

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare	Numero 271/2022 R.G.E.
Giudice	Dott.sa Paola Salmaso
Creditore procedente	████████████████████
Parte esecutata	████████████████████



Esperto Stimatore:

Arch. Luca Bezzetto, mail: luca@bezzetto.it, Tel. 0442/64462 Mobile 339.2942722

Custode Giudiziario:

Avv. Marzia Meneghella, mail: m.meneghella@studiomeneghella.eu, Tel. 045 2587886

Architetto Luca Bezzetto

Via Borgo Bello 10, Legnago (VR)

C.F.BZZLCU72C23E512K

P.IVA 03401250232 www.bezzetto.it

e-mail: luca@bezzetto.it - PEC: luca.bezzetto@archiworldpec.it



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	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	12
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	13
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	14
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	14
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	14
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	15
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	15
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
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.....	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	17
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.....	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	19



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 271/2022
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione, ubicata al secondo piano, e cantina al piano interrato. Superficie commerciale complessiva mq 108,15
Ubicazione	Verona (VR), Via Carmelitani Scalzi n° 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 166 Mapp. 138 Sub.20 (abitazione) e Sub. 21 (cantina)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 187.700,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti: Costi di regolarizzazione 8.000,00 € (già scomputati dal valore di stima)
Irregolarità catastali	Presenti: Costi di regolarizzazione 1.800,00€ (già scomputati dal valore di stima)
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 diritto oggetto della vendita esecutiva è la piena proprietà per l'intero dei beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Verona (VR), Foglio 166 Mapp. 138 Sub. 20 (abitazione) e Sub. 21 (cantina).

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e della conformazione dei beni, ho ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita; il compendio non è comodamente divisibile in natura ed un'eventuale divisione in singoli manufatti ne diminuirebbe l'appetibilità commerciale: l'abitazione sarebbe privata della modesta cantina pertinenziale.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà.

La storia delle proprietà, in virtù dell'analisi dell'atto di provenienza delle visure storiche e della certificazione notarile ipocatastale, può essere così sintetizzata:

- [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'Atto di *Compravendita* rogitato dal Notaio Vincenzo Scaduto in data 06/02/2013, Rep.n° 638 e Racc.n° 5060, e Trascritto il 11/02/2013 ai n.ri 5464/3270.

- [REDACTED] pervenne, per la quota di 1/2 della Piena Proprietà ciascuna, in virtù dell'*Accettazione tacita di successione* in data 06/02/2013 con atto del Notaio Vincenzo Scaduto Rep.n° 6383/5060 e Trascritto il 11/02/2013 ai n.ri 5465/3271 in morte di [REDACTED] [REDACTED] e deceduto il 29/03/2012; il relativo *Certificato di Denunciata Successione*, del 27/02/2013 Rep.n° 327/9990/13 Ufficio Del Registro di Verona 2, fu Trascritto il 22/03/2013 ai n.ri 10493/6937: l'accettazione dell'eredità è contestuale alla compravendita.

- [REDACTED] ne acquisì la Piena Proprietà per la quota dell'intero da



identificazione dei manufatti. Il lotto è ubicato all'interno di una palazzina costituita da cinque piani fuori terra, oltre al piano terra ed un piano interrato, sita a Verona in Via Carmelitani Scalzi al civico n. 8.



Le principali variazioni catastali, come si può evincere dall'allegato E.4, possono essere così sintetizzate:

- *Impianto meccanografico del 30/06/1987;*
- *Variazione: modifica identificativo del 19/03/2007 pratica n. vr0164507 in atti dal 19/03/2007 "Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe" (n. 12126.5/2007);*
- *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 10/03/1994 "Rettifica Zona Censuaria - art.2 Legge n. 75 del 24/3/93" (n. 100000.1/1994).*

Il lotto è costituito da un'abitazione posta al piano secondo (Sub. 20) e, al piano interrato, da una cantina (Sub. 21) ad entrambi si accede tramite una scalinata (B.C.N.C. senza attribuzione di subalterno). L'edificio confina a Nord con mappale 135, a Sud mappale 140, a Est mappali 143 e 144, a Ovest affaccia su Via Carmelitani Scalzi.



D.1.3. Descrizione dei beni.

D.1.3.1. Contesto.

Il lotto è ubicato nel centro di Verona in Via Carmelitani Scalzi n. 8, zona commercialmente vivace distante meno di un chilometro da Piazza Bra, limitrofa a Stradone Porta Palio e Via Valverde, comoda alle circonvallazioni ed alla stazione ferroviaria di Porta Nuova. È un ambito caratterizzato dalla nutrita presenza di servizi quali banche, uffici, Supermercati, bar, ristoranti, scuole e asili; è all'esterno della Z.T.L. ed i parcheggi pubblici sono numerosi.

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

Il Presente lotto è costituito da un'abitazione disposta su un unico livello (Foglio 166 Mapp. 138 Sub. 20 - situata al secondo piano) e una piccola cantina (Sub. 21 - piano interrato); vi si accede da Via Carmelitani Scalzi attraversando un androne, quindi percorrendo due rampe di scale o utilizzando l'ascensore: parte delle pareti e delle scale sono rivestite in marmo. La palazzina che ospita i beni staggiati si presenta in complessivamente in buono stato di conservazione.



L'abitazione, accatastata in Categoria A/3a Classe 5 consistenza 6 vani e 105 mq, si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Le strutture sono di tipo misto: pilasti e solai in calcestruzzo e partizioni esterne verticali in parte con sola funzione di tamponamento ed in parte con



funzione strutturale. All'estradosso le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di cotto ed in parte intonacate e tinteggiate, per l'età della costruzione sono in normale stato di conservazione e non sono evidenti dissesti o fessurazioni. La copertura è in parte a falde ed in parte di tipo piano e calpestabile.



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, versano in mediocre stato di conservazione; tuttavia non appaiono dissesti, tracce di umidità o muffe.



I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, di varie fogge e dimensioni; il pavimento del balcone che affaccia all'interno è in cotto, probabilmente posato negli anni Settanta, mentre quello del balcone aggettante su Via Carmelitani Scalzi è stato recentemente sostituito ed è in gres. Il Bagno è rivestito con piastrelle di gres ed è dotato di lavandino, water, bidet e doccia; è presente un piccolo soppalco ad uso ripostiglio sotto al quale erano poste lavatrice ed asciugatrice. Alcuni serramenti interni sono stati asportati, i rimanenti sono in legno e versano in buono stato di conservazione. Il



portoncino d'ingresso è del tipo blindato e la serratura è stata sostituita al momento dell'accesso forzoso. I serramenti esterni, così come i cassonetti ed i relativi avvolgibili, sono stati recentemente sostituiti con materiali di nuova generazione ad elevato potere fono- termo isolante del tipo alluminio-legno e sono in ottimo stato di conservazione.



L'altezza netta interna è mediamente di 300 centimetri.



L'impianto di riscaldamento, distribuito interamente sottotraccia, è alimentato da una caldaia murale a gas ed i corpi radianti sono in ghisa. L'impianto elettrico, dotato di salvavita, è in larga parte realizzato sottotraccia ma sono evidenti recenti modifiche, fuori traccia, che indicano la necessità di una revisione e la quasi certa non conformità alla normativa. È presente un climatizzatore costituito da una macchina refrigerante, posta sul balcone verandato, e due split posti in camera da letto e nel corridoio. Di nessuno dei predetti impianti sono disponibili libretti di manutenzione o dichiarazioni di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



conformità. Sul balcone interno è stata installata una veranda con struttura in alluminio e tamponata con vetro a tutt'altezza; questa costituisce un abuso non sanabile e dovrà essere rimossa. L'abitazione è complessivamente in normale stato di conservazione.



La piccola cantina, accatastata in Categoria C/02 di Classe 2 e consistenza 4 mq, ha una finitura al grezzo ed è costituita da partizioni verticali intonacate e pavimentazione in battuto di cemento; è priva di impianti, eccezion fatta per l'unica luce elettrica interna. È delimitata da una porta in legno grezzo, priva di serratura e dotata di chiavistello. Questo vano è attraversato da una tubazione di scarico che, pur non essendo stata trascritta, costituisce di fatto una servitù del condominio. L'altezza interna è pari a 260 cm. Complessivamente versa in mediocre stato di conservazione.



Stralcio planimetrico del Lotto

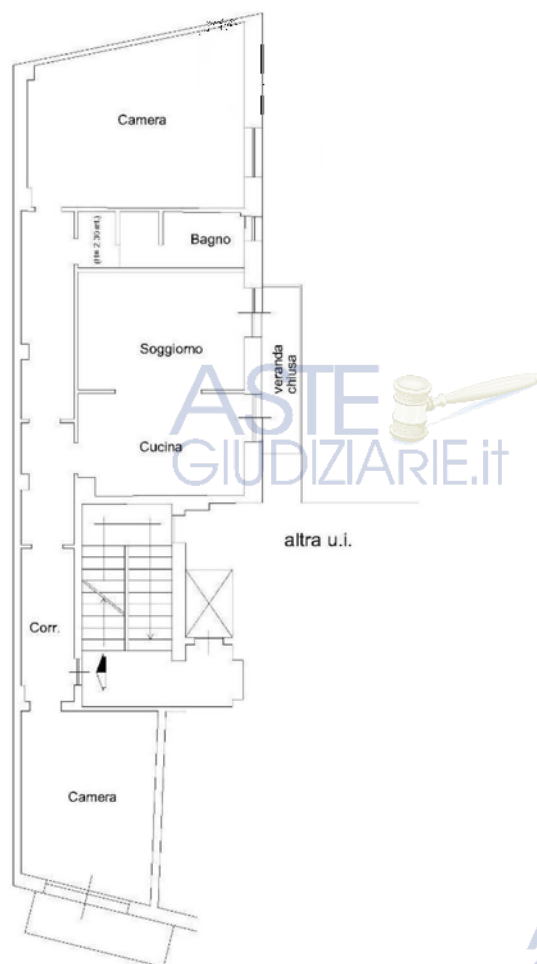


Piano Secondo

(H= 3.00 mt.)



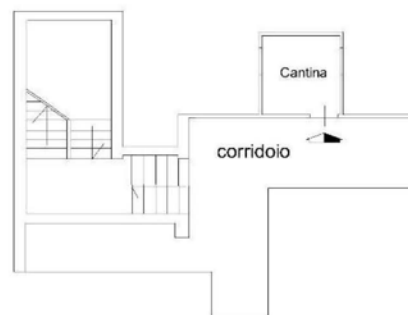
altra u.i.



altra u.i.

Piano Interrato

(H= 2.60 mt.)



La seguente tabella riporta le superfici nette delle sotto unità immobiliari:

Lotto 1: Tabella riassuntiva consistenze sotto unità immobiliari			
ABITAZIONE			
Ident. catastale	Destinazione	Sup. netta in mq	Stato Manutentivo
Sub. 20	Cucina	10,9	Normale
Sub. 20	Soggiorno	12,75	Normale
Sub. 20	Bagno	6,1	Normale
Sub. 20	Camera	22,95	Normale
Sub. 20	Camera	15,5	Normale
Sub. 20	Corridoi	16,6	Normale
Sub. 20	Balcone	4,3	Normale
Sub. 20	Balcone	4	Normale
Totale Sup. netta in mq		93,1	
CANTINA			
Ident. catastale	Destinazione	Sup. netta in mq	Stato Manutentivo
Sub. 21	Cantina	4	Mediocre

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

I beni pignorati sono situati all'interno del complesso denominato Condominio T.F.C., le parti comuni sono: l'androne, il vano scale - ascensore e, come si può evincere dall'Atto di provenienza, la terrazza ricavata in copertura; di questi cosiddetti b.c.n.c. non è disponibile un elenco subalterni che li individui, per cui nel pignoramento non sono stati menzionati.

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

Il Lotto è accessibile da Via Carmelitani Scalzi, il portone d'ingresso è posto al civico 8. All'abitazione e alla cantina si accede dalla scalinata o dall'ascensore, beni comuni a tutte le unità immobiliari.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona.

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato nel 2007 ed efficace dal 28 febbraio 2008, e di un Piano degli Interventi efficace dal 13 marzo 2012. Il compendio in oggetto ricade in Centro Storico e la zona è sottoposta ai seguenti vincoli: Art. 13 Centro storico e centri storici minori, Art. 15 Area sottoposta a tutela dell'UNESCO; tuttavia il compendio è ricompreso in un *Contesto di Recente Formazione* (Art. 81 lett. d delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi). Il P.I. individua l'edificio nella *Categoria*

Unità Edilizie A5, ovvero Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili - Edifici recenti privi di valore. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso nel rispetto della sagoma precedente. Sono inoltre ammessi, previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento, interventi di ricostruzione e di ampliamento, tuttavia tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti. Gli attuali usi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in tal senso si veda l'Allegato E.6.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.

Ho potuto accertare la conformità tra la proprietà individuata al catasto e quella risultante dalle visure ipotecarie. Lo stato di fatto è conforme all'attuale planimetria Catastale, da me aggiornata in funzione del presente elaborato peritale - Prot. Reg. 2023VR0071324 del 24/04/2023. Tuttavia sarà necessario un ulteriore aggiornamento catastale al momento del riallineamento urbanistico, la veranda dovrà essere rimossa poiché non sanabile. Il Costo di detta variazione catastale, comprensivo di oneri tecnici ed amministrativi, può essere stimato nella ragione di 1.800,00 €.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verona non ha prodotto nessuna pratica edilizia, sia per la palazzina e sia per l'abitazione oggetto di procedura. L'unico riferimento temporale certo è la data della prima planimetria catastale, 15 Ottobre 1962, e sicuramente il compendio fu sicuramente edificato prima del 1967, nell'atto di provenienza parte venditrice dichiara: *"la costruzione del fabbricato di cui sopra è stata iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967"*. Pur non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio è possibile ipotizzare la sostanziale regolarità del compendio; il sedime è riportato nel PRG del 1957 (in "Zona di Edifici Comuni d'abitazione o altro uso" e compatibile con la scheda 13 dell'Allegato 2 al PRG "Zone Residenziali Attuali Dense"), le caratteristiche costruttive suggeriscono una datazione compatibile con il predetto strumento urbanistico, inoltre nell'atto di provenienza non è



menzionata nessuna irregolarità edilizia o urbanistica e non sono state rilevate ordinanze di demolizione. L'accesso agli atti, la planimetria del 1962 e l'estratto del PRG 1957 sono inclusi dall'Allegato E.Z.

Lo stato dei luoghi riportato nella planimetria del 1962, essendo conforme alle norme urbanistiche ed edilizie allora vigenti, può essere ritenuto corrispondente all'autorizzato; rispetto ad esso è stata modificata la distribuzione degli spazi interni ed è stata realizzata una veranda vetrata e chiusa su tre lati.

I lavori di diversa distribuzione degli spazi interni sono sanabili con una pratica edilizia i cui costi, al netto della sanzione pecuniaria fissata dal Comune di Verona nella misura di 1.000,00 €, possono essere stimati in 2.500,00 €.

La veranda rappresenta sia un aumento volumetrico e sia una variazione prospettica. Se dal punto di vista urbanistico parrebbe poter essere autorizzabile, al netto della non scontata approvazione condominiale, la veranda non è sanabile rispetto alla normativa igienico sanitaria e dovrà essere rimossa: non soddisfa il fondamentale rapporto di aerazione per i locali retrostanti, ovvero cucina soggiorno e lo stesso balcone; inoltre i materiali con cui è stata realizzata non rispondono a nessun requisito di sicurezza statica ed antisfondamento. Il costo della rimozione può essere stimato in ragione di 4.500,00 €.; con ciò intendendo la predisposizione degli opportuni apprestamenti di sicurezza in cantiere, la demolizione, il tiro in basso dei materiali di risulta, lo smaltimento ed il ripristino del balcone.

Al momento della sanatoria potrà essere fatta richiesta del certificato di Agibilità oggi mancante.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.

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

Gli immobili sono liberi, per accedervi è stato necessario ricorrere ad un accesso forzoso; all'interno sono presenti alcuni oggetti di scarso valore venale.

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

Non ho rilevato nessun contratto opponibile alla procedura, in tal senso si veda l'allegata risposta dell'Agenzia delle Entrate "All. E.8".



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.

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

I vincoli e gli oneri giuridici cancellati a spese della procedura sono i seguenti:

1. Trascrizione a favore del 11/02/2013, Reg. Part. 3270 Reg. Gen. 5464 Notaio Scaduto Vincenzo Rep. 6383/5060 del 06/02/2013, "Atto tra vivi – Compravendita" immobili siti in Verona - soggetto acquirente.
2. Iscrizione contro del 11/02/2013, Reg. Part. 504 Reg. Gen. 5466 Notaio Scaduto Vincenzo Rep. 6384/5061 del 06/02/2013, "Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo".
3. Trascrizione contro del 13/04/2015, Reg. Part. 7988 Reg. Gen. 11796 Pubblico Ufficiale Tribunale C.P. Verona Rep. 14/2609 del 09/04/2015, "Atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo".
4. Iscrizione contro del 09/06/2017, Reg. Part.3697 Reg. Gen. 23062 P.U. Tribunale di Verona Rep. 1065/2017 del 01/06/2017, "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo".
5. Iscrizione contro del 09/06/2017, Reg. Part.3698 Reg. Gen. 23062 P.U. Tribunale di Verona Rep. 1066/2017 del 29/05/2017, "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo".
6. Iscrizione contro del 09/06/2017, Reg. Part. 3699 Reg. Gen. 23062 P.U. Tribunale di Verona Rep.1067/2017 del 25/05/2017, "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo".
7. Iscrizione contro del 09/06/2017, Reg. Part. 3700 Reg. Gen. 23062 P.U. Tribunale di Verona Rep. 1082/2017 del 29/05/2017, "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo".
8. Iscrizione contro del 30/08/2019, Reg. Part. 5952 Reg. Gen. 34867 P.U. Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. 2875/12219 del 29/08/2019, "Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo".
9. Trascrizione contro del 20/10/2022, Reg. Part. 32237 Reg. Gen. 44546 P.U. U.N.E.P. del Tribunale di Verona Rep. 5037 del 09/10/2022, "Atto



esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili".

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

Non sono stati rilevati vincoli o oneri giuridici non cancellabili dalla presente procedura.

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.

Non sono rilevabili diritti di prelazione: gli immobili non sono interessati da vincoli di natura storico-culturale e nemmeno quelli derivanti dall'ex art. 9 del D.Lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.

Gli immobili staggiti sono ospitati nel Condominio TFC, amministrato da

Secondo quanto riferito dal amministratore per conto della formalmente non risultano vincoli o oneri di natura condominiale e nemmeno l'esistenza di ulteriori procedimenti sui beni pignorati.

L'esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali, il debito ammonta a 5.148,69 €, le spese di gestione annue relative ai beni di procedura ammontano mediamente a 1.000,00 € .

Alla data del 27 marzo 2023 non risultano deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali non pagate dall'esecutata negli ultimi due anni ammontano a: 967,39 €, per l'anno 2021, e 1.053,35 € relative al 2022; detti importi sono stati detratti al valore di stima. I beni in oggetto partecipano al Condominio in ragione di sessantaquattro millesimi (64/1000), in tal senso si veda l'Allegato E.9.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Le unità immobiliari hanno destinazione abitativa, non si tratta di beni

strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa; la compravendita è stata un atto tra privati e risale al 06/02/2013, in essa è evidenziato che si trattava di cosiddetta "prima casa".

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.

Il lotto non risulta gravato da convenzioni in essere e, dagli atti esaminati, non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica, parimenti non sono state rilevate né sovvenzioni o finanziamenti pubblici al costruttore.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei beni staggiti.

D.1.13. Valutazione del lotto.

La presente valutazione è tesa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura, così come stabilito dall'art. 568 C.P.C. com. 2, il metodo adottato è quello della stima sintetica comparativa in base a parametri tecnici.

D.1.13.1. Consistenza

Il lotto è costituito dall'abitazione, ubicata al secondo piano, e, all'interrato, dalla cantina; il compendio ha una Superficie Commerciale complessiva pari a mq. 108,15.

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima scaturisce da un valore di riferimento, ovvero il prezzo €/mq, desunto da una ricerca di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto moltiplicato per i metri quadri commerciali equivalenti che costituiscono il compendio. Il metro quadro commerciale si riferisce alle superfici lorde opportunamente trattate con fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame; ciò consente di determinare, per le superfici pertinenziali o anomale, un valore proporzionalmente omogeneo a quello delle superfici principali o ordinarie; definendo così la cosiddetta Superficie Commerciale Equivalente, nella cui determinazione si è applicato quanto l'estimo immobiliare corrente suggerisce e quanto raccomandato dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore di riferimento dei manufatti deriva da un'indagine di mercato sulle compravendite di manufatti a destinazione abitativa effettuata presso:



agenzie ed operatori immobiliari operanti nel Comune di Verona, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, mercatoimmobiliare.it, Requot.it, confrontati con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nella Città di Verona la quotazione di unità immobiliari analoghe e limitrofe a quella di procedura è eterogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono tra loro disomogenei, risultando compresi in una forbice che va dai 1.800 €/mq ad oltre 3.900 €/mq.

In virtù di quanto sopra e considerando la domanda, la buona appetibilità commerciale della zona, lo stato di conservazione complessivo si ritiene corretto assumere un valore di riferimento pari a: 2.150 €/mq.

D.1.13.3. Stima

Nella determinazione delle superfici equivalenti per i balconi è stato applicato un coefficiente dello 0,3 e per la cantina è stato applicato un coefficiente dello 0,25 perché, pur essendo a diretto servizio dell'abitazione, non è comunicante con essa.

Lotto1: Calcolo Superficie Commerciale Equivalente				
IDENT. CATASTALE	Descrizione	Sup. Lorda mq	Coefficiente	Sup. Commerciale mq
Sub. 20	Abitazione	99,5	1	99,5
Sub. 20	Balcone interno	4,3	0,3	1,29
sub. 20	Balcone fronte	4	0,3	1,2
Sub. 21	Cantina	4,5	0,25	1,13
Totale Sup. Equivalente mq				103,12

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Gli adeguamenti di stima possono essere così sintetizzati:

Costo complessivo della sanatoria edilizia	3.500,00 €
Demolizioni, rimozioni e smaltimenti veranda	4.500,00 €
Costo pratiche per riallineamento catastale	1.800,00 €
Debito verso Condominio	2.020,74 €
Riduzione di valore del 10 % (di 221.708 €) per assenza di garanzia da vizi, per qualsiasi motivo non considerati, mancanza di qualità, oneri di qualsiasi genere non rilevabili al momento della stima, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti da qualsiasi necessità di adeguamento degli impianti	



alle leggi vigenti, vizi occulti e comunque altri vizi non evidenziabili nella
perizia:

22.170,00 €

Totale adeguamenti stima:

33.990,74 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Per cui è possibile stimare:

Valore beni Lotto unico : 103,12 mq x 2.150,00 €/mq = 221.708,00 €

Adeguamenti di stima da detrarre 33.990,74 €

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: 187.717,26€

Valore arrotondato del Lotto Unico : 187.700,00€

(Euro centoottantasettemilasettecento/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, 06/05/2023

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza
- E.2. Certificato contestuale di stato di famiglia, stato libero e residenza.
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Documentazione Urbanistica
- E.7. Accesso agli atti UTC comune di Verona
- E.8. Ricerca contratti Agenzia delle Entrate
- E.9. Documenti condominio
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Ricevuta delle comunicazioni alle parti

