al piano terra di un fabbricato facente parte di un compendio residenziale, con annessi un box auto ed un locale deposito collocati entrambi al piano interrato.

C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Il pignoramento colpisce un appartamento al piano terra di un immobile residenziale con annessi un box auto ed un locale deposito il tutto sito nel comune di San Bonifacio (Vr) in via Camporosolo n. 116. Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto in quanto la conformazione e le dimensioni contenute non permettono un frazionamento in più lotti che possa essere conveniente per la procedura.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Alla [redacted] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di compravendita del 24/09/2013 n. rep. 310658 a firma del Notaio Marco Paolo Augusto Pelosi trascritto in data 14/10/2013 ai nn. 34326/23364 da potere della società [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted];

Alla precedente proprietà [redacted] l'immobile oggetto di pignoramento, nella sua precedente conformazione, era così pervenuto:

_Con atto di compravendita del [redacted] n. rep. [redacted] a firma del Notaio [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted];

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

_Con atto di compravendita del [redacted] n. rep. [redacted] a firma del Notaio [redacted] trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted];

La [redacted] attualmente risulta di stato civile libero mentre alla data della compravendita dell'immobile ([redacted]) risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni.

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

La [redacted], dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia, rilasciato dal Comune di San Bonifacio (Vr), risulta residente in via Camporosolo n. 116 - San Bonifacio (Vr).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Camporosolo n. 116 nel comune di San Bonifacio (Vr). Confini: a Nord con il mappale n. 2537, a Sud via Camporosolo, ad Est con i mappali n. 420-42-425-426 ed a Ovest con il mappale n. 412;

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

Attualmente i beni risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 28 mappale 3938 sub. 37**, categoria A/2, Cl. 3, piano T, via Camporosolo, cons. 4,5 vani, sup. tot. 87 mq., sup. tot. Escluse aree scoperte 78 mq., rendita catastale € 336,99;
- N.C.E.U.: **foglio 28 mappale 3938 sub. 16**, categoria C/6, Cl. 4, piano S1, via Camporosolo, cons. 18 mq., sup. tot. 20 mq., rendita catastale € 47,41;
- N.C.E.U.: **foglio 28 mappale 3938 sub. 24**, categoria C/2, Cl. 2, piano S1, via Camporosolo, cons. 17 mq., sup. tot. 21 mq., rendita catastale € 26,34;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Zona residenziale collocata nella porzione est del centro storico del comune di San Bonifacio (Vr) a breve distanza dalla P.zza Costituzione. L'intorno è costituito prevalentemente da edifici multipiano, condomini e piccoli complessi. Le zone limitrofe sono prevalentemente a destinazione residenziale. I centri più vicini, oltre a San Bonifacio (Vr), sono Monteforte d'Alpone e Soave che distano entrambi circa 4 Km. Il casello Soave-S. Bonifacio - Autostrada A4 a circa 3,00 Km;

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestato [redacted] di appartamento al piano terra di un immobile residenziale con annessi un box auto ed una cantina/deposito al piano interrato il tutto sito nel comune di San Bonifacio (Vr) in via Camporosolo n. 116.

L'appartamento è inserito in un condominio denominato "Supercondominio Borgo Camporosolo" composto da più immobili e risalente come anno di costruzione al 2012.

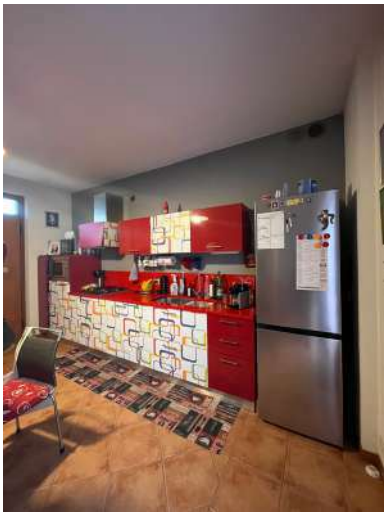
La proprietà si estende su una superficie lorda complessiva di circa 273,00 mq.di cui 75,00 mq circa destinati all'abitazione, 156,00 mq a giardino ed area esterna, 20,0 mq per il box auto e 22,0 mq di deposito/cantina.

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

Ingresso appartamento

Area esterna pavimentata

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancelletto, collocato entro l'area pedonale del compendio, che apre sull'area esterna di proprietà esclusiva. L'ingresso all'appartamento avviene, al piano terra, per mezzo di un portoncino blindato che apre nella zona soggiorno/cucina dotata di doppio affaccio verso l'area esterna di pertinenza la quale si estende sul perimetro nord, est ed ovest del fabbricato.



Angolo cottura

Soggiorno/Pranzo

Dalla zona soggiorno/cucina, mediante una porta, si accede ad un corridoio/disimpegno che distribuisce due camere da letto ed un bagno. Il Bagno è areato per mezzo di una porta finestra che affaccia su un secondo

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

cortile di proprietà, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con box. Sul fondo del corridoio, adiacente al bagno è presente una nicchia nella quale sono posizionati gli attacchi e lo scarico per la lavatrice.

Camera da letto

Bagno

Dall'area esterna condominiale, mediante una scala aperta si accede al piano interrato dove, si collocano il vano deposito/cantina mentre e l'accesso pedonale al box auto di proprietà.

Deposito/Cantina

Garage

L'intera abitazione è dotata di serramenti esterni in legno con vetro-camera e sistema di oscuramento con scuri ad antoni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, posizionata a parete

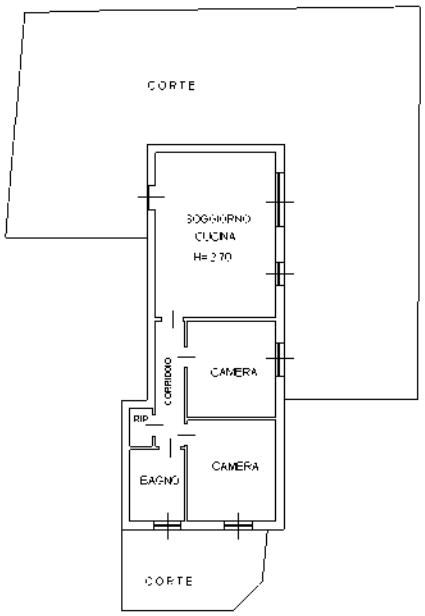
Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

esternamente (lato nord), e distribuzione in tutti i locali per mezzo di termosifoni. I pavimenti sono finiti con piastrelle ceramiche in tonalità chiara, di diverse tipologie in tutta la zona giorno e nei servizi, mentre nelle due camere è presente un parquet in listelli posati a correre. Il bagno è dotato di rivestimento in ceramica fino a circa 200 cm di altezza ed allestito con doccia con box, bidet, water e lavandino.

Il vano cantina/deposito al piano interrato presente un pavimento in battuto di cemento, pareti in c.a. colorate di bianco, soffitto con travi "predalles, impianto elettrico a vista con punto luce. Il vano risulta illuminato mediante due finestre che affacciano su bocca di lupo.

Il box auto ha basculante manuale in metallo. Pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico a vista.

Giudizio di conservazione del bene: In sede di sopralluogo si sono riscontate sufficienti condizioni di mantenimento e conservazione dell'immobile che presenta finiture ed impianti un pò datati.



PIANO TERRA

PIANO SCANTINATO

PIANO SCANTINATO

Foglio 28 mappale 3938 subalterni 37 - 16 - 24

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

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

Pur non essendo indicate nel pignoramento sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come da art. 1117 del c.c. in particolare:

Foglio 28 mappale 3938 sub. 26 (scala, scivolo e spaziosi manovra), **sub. 27** (scale), **sub. 42** (corte), **sub. 44** (corte), **sub. 45** (parcheggio e corte) e **sub. 46** (corte);

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

L'ingresso al compendio immobiliare avviene da una corte interna con accesso da via Camporosolo. Dalla corte mediante un portoncino pedonale si accede all'area esterna di pertinenza del fabbricato che ospita l'unità in oggetto e quindi al secondo cancello pedonale che apre sull'area esterna di proprietà dell'unità oggetto di procedura. L'accesso alle autorimesse interrate avviene mediante rampa carraio posizionato all'inizio della corte comune difronte via Camporosolo.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Bonifacio (Vr).

Si certifica le aree censite al NCT del Comune di San Bonifacio sono classificate come segue:

Piano degli Interventi N. 10 vigente

Foglio 28, mappale n. 3938 sub. 37-16-24:

_ **Zona Bb/43 area urbana di completamento edilizio**;

_ Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE;

_ Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche -

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

(Coincidente con l'intero territorio comunale);

con prescritta la seguente normativa: **art. 15, art. 19, art. 65 delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;**

Piano di Assetto del Territorio

Foglio 28, mappale n.3938 sub. 37-16-24:

_ Fascia di ricarica degli acquiferi;

_ Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea;

_ Azioni strategiche – Area di urbanizzazione consolidata;

_ **ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio**;

con prescritta la seguente normativa: **art. 6.4, art. 13, art. 30, art. 57.1 delle Norme Tecniche del PAT;**

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

_la parete di separazione tra il corridoio di distribuzione della zona notte e la prima camera da letto risulta traslata a favore della camera;

_la parete di chiusura del ripostiglio non è presente;

_la porta-finestra della zona giorno risulta di larghezza inferiore a quanto rappresentato;

Queste difformità andranno aggiornate successivamente alla presentazione delle pratiche edilizie descritte nel paragrafo seguente (D.1.6.).

Le spese per l'aggiornamento delle planimetrie sono stimate in 1.000,00 €.

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di San Bonifacio (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 9851/01/00 prot. 29033 del 25/03/2002** per ristrutturazione di edifici residenziali (A1-D-E-F) in via Camporosolo [redacted]
- **Permesso di Costruire n. 9851/01/02 prot. 5094 del 20/08/2004 per variante e voltura alla C.E. n. 9851/01/00 prot. 29033 del 25/03/2002** per ristrutturazione di edifici residenziali (A1-D-E-F) in via Camporosolo [redacted]
- **D.I.A. n. 9851/01/03 prot. 17852 del 22/06/2004 per variante alla C.E. n. 9851/01/00 prot. 29033 del 25/03/2002** per ristrutturazione di edifici residenziali (A1-D-E-F) in via Camporosolo [redacted];
- **D.I.A. n. 9851/01/04 prot. 7247 del 14/03/2005 per variante al Permesso di Costruire n. 9851/01/02 prot. 5094 del 20/08/2004** per ristrutturazione di edifici residenziali (A1-D-E-F) in via Camporosolo [redacted];
- **Permesso di Costruire n. 780/04/00 prot. 12127 del 21/04/2005** per la costruzione di edificio residenziale in via Camporosolo [redacted];
- **Permesso di Costruire n. 780/04/001 prot. 23523 del 01/08/2005 per voltura del Permesso di Costruire n. 780/04/00 prot. 12127 del 21/04/2005** per la costruzione di edificio residenziale in via Camporosolo [redacted];
- **D.I.A. in Sanatoria e completamento opere n. 2012/2707 prot. 3036 del 30/01/2012** per completamento opere e sanatoria edifici D-E-G in via Camporosolo [redacted].;

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

- **Certificato di Agibilità parziale prot. 12326/13810 del 11/05/2012** di un edificio residenziale denominato "G", composto da n. 2 alloggi subalterni 37-38, ubicato in via Camporosolo [redacted];

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati presso il comune di San Bonifacio (Vr) risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi. Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

_la parete di separazione tra il corridoio di distribuzione della zona notte e la prima camera da letto risulta traslata a favore della camera;

_la parete di chiusura del ripostiglio non è presente;

_la porta-finestra della zona giorno risulta di larghezza inferiore a quanto rappresentato;

_I fori esterni (finestre e porte-finestre) risultano avere dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche depositate;

Le irregolarità sopra rilevate potranno essere regolarizzate mediante idonea pratica di sanatoria per opere difformi allo stato concessionato.

Le spese per la presentazione della pratica sono stimate in 3.000,00 € escluse eventuali boli, sanzioni ed oneri.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava nel possesso ed utilizzato dall'attuale proprietaria [redacted] con la propria famiglia.

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

Nessuno;

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca** [redacted] derivante da [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] a carico di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] per l'intero diritto di piena proprietà, a firma del Notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted], iscritto a Verona in data [redacted] ai nn. [redacted] R.P. [redacted] R.G.

   Importo ipoteca: [redacted]

   Importo capitale: [redacted]

   Durata: [redacted]

   Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

2. **Ipoteca** [redacted] derivante da [redacted] del [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di repertorio a favore di [redacted]. con sede in [redacted], c.f. [redacted] contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] iscritta a Verona in data [redacted] ai nn. [redacted] R.P. e [redacted] R.G.

   Importo totale: [redacted]

   Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

3. **Ipoteca** [redacted] derivante da [redacted] con sede in [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] (Domicilio Ipotecario eletto [redacted]) contro [redacted] nata il [redacted]

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

a [redacted] c.f. [redacted] registrata a Verona in data [redacted] ai nn. [redacted] R.P. [redacted] R.G.

Importo totale: [redacted]

Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted] contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data [redacted] repertorio n. [redacted], trascritto a Verona in data [redacted] ai nn. R.G. n. [redacted] R.P. n. [redacted]

   Colpisce i beni immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà;

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

_ Servitù di passo trascritta a Verona il 05/02/2004 ai nn. 2812/4629;

_ Servitù perpetua di posa interrata delle opere di gasdotto e acquedotto a carico della particella n. 3938, in forza dell'atto autenticato dal notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) il 10/06/2004 al n. 18902 di repertorio, trascritto il 08/07/2004 ai nn. 30351/17994, a favore del comune di San Bonifacio;

_ Vincolo di destinazione ad uso pubblico a carico degli originari subalterni 8 - 10 (B.C.N.C.) di cui all'atto autenticato dal notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) il 18/10/2004 al n. 19290 di repertorio, trascritto il 15 novembre 2004 ai nn. 50590/30472, a favore del comune di San Bonifacio;

_ Vincolo di destinazione ad uso pubblico a carico del originario subalterno 8 (B.C.N.C.) di cui all'atto autenticato dal notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (VR) il 11/01/2006 al n. 20882 di repertorio, trascritto il 06/02/2006 ai nn. 5110/3158 a favore del comune di San Bonifacio;

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

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

Nessuno;

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

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato **"Supercondominio Borgo Camporosolo"** amministrato da **A.CON. Amministrazioni Condominiali** con sede in San Bonifacio (Vr) tel. 045/6102160 - mail info@a-con.it .

L'attuale proprietà risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.

Le spese condominiali riferiti all'immobile oggetto di procedura, come comunicato dal'Amministratore Condominiale, sono di circa 320,00 € annui.

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Considerate le dimensioni e la conformazione dell'abitazione non si ritiene possibile una comoda separazione in natura della stessa.

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Appartamento al p. Terra - sub. 37	mq	75,33	1,00	75,33
Aree esterne di pertinenza appartamento	mq	156,21	0,15/0,05	10,31
Garage sub. 16	mq	20,13	0,50	10,07
Cantina/Deposito sub. 24	mq	22,15	0,20	4,43
totale immobile		273,82		**100,14**

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare del comune di SAN BONIFACIO, analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria residenziale estratti dal

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

sistema AdE - OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Marzo 2025 e Ottobre 2025 ed agenzie immobiliari di zona:

	valore min. (€/mq)	*valore max. (€/mq)*	*valore considerato (€/mq)*
OMI 2° sem. 2025 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitaz.di Tipo Economico	980,00 €	1.400,00 €	1.190,00 €
Borsino Immobiliare - Abitaz. In stabili fascia media	863,00 €	1.443,00 €	1.153,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Marzo 2025)		1.371,43 €	1.371,43 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Marzo 2025)		1.356,83 €	1.356,83 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE - per categoria residenziale A02 (Ottobre 2025)		1.428,57 €	1.428,57 €
Agenzie Immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	1.555,55 €	1.785,71 €	1.678,97 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			**1.363,13 €**

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Appartamento al p. terra con annessi n. 1 box auto ed una cantina/deposito al p. interrato	100,14	1.363,13 €	136.497,36 €
	totale			136.497,36 €

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5 %	€ 6.824,87

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	**€ 125.672,50**
Si arrotonda a	**€ 125.600,00**

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, 25/03/2026

Il Perito Stimatore
Arch. Elisa Zerbini

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene
E.2. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
E.3. Certificato di Stato Libero
E.4. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
E.5. Visure storiche catastali
E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
E.8. Titoli Abilitativi
E.9. Fotografie degli interni
E.10. Fotografie degli esterni
E.11. Dati comparativi acquisiti e fonti
E.12. Comunicazione Agenzia delle Entrate
E.13. Copia spese condominiali

Firmato Da: ELISA ZERBINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 392fe512538e4be14aec3013220ca793