

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 269/2022 |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Debitore | [REDACTED] |
| C.T.U. | Arch. Francesca Piantavigna |
| Data giuramento | 10/02/2023 |
| Giudice | Dott.ssa Paola Salmaso |
| Prossima Udienza | 07/06/2023 |

Francesca Piantavigna
ARCHITETTO
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. PNTFNC74C55L781H
P. IVA 03172440236
www.unares.com
francesca.piantavigna@unares.com
francesca.piantavigna@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Esecuzione Immobiliare | 269/2022 |
| Creditore procedente | [REDACTED] |
| Debitore | [REDACTED] |
| C.T.U. | Arch. Francesca Piantavigna |
| Data giuramento | 10/02/2023 |
| Giudice | Dott.ssa Paola Salmaso |
| Prossima Udienza | 07/06/2023 |

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: unità immobiliare residenziale posta al piano primo.

Ubicazione: Comune di Albaredo d'Adige, frazione di Vigo, via Rivalta N° 12.

Stato: buono.

Lotti: Lotto unico.

Dati Catastali attuali:

- o **1.a**: Abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, **foglio 20, particella 82, sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 207,87.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: a livello catastale ed edilizio sono state rinvenute alcune difformità.

Vincoli/servitù: nessuno

Valore di stima (per l'intero): **€ 85.000,00**

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): **€ 71.300,00**

Occupazione: al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla [REDACTED]
[REDACTED] A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Altro: si segnala che il pozzo per l'acqua e l'impianto di depurazione sono posizionati nella cantina e sono comuni all'unità del piano terra, non oggetto di esecuzione, e a quella del

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



piano primo, inoltre la loro alimentazione è fornita dall'impianto dell'unità al piano terra. La fossa biologia è comune a tutto il fabbricato.

Attualmente è presente un unico contatore per il gas metano ma da quanto comunicato esiste predisposizione per la separazione delle due unità.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



INDICE

pagina

| | | |
|-------------|--|-----------|
| | SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE..... | 2 |
| | LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA RIVALTA N. 12, COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE (VR) | 6 |
| 1 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA | 6 |
| 2 | PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO..... | 6 |
| 2.1 | Attuali proprietari | 6 |
| 2.2 | Stato di possesso..... | 7 |
| 3 | UBICAZIONE E CONTESTO | 7 |
| 4 | DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI | 7 |
| 4.1 | 1.a - Appartamento..... | 7 |
| 4.2 | Caratteristiche dei beni | 8 |
| 4.3 | Planimetrie catastali..... | 10 |
| 4.4 | Documentazione Fotografica..... | 11 |
| 5 | INQUADRAMENTO URBANISTICO | 12 |
| 6 | GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE..... | 12 |
| 6.1 | Conformità impianti..... | 12 |
| 6.2 | Pratiche edilizie..... | 12 |
| 6.3 | Conformità urbanistico edilizia | 12 |
| 6.4 | Conformità catastale | 13 |
| 6.5 | Certificazione energetica | 13 |
| 7 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 13 |
| 7.1 | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente | 13 |
| 7.2 | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 14 |
| 8 | ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 15 |
| 8.1 | Spese condominiali..... | 15 |
| 8.2 | Regime fiscale della vendita..... | 15 |
| 9 | COMPROPRIETÀ..... | 15 |
| 10 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO | 16 |
| 10.1 | Consistenze | 16 |
| 10.2 | Criterio di stima | 17 |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



UNARES

| | | |
|------|--|----|
| 10.3 | Comparabili compravendite..... | 18 |
| 10.4 | Altre fonti di informazione | 20 |
| 10.5 | Procedimento..... | 20 |
| 10.6 | Valutazione corpi | 25 |
| 10.7 | Adeguamenti e correzioni della stima | 25 |
| 10.8 | Prezzo base d'asta dell'immobile | 26 |
| 11 | ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO | 27 |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA RIVALTA N. 12, COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE (VR)**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Albaredo d'Adige, via Rivalta N° 12.

Piena proprietà di:

- **1.a:** Abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, **foglio 20, particella 82, sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 207,87.

Intestati a:

| | | | |
|---|------------|------------|----------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | Proprietà per 1000/1000 |
|---|------------|------------|----------------------------|

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Rivalta, mappale 142, 143, 37, 109.

Nota: l'accesso al fabbricato avviene attraverso il mappale 142, ente urbano. Appartenente da quanto rilevato in sede di sopralluogo trattasi di striscia di terreno tra la recinzione del fabbricato ed il manto stradale.

2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**2.1 Attuali proprietari**

- Con l'atto di vendita del 20 marzo 1986, n. 63524 di repertorio del notaio Luigi Soave di Legnago, trascritto a Verona il 27 marzo 1986 ai n.ri 6836/4965 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] acquistarono, in regime di comunione legale dei beni, il fabbricato in Albaredo d'Adige di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto.
- In forza della successione legittima a [REDACTED] deceduto il 23 settembre 2002, sono state chiamate all'eredità, per quote uguali, il coniuge, [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



sopra generalizzata, e la figlia [REDACTED]
(dichiarazione di successione registrata a Legnago (VR) il 21 marzo 2003 al n. 59, vol. 542 e trascritta a Verona il 14 giugno 2003 ai n.ri 23821/15568).

- o Con l'atto di permuta del 24 luglio 2007, n. 8227 di repertorio del notaio Gabriele Noto di Verona, trascritto a Verona il 2 agosto 2007 ai n.ri 38294/22112, [REDACTED] ha trasferito a titolo di permuta a [REDACTED] (coniugata in regime di comunione legale dei beni) la complessiva quota di 3/4 sull'unità immobiliare di cui alla particella 82 sub. 4; allo stesso titolo, [REDACTED] la quota di 1/4 sull'unità immobiliare di cui alla particella 82 sub. 5, oggetto della relazione.

2.2 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla [REDACTED]
A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. 6).

3 UBICAZIONE E CONTESTO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Albaredo d'Adige, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carroia ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Rivalta, strada pubblica attraverso il mappale 142, ente urbano.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 40 km; stazione locale dei treni di San Bonifacio a circa 13 km; Aeroporto di Verona a circa 42 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale San Bonifacio a circa 30 km.

4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

4.1 1.a - Appartamento

Piena proprietà di appartamento posto al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 20, particella 82, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 207,87.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio, due balconi e terrazza.

Consistenza commerciale complessiva circa 76 mq.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



4.2 Caratteristiche dei beni

4.2.1 Caratteristiche strutturali

| Caratteristiche | Descrizione | Condizioni |
|---------------------|--|------------|
| Strutture verticali | Mista | Buone |
| Solai | Latero cemento | Buone |
| Copertura | Latero cemento | Buone |
| Facciate | Intonacate e parte con rivestimento pietra a vista | Buone |
| Scala esterna | Struttura: c.a. con rivestimento in pietra | Buone |

4.2.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.2.2.1 1.a – Appartamento

| Caratteristiche | Descrizione | Condizioni |
|----------------------------|---|------------|
| Infissi esterni | Materiale: legno e alluminio Protezione: scuri in pvc e zanzariere | Buone |
| Infissi interni | Tipologia: a battente Materiale: legno | Buone |
| Portone esterno d'ingresso | Tipologia: blindato a battente Materiale rivestimento: pvc | Buone |
| Pareti interne | Materiale: intonacate e tinteggiate | Discrete |
| Pavimentazione interna | Materiale: ceramica | Buone |
| Rivestimenti | Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica | Buone |
| Arredi sanitari | Doccia, lavabo, bidet, water. | Buone |

| Impianti | Descrizione | Condizioni | Conformità |
|-----------------|--|-------------|--------------|
| Climatizzazione | Presente: 2 split | Funzionante | Non reperita |
| Citofonico | Presente | Funzionante | Non reperita |
| Gas | Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano | Funzionante | Non reperita |
| Elettrico | Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V | Funzionante | Non reperita |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



| | | | |
|--------------|--|-------------|--------------|
| Fognatura | Tipologia: fossa biologica | Funzionante | Non reperita |
| Idrico | Tipologia: pozzo | Funzionante | Non reperita |
| Termico | Tipologia: caldaia autonoma collegata al medesimo contatore gas di quella al piano terra (da quanto comunicato è presente predisposizione alla separazione) Terminali: radiatori in ghisa | Funzionante | Non reperita |
| Ascensore | Non presente | | |
| TV / TV sat. | Presente | Funzionante | Non reperita |
| Fotovoltaico | Presente ma secondo quanto comunicato di proprietà dell'unità non oggetto di esecuzione | | |

Si segnala che il pozzo per l'acqua e l'impianto di depurazione sono posizionati nella cantina e sono comuni all'unità del piano terra, non oggetto di esecuzione, e a quella del piano primo, inoltre la loro alimentazione è fornita dall'impianto dell'unità al piano terra. La fossa biologica è comune a tutto il fabbricato.

Attualmente è presente un unico contatore per il gas metano ma da quanto comunicato esiste predisposizione per la separazione delle due unità.

- o Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



4.3 Planimetrie catastali

Data: 06/03/2023 - n. T109679 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

| | | |
|---|--|---|
| <p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p> | <p>Dichiarazione protocollo n. VR0009642 del 10/01/2008</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Albaredo D'adige</p> <p>Via Rivalta civ.</p> | |
| | <p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 20 Particella: 82 Subalterno: 5</p> | <p>Compilata da: Zanetti Stefano</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Verona N. 1822</p> |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2023 - n. T109679 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2023 - Comune di ALBAREDO D'ADIGE(A137) - < Foglio 20 - Particella 82 - Subalterno 5 >
VIA RIVALTA Piano 1

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



4.4 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Esterno da Via Rivalta



Foto 2 – Fronte da Via Rivalta



Foto 3 – Cucina

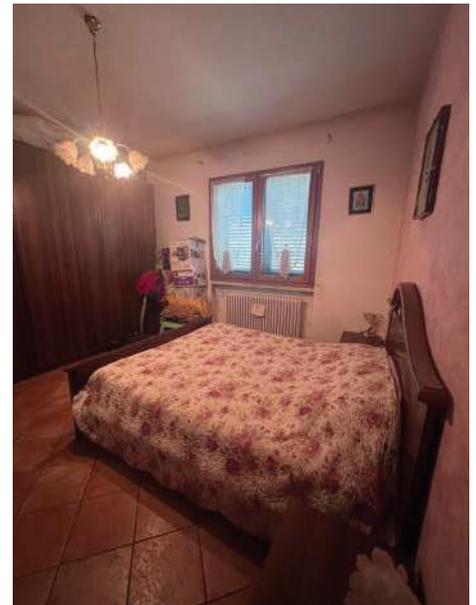


Foto 4 – Camera da letto



Foto 5 – Bagno

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PI del Comune di Albaredo d'Adige:

- 1.a Abitazione: zona E agricola.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

6.2 Pratiche edilizie

- Permesso di costruire n. 3896 del 24/11/2006 per "ristrutturazione con ampliamento e cambio di unità immobiliare di un fabbricato residenziale su terreno di proprietà dello stesso",
- D.I.A. prot. n. 11661 del 27/09/2007 per "le modifiche della variante prevedono: una diversa disposizione delle tramezze interne delle due unità abitative, modifiche della forometria esterna sui prospetti nord, sud ed ovest con conseguenti variazioni prospettive, diversa collocazione e dimensioni della tettoia, che rimarrà comunque posizionata sul lato ovest del fabbricato".
- Certificato di agibilità n. 3392/2008 del 20/03/2008 prot. n. 3896.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

6.3 Conformità urbanistico edilizia

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. 7) e dallo stato di fatto non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale per quanto riguarda il sub. 5 oggetto di pignoramento, tuttavia è stata rinvenuta la presenza di una cantina, attualmente utilizzata come centrale impiantistica situata al piano interrato nell'area esterna (sub. 3) comune al sub. 4 che non risulta rappresentata negli elaborati progettuali. Da colloqui intercorso con l'ufficio tecnico è stata valutata positivamente la

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



possibilità di sanatoria della stessa compatibilmente con la presenza di fascia di rispetto stradale.

Da quanto riferito telefonicamente da competente ufficio del Genio Civile il pozzo presente all'interno del compendio immobiliare risulta correttamente denunciato e adibito ad uso domestico. Al ricevimento della documentazione attestante quanto suddetto verrà depositata integrazione di perizia.

Costi previsti per la regolarizzazione: 4.000,00 €

6.4 Conformità catastale

A livello catastale non sono state rinvenute difformità per quanto riguarda il sub. 5, oggetto di pignoramento tuttavia è stata rinvenuta la presenza di una cantina, attualmente utilizzata come centrale impiantistica situata al piano interrato nell'area esterna (sub. 3) comune al sub. 4 che non risulta rappresentata negli elaborati grafici catastali.

Costi previsti per la regolarizzazione: 1.000,00 €

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.

6.5 Certificazione energetica

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

7.2 *Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: iscrizione di ipoteca in data 2 agosto 2007 ai nn. 38295 R.G. e 9398 R.P. per Euro 160.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24 luglio 2007, n. 8228 di repertorio del notaio Gabriele Noto di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 20, particella 82, sub 5, fabbricato in corso di costruzione.

Ipoteca volontaria: iscrizione di ipoteca in data 12 febbraio 2008 ai nn. 6388 R.G. e 1191 R.P. per Euro 40.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 31 gennaio 2008, n. 8818 di repertorio del notaio Gabriele Noto di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Albaredo d'Adige, foglio 20, particella 82, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 207,87.

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare Trascrizione NN 30372/41902 del 05/10/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 02/08/2022 rep. n. 5098/2022 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale abitazione posta al primo piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati,

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Comune di Albaredo d'Adige, foglio 20, particella 82, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 207,87.

7.2.2 Altre trascrizioni

Nessuna.

7.2.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 20/03/2023, effettuate all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. 8).

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

8.2 Regime fiscale della vendita

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Altri adeguamenti: nessuno

Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

9 COMPROPRIETÀ

La vendita riguarda la quota di 1/1 dei beni.



10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**10.1 Consistenze**10.1.1 Consistenze complessive

| ID | Immobile | Superficie commerciale (m ²) |
|-----|--------------|--|
| 1.a | Appartamento | 76 |

10.1.2 1.a - Appartamento

Consistenza commerciale complessiva di circa 76 m².

| Descrizione | Superficie lorda (m ²) | Coefficiente | Superficie commerciale (m ²) |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|--|
| Appartamento | 67,60 | 1 | 67,60 |
| Balcone 1 | 4,80 | 0,30 | 1,44 |
| Balcone 2 | 6,70 | 0,30 | 2,01 |
| Terrazza | 13,00 | 0,30 | 3,90 |
| Scala esterna | 10,50 | 0,10 | 1,05 |
| Totale | 102,60 | | 76,00 |
| <u>Totale arrotondato</u> | <u>103,00</u> | | <u>76,00</u> |

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

| Tipo vano | Altezza interna (m) | Superficie netta (m ²) |
|------------------|---------------------|------------------------------------|
| Piano primo | | |
| Soggiorno/Cucina | 3,00 | 23,60 |
| Bagno | H media 2,55 | 5,76 |
| Disimpegno | - | 3,86 |
| Camera | 3,00 | 16,89 |
| Ripostiglio | H media 2,13 | 7,09 |
| Balcone 1 | - | 4,80 |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



| | | |
|-----------|---|-------|
| Balcone 2 | - | 6,70 |
| Terrazza | - | 13,00 |

10.2 **Criterio di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Albaredo d'Adige. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.



10.3 **Comparabili compravendite**

10.3.1 Comparabile A – Appartamento sito in Via Motta, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

| COMPARABILE | | A | | | |
|--|--|--------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| Comune | Albaredo d'Adige (VR) | Indirizzo | Via Motta n.15 | | |
|  | | | | | |
| Abitazione distribuita tra i piani terra e primo con pertinenze garage. | | | | | |
| Pratiche edilizie | Iniziate anteriormente al 1^ settembre 1967 | | | | |
| Consistenze | Superficie commerciale appartamento | | | | 214 mq |
| | Superficie commerciale autorimessa | | | | 26 mq |
| Dati Catastali | Foglio 20 mappale 4 sub. 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, superficie catastale mq. 214, R.C. euro 298,25 | | | | |
| | Foglio 20 mappale 4 sub. 2, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, superficie catastale mq. 26, R.C. euro 15,91 | | | | |
| Informazioni atto | Atto del notaio Paolo Broccoli del 03/08/2021, repertorio n. 25510, raccolta n. 9878 | | | | |
| Superficie commerciale (mq) | 227 | Compravendita (€) | 120.000,00 € | Parametro €/mq | 528,63 € |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.3.2 Comparabile B – Appartamento sito in Via dell'Aviere, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

| COMPARABILE | | B | | | |
|---|--|-------------------|----------------------|----------------|----------|
| Comune | Albaredo d'Adige (VR) | Indirizzo | via dell'Aviere n. 3 | | |
|  | | | | | |
| Abitazione al piano primo; garage, di pertinenza dell'abitazione, al piano seminterrato | | | | | |
| Pratiche edilizie | Concessione in data 31 luglio 1989 n. 3516 prot. e n. 1819 | | | | |
| | Concessione edilizia in variante in data 5 settembre 1990 n. 3888/90 prot.n. e n. 2037 | | | | |
| | Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Albaredo d'Adige il 27 settembre 1990 n. 5423/90 prot. | | | | |
| Consistenze | Superficie commerciale appartamento | | | | 91 mq |
| | Superficie commerciale autorimessa | | | | 37 mq |
| Dati Catastali | Foglio 6 - particella 1071 sub 4 - piano 1 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie Catastale Totale 91 metri quadrati - Totale escluse aree scoperte 88 metri quadrati - Rendita Euro 278,89, | | | | |
| | Foglio 6 - particella 1071 sub 8 - piano: S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 37 metri quadrati - Superficie Catastale Totale 37 metri quadrati - Rendita Euro 32,49. | | | | |
| Informazioni atto | Atto del notaio Guido Magrelli del 14/03/2022, repertorio n. 29316, raccolta n. 15619 | | | | |
| Superficie commerciale (mq) | 109,5 | Compravendita (€) | 85.000,00 € | Parametro €/mq | 776,26 € |

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.3.3 Comparabile C – Appartamento sito in Via del Marinaio, Comune di Albaredo d'Adige (VR)

| COMPARABILE | | C | | | |
|---|--|--|-----------------------|----------------|------------|
| Comune | Albaredo d'Adige (VR) | Indirizzo | Via del Marinaio n. 1 | | |
|  | | | | | |
| Appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano al piano primo, con annesso garage pertinenziale ubicato al piano primo sottostrada | | | | | |
| Pratiche edilizie | Permessi di costruire n. 92445 rilasciato dal Comune di Albaredo d'Adige in data 30 dicembre 2005 SCIA in variante: codice pratica 03492060235-1412017-1647, prot. SUAP 0174209 del 14 dicembre 2017; codice pratica 03492060235-30052018-1928, prot. SUAP 0082382 del 31 maggio 2018; e codice pratica: 03492060235-1412017-1647, prot. SUAP 0065251 del giorno 8 aprile 2019 Segnalazione certificata di agibilità parziale codice pratica 03492060235-08112021-1347, prot. SUAP 0455484 del giorno 30 novembre 2021 | | | | |
| | Consistenze | Superficie commerciale appartamento 116 mq Superficie commerciale autorimessa 16 mq | | | |
| Dati Catastali | FOGLIO 6 - particella 1832 sub 8, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 383,47; | | | | |
| | FOGLIO 6 - particella 1832 sub 22, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq, 16, R.C. Euro 14,05. | | | | |
| Informazioni atto | Atto del notaio Beniamino Itri del 19/01/2022, repertorio n. 149664, raccolta n. 38701 | | | | |
| Superficie commerciale (mq) | 124 | Compravendita (€) | 187.200,00 € | Parametro €/mq | 1.509,68 € |

10.4 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 3).

10.5 Procedimento

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

10.5.1 Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;

- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.



• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

| Tabella dei dati | | | | |
|--|---|---|--|-------------------------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | Subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | |
| | Comune di Albaredo d'Adige Via Motta n.15 | Comune di Albaredo d'Adige, Via dell'Aviere n.3 | Comune di Albaredo d'Adige [VR], Via del Marinaio n. 1 | |
| | data atto: 03/08/2021 | data atto: 14/03/2022 | data atto: 19/01/2022 | data valutazione: Aprile 2023 |
| anno costruz./agibilità: ANTE 1967 | anno costruz./agibilità: 1990 | anno costruz./agibilità: 2021 | anno costruz./agibilità: 2008 | |
| Prezzo di mercato PRZ(€) | 120.000,00 | 85.000,00 | 187.200,00 | |
| Superficie principale S1 (mq) | 214 | 91 | 116 | 76 |
| Autorimessa AUT (mq) | 26 | 37 | 16 | 0 |
| Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n) | 1 | 2 | 5 | 3 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n) | 1 | 2 | 5 | 3 |
| Superficie commerciale SUP (mq) | 227 | 109,5 | 124 | 76 |

10.5.2 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 227 = 528,63 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S1) = 85.000,00 * 1,00 / 109,50 = 776,26 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S1) = 187.200,00 * 1,00 / 124 = 1.509,68 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.509,68 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 528,63 €/mq

10.5.3 Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

[i(AUT)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(AUT) = 528,63 * 0,50 = 264,32 \text{ €/mq}$$

$$p_B(AUT) = 528,63 * 0,50 = 264,32 \text{ €/mq}$$

$$p_C(AUT) = 528,63 * 0,50 = 264,32 \text{ €/mq}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 20.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

Da 3 (sufficiente) a 5 (buono) si sono stimati € 20.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 40.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 20.000

Da 3 (sufficiente) a 5 (buono) si sono stimati € 40.000

| Tabella Prezzi Marginali | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | |
| | Unità A | Unità B | Unità C |
| Prezzo medio dei contratti | 528,63 | 776,26 | 1.509,68 |
| Superficie principale S1 (mq) | 528,63 | 528,63 | 528,63 |
| Autorimessa AUT (mq) | 264,32 | 264,32 | 264,32 |
| Stato di manutenzione del fabbricato STF (n) | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n) | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 |

10.5.4 Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

| Prezzo di mercato e caratteristica | Unità A | Unità B | Unità C |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| PRZ (€) | 120.000,00 | 85.000,00 | 187.200,00 |
| S1 (mq) | -72.951,54 | -7.929,52 | -21.145,37 |
| AUT (mq) | -6.872,25 | -9.779,74 | -4.229,07 |
| STF (n) | 20.000,00 | 10.000,00 | -20.000,00 |
| STM (n) | 40.000,00 | 20.000,00 | -40.000,00 |
| Prezzo corretto (€) | 100.176,21 | 97.290,75 | 101.825,55 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(101.825,55 - 97.290,75) * 100] / 97.290,75 = 4,66\% < 10\%$$



10.5.5 Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(101.825,55 + 97.290,75 + 100.176,21)/3 = 99.764,17$

State la situazione degli impianti comuni all'unità sita al piano terra come in precedenza descritto la scrivente ha reputato necessario applicare un'ulteriore decurtazione, pari a 15.000 €, che considera l'eventuale necessità di procedere ad una divisione degli impianti esistenti.

Il valore di mercato del bene si ritiene quindi pari a 84.764,17, arrotondato a **85.000,00 €**, pari a circa **1.118,42,00 €/mq**.

10.6 **Valutazione corpi**

| ID | Immobile | Superficie commerciale (m ²) | Valore unitario (€/m ²) | Valore intero medio ponderato | Valore diritto 1/1 |
|-------------------|------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 1.a | Abitazione | 69 | 1.118,42 | 85.000,00 | 85.000,00 |
| Totale 1.a | | | | 85.000,00 | 85.000,00 |

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

10.7 **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **5.200 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **8.500,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 111,84 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



10.8 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 71.300,00**
- Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 85.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 28/04/2023

Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari
Certificato n. IMQ-VI-1603003



A handwritten signature in black ink that reads 'Francesca Piantavigna'.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



11 ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Ricerca di Mercato

Allegato 4: Copia atto di provenienza

Allegato 5: Risposta Comuni di Albaredo d'Adige (VR) e Veronella (VR) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 7: Accesso agli Atti – Comune di Albaredo d'Adige (VR)

Allegato 8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

