

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

LORENZO
MARCONATO
ARCHITETTO



via Cà di Cozzi n° 41 Verona
studio.marconato@libero.it
tel ufficio 045 8344571
Mobile: 340 7320767

Esecuzione Immobiliare	95/2025 R.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]
Custode Giudiziario	Avv. Giuseppe Ruotolo
Esperto Estimatore	Arch. Lorenzo Marconato

ASTALEGALE.NET



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	5
	D.1. LOTTO UNICO	5
	D.1.1. proprietà	5
	D.1.1.1. ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA	5
	D.1.2. identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
	D.1.3. descrizione dei beni	6
	D.1.3.1. contesto	6
	D.1.3.2. descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
	D.1.3.3. individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
2	D.1.3.4. individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	10
	D.1.4. situazione urbanistica della zona	11
	D.1.5. situazione catastale dell'immobile	11
	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 e identificazione degli occupanti	12
	D.1.7.2. opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
	D.1.8. vincoli ed oneri giuridici	12
	D.1.8.1. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese 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	14
	D.1.8.4. accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
	D.1.9. indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
	D.1.10. indicazioni utili al fine del regime fiscale della vendita	14
	D.1.11. immobile in regime di edilizia convenzionata	14
	D.1.12. separazione in natura e progetto divisionale	15
	D.1.13. valutazione del lotto	15



D.1.13.1. consistenza	15
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	19



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 95/2025
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero [REDACTED]
Tipologia immobile	Unità di abitazione con cantina e autorimessa in edificio plurifamiliare – Sup. commerciale 138,89 mq
Ubicazione	Mozzecane (VR), Via Papa Giovanni Paolo II n° 4/D
Dati catastali	C.F. Comune di Mozzecane (VR), Foglio 19 mapp. 690 sub 3 e 8
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 234.000,00
Stato di occupazione	Occupato dagli esecutati e dal relativo nucleo familiare
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	SI
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.

LORENZO MARCONATO ARCHITETTO via Cà di Cozzi n° 41 - 37124 VERONA – te. 340 7320767 email: studio.marconato@libero.it

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 diritto oggetto della presente esecuzione immobiliare consta nella piena proprietà 1/1 di tutti beni immobili di seguito individuati. Si precisa che il diritto è suddiviso in quote identiche di 1/2 ciascuna, in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

C. DIVISIONE IN LOTTI / LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento con cantina (un sub catastale: 3), collocati rispettivamente al piano terra ed interrato e di un'autorimessa (un sub catastale: 8), collocata al piano interrato. Le unità fanno parte di un edificio plurifamiliare non costituito in condominio.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di esecuzione ed individuati catastalmente al C.F. del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 19 Mapp. 690 sub 3 e 8, sono pervenuti ai [REDACTED]

[REDACTED] mediante la sottoscrizione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Angelo Federici di Valeggio sul Mincio (VR), stipulato in data 10.07.2017 – rep. 60224 – racc. 24977 – registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 17.07.2017 al n° 15473 A.P. – Serie 1T – e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 17.07.2017 al n° 29291 R.G. e al n° 19412 R.P.

I precedenti titoli di provenienza (uno) citati nella relazione notarile Art. 567 CPC sono allegati alla presente relazione.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – CCAA

[REDACTED] ed attualmente residente nel Comune di Mozzecane (VR) in via Papa Giovanni Paolo II n° 4/D. [REDACTED] ed è residente nel Comune di [REDACTED]

Mozzecane (VR) in via Papa Giovanni Paolo II n° 4/D. I due soggetti risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni. Si rimanda alla documentazione anagrafica allegata alla stima.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati sono così descritti, giuste le risultanze catastali, al C.F. del Comune di Mozzecane (VR):

Foglio n° 19

particella m n° 690 – sub 3 – via Giovanni Paolo II snc – P.S1.T. – cat. A/2 – classe 3 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 140 mq – R.C. € 419,62

particella m n° 690 – sub 8 – via Giovanni Paolo II snc – P.S1. – cat. C/6 – classe 2 – cons. 32 mq – sup. cat. 35 mq – R.C. € 71,06

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTALEGALE.NET

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio si trova in zona semi-centrale del Comune di Mozzecane (VR), posto circa 20 km a sud-ovest del capoluogo di provincia; l'area ha destinazione funzionale mista, con netta prevalenza del comparto residenziale ed è ottimamente fornita di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'edificio che accoglie l'abitazione ha carattere di costruzione civile media, edificato nel 2016, destinato esclusivamente a residenza e composto di 6 unità, più le pertinenze. La costruzione risulta posizionata in fregio della strada comunale via Papa Giovanni Paolo II, al civico numero 4/D. Il quartiere, di recente realizzazione, si trova al margine nord dell'agglomerato urbano.

L'edificio ha i propri affacci nord e ovest su strada e verso terreno confinante sui lati sud ed est, con unico ingresso pedonale (diretto) dal lato ovest del lotto, su via Papa Giovanni Paolo II. Sullo stesso lato degli ingressi pedonali si trova il cancello carraio di accesso alle autorimesse. Se si esclude l'area interna di circolazione delle auto, non vi sono altre aree comuni/condominiali sul terreno di

pertinenza del fabbricato. La palazzina è sviluppata su due piani fuori terra, più un interrato.

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

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da un appartamento, da una cantina e da un'autorimessa, facenti parte di un edificio plurifamiliare non costituito in condominio, composto di sei unità; l'appartamento è dislocato su un unico livello (piano terra), mentre la cantina e l'autorimessa sono collocate al piano interrato. Gli immobili costituenti il lotto sono siti nel Comune di Mozzecane (VR), in via Papa Giovanni Paolo II al civico numero 4/D.

L'ingresso all'abitazione avviene, attraverso un portoncino blindato, accessibile dall'area di corte di pertinenza esclusiva dell'unità, posta a nord, in fregio alla strada comunale. L'area di corte è perimetrata con muretti e parapetti metallici ed è a sua volta accessibile da un cancelletto pedonale in metallo automatizzato.

L'unità abitativa risulta costituita da: soggiorno/cucina, disimpegno, due bagni e tre camere da letto. L'appartamento è collegato da scala interna con la cantina del piano interrato ed è dotato tre aree esterne di corte di pertinenza esclusiva sui fronti nord, ovest ed est del fabbricato. L'altezza interna dei locali abitabili è pari a 270 cm.

Le superfici parietali interne dell'unità sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres; nei bagni anche i rivestimenti parietali sono realizzati con piastrelle di ceramica/gres. I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, mentre gli oscuranti sono costituiti da ante in alluminio verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato cieco. Entrambi i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e doccia.

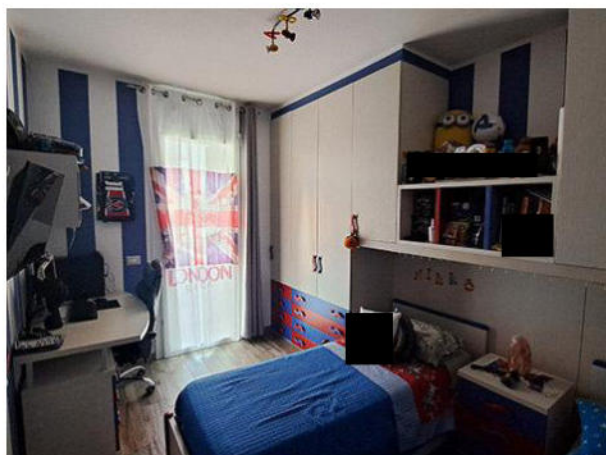
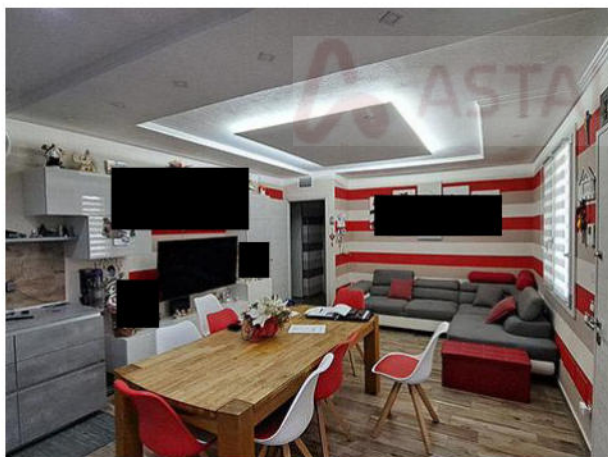
Le dotazioni degli impianti tecnologici dell'appartamento sono di tipo medio-elevato. L'impianto elettrico sottotraccia con tensione 220 v. è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica, ma è anche fornito da sistema fotovoltaico con batteria di accumulo (nell'autorimessa) e pannelli (in copertura). L'impianto idro-termo-sanitario alimenta con acqua calda e fredda la cucina, i bagni e la cantina. L'impianto termo-sanitario è costituito da un generatore (caldaia a gas), posto all'esterno, e come terminali riscaldanti ha dei pannelli radianti a pavimento. Gli stessi pannelli sono utilizzati per il sistema di

raffrescamento estivo ad acqua, alimentato da pompa di calore; è presente un solo deumidificatore interno. Il piano cottura è alimentato elettricamente. Il fabbricato risulta allacciato, per la fornitura d'acqua, di energia elettrica, gas e per gli scarichi fognari alla rete pubblica. Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopra descritti, si rimanda alla SCA depositata nel 2016.

Gli elementi portanti verticali del fabbricato sono costituiti da un telaio in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di laterizio forato. Le pareti perimetrali sono isolate con cappotto esterno. I solai intermedi hanno struttura realizzata in latero-cemento. La copertura, articolata in più falde, ha pure struttura in latero-cemento, strato isolante, guaina impermeabilizzante e coppi o tegole. Le strutture risultano complessivamente in ottime condizioni di manutenzione, poiché di recente realizzazione.

L'appartamento, al suo interno ed all'esterno, si può definire in ottime condizioni di manutenzione.

8



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

Come in precedenza indicato, l'unità residenziale oggetto di esecuzione è dotata di diverse pertinenze di proprietà esclusiva, ovvero: una cantina, un'autorimessa e tre aree esterne.

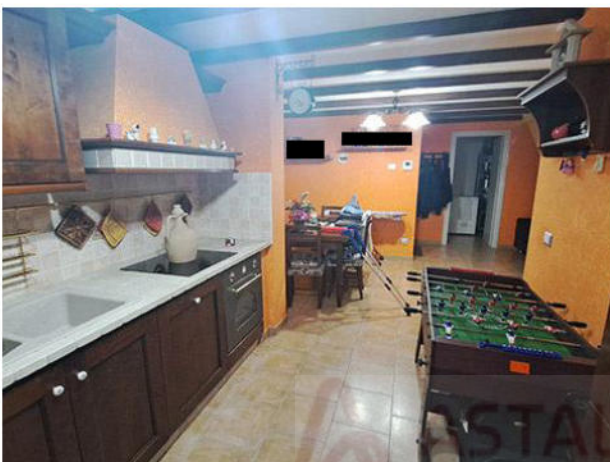
Queste ultime sono collocate sui fronti nord, sud ed est, sono poste in adiacenza all'appartamento e sono delimitate sul perimetro da muretto con recinzione metallica. Tutte e tre le aree di corte sono pavimentate con piastrelle in ceramica da esterni. Nella corte nord, la maggiore delle tre, è stata ricavata una piccola piscina scoperta di circa 250 X 400 cm, mentre una buona porzione è coperta da una pergotenda. Nella corte a sud è stato posato un tappeto in erba sintetica (vedi relazione fotografica). Soltanto la corte nord è accessibile sia dall'interno dell'appartamento, che dalla via pubblica; è infatti da questa corte che si accede pedonalmente all'unità di abitazione.

La cantina si trova al piano interrato, al di sotto dell'appartamento con il quale è collegata da una scala interna. Essa è suddivisa in un vano principale, utilizzato ora come taverna, un ripostiglio e un bagno/lavanderia. Il vano principale ha soltanto una piccola finestra con bocca di lupo, mentre ripostiglio e bagno sono ciechi. L'altezza interna dei locali è di 240 cm. Per quanto riguarda le finiture interne e le dotazioni d'impianti, valga quanto detto per l'unità di abitazione.

In fine si distingue l'autorimessa, posta in adiacenza alla cantina, con la quale è collegata da una porta interna tagliafuoco. Essa è raggiungibile con gli automezzi attraverso spazio di manovra condominiale e l'ingresso è delimitato da una porta basculante metallica automatizzata. Lo spazio esterno condominiale a sua volta è accessibile dal fronte nord del lotto, dove è posto un cancello metallico automatizzato. L'autorimessa ha pavimentazione in gres, pareti in parte intonacate e tinteggiate; è dotata di impianto elettrico, ospita la batteria di accumulo dell'impianto fotovoltaico ed è collegata all'impianto idro-sanitario dell'appartamento/cantina. L'altezza interna varia da 220 a 240 cm.

Tutte le pertinenze, al loro interno ed all'esterno, si possono definire in ottime condizioni di manutenzione.





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

Come specificato ai precedenti punti D.1.3.2. e D.1.3.3. si precisa che l'unico ingresso all'appartamento avviene al pian terreno da un portoncino blindato che apre sul cortile di pertinenza esclusiva posto a nord del fabbricato. Il cortile, perimetrato da recinzione, a sua volta è accessibile da un cancelletto in metallo con serratura automatizzata prospiciente la strada pubblica (via Papa Giovanni Paolo II).

La cantina, che invece è collocata al piano interrato, è raggiungibile soltanto dalla scala interna all'appartamento, ma è collegata anche con porta tagliafuoco all'autorimessa. A quest'ultima invece si accede con gli automezzi attraverso spazio di manovra comune (b.c.n.c.); l'ingresso è delimitato da una porta basculante metallica automatizzata. Lo spazio esterno condominiale a sua volta è accessibile dal fronte nord del lotto, dove è posto un cancello metallico automatizzato.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato, stando alle indicazioni desunte dalla cartografia del PI del Comune di Mozzecane (VR), si trova in zona "C2 – espansione residenziale con PUA convenzionato art. 8.3"

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione di tutti i beni oggetto di esecuzione, distinti al C.F. del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 19 Mapp. 690 sub 3 e 8, risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e della cantina (sub 3) non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi, poiché non risulta inserita nelle medesime la rappresentazione della piscina interrata che è stata realizzata all'interno del sedime della corte nord. La stessa piscina dovrebbe essere anche rappresentata nell'estratto della mappa catastale. Corretta invece risulta la rappresentazione planimetrica dell'autorimessa (sub 8).

Il perito si rende disponibile a regolarizzare la situazione catastale del sub 3 mediante il deposito di variazione catastale Docfa (planimetrie) e TM Pregeo (mappa), qualora il professionista delegato della vendita ritenga opportuno procedere all'aggiornamento prima della vendita dei beni.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato residenziale oggetto della presente esecuzione nel suo intero è stato edificato secondo le seguenti autorizzazioni, rilasciate dal Comune di Mozzecane (VR):

- Permesso di Costruire n° 37 – prot. 9562 – del 09.12.2015 – prima edificazione;
- SCIA in variante prot. 9910 presentata il 18.11.2016 – variante;
- SCA (agibilità) prot. 10964 presentata il 22.12.2016;
- CILA presentata il 03.01.2020 – realizzazione piscina;

L'immobile, nel suo stato attuale risulta conforme all'ultimo progetto approvato, ovvero alla SCIA prot. 9910 del 18.11.2016 ed alla CILA depositata il 03.01.2020 per la sola realizzazione della piscina esterna.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili oggetto della presente stima, [REDACTED]

[REDACTED] come innanzi identificati e tra loro coniugati in regime di comunione dei beni. Assieme ai medesimi convivono ed

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Tutti i componenti del nucleo familiare, secondo quanto si evince dai certificati anagrafici in allegato, sono qui residenti.

All'interno degli immobili sono presenti arredi e suppellettili di proprietà degli occupanti.

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

Il perito non ritiene che sussistano sugli immobili vincoli opponibili allo stato di occupazione degli stessi.

12

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 10138, trascritto a Verona in data 04.02.2025 al n° 3614 R.G. e al n° 2540 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificati, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 2472, trascritto a Verona in data 13.05.2025 al n° 18768 R.G. e al n° 13789 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] innanzi identificati, ciascuno per la

quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

- Atto notarile pubblico, trascritto in dipendenza di atto di convenzione edilizia, stipulato del notaio Maurizio Marino il 16.05.2006 – rep. 62086 – racc. 15313 – trascritto a Verona in data 05.06.2006 al n° 26896 R.G. e al n° 15792 R.P. a favore del [REDACTED] [REDACTED] – per la quota di proprietà di 1/1 dell'unità negoziale n° 4. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero il terreno censito al C.T. del Comune di Mozzecane (VR) Fg. 19 Mapp 574, sul quale successivamente è stato edificato l'edificio al cui interno si trova l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1 (vedasi nota presente nella documentazione ipotecaria allegata per maggiori dettagli).

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data 17.07.2017 al n° 29292 R.G. e al n° 4795 R.P. a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 392.400,00 a garanzia di un capitale di €218.000,00 a carico di [REDACTED] innanzi identificati, ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

Per completezza si richiama l'allegato atto di convenzione urbanistica stipulato tra il Comune di Mozzecane (VR) e soggetti privati terzi (vedi atto), stipulato dal notaio Maurizio Marino di Verona in data 16.05.2006 – rep. 62086 – racc. 15313 - registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona l'16.06.2006 al n° 18566 A.P. e

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Verona il 05.06.2006 al n° 26896 R.G. e al n° 15792 R.P.

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

Attualmente non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.

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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni immobili oggetto di stima sono inseriti in un contesto di edificio plurifamiliare composto di sei unità residenziali e relative pertinenze non costituito in condominio. Le uniche parti comuni sono costituite dall'area di manovra di accesso alle autorimesse e le relative spese di gestione sono minime, suddivise tra i diversi proprietari, per una cifra indicata dagli esecutati inferiore ai € 100 annui.

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

Le unità oggetto di esecuzione hanno destinazione residenziale e non risultano strumentali all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Il prezzo esposto nell'atto di provenienza, essendo il venditore [REDACTED] è stato esposto con IVA accessoria 4% secondo termini di legge. Si rimanda inoltre a quanto riportato nel capitolo "detrazione fiscale dell'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale e relative pertinenze di classe energetica A4" e nel capitolo "agevolazione atti soggetti ad IVA" dell'atto di provenienza.

Gli immobili sono definitivamente pervenuti agli [REDACTED] [REDACTED] (esecutati ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni), con atto di compravendita rep. 60224 del notaio Paolo Angelo Federici, stipulato in data 10.07.2017.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio oggetto della presente esecuzione, secondo quanto riportato sugli atti di provenienza, non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica. La

costruzione è comunque stata realizzata conseguentemente alla stipula di una convenzione urbanistica tra privati e Comune di Mozzecane, alla approvazione e realizzazione di un piano di lottizzazione e, in fine, al rilascio delle innanzi citate autorizzazioni edilizie.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Gli immobili costituenti il lotto unico della presente stima non risultano convenientemente divisibili. Il titolo pignorato è comunque l'intera proprietà 1/1, composta dalla quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo a ciascuno [REDACTED]

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale – Lotto 1 (unico)

A1	P.T.	abitazione	97,16 mq.
A2	P.T.	cortili	146,50 mq.
A3	P.T.	piscina	9,00 mq.
A4	P.S.	cantina	48,00 mq.
A5	P.S.	autorimessa	35,36 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerando lo scopo della presente relazione di accertamento peritale, finalizzata all'individuazione del più probabile "valore di mercato" ("Market Value" negli standards nazionali ed internazionali) del bene immobile in esame, secondo quanto previsto dall'Art. 568 c.p.c., in base a tutte le considerazioni sopraesposte e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla situazione urbanistica regolamentare, il sottoscritto perito incaricato ritiene di procedere alla stima mediante il metodo di stima sintetica-comparativa, assumendo quale parametro di superficie "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Per "valore di mercato" si intende l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

I valori determinati sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio, gli Uffici Tecnici del Comune di Mozzecane, gli Osservatori del mercato immobiliare della zona e della Provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il "valore di mercato" a trattazioni e compravendite del secondo semestre 2024. In fine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

D.1.13.3. Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Osservatorio quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare:

Mozzecane zona centrale (abit. prima fascia)

Abitazioni civili: min €/mq. 1.072 max €/mq. 1.629

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari:

Mozzecane zona centrale (stato di manut. normale)

Abitazioni civili: min €/mq. 1.000 max €/mq. 1.450

valore medio €/mq. 1.288

Per quanto riguarda la ricerca dei valori attuali di mercato (VAM) comparabili, secondo quanto stabilito dalle linee guida edite dal CSM con delibera 11.10.2017 e da ABI nel 2024, in riferimento ai disposti degli IVS (International Valuation

Standards), si allega apposito prospetto di calcolo dei valori reperiti con verifica dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Emanuele De Micheli repertorio n° 52609 del 24.02.2025 (immobile A/2 classe 3 vani 5,0)
- atto di compravendita del notaio Paolo Angelo Federici repertorio n° 66432 del 13.11.2023 (immobile A/2 classe 3 vani 5,5)
- atto di compravendita del notaio Paolo Grimaldi repertorio n° 4018 del 30.01.2025 (immobile A/2 classe 3 vani 6,0)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/2 – classe 3 – stato di conservazione ottimo – classe energetica A) è pari a € 1.722,07 per metro quadro.

Lotto 1

Proprietà per 1000/1000 del compendio costituito dall'abitazione con cortili, piscina e cantina (C.F. Fg. 19 Mapp. 690 sub 3) e autorimessa (sub 8) sito nel Comune di Mozzecane (VR), in via Papa Giovanni Paolo II n° 4/D.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.700,00 (milleseicento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

	destinazione	sup.	%	sup. ragg.
A1	abitazione PT	97,16	100%	97,16
A2	cortili PT	146,50	10%	14,65
A3	piscina PT	9,00	30%	2,70
A4	cantina PS	48,00	25%	12,00
A5	autorimessa PS	35,36	35%	12,38
	sup. totale ragguagliata			138,89
	valore unitario €/mq.			€ 1.700,00
	valore complessivo Lotto 1			€ 236.106,20

Per arrotondamento si stima il valore complessivo degli immobili in € 236.000,00 (duecentotrentaseimila/00 euro).

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della regolarizzazione catastale degli immobili, come menzionato al precedente capitolo "D.1.5. Situazione catastale dell'immobile", è necessario inoltrare ad AdE una pratica di variazione catastale Docfa e una Pregeo. Tali operazioni comportano nell'insieme un onere accessorio prudenzialmente stimabile in € 2.000,00 (duemila/00 euro).

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

In conseguenza di quanto sopra argomentato il valore di mercato della quota di piena proprietà 1/1 degli immobili costituenti il Lotto 1 viene stimato in **€ 234.000,00** (duecentotrentaquattromila/00 euro).

18

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, 15.07.2025

il perito estimatore
Dott. Arch. Lorenzo Marconato

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.3. Certificati anagrafici degli esecutati
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.10. Titoli Abilitativi (*)
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15. Planimetrie di rilievo
- E.16 Convenzione urbanistica/edilizia

(*) in ragione della vastità della documentazione edilizia raccolta, si allegano soltanto i titoli abilitativi precedenti, l'ultimo rilasciato e la documentazione grafica ritraente l'ultimo stato autorizzato. Tutta la documentazione completa viene comunque conservata in archivio dal perito estimatore e sarà resa disponibile su eventuale richiesta delle parti.

