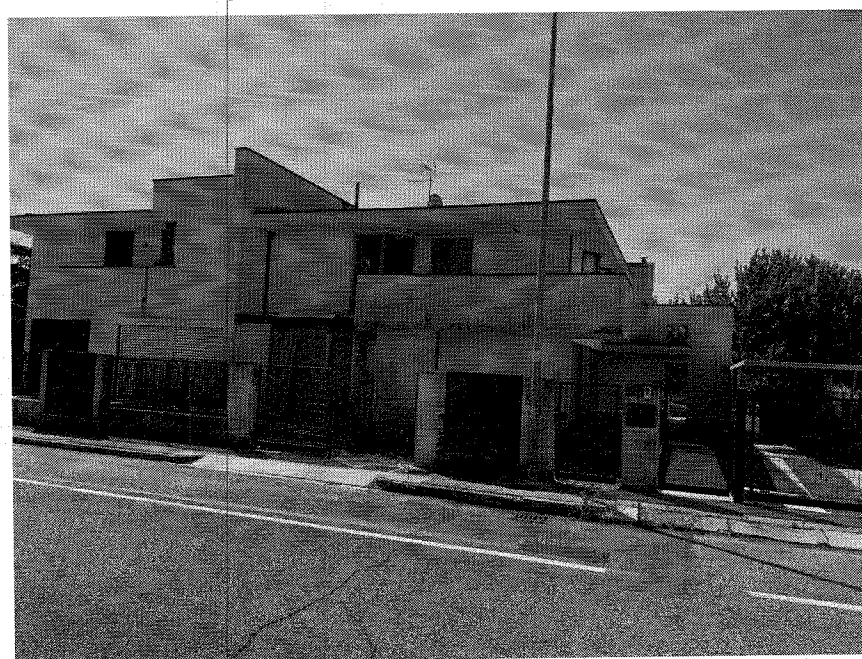


**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>RGE N. 124 /2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	
<b>Parte eseguita</b>	



Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona [info@studio-ventuno.it](mailto:info@studio-ventuno.it) tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Diletta Saretto - DEL Foro di Verona - Verona

[dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it](mailto:dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it)

**STUDIOVENTUNO**  
associati

arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230  
e-mail – [morena.zampieri@archiworldpec.it](mailto:morena.zampieri@archiworldpec.it)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

	pagina
A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO ..... 3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA ..... 4
C	DIVISIONI IN LOTTI..... 4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI ..... 4
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via G.Soave snc ..... 4
D.1.1	Proprietà..... 4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio..... 4
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita ..... 4
D.1.3	Descrizione dei beni..... 5
D.1.3.1	Contesto ..... 5
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato..... 6
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli i identificativi catastali..... 8
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..... 9
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile ..... 10
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile ..... 12
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed 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..... 13
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... 13
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'immobile..... 13
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali..... 14
D.1.10	Indicazioni utili ai fini 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 ..... 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..... 15
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima..... 16
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni..... 16
E	ALLEGATI LOTTO UNICO ..... 17
E.1	Titolo di provenienza del bene..... 17
E.2	a-b – convenzioni lottizzazione ..... 17
E.3	Certificato Camera di Commercio ..... 17
E.4	SPlanimetrie e Elaborato Planimetrico ..... 17
E.5	Estratto storico catastale ..... 17
E.6	Ispezioni ipotecarie ..... 17
E.7	A-B-C-D Titoli abilitativi ..... 17
E.8	Fotografie degli interni ..... 17
E.9	Fotografie degli esterni ..... 17
E.11	Computo metrico completamento opere..... 17
E.12	Indagine ag Entrgate..... 17

**STUDIOVENTUNO**  
associati

arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

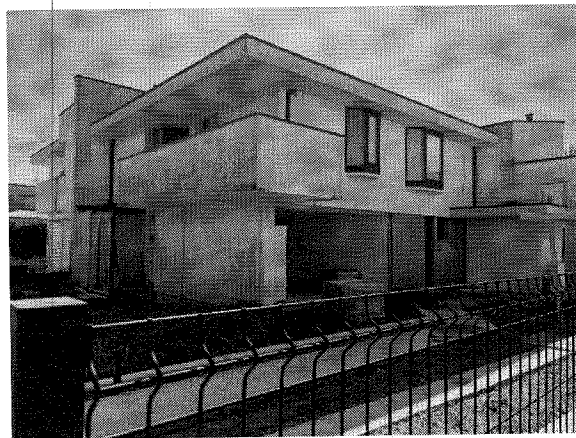
Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



## A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 124/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Plena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione con posto auto Sup. commerciale mq 82.44
<b>Ubicazione</b>	Angiari (VR), Via Guglielmo Soave - snc
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Angiari (VR), Foglio 12 map. n°: 1542 sub. 8 – map n. 1542 sub. 11
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 111.000
<b>Stato di occupazione</b>	Fabbricato allo stato grezzo
<b>Irregolarità edilizie</b>	presenti da sanare e opere edili da realizzare
<b>Irregolarità catastali</b>	Edificio non completo ma accatastato lo stato futuro di progetto
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	no
<b>NOTE</b>	



*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.*

**STUDIOVENTUNO**  
associati

arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it





data 09/12/2005 var VR 263258 per il map 1542 sub 8 e sub 11 .

L'immobile è ubicato in Angiari in via G. Soave s.n.c.



Con riferimento ai dati catastali del pignoramento- nota di trascrizione, non risultano discrepanze relativamente ai dati aggiornati , SI CONFERMA L'INESISTENZA DEL NUMERO CIVICO .

Il map 1542 sub 8 (da elaborato planimetrico) confina:

a nord VIA Dott Guglielmo Soave , ad est map 1542 sub 7, a sud map 1542 sub 9-12 ed ad ovest map 1542 - sub 11 - sub 9

Il map 1542 sub 11 confina:

a nord map 1542 sub 8 - 9 , ad est map 1542 sub 8 , a sud map 1542 sub 9 ed ad ovest map 1542 sub 9

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

L'immobile è sito nelle vicinanze del centro storico di Angiari , in una lottizzazione denominata "Ponte dell'Orto" in zona completamente edificata con tipologia edilizia ville, nelle vicinanze delle strade provinciali e comunali, posta perpendicolare a via Roma , strada che conduce al centro storico di Angiari.

Di facile accesso e reperibilità. La posizione dell'immobile garantisce tutti i servizi primari e secondari , e il centro storico è posto nell'ordine del chilometro

**STUDIO VENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



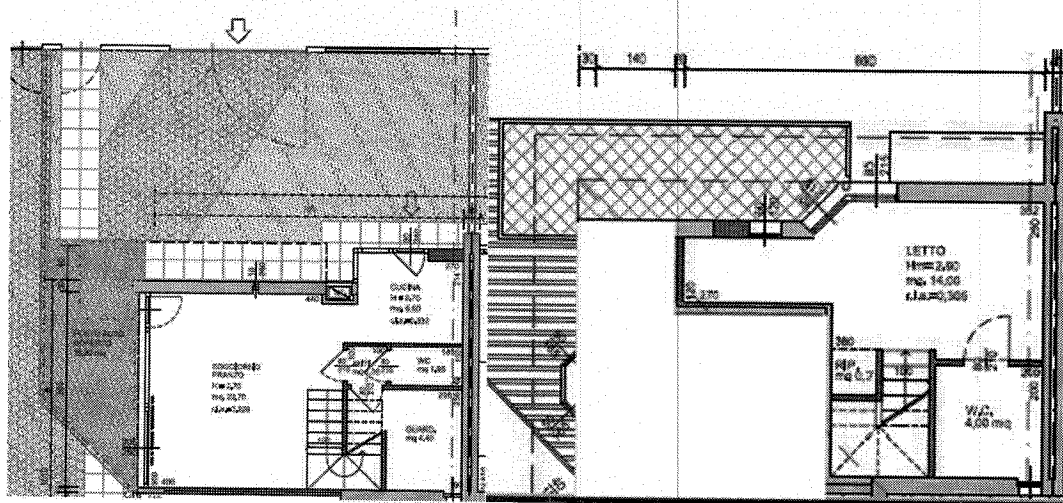
### D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di un piccolo complesso di 5 unità immobiliari ognuna con accesso esclusivo, la porzione di abitazione oggetto di stima, è in aderenza ad altro edificio abitativo e prospiciente alla via Soave.

Il complesso comprende due abitazioni sul fronte strada, tre abitazioni sul retro, oltre a posti auto e autorimesse.

Il complesso si sviluppa su due livelli, terra e primo, ogni unità è dotata di accesso singolo ed esclusivo.

L'unità in oggetto è stata approvata da progetto come un appartamento al piano terra, e primo, con singolo accesso e porzione di giardino, articolato in soggiorno angolo cottura un bagno, guardaroba, al piano terra e al piano primo, un ripostiglio, una camera, e un bagno, accessibile attraverso una scala interna, il posto auto, laterale in giardino.



Abitazione p. terra

Abitazione - piano primo

La tipologia costruttiva è mista muratura e cemento armato, con solaio intermedio in laterizio, mentre il solaio della copertura è in legno con travi a vista.

**L'edificio risulta non completato nelle finiture e nella fattispecie sono mancanti:**

esterno:

completamento pluviali e lattoneria, copertura cucina, pavimentazione esterna, tinteggiatura, zoccolatura, pavimentazione e battiscopa poggiatesta, Serramenti p. terra- p. primo, chiusura tracce, completamento raccordo gronda e zona serramenti, completamento imp. Elettrico, Sistemazione area scoperta, separazione-ringhiera da

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



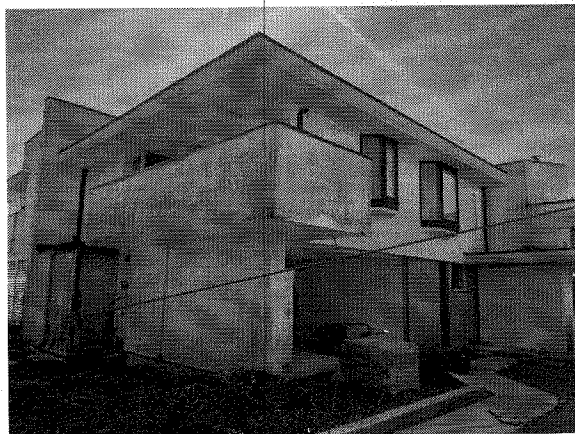
unità adiacente sub 9, pavimentazione posto auto , allacciamento fognatura, terreno vegetale, tettoia prevista sopra l'ingresso, allacciamenti utenze.

*Interno:*

*pavimentazione, verifica impianti, pavimento e rivestimento bagno, piatto doccia, rubinetteria, sanitari, collettore, termosifone x bagni, parete di chiusura del bagno, parete di chiusura tra scala e guardaroba al piano terra, porte interne, scala di collegamento p. terra- al piano primo, completamento imp elettrico, quadro elettrico, placche ,scatole di derivazione, porte, battiscopa, tinteggiatura interna , caldaia.*

*Sono evidenti delle infiltrazioni nell'intradosso del poggiolo del piano primo*

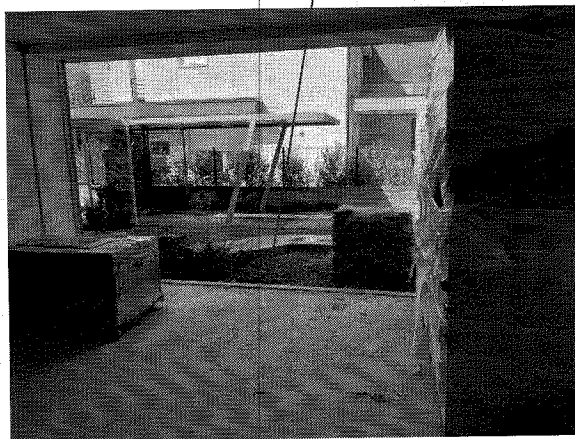
*L'importo delle opere di completamento, di cui al computo metrico allegato, verranno detratte dal valore di stima dell'immobile, calcolato come ultimato, secondo un computo metrico redatto.*



*Viata piano terra*



*vista interna (cucina)*



*vista interna soggiorno*

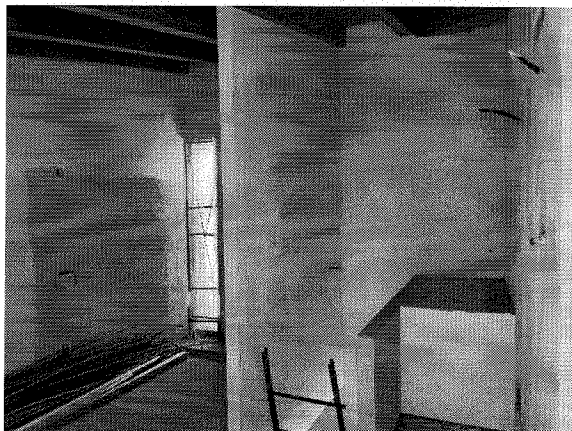
**STUDIOVENTUNO**

associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

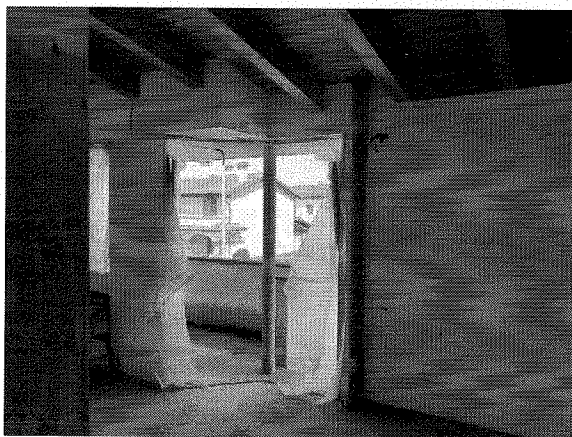
Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - [morena.zampieri@archiworldpec.it](mailto:morena.zampieri@archiworldpec.it)

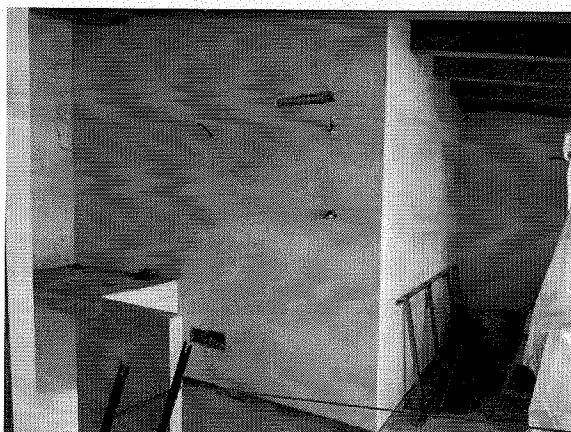




vista interna p. primo, zona bagno



vista da camera verso poggiolo



foro scala

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

*Pertinenze:*

*La proprietà esclusiva dell'accesso e del giardino antistante l'abitazione, nonché il posto auto, non ci sono parti condominiali comuni a più unità abitative.*

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – [morena.zampieri@archiworldpec.it](mailto:morena.zampieri@archiworldpec.it)





Le pertinenze sono individuate nell'atto di pignoramento e catastalmente identificate con :

Angiari fog. 12 map. 1542 sub 11 – cat. C/6 - via Dott. Guglielmo Soave snc - pT -mq. 14 RC€ 18.80

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

L'accesso all'immobile è direttamente da strada pubblica, via Dott. Guglielmo Soave, senza numero civico e attraverso il giardino di proprietà si accede all'abitazione.

Il numero civico verrà attribuito con il completamento delle opere e la richiesta di agibilità.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

La pianificazione comunale è articolata attraverso il PRC - **Piano Regolatore Comunale**, costituito da disposizioni strutturali contenute nel PAT - **Piano di Assetto del Territorio** e da disposizioni operative contenute nel PI - **Piano degli Interventi**.

Il Comune di Angiari si è dotato di Piano degli Interventi, oggi giunto alla Variante n.7 approvata con Delibera 19.12.2022 ,

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO** approvato nella Conferenza di Servizi del 26.09.2013 e ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013

**VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO** di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo e alla DGRV N 668/2018 , approvato con D.C.C. n. 15 del 27.03.2020 .

Con riferimento alla carta dei vincoli: L'immobile non ricade in area assoggetta DL 42/2004

Il terreno in oggetto nel vigente Piano Regolatore Generale ricade parte in zona "C.2 - di espansione residenziale" e parte in zona "F.1 -attrezzature pubbliche e di pubblico interesse.. L'immobile ricade in una Lottizzazione, denominata " Ponte dell'Orto" , approvata in Consiglio Comunale n. 30 del 09.07.2003, di cui convenzione , scrittura privata rep. 114712 Not Macchi reg a Legnago 08.10.2003 n.1205 serie 2 , e trascritto a Verona il 03.10.2003 rg 42586 rp n. 27535 e successiva modifica art 3 punto B e all'art-10 registrata a Legnago 24.09.2004 n. 1014 serie 1

La lottizzazione risulta completata con collaudo amministrativo prot 696 del 6.2.2006 e recepito con G.C. Delibera n. 81 del 05.07.2007.

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

La planimetria catastale, map 1542 sub 8, evidenzia un'altezza al piano terra di m 2.70 ,

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin



ma in realtà l'altezza rilevata è di m 2.575, che però dovrà esser portata necessariamente all'altezza di progetto , l'altezza indicata al piano primo, è indicata come altezza media di m.2.60 anziché l'altezza media realizzata di m. 2.70 nella camera principale , sono altresì indicate le pareti, invece risultano ancora da realizzare la parete del bagno, del rip al piano primo e del guardaroba al piano terra, e la scala, di fatto la planimetria catastale rappresenta lo stato futuro dell'immobile come se l'immobile fosse completato, non lo stato attuale ancora da completare,

La planimetria catastale, map 1542 sub 11 , identifica un posto auto coperto, manca la copertura e data la forma indicata a trapezio e una larghezza di m 2.10 tra la recinzione e la spalla in muratura dell'edificio, risulta quasi impossibile parcheggiare e scendere dall'auto.

Le planimetrie presentate sono conformi al progetto autorizzato, e per qualche motivo, non corretto, accatastate prima del completamento dei lavori, con attribuzione di rendita, da informazioni assunte all'Agenzia del Territorio non è possibile regredire l'immobile dotato di rendita allo stato " in corso di costruzione"

Si dichiara la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, e la conformità allo stato autorizzato ma mancante di opere di completamento , per quanto sopra indicato

#### **D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile**

L'edificio risulta edificato con i seguenti permessi di costruire:

- SCIA prot. N. 5426 del 28.11.2014 n.37
- PdC N. 4/2013 DEL 21.03.2013, ritirato 08.05.2013
- PdC N. 22/2011 DEL 20.09.2011, ritirato 28.10.2011
- PdC N. 12/2008 DEL 24.04.2008, ritirato 12.05.2008

Non risulta completato l'edificio, quindi l'autorizzazione edilizia ad oggi risulta scaduta, essendo trascorsi i tre anni di efficacia, per il completamento dei lavori sarà necessario presentare una nuova autorizzazione SCIA di completamento opere, inoltre si riscontrano difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Si fa presente che il posto auto indicato come coperto, oltre ad essere di difficile posizionamento l'auto per le dimensioni e la forma individuata sul progetto, non consentirebbe l'accesso all'abitazione.

La scia di completamento opere prevede, la presentazione all'edilizia privata del comune di Angiari di:

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



un progetto con tutti gli allegati,  
requisiti acustici  
redazione modifica Legge 10 , per variazione riscaldamento  
dichiarazione scia di collaudo amministrativo, il collaudo statico risulta già depositato in  
data 17.02.2015 (che si allega)  
richiesta di agibilità  
dichiarazione di conformità impianti  
Certificato APE e AQE  
Richiesta attribuzione numero civico  
Autorizzazione allo scarico (acque veronesi)  
Per la pratica di completamento si stima un compenso di € 5.000+ accessori  
Diritti di segreteria € 150

#### **DIFFORMITA' RISCONTRATE:**

a. L'altezza del piano terra realizzato risulta misurare **m 2.575** (m 2.585 – 1 cm di pavimento mancante), anziché la misura minima prevista di **m.2.70** per le abitazioni, tale difformità risulta sostanziale e per essere sanata sono necessari degli interventi edilizi di demolizione per recuperare lo spessore necessario al raggiungimento dell'altezza di m.2.70 (inderogabile)

**L'importo delle opere di demolizione e ripristino per regolarizzare l'unità immobiliare saranno detratte da valore di stima, calcolato su un immobile finito, essendo reperibile solo tale comparativo , in quanto oneri a carico dell'acquirente.**

Le piccole discordanze delle misure interne delle stanze rilevate rispetto al progetto, rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% e non costituiscono violazione edilizia.

b. L'altezza interna, in gronda, al piano primo misura m. 2.38 anziché m. 2.30, lo spessore del solaio indicato in cm.30 in realtà misura cm 44. Tuttavia, non esiste un aumento/difformità di volume, ma un diverso spessore dei componenti-materiali interni.

c. La recinzione risulta difforme nelle misure della parte in muratura dotata di vano contatori perché misura m.2.19 anziché m. 1.76 da progetto, e il cancello carrabile misura m. 3.20 anziché m. 3.50 indicato nel progetto.

#### **SANATORIA EDILIZIA**

Per i **punti b. e c.** è possibile presentare una unica sanatoria edilizia ai sensi dell'art

**STUDIO VENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

11 / 17



36 DPR 380/01, per interventi realizzati in difformità alla SCIA presentata, con una sanzione amministrativa pari a € 516, oltre ad il costo della una pratica di sanatoria. Per il **punto a.** invece non è sanabile sic et simpliciter con la pratica di sanatoria, ma è necessario realizzare i seguenti interventi edilizi:

- Demolizione del massetto e dell'impianto a pavimento realizzato al piano terra, ripristinare e recuperare un'altezza di cm13, mancata ora per il raggiungimento dell'altezza di m.2.70, creando un gradino a scendere dalla soglia d'ingresso all'interno dell'abitazione, sarà necessario provvedere con un impianto di riscaldamento climatizzazione tipo a split che non necessiti di tubazioni a pavimento. La spesa per le opere di demolizione, e modifica dell'esistente ammontano a €5000. Il gradino che viene a realizzarsi, ai fini della normativa sull'accessibilità, barriere architettoniche DGR 1428/2011 art 6 comma 2.5:

Gli edifici unifamiliari e quelli plurifamiliari privi di parti comuni sono esonerati dall'obbligo della visibilità in relazione all'interno delle singole unità abitative. Per queste va dimostrato il requisito dell'adattabilità, come definita dall'art. 4 lett. C).

L'importo delle opere edili necessarie, sanzioni e pratiche amministrative, necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, verranno detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare.

Per la pratica di scia in sanatoria si stima una spesa di € 3000 + accessori

Diritti segreteria € 100

Sanzione amministrativa € 516

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Da ricerca effettuata all'Agenzia delle Entrate con prot 136642 del 13.06.2023, l'immobile non risulta oggetto di locazione.

L'immobile risulta libero.

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

Non esistono locazioni e/o contratti opponibili.

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



## D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile e che saranno cancellati.

- Iscrizione **ipoteca volontaria** RG 1588 RP 252 del 11.01.2008 – not Chilliberti - per apertura di credito - [redacted] s.p.a. - [redacted] g. grava sugli immobili fog 12 map 1288-1350-1351 con annotazioni di restrizione beni del 18.03.2004- 03.03.2016- 22.02.2017
- Iscrizione **ipoteca GIUDIZIALE** RG n. 7193 RP n 1133 DEL 03.03.2016 - derivante da decreto ingiuntivo A FAVORE [redacted] di Leonard Maggi - contro Livina [redacted] - iscrizione € 6500 capitale € 4735.26, grava sugli immobili: Angiari fog 12 map 1542 sub 8 e map 1542 sub 11
- Verbale di **pignoramento** trascritto rp 13940 rg 21614 del 09.06.2016 – Pubblico Ufficiale Uff. Giudice rep. 4536 del 03.05.2016 a favore [redacted] - immobili di Angiari fog 12 map 1542 sub 8 e map 1542 sub 11
- Iscrizione **ipoteca GIUDIZIALE** RG n. 25170 RP n 4078 del 23.06.2017 - derivante da LODO ARBITRALE A FAVORE [redacted] - contro [redacted] - iscrizione € 15.000 capitale € 10.700, grava sugli immobili: Angiari fog 12 map 1542 sub 8 e map 1542 sub 11
- Verbale di **pignoramento** trascritto rp 14819 rg 19910 del 18.05.2023 – Pubblico Ufficiale Uff. Giudice rep. 1452 del 18.03.2023 a favore [redacted] - immobili di Angiari fog 12 map 1542 sub 8 e map 1542 sub 11

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

Non si sono rilevati i vincoli che non saranno cancellati.

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

Non si sono rilevati i vincoli opponibili.

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

Non si rilevano diritti di prelazione.

**STUDIO VENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it



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

Non esiste costituzione di condominio, né di amministratore, né parti comuni.

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

Non si tratta di bene strumentale.

### D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile NON è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

### D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di un'abitazione con relativa pertinenza ad uso posto auto, non divisibile in natura sia per l'accesso, unico, sia per la dimensione dell'unità immobiliare che non consente separazioni utili e formazione di porzioni autonome funzionalmente.

### 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

DESTINAZIONE	SUPERF. LORDA	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIAT
Abitazione p. terra	46,2	1,00	46,2
Abitazione p. primo	22,99	1,00	22,99
balcone	11,10	0,25	2,78
giardino	62,46	0,10	6,25
posto auto	14,00	0,50	7,00
totale sup. commerciale			82,44

#### D.1.13.2 Criteri di stima

Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.

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.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian Luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



### D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, e utilizzate come comparativi nella stima e si sono visionati anche le offerte da parte di agenzie immobiliari di zona

Indagini di mercato e compravendite:

Si è effettuato una ricerca nel mercato verificando le compravendite effettuate, allo scopo di reperire dati per beni similari nella zona in oggetto.

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, le finiture, gli accessori.

villetta singola		COMPRAVENDITE			SUBJECT
PROCEDIMENTO STIMA		Unità A	Unità B	Unità C	S
<b>MCA</b>					
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	310 000,00	349 000,00	400 000,00	-
2	Data di compravendita DAT (mesi)	0	0	0	0
3	Superficie SUP (mq)	150,00	150,00	346,00	82,44
4	Elementi Accessori				
	Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	10,00	11,10
	Cantina /soffitta (mq)	0,00	0,00	10,00	0,00
	posti auto (n)	0,00	0,00	1,00	1,00
5	giardino/terreno	50,00	650,00	1558,00	62,46
6	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Servizi igienici SER (n) a secondo servizio	2	2	3	2
8	Livello di piano LIV (n)	0	1	0	0
9	Stato di Manutenzione STM	1	1	0	1
	( da due a tre )	0	0	0	0
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0	0	0	0
11	Box (n)	1	1	3	0

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it



	PREZZO E CARATTERISTICHE	Unità A	Unità B	Unità C	N.UNITA'	VALORE SUBJECT
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	310 000,00	349 000,00	400 000,00		
2	Data di compraventa DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00		
3	Superficie SUP (mq)	-76 338,98	-76 338,98	-297 807,91		
4	Elementi Accessori					
	Balconi BAL (mq)	3 762,71	3 762,71	372,88		
	CANTINA=B11	0,00	0,00	-5 649,72		
6	terreno di pertinenza	1 407,91	-66 388,70	-168 987,57		
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	0,00	0,00	-10 000,00		
8	Livello di piano LIV (n)	0,00	-1 736,32	0,00		
9	Stato di Manutenzione STM	0,00	0,00	20 000,00		
	( da due a tre )	0,00	0,00	0,00		
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0,00	0,00	0,00		
11	Box (n)	-25 000,00	-25 000,00	-75 000,00		
12	posto auto	8 000,00	8 000,00	0,00		
13	ascensore	0,00	0,00	0,00		
<b>A</b>	Subject = ( V1 + V2 + V3 ) / 3	213 831,64	191 298,71	-137 072,32	3	= 89 352,68
<b>A</b>	VERIFICA : ((p_max-p_min)/(p_min))*100	-137 072,32	- 191 298,71	: 27 113,20	x 100	= -1 211,11
		213 831,64	- 191 298,71	: 202 565,17	x 100	= 11,12

Nella parametrizzazione l'unità immobiliare comparabile C, viene eliminata perché non omogenea ed eccedente nel parametro di verifica, quindi il valore dell'immobile oggetto di stima viene parametrizzato esclusivamente sui comparabili A e B.

Valore di stima del bilocale con accesso autonomo, posto auto e giardino :

**€ 202.565 CHE SI ARROTONDA A € 205.000**

#### D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4459 (€ 3000+ accessori + sanzioni)
- Pratica amministrativa SCIA di completamento € 6555 (€ 5000+ accessori + diritti)
- Opere edili di completamento € 70.731 + iva 10% = € 77.800 .
- Opere di demolizione e ripristino ai fini della sanatoria € 5000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento

**€ 94.000**

**STUDIOVENTUNO**  
 associati  
 arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
 P.IVA 04405130230

e-mail - morena.zampieri@archiworldpec.it





---

**VALORE ALLO STATO GREZZO " E SANATO " =**

**€ 205.000** (valore finito) – **€ 94.000** (opere di completamento e di sanatoria) = **€ 111.000**

**E ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,**
- E.2 A-B CONVENZIONE LOTTIZZAZIONE**
- E.3 C.C.I.I.A.A SOC**
- E.4 PLANIMETRIE CATASTALI – ELABORATO PLANIMETRICO**
- E.5 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.6 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.7 A -B-C-D TITOLI ABILITATIVI**
- E.8 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**
- E.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**
- E.10 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**
- E.11 COMPUTO METRICO COMPLETAMENTO OPERE**
- E.12 INDAGINE AG. ENTRATE**

**STUDIOVENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

Indirizzo via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

17 / 17



