

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 342/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie di Verona – info@ivgverona.it – 045 4851352

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 7
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



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.....	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 o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	9
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	10
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	11
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	12
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	13
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili.....	13
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali della vendita	13
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	14
D.1.13.	Valutazione del lotto	14
D.1.13.1.	Consistenza	14
D.1.13.2.	Criteri di stima	14
D.1.13.3.	Stima.....	16
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	17
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	18



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 342/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio Sup. commerciale mq. 77
Ubicazione	Cognola ai Colli (VR), Via Venezia 9A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Cognola ai Colli (VR), Foglio 19, partic. 1348: - sub 31, A/2 - sub 61, C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 102.000,00
Stato di occupazione	Abitato da terzi in forza di contratto di locazione
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI – convenzioni edilizie
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.

Tribunale di Verona E. I . n. 342/2023 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], trascritto a Verona in data 20/11/2023 ai nn. 47300 R.G. e 35387 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Colognola ai Colli, Fg. 19, partic. 1384:
- sub 31 A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 2,5,
- sub 61, C6 autorimessa, cons. mq. 31,

in ragione di nuda proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] e usufrutto per la quota di 1/2 di [REDACTED] e complessivamente per l'intero

.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

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

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN COLOGNOLA AI COLLI VIA VENEZIA 9/A.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Laura Rolando di Venezia, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

- [REDACTED],

nuda proprietà per 1/2 bene personale;

- [REDACTED], proprietà

per 1/2 e usufrutto per 1/2 bene personale;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Verona,

Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



in data 28/11/2007 rep. 341336/20132, trascritto a Verona il 06/12/2007 ai nn. 56834 R.G. e 32120 R.P..

- [REDACTED] piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Verona in data 13/05/2004 rep. 326431/15661 e trascritto a Verona il 18/05/2004 ai nn. 21848 R.G. e 13003 R.P..

- [REDACTED], precedentemente denominata [REDACTED], piena proprietà per 1/1;

in forza di atti di compravendita e fusione di società a rogito Notaio [REDACTED] di Arzignano in data 14/12/1999 rep. 26034 e trascritto a Verona il 21/12/1999 ai nn. 46122 R.G. e 29811 R.P. e atto a rogito Notaio [REDACTED] di Arzignano in data 14/12/1999 rep. 26034 e trascritto a Verona il 21/12/1999 ai nn. 46123 e 46124 R.G. e 29812 e 29813 R.P.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dall'atto di provenienza il soggetto esecutato [REDACTED] risulta in regime di comunione dei beni ma dichiara di acquistare la quota di nuda proprietà esclusa dalla comunione legale in quanto acquistata con danaro proprio (allegati 1 e 5). Attualmente risulta residente in [REDACTED] come da certificato di residenza prodotto agli atti (allegato 4). Il soggetto esecutato [REDACTED] attualmente risulta coniugato e in regime di separazione dei beni; dall'atto di provenienza risultava celibe al momento della compravendita dei beni (allegati 1 e 2). Da una verifica presso l'ufficio anagrafe di [REDACTED] risulta attualmente ancora irreperibile come da certificato di residenza prodotto agli atti (allegato 3).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Colognola ai Colli, intestati a:

- [REDACTED]

Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



nuda proprietà per 500/1000, bene personale;

- [REDACTED], proprietà per 500/1000 e usufrutto per 500/1000;

- Foglio 19, partic. 1384, Via Venezia:

sub 31, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 2,5, sup. cat. tot. mq. 57, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 57, rendita € 142,03, piano 2-3;

sub 61, cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 31, sup. cat. tot. mq. 35, rendita € 48,03, piano S1.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di Colognola ai Colli al Fg. 19, partic. 1384 ente urbano, di are 31.77.

Ubicazione: Comune di Colognola ai Colli Via Venezia 9/A.



Confini: In relazione alla particella 1384 ai terreni da nord: strada pubblica Via Venezia partic 1372, partic. 1320, partic. 1371, partic. 1370, partic. 178, partic. 1367, partic. 1778, partic. 1392, partic. 1391, partic. 1368.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Colognola ai Colli in frazione "Strà" che si sviluppa lungo la strada regionale 11, in zona residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole,, etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di un appartamento all'interno di condominio, denominato "Residence Aurora", su tre livelli fuori terra e un piano interrato, in Colognola ai Colli, Via Venezia 9/A, in zona residenziale della località Strà.

Il condominio risulta ultimato nel 2006 ed è costituito da un fabbricato in linea a pianta simmetrica che ospita complessivamente circa quaranta appartamenti ai vari livelli e circa cinquantacinque autorimesse al piano interrato ed è servito da due corpi scala condominiali.

Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Venezia, che si sviluppa sui lati nord ed est del fabbricato.

L'appartamento si trova al secondo e terzo piano, e si sviluppa sul corpo ad est dell'edificio, e presenta sostanzialmente finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, che si trovano in un discreto stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un monolocale al secondo piano con angolo cottura (di mq. 26,00 netti) un bagno e un balcone. Una scala interna in muratura collega il terzo piano ove sono presenti due camere una lavanderia e una terrazza. Nominalmente i locali al secondo piano sono soffitte non abitabili; in realtà vengono utilizzate come camere da letto. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 71, ad esclusione dei balconi, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 77. Risulta inclusa nel lotto una autorimessa, di circa mq. 31 netti, che si trova al piano interrato con accesso dall'esterno tramite una rampa e una corsia carraie condominiali.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele e solaio predalles al primo livello, strutture portanti in cemento armato e

Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



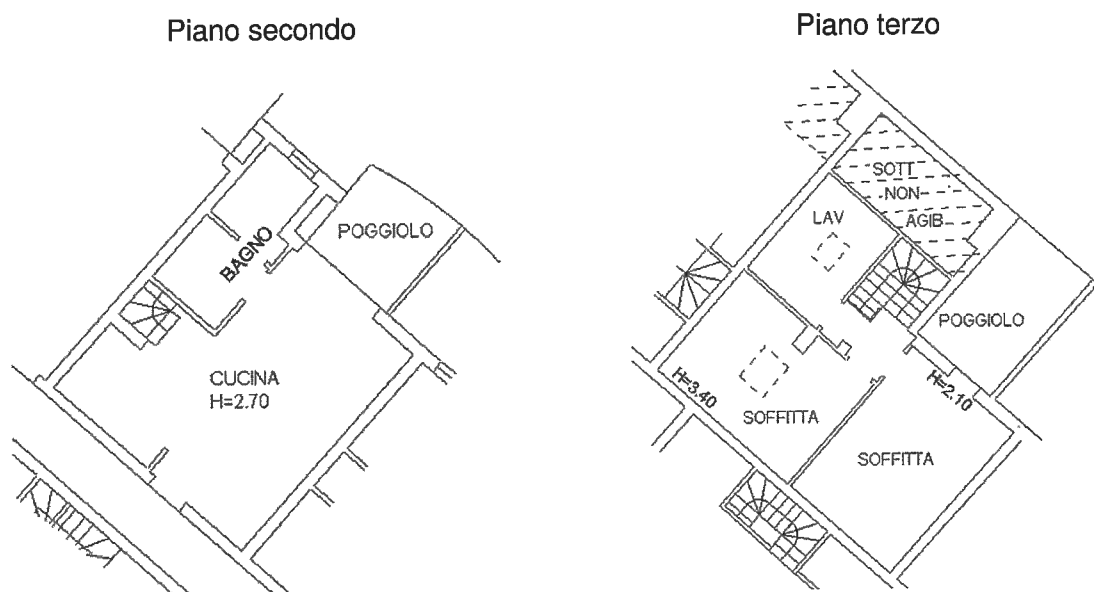
murature in laterizio; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti sono in ceramica e gres porcellanato al secondo piano, nei bagni e nei balconi; le camere al terzo piano presentano pavimento in legno; la scala interna è dotata di rivestimento in pietra. I serramenti sono in legno con vetrocamera e le protezioni esterne in parte con avvolgibili in pvc ed in parte con oscuri in legno. Una camera e la lavanderia al terzo piano sono dotati di velux per consentire l'aerazione e l'illuminazione naturale.

L'altezza netta interna del monolocale al secondo piano risulta di circa cm. 270, mentre le altezze del terzo piano variano da un minimo di cm. 145 a un massimo di cm. 340. L'altezza del piano interrato risulta di circa cm. 240 netti.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova in un apposito vano del balcone al secondo piano. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale. Il condominio è inoltre dotato di ascensore.

Planimetrie degli immobili

Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto. Abitazione sub 31

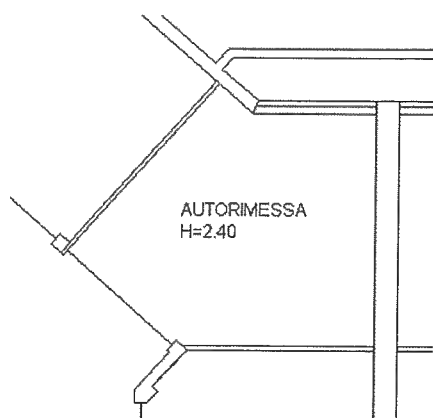


Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



Autorimessa sub 61

Piano Interrato



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

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative vengono individuati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni (allegato 9) come beni comuni non censibili, e risultano il percorso pedonale al piano terra con il corpo scala "A" e l'annesso ascensore, individuati con il sub 107, e la rampa e la corsia carraia al piano interrato individuate con il sub 109.

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

Gli accessi avvengono e direttamente dalla strada pubblica Via Venezia. L'accesso pedonale avviene tramite percorso pedonale al piano terra che porta al vano scala comune, dotato di ascensore. L'accesso carraio avviene tramite la rampa carraia a sud del fabbricato che porta alla corsia carraia interrata condominiale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Colognola ai Colli, approvato con D.C.C. n. 38 del 20/07/2016, e successive varianti, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in "Zona C2" territoriale omogenea di espansione edilizia – PUA convenzionati vigenti. In particolare i PUA convenzionati sono i C2/6 e C2/7 che costituiscono il piano di lottizzazione "Centro Strà" approvato con



deliberazione consiliare n. 47 del 03/11/1998 e convenzione urbanistica rep. 77309 del 10/06/1999 a rogito Notaio Raffele Chiddo ed integrazione rep. 91635 del 12/02/2004 trascritte a Verona in data 07/07/1999 ai nn. 23941 R.G. e 15659 R.P. e in data 20/02/2004 ai nn. 7070 R.G. e 4190 R.P. (vedi allegato 16).

Si ritiene pertanto che non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione delle strutture murarie preesistenti.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale, come presente in Catasto (Agenzia del Territorio) risulta conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, con la proprietà attuale, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto, planimetrie catastali depositate e progetti presentati in Comune. Non risultano rappresentati sia a livello progettuale (allegato 9) che catastale due lievi inspessimenti delle murature presenti nel monocale e nella camera al sottotetto dotata di velux, che riguardano o degli elementi strutturali o delle asole per impiantistica. A parere del sottoscritto perito il dettaglio risulta trascurabile e di poco conto. Tuttavia il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di Colognola ai Colli in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 69/2004 prot. 8841 del 18/06/2004 (allegato 11)
- DIA prot. 11123 del 14/07/2005 per le recinzioni (allegato 12)
- Permesso di Costruire in variante n. 78/2005 prot. 17954 del 15/11/2005 (allegato 13)
- DIA in variante prot. 464 del 12/01/2006 per opere interne (allegato 14)
- Certificato di Abitabilità prot. 6898 del 26/04/2006 (allegato 15).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento e dell'autorimessa in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale del progetto depositato in Comune



e all'accatastamento.

Si segnala, come ricordato nel paragrafo di accertamento dedicato alla situazione catastale, che non risultano rappresentati sia a livello progettuale che catastale due lievi inspessimenti delle murature presenti nel monolocale e nella camera al sottotetto dotata di velux, che riguardano o degli elementi strutturali o delle asole per impiantistica. A parere del sottoscritto perito non costituisce un dettaglio significativo per proporre un adeguamento della planimetria catastale. Il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se ed in quanto il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili (appartamento ed autorimessa) risultano occupati dal Sig. [REDACTED], che vi abita con la propria famiglia, come da certificato di residenza (allegato 8), in forza di contratto di locazione avente come locatore [REDACTED], e come conduttore il Sig. [REDACTED], con canone anno di € 3.600,00 (€ 300,00 mensile), stipulato il 30/05/2016, come emerge da una strisciata comunicata dall'Agenzia delle Entrate che rileva la presenza di un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 30/05/2016 al n. 006209 Serie 3T codice identificativo T6H16T006209000YG (comunicazione dell'Agenzia Entrate, allegato 6); mentre per il testo del contratto in possesso delle parti si veda l'allegato 7).

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

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto stipulato in data anteriore alla notifica del pignoramento, del 13/10/2023; maturerà la seconda scadenza il 31/05/2024 in quanto alla scadenza successiva alla notifica dell'atto di pignoramento il contratto cessa di avere efficacia e non è soggetto ad ulteriori rinnovi. Quindi della presenza del contratto di locazione non se ne tiene conto ai fini della valutazione finale, per deprezzamento, né se ne tiene conto ai fini della valutazione della congruità della



locazione in quanto il contratto di locazione cesserà la validità il 31/05/2024.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Laura Rolando di Venezia, depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], iscritta a Verona in data 06/12/2007 ai nn. 56835 R.G. e 14357 R.P., in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Verona rep. 341337/20133 del 28/11/2007, per € 210.000,00, a garanzia di capitale di € 140.000,00, a carico di [REDACTED].

2) – Iscrizione di ipoteca conc.amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione, con sede in Roma in data 12/07/2018 rep. 2082/12218, a favore di [REDACTED], sede di [REDACTED], iscritta a Verona in data 16/07/2018 ai nn. 29053 R.G. e 4721 R.P., per € 29.710,35, a garanzia di capitale di € 59.420,70, a carico di [REDACTED].

3) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Verona rep. 8170/2023 in data 16/11/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]. trascritto a Verona in data 20/11/2023 ai nn. 47300 R.G. e 35387 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per la cancellazione delle ipoteche legali è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo



complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per cui: € 59.420,70 x 0.50% = € 297,10 + € 94 = € 391,10.

Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (294+35+391,10) € 720,10.

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

1) – Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Colognola ai Colli (VR) e trascritta a Verona in data 07/07/1999 ai nn. 23941 R.G. e 15659 R.P..

2) – Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Colognola ai Colli (VR) e trascritta a Verona in data 20/02/2004 ai nn. 7070 R.G. e 4190 R.P..

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

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Residence Aurora, [REDACTED], [REDACTED], ad oggi, dal bilancio consuntivo 2023, risultano spese insolute a carico dei beni oggetto di esecuzione (vedi allegato 18 Gestione Condominiale) per complessivi € 2.266,19 di cui € 1.392,99 riferibili agli ultimi due anni. Si informa inoltre che risultano delle spese medie in capo agli immobili che varierebbero tra circa € 500 e € 700 annui. Si precisa inoltre che, in relazione alle quote di comproprietà condominiale sulle parti comuni, risultano di pertinenza dell'appartamento 21,23/1000 e 1,40/1000 del posto auto

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

L'immobile risulta bene personale delle parti esegutate.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

Tribunale di Verona E. I. n. 342/2023 R. E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'appartamento e dell'autorimessa.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso-Soggiorno-Cottura	Sup. reale lorda	29,06	1,00	29,06
	Sup. reale netta	25,55	1,00	25,55
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,69	1,00	3,69
	Sup. reale netta	3,18	1,00	3,18
Bagno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale netta	3,38	1,00	3,38
Vano scala	Sup. reale lorda	6,25	1,00	6,25
	Sup. reale netta	5,12	1,00	5,12
Lavanderia-bagno	Sup. reale lorda	6,43	0,75	4,82
	Sup. reale netta	5,59	1,00	5,59
Soffitta	Sup. reale lorda	13,83	0,75	10,37
	Sup. reale netta	12,27	1,00	12,27
Soffitta	Sup. reale lorda	18,00	0,75	13,50
	Sup. reale netta	15,68	1,00	15,68
Balcone	Sup. reale lorda	6,03	0,25	1,51
	Sup. reale netta	5,50	1,00	5,50
Terrazza	Sup. reale lorda	10,30	0,25	2,58
	Sup. reale netta	9,87	1,00	9,87
	Sup. reale lorda	98,59		76,78
	Sup. reale netta	86,14		86,14

Descrizione Autorimessa di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	34,24	0,50	17,12
	Sup. reale netta	31,90	1,00	31,90
	Sup. reale lorda	34,24		17,12
	Sup. reale netta	31,90		31,90

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa, risulta pienamente funzionale e comodamente abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 2006; è caratterizzata da strutture, impiantistica e



finiture complessive risalenti all'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni discrete. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato sia edilizio che catastale.

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

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 05/02/2022 al 05/02/2024), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.050/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 1.150/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 1.200/mq.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della data di costruzione il sottoscritto perito ritiene che, in via prudenziale, non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.150/mq.

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

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base



al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

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

Le certificazioni di conformità degli impianti sono presenti presso il Comune ed allegate alla domanda di agibilità. Gli impianti che risultano funzionanti ed in discrete condizioni risalgono all'epoca dell'edificazione: 2006. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia.

D.1.13.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: **88.000,00 €**
 - Valore complessivo intero e diritto e quota **88.000,00 €**

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso-Soggiorno-Cottura	29,06	1.150,00 €	33.419,00 €
Disimpegno	3,69	1.150,00 €	4.243,50 €
Bagno	5,00	1.150,00 €	5.752,30 €
Vano scala	6,25	1.150,00 €	7.187,50 €
Lavanderia-bagno	4,82	1.150,00 €	5.545,87 €
Soffitta	10,37	1.150,00 €	11.928,37 €
Soffitta	13,50	1.150,00 €	15.525,00 €
Balcone	1,51	1.150,00 €	1.733,63 €
Terrazza	2,58	1.150,00 €	2.961,25 €
	76,78		88.296,42 €

- Valore corpo: **88.296,00 €**
 - Valore complessivo intero e diritto e quota: **88.502,00 €**

B. Autorimessa (box doppio)

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo: **19.000,00 €**
 - Valore complessivo intero e diritto e quota **19.000,00 €**

Peso ponderale: 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	17,12	1.150,00 €	19.688,00 €

- Valore corpo: 19.688,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota 19.688,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	76,86	88.148,21 €	88.148,21 €
B	Autorimessa	17,12	19.344,00 €	19.344,00 €
			107.492,21 €	107.492,21 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova 107.492,21 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 1.392,99) e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli (€ 720,10): 5.374,61 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni 102.117,60 €

Arrotodato a: 102.000,00 €



La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 08/02/2024

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Estratto atto matrimonio
- E.3. Certificato di residenza
- E.4. Certificato di residenza bis
- E.5. Estratto atto matrimonio bis
- E.6. Contratto di locazione (visura Agenzia Entrate)
- E.7. Contratto di locazione (Copia del conduttore)
- E.8. Certificato di residenza e stato famiglia (diritto di godimento)
- E.9. Documentazione catastale
- E.10. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.11. Permesso di costruire 69/2004
- E.12. DIA prot. 11123/2005
- E.13. Permesso di costruire 78/2005
- E.14. DIA prot. 464-2006
- E.15. Certificato di agibilità prot. 6898/2006
- E.16. Estratto del Piano degli Interventi
- E.17. Documentazione fotografica
- E.18. Gestione condominiale

