

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 224/2025
Giudice	Dott. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email f.fantoni.geom@gmail.com

Pec federica.fantoni@geopec.it

Cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie – VE.GI. Verona

Via Chioda n° 80 – 37136 Verona (VR)

Tel. 045/5707481

Email immobiliare@ivgverona.it

PEC vegisrls@pec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	21
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
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	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	22
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.....	24
D.1.13.1.	Consistenza	24
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima.....	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	29



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 224/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	½ in ditta a ██████████
Tipologia immobile	Appartamento con relativa cantina ed autorimessa (contesto condominiale) Sup. commerciale (da visura catastale) circa mq. 110,00 e mq. 30,00 (autorimessa)
Ubicazione	San Giovanni Ilarione (VR) Via Torino n°33
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Ilarione (VR), Foglio 13 mapp. n°1102 sub.7 e sub. 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 67.000,00 di cui ½ in quota a ██████████ pari ad <u>€ 33.500,00</u>
Stato di occupazione	Abbandonato
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 € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

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

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

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La presente procedura immobiliare risulta particolare in quanto il pignoramento immobiliare nonché la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento dell'unità immobiliare in San Giovanni Ilarione (VR) Via Torino n°33 identificata al catasto fabbricati Foglio 13 mappale n°1102 sub. 7 e sub. 13 risulta colpire la quota di $\frac{1}{2}$ in ditta a [REDACTED]

La Nota di Trascrizione è datata 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716.

Inoltre, a seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte creditrice sono a confermare che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ all'esecutato Sig. [REDACTED] e per la quota restante di $\frac{1}{2}$ [REDACTED].

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni immobili costituiti da un lotto ove insiste l'abitazione e l'autorimessa con ulteriori accessori indiretti (cantina), si ritiene doveroso costituire un unico lotto – tale scelta viene sostenuta da “concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.

A livello urbanistico come si evince dai progetti rilasciati dalla P.A. Comune di San Giovanni Ilarione (VR) è stata progettata e studiata una conformazione tale per una sola unità immobiliare abitative ed i relativi accessori indiretti (Certificato di Abitabilità del 02/01/1981, pratica Licenza di Costruzione n° 281/76 del 08/11/1976 e Sanatoria Condominiale 1109 del 01/10/2025).

Pertanto si conferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono soggettivamente e singolarmente comodamente divisibili, poiché l'alloggio non dispone di due ingressi, due cucine, due impianti idrotermosanitari ecc.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver richiesto formalmente copia degli atti di provenienza in merito al bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare si sono reperiti i seguenti documenti:

- Atto di compravendita Notaio Facchin Renato trascritto a Verona il 16/10/2003 RG. 24692 RP. 16431 stipulato in data 16/09/2003;

All'interno dell'atto di acquisto viene riportato che i coniugi sono coniugati nel regime patrimoniale dello Stato d'origine - cittadini indiani.

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

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di San Giovanni Ilarione (VR) si è reperita l'informazione che il sig. [REDACTED] risulta emigrato nel comune di Aprilia (LT) in data 22/07/2009.

Si è provveduto ad effettuare la richiesta anche al Comune di Aprilia (LT) che previa telefonata a comunicato che stanno eseguendo degli accertamenti sul comprendere dove risiedono.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona (catasto) vengono identificati i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare con i seguenti identificativi catastali:

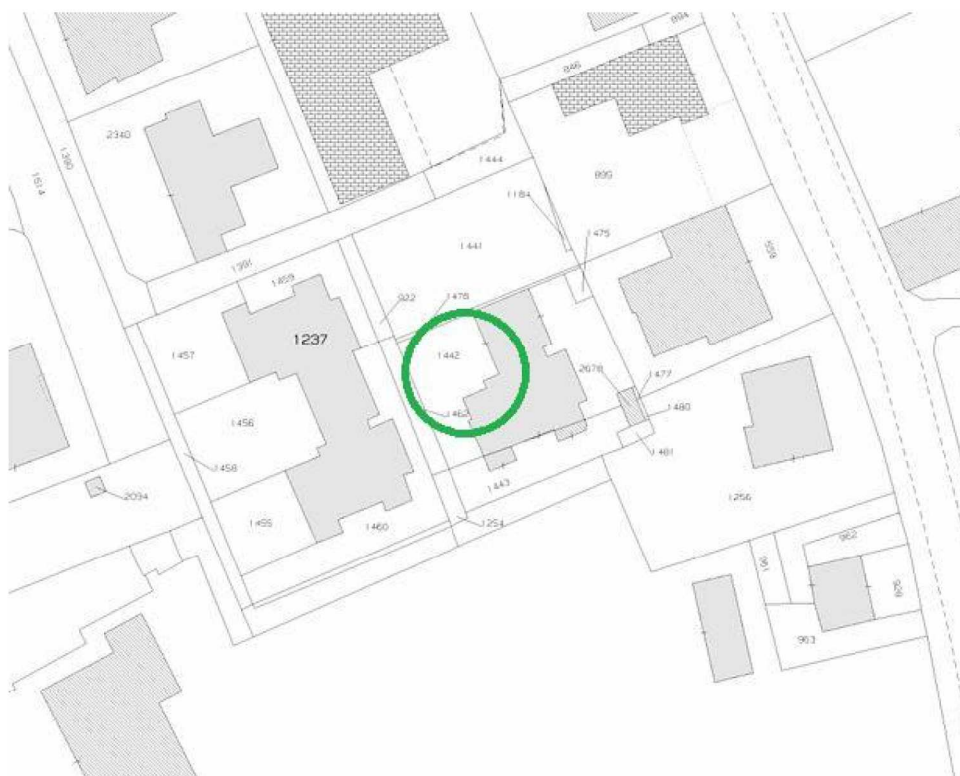
(catasto fabbricati)

- Foglio 13 mappale 1102 subalterno n°7 zona categoria A/2 classe 2 vani 5,5 superf. catastale di 110 mq. Rendita € 272,69 – Via Torino n°33 piano interrato e secondo;
- Foglio 13 mappale 1102 subalterno n°13 zona categoria C/6 classe 2 vani 30 mq. Rendita € 37,19 – Via Torino n°33 piano interrato.

I dati catastali risultano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione seppur in entrambe è stata indicata la Sezione A e il Foglio n°1 ora divenuto Foglio n°13.

L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento è localizzato in Via Torino n°33 in San Giovanni Ilarione (VR).





Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n°13 mappale 1442 si rileva che il fabbricato confina a Nord con il mappale n°1478, ad Est con il mappale n°1475 e 559, a Sud con i mappali n°1443 - 2678 e ad Ovest con il mappale n°1462.

La planimetria catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata redatta in data 26/03/1981 a firma del Geom. Giovanni Marchi in ditta a Dal Cero Enrico.

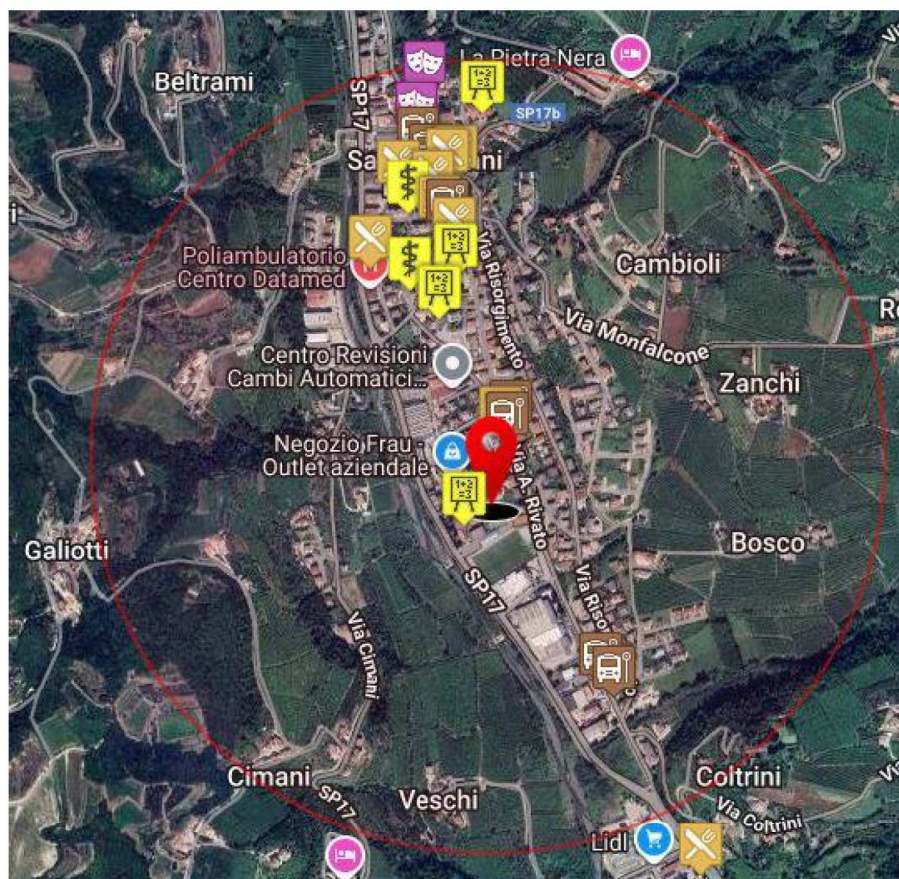
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il contesto dove insiste il condominio risulta

Nel raggio di 800 metri si trovano le scuole (asilo, elementari e medie), farmacia, il supermercato (A&O), diversi negozi, e punti di ristoro; La zona interessata è servita anche da trasporti.





D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari (appartamento e accessori indiretti) e del fabbricato

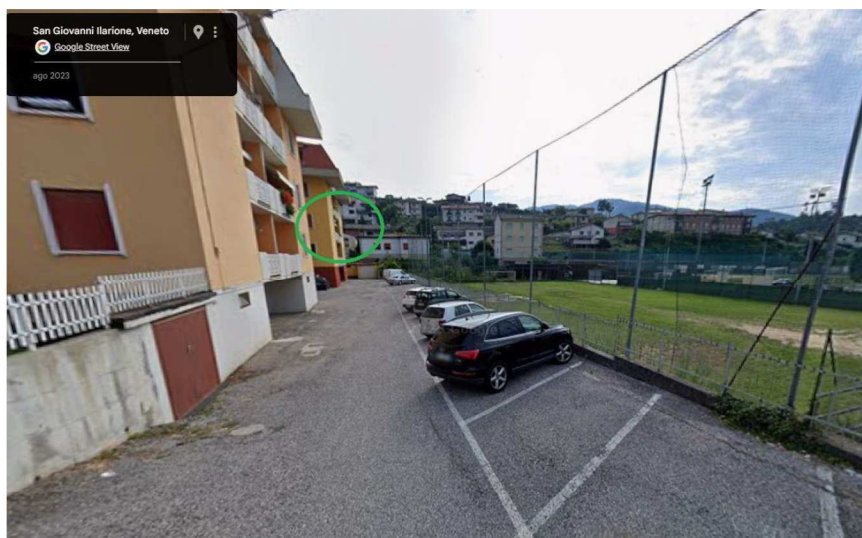
Trattasi di un appartamento, facente parte del condominio denominato “Belvedere 2”, posto in San Giovanni Ilarione Via Torino n° 33 – con accesso dalla strada laterale che termina a ridosso dell’area di manovra delle autorimesse facenti parte del condominio in oggetto.

Il condominio si sviluppa su 4 piani fuori terra ed un piano interrato; l’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta ubicata al secondo piano; l’accessorio cantina / autorimessa al piano interrato.

Dal sopralluogo e ricognizione esterna si è potuto verificare lo stato manutentivo dello stabile che ad oggi risulta normale.

Tenendo presente che l’Abitabilità rilasciata dal Comune di San Giovanni Ilarione (VR) è datato 02/01/1981 e le caratteristiche tecniche risalgono pertanto a tale periodo storico e si rilevano opere di tinteggiatura esterna delle facciate esterne.



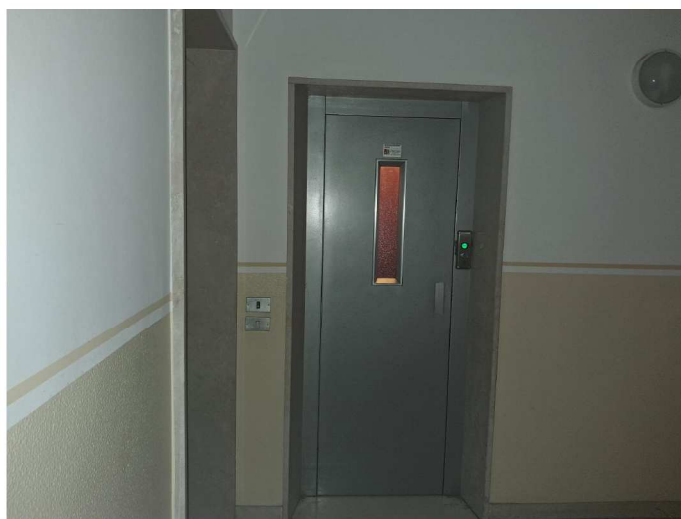


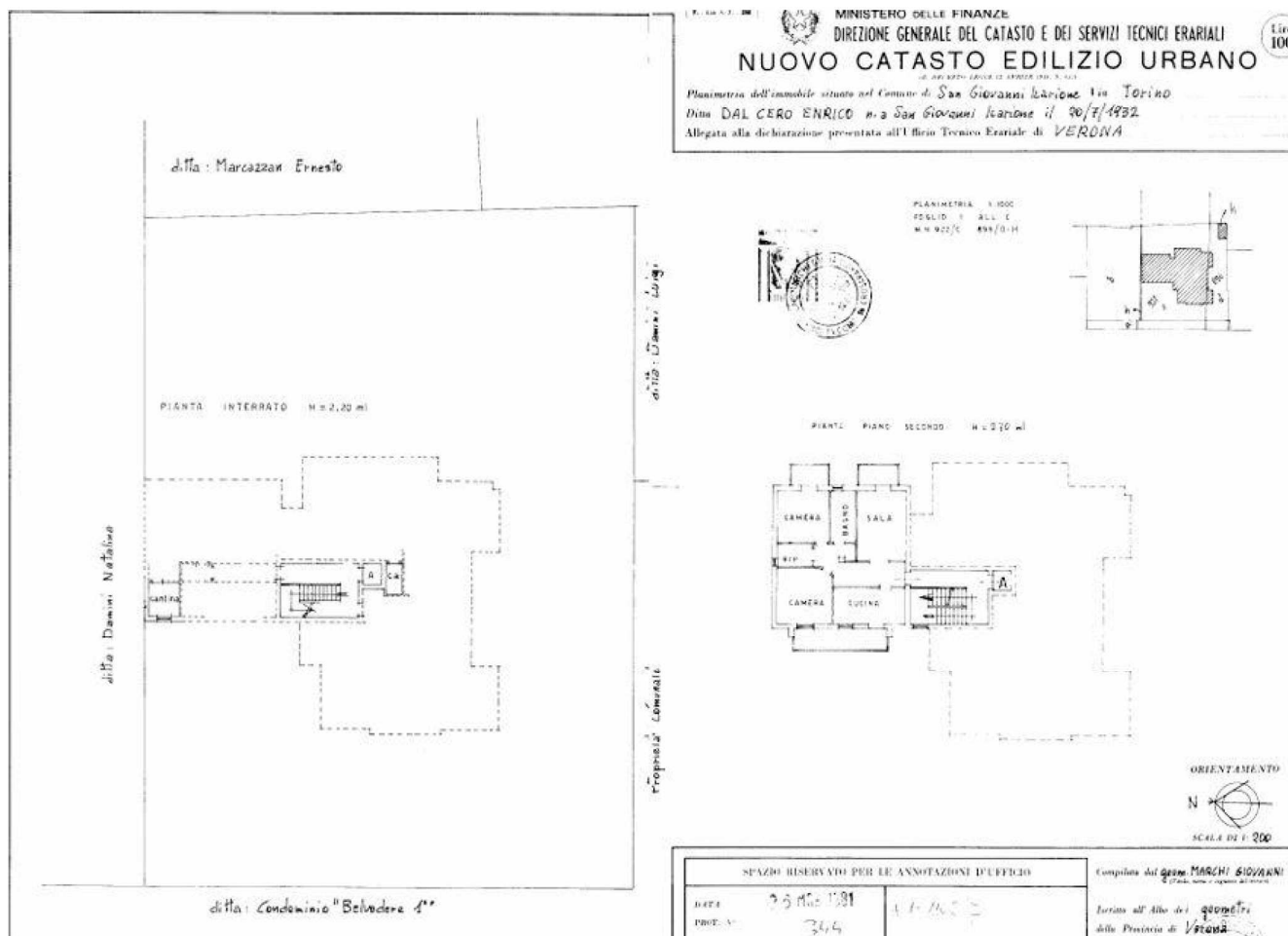
L'edificio anche per quanto riguarda la scala condominiale e l'ascensore risultano in uno stato conservativo normale; gli stessi raggiungono l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare posizionato al piano secondo ed interrato.

L'appartamento è composto da un ingresso, corridoio, un soggiorno con balcone (affaccio strada ingresso), un bagno, e due camere.

Da rilievo eseguito in loco si è rilevata un'altezza interna di 2,70 metri circa – e una superficie commerciale circa di 110,00 mq. (cantina altezza 2,25 metri circa).

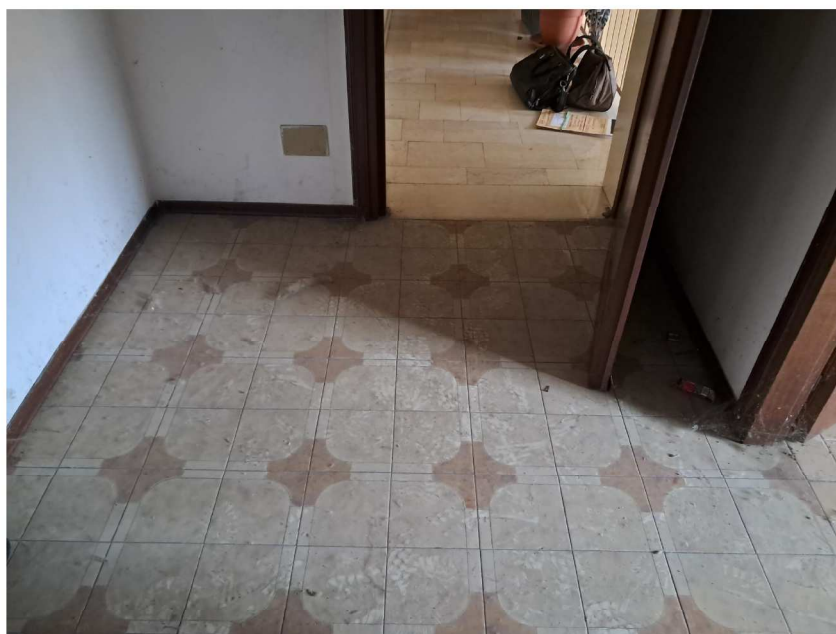
La scrivente precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare gli impianti (acqua, gas e luce) e pertanto in corso di stima si determinerà una spesa per la verifica e il loro attuale stato di funzionamento.





Da sopralluogo previa ricognizione esterna la scrivente ha potuto accertare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, osservando le seguenti caratteristiche tecniche:

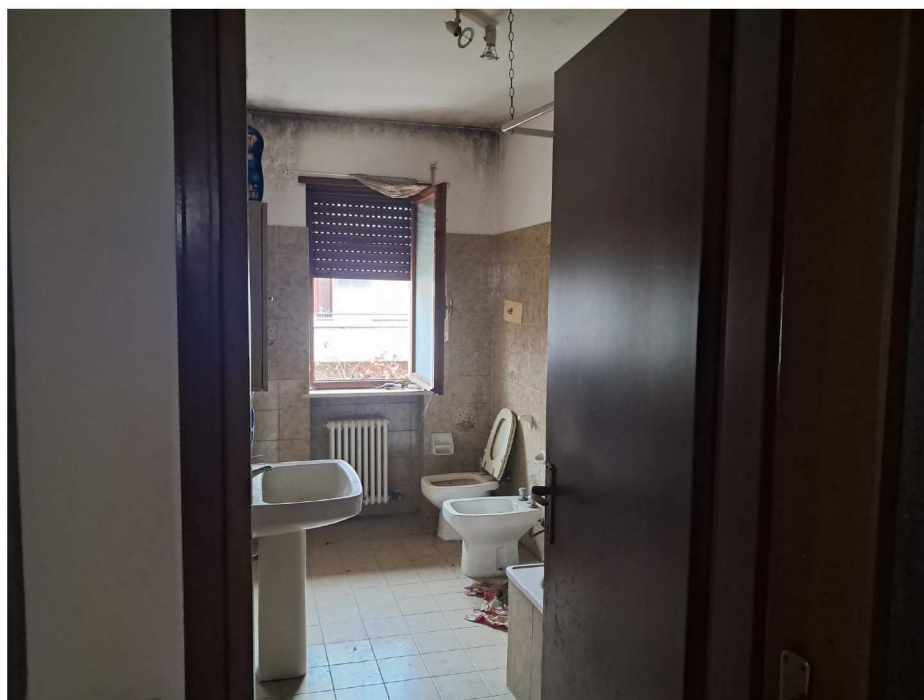
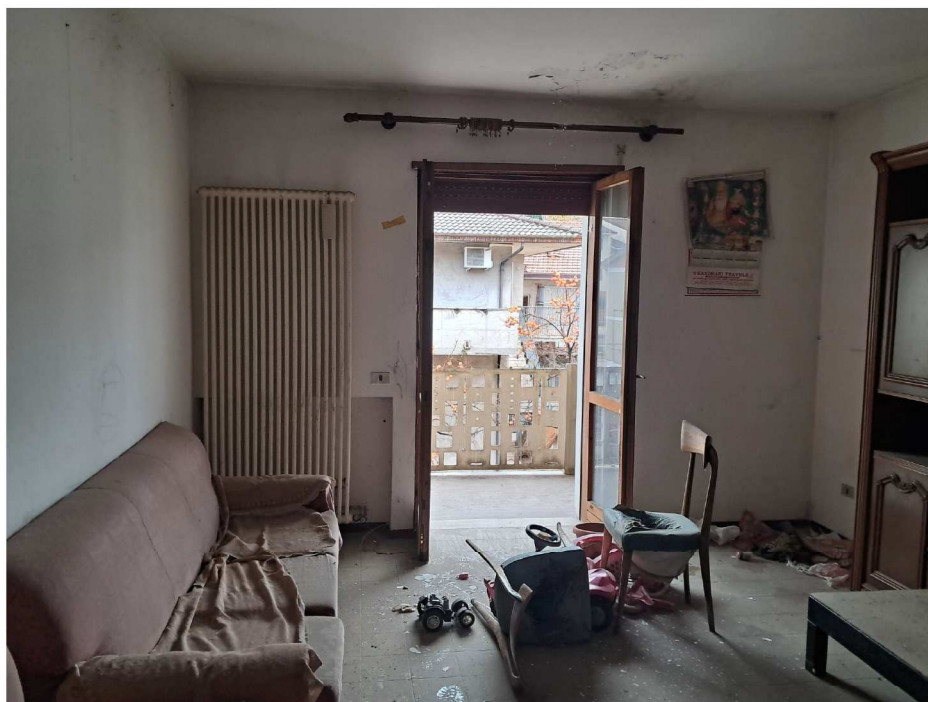
- Impianto citofonico acustico;
- Portoncino ingresso condominiale in vetro con profilati in alluminio;
- Portoncino ingresso u-i. in legno semplice;
- Pavimentazione in grès e piastrelle in ceramica dell'epoca (rivestimento cucina e bagno);
- Pareti finite al civile parzialmente danneggiate (sfogliamento);



- Porte interne in legno tamburato;
- presenza di sanitari standard con relativa vasca – in pessime condizioni;
- presenza di avvolgibili in pvc (parzialmente danneggiati);
- presenza di infissi interni (finestre) in legno e vetro semplice;
- Presenza di elementi radianti e termoarredo;
- Presenza di caldaia interna posizionata nel ripostiglio;







Si rileva la presenza di sgretolamento intonaco da infiltrazioni sul soffitto della sala (sopra la portafinestra) mentre in camera e nel bagno si rileva la muratura ammalorata con presenza di muffa come evidenziato dalle fotografie.





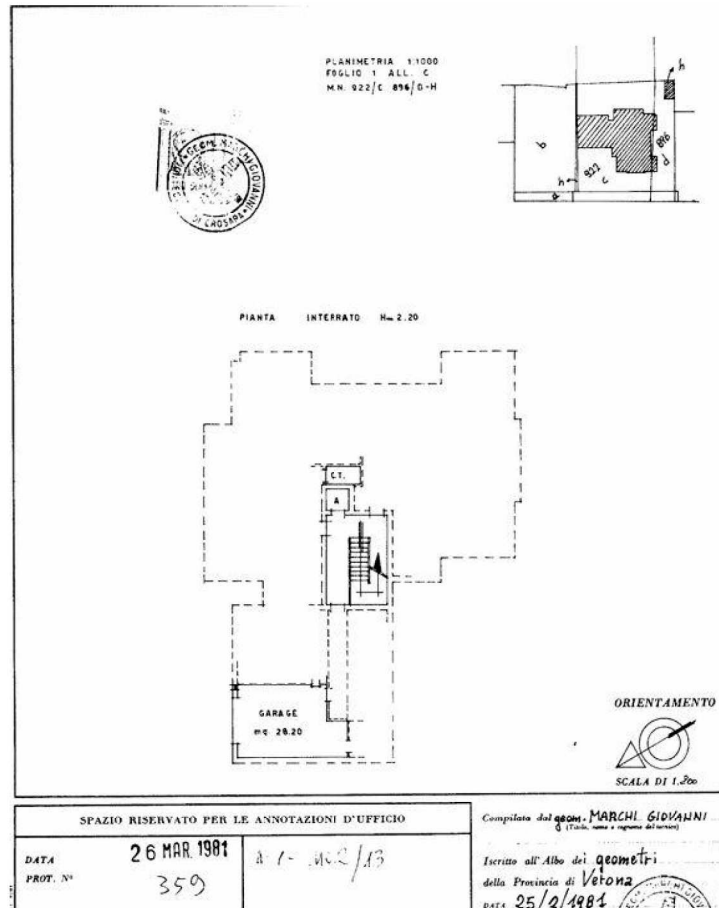
AUTORIMESSA E CANTINA – ACESSORI INDIRETTI

In merito all'autorimessa sub. 13 e alla cantina (sub. 7) gli stessi si trovano al piano interrato e dopo aver percorso il corridoio condominiale si accede all'autorimessa tramite una porta semplice; la cantina risulta svilupparsi all'interno dell'area autorimessa.

L'autorimessa risulta avere accesso carraio con basculante manuale, pavimentazione in battuto cls mentre la cantina è dotata di porta in alluminio.

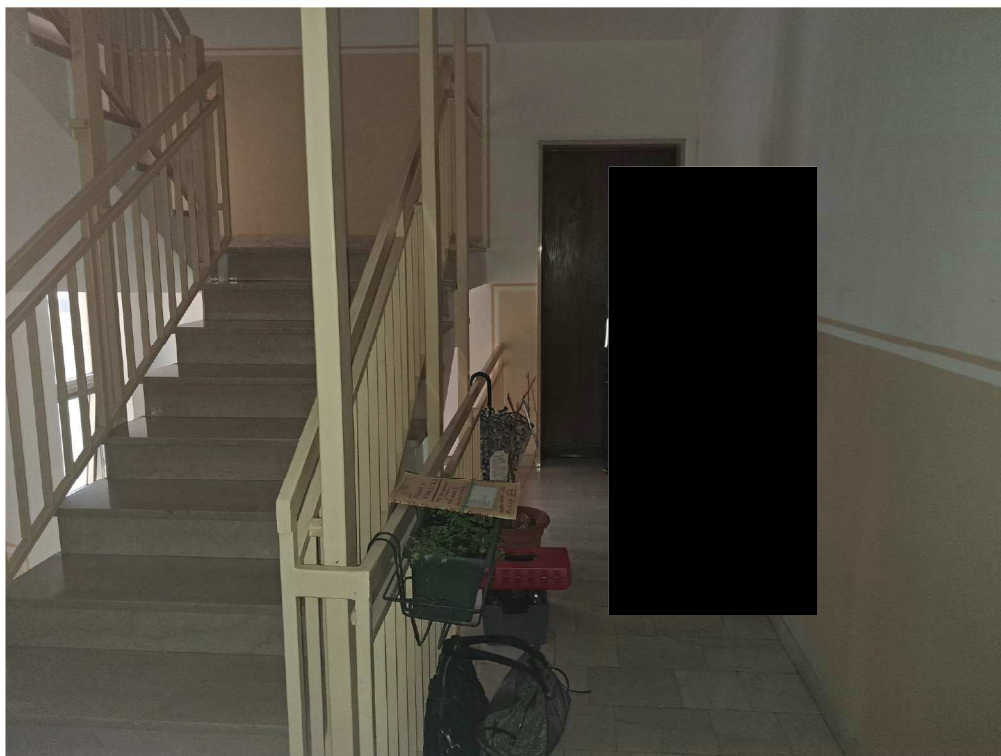
Da rilievo eseguito in loco si è rilevata un'altezza interna di 2,22 metri circa – e una superficie commerciale circa di 30,00 mq.





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

La scrivente da accertamento catastale ha verificato che non esiste in atti alcun elaborato planimetrico ed elenco subalterni e che pertanto la scala interna che collega i vari piani con relativo ascensore non risulta censita come b.c.n.c.; inoltre nemmeno l'ingresso condominiale e lo spazio relativo al piano interrato (corsia di manovra ecc..).



D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi dei beni immobili

Da sopralluogo e da ricognizione esterna si precisa che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare ha accesso dalla strada principale la quale si estende verso il Condominio fino a terminare allo spazio destinato a manovra carraia.

Accedendo al portoncino condominiale si accede alla scala interna di collegamento e/o ascensore fino a raggiungere il corretto piano (secondo).

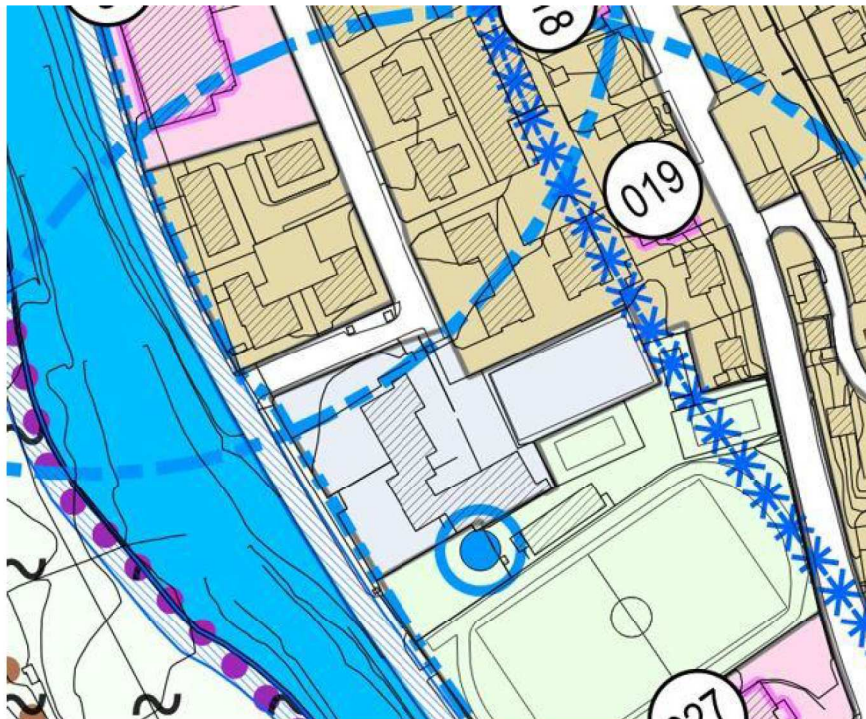
Medesima cosa per raggiungere il vano cantina e il vano autorimessa dall'interno (piano interrato) mentre dall'esterno basta percorrere l'area circostante e raggiungere la basculante.





D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'analisi del SIGI Comune di San Giovanni Ilarione (VR) si è verificato che l'edificio ricade nel Piano degli Interventi (P.I.) in zona B1 di completamento edilizio.



	Zona A - Centri storici e nuclei minori		Area con obbligo di piano attuativo
	Centri Storici		Piano vigente in corso di realizzazione
	Zona B1 - Completamento Edilizio		Piano ancora vigente solo per la parte normativa, ma con opere di urbanizzazione già realizzate e consegnate
	Zona B2 - Completamento Edilizio		Ambiti Accordo pubblico - privato
	Zona C1 - PUA Vigenti		Zona Fa - Aree per l'istruzione
	Zona C1c		Zona Fb - Aree per attrezzature di interesse comune
	Zona C2a - Espansione residenziale		Zona Fc - Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport
	Zona C2b - Espansione residenziale		Zona Fd - Aree per parcheggi
	Zona D1 - Produttiva di Completamento		Zona di Verde Privato di tutela
	Zona D2 - Produttiva di Espansione		Fabbricati non Funzionali
	Attività produttiva sita fuori zona L.R. 11/1987		

COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE
Provincia di Verona

P.I.

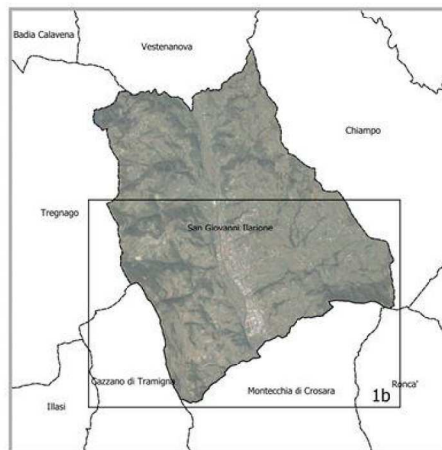
Tavola
Scala 1:5000

TERRITORIO COMUNALE SUD

N.

1b

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 4 INTERO TERRITORIO COMUNALE



Progettista  arch. Andrea Mantovani Responsabile UTC
geom. Azzurra Burato Sindaco
Luciano Marazzan

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e nome collegato, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Approvato con DCC n. 9 del 9.05.2024

aprile 2024

studio
m

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Via Valpolicella 58, San Pietro in Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: a.mantovani@asem.it - PEC: andrea.mantovan2@archwordpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993 C.F. MNT NDR 56511 C215F, P.I. 0221 289 0 237

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In merito alla conformità delle planimetrie catastali a confronto con lo stato reale dei beni immobili oggetto di pignoramento si è rilevato quanto segue:

- la planimetria dell'autorimessa rispecchia lo stato reale anche se la parete divisoria tra le autorimesse risulta rappresentata con linea fine e linea tratteggiata.

Si consiglia di presentare l'aggiornamento grafico in merito alla sola autorimessa.

Per tale incarico si ritiene di ponderare una spesa pari ad € 500,00 oltre accessori di Legge.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di accesso formale presso la P.A. si è reperita la seguente documentazione:

- ✓ licenza di costruzione n°281/76;
- ✓ SCIA in Sanatoria presentata in data 01/10/2025 per le sole parti condominiali;
- ✓ certificato di Abitabilità rilasciato in data 02/01/1981.

Pertanto si ricorda che è stata presentata la pratica in Sanatoria solamente per le parti condominiali.

Durante il sopralluogo si è constatata la situazione attuale e si sono rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (muretto ingresso, costituzione di due vani ripostiglio, conformazione differente delle due camere con la costituzione di parete obliqua);
- definizione area autorimessa con la costruzione di muro divisorio confinante.

Pertanto si dovrà eseguire una pratica (CILA e/o SCIA) in Sanatoria; Importo forfettario per presentazione pratica e sanzione amministrativa con diritti di segreteria per deposito pratica complessivi € 5.000,00 oltre accessori di Legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliari risultano abbandonate e si è rilevata la presenza di mobilio.



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

Come da comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Verona non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere. Viene comunque allegato un contratto di locazione "superato".

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Vincenzo Calderini (CE) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Facchin Renato del 16/10/2003 RP. 5392 RG. 24693
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria RG. 19708 RP. 2765 in data 31/08/2023 - nota in rettifica alla formalità sopracitata.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716 verbale di pignoramento immobiliare.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Vincenzo Calderini (CE) da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;
- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;



- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Vincenzo Calderini (CE) e da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- ISCRIZIONE CONTRO Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio Facchin Renato del 16/10/2003 RP. 5392 RG. 24693
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria RG. 19708 RP. 2765 in data 31/08/2023 - nota in rettifica alla formalità sopracitata.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2025 RG. 21630 RP. 15716 verbale di pignoramento immobiliare.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni in merito ai vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato, Legale – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica sul sito del Comune in Amministrazione trasparente NON si è rilevata l'esistenza di un vincolo paesaggistico/ambientale.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La scrivente ha provveduto a chiedere all'Amministratore pro-tempore sig.ra Laura Galiotto cellulare 347/0658575 copia della documentazione utile per l'espletazione dell'incarico; Pertanto si allega la documentazione pervenuta (verbali assemblea,



consuntivo 2024, ripartizione consuntivo, preventivo 2025, ripartizione preventivo, preventivo manutenzione straordinaria facciata a nord).

I millesimi dichiarati nell'atto di acquisto sono:

- ✓ 64/1000 per l'appartamento e la cantina:
- ✓ 21/1000 per il garage.

Da informazioni assunte si comunica che il Condominio Belvedere 2 ha ottenuto il decreto ingiuntivo n° 4581/2025 DI in data 16/11/2025 emesso dal Giudice di Pace di Verona per un importo capitale di € 8.119,21 oltre interessi legali, spese di procedimento e successive occorrenze.

Il Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo è stato notificato ai signori [REDACTED] e [REDACTED]

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In merito a tale capitolo la scrivente ritiene che vista l'entità dei beni immobili colpiti non sia possibile separare né tanto meno creare dei progetti divisionali.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.



Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;
- Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;
- Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

- Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;
- Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;
- Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.



Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, come nello specifico caso, in ordine all'ipotesi di vendita forzata.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche dell'immobile oggetto di valutazione lo stesso è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto correttamente conto delle potenzialità positive date dall'ubicazione e dalla destinazione, in complessivi € 87.500,00.



Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo con riferimento alle condizioni tecnico economiche del bene immobile de quibus.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima



A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente all'appartamento ubicato in San Giovanni Ilarione (VR) Via Torino n°33 - censito al catasto fabbricati (Agenzia delle Entrate di Verona)

- Foglio 13 mappale 1102 subalterno n°7 zona categoria A/2 classe 2 vani 5,5 superf. catastale di 110 mq. Rendita € 272,69 – Via Torino n°33 piano interrato e secondo;
- Foglio 13 mappale 1102 subalterno n°13 zona categoria C/6 classe 2 vani 30 mq. Rendita € 37,19 – Via Torino n°33 piano interrato

dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15 % = € 13.125,00;
- spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in = € 500,00 (oltre accessori di Legge);
- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in = € 5.000,00 (oltre accessori di Legge);



- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti = € 1.000,00;
- Redazione Certificazione Energetica (APE) = € 500,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 67.375,00

Valore arrotondato in € 67.000,00

di cui ½ in ditta a [REDACTED] 33.500,00

N.B. si ricorda la presenza di un decreto ingiuntivo n° 4581/2025 DI in data 16/11/2025 emesso dal Giudice di Pace di Verona per un importo capitale di € 8.119,21 oltre interessi legali, spese di procedimento e successive occorrenze a favore del "Condominio Belvedere 2".

 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, 09 febbraio 2026

Il perito estimatore
 Fantoni geom. Federica



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2. Certificato contestuale di Residenza, di stato di famiglia – Certificato di vedovanza;
- E.3. Planimetrie catastali;
- E.4. Estratto di mappa Wegis;
- E.5. Visure catastali aggiornate;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di San Giovanni Ilarione (VR);
- E.8. Stralcio Piano degli Interventi (San Giovanni Ilarione);
- E.9. Comunicazione Cancelleria Famiglia – Tribunale di Verona;
- E.10. Comunicazione Agenzia delle Entrate di Verona;
- E.11. documentazione Amministratore Condominiale;
- E.12. Documentazione fotografica;
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonti.

