

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	324/2022
Giudice	dott. ATTILIO BURTÌ
Creditore procedente	██
Creditore intervenuto	██
Parte eseguita	██



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO – info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

TIZIANA avv. TRAMONTANO tiziana.tramontano@gmail.com – tel. 3495765229 -

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo -
Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona -
C.F. BNM LSN 69B05 L781K
P.IVA 02302200239
e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. – alessandro.bonomo@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

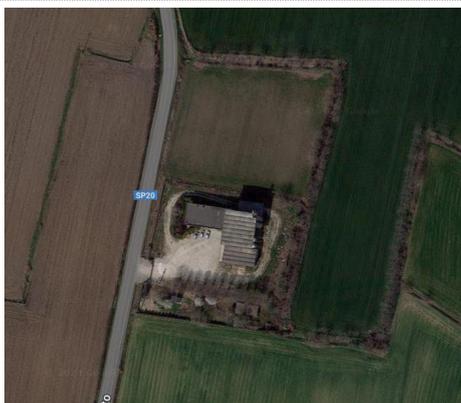
pagina

A.	SCHEDA 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 UNICO – ABITAZIONE -	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici –	4
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	6
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 ed oneri giuridici.....	11
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	12
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.....	13
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	13
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	13
D.1.13	Valutazione del lotto	13
D.1.13.1	Consistenza.....	13
D.1.13.2	Criteri di stima.....	13
D.1.13.3	Stima.....	16
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	17
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	18
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	18
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	18
E.3	Certificato di residenza dell'esecutato	18
E.4	Stato di famiglia.....	18
E.5	ESTRATTO DI MAPPA.....	18
E.6	Estratto storico del Catasto E PLANIMETRIE CATASTALI.....	18
E.7	Ispesioni ipotecarie aggiornate.....	18
E.8	Titoli Abilitativi	18
E.9	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO).....	18
E.10	Fotografie degli esterni	18
E.11	Fotografie degli interni.....	18
E.12	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	18
E.13	INVIO PERIZIA.....	18



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 324/2022
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione
Ubicazione	Oppeano (VR), Via Quaiotto n° 85
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Oppeano (VR), Foglio 53 mappale n. 44 sub 3 (ex sez E - Fg. 3 - mapp.44 - sub 3)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 91.800,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti <ul style="list-style-type: none">diversa destinazione d'uso e distribuzione dei locali Costi di regolarizzazione pari a € 3.632,00
Irregolarità catastali	Presenti <ul style="list-style-type: none">diversa distribuzione spazi interni Costi di regolarizzazione pari a € 500,00
Esistenza di formalità non cancellabili	Sì Convenzione tra il comune di Oppeano e il sig. Margonari Anselmo – trascrizione R.G. 26468 – R.P. 19497 del 04.12.1984
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il bene risulta in piena proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

L'esperto estimatore ritiene di formare un singolo lotto in quanto trattasi di un'abitazione annessa all'attività produttiva.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – ABITAZIONE -

D.1.1 Proprietà

Attuali proprietari:

- [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 con atto di compravendita del notaio Macchi dott. Sergio del 15.12.1999 repertorio 81841, trascritto il 16.12.1999 nn. 45454/29439 da [REDACTED]
[REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

- [REDACTED] al momento della stipula dell'atto notarile risultava coniugato con la [REDACTED] in regime di separazione dei beni così come al momento della notifica dell'atto di pignoramento.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici –

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Oppeano (VR), attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] risulta essere di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.

Lo stato di famiglia dell'esecutato risulta così costituito:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

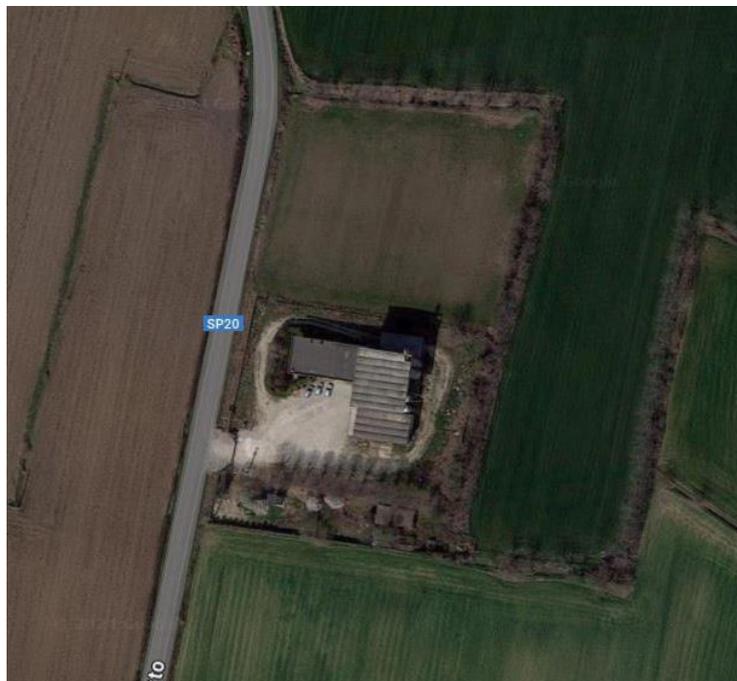
Il fabbricato risulta essere censito al N.C.E.U.:

- Foglio 53:
mappale 44 – sub 3 – cat. A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani, superficie catastale 103 mq – R.C. € 426,08;



STORIA CATASTALE

- L'attuale Fg. 53 mappale 44 sub 3 deriva dall'ex sez. E Fg. 3 mappale 44 sub 3. L'immobile è ubicato a Oppeano (VR) via Quaiotto n° 85.



FABBRICATO CON SORMONTO MAPPA CON ORTOFOTO



Confini:

- a Nord con i mappali 126;
- a Sud con il mappale 47;
- a Est con i mappali 126;

Tribunale di Verona E.I. n. 324/2022 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Tiziana Tramontano



- a Ovest con via Quaiotto identificata con il mappale 133.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato è ubicato a Oppeano (VR) in via Quaiotto a circa 3 Km dal centro paese e dai servizi primari insistenti sul territorio.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

Trattasi di un'abitazione situata all'interno di un complesso destinato alla produzione artigianale con relativo punto vendita e pertanto pertinenziale all'attività produttiva, come dichiarato dal comune di Oppeano in data 03.07.2023 prot. 0013681 (v. allegato 8).

L'intero fabbricato ricade infatti nello strumento urbanistico vigente in zona agricola. Si precisa che l'esecuzione in oggetto colpisce solamente la parte residenziale.

L'abitazione è situata al piano primo, accessibile da un vano scala posto a Ovest del fabbricato e risulta composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio con ripostiglio, due camere da letto e bagno.

Sulla parte est dell'unità è stata ricavata una terza camera da letto, in assenza di regolare autorizzazione, utilizzando una porzione del sub 2.

L'unità in oggetto presenta una superficie lorda di mq 148,10 e commerciale di 139,42.

Il corpo di fabbricato presenta:

SUB 3 – ABITAZIONE -		
FABBRICATO	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate – la parte a sud presenta umidità di percolazione derivante dalla copertura	Discrete
Oscuranti	Tapparelle	Discrete
Serramenti esterni	In legno	Discrete
Canali di gronda	In lamiera verniciata	Sufficienti
Pluviali	In lamiera verniciata	Sufficienti
Muratura	In laterizio	Discrete
Solai	In laterocemento	Discrete
ABITAZIONE	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso – p. terra -	Blindato	Discrete
Serramenti interni	In legno	Discrete
Porte interne	In legno	Discrete
Pavimenti-rivestimenti	Ceramica e legno	Discrete
Sanitari e rubinetteria	In ceramica e acciaio	Discrete
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto Fognario	Con pozzo perdente	Sì
Impianto Elettrico	Attualmente unito con il sub 2-4	Sì

Tribunale di Verona E.I. n. 324/2022 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Tiziana Tramontano



	Predisposizione per impianto autonomo	
Impianto Riscaldamento	Unito con il sub 2	Sì
Impianto idrico	Unito con il piano terra	Sì

FABBRICATO SUB 3 – ABITAZIONE -



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4





Foto 5

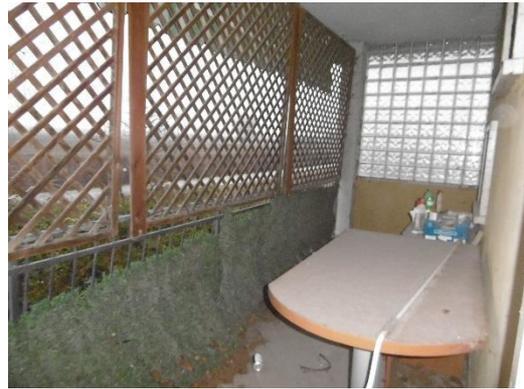


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12 (camera ricavata utilizzando parte del sub 2)

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

L'unità, oggetto di esecuzione e facente parte del mappale 44, fruisce del sub 1 – corte esterna (B.C.N.C. a tutti i sub) – di cui ne risulta proprietaria per la quota di 1/6.

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

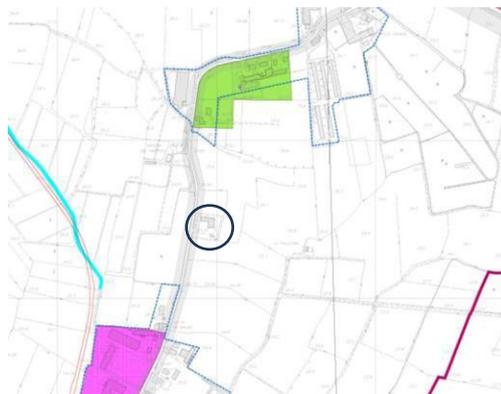
FABBRICATO

L'accesso al fabbricato avviene, attraverso la corte comune, direttamente dalla strada comunale Via Quaiotto.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento si trova:

Nel P.R.G.



- Fascia di rispetto stradale;
- Zona E2 agricola normale.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta:

RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ TRA GLI INTESTATARI

- la conformità dell'intestatario catastale con quello risultante dalle visure ipotecarie.

RELATIVAMENTE ALLE PLANIMETRIE

la non conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato rilevato. Nello specifico:
sub 3

- diversa distribuzione spazi interni piano primo (demolizione tramezza antibagno).

RELATIVAMENTE ALLE MAPPE

- nessuna difformità

QUANTIFICAZIONI COSTI	
Redazione planimetria catastale con diritti di segreteria	€ 500,00
TOTALE COSTI	€ 500,00
Arrotondamento	€ 500,00

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

A seguito delle verifiche e degli accessi presso la P.A. l'immobile risulta essere stato realizzato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Licenza di Costruzione n° 1066 del 25.01.1977 per la costruzione di un molino con silos - magazzino, ufficio e abitazione;
2. Variante concessione edilizia n° 2418/1984 del 17.09.1984;
3. Abitabilità n° 22/1984 del 27.09.1984.

Dall'esame degli elaborati tecnici e a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile verificare alcune difformità e più precisamente:

- diversa destinazione d'uso e distribuzione dei locali e nello specifico:
 - il soggiorno e la stanza da letto attiguo del progetto approvato sono diventati soggiorno e cucina nello stato rilevato;
 - realizzazione di un piccolo ripostiglio nella zona disimpegno;
 - la cucina del progetto approvato è diventata stanza da letto nello stato rilevato;
 - il retro-cucina e bagno nello stato approvato sono diventati un unico locale a bagno.
 - a livello prospettico non è stata realizzata la finestra sul lato ovest del vano scala.
 - sul lato est dell'unità è stata ricavata una terza camera da letto, in assenza di regolare autorizzazione, utilizzando una porzione del sub 2.

Alla luce di quanto sopra, si riportano la quantificazione dei costi e sanzioni amministrative da applicare per la sanatoria delle difformità rilevate:

Tribunale di Verona E.I. n. 324/2022 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Tiziana Tramontano



QUANTIFICAZIONI COSTI E SANZIONI	
Diritti di segreteria comune di Oppeano per SCIA in sanatoria	€ 100,00
Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 1.032,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione	€ 2.500,00
TOTALE COSTI E SANZIONI	€ 3.632,00

Si precisa che il costo per la rimozione delle tramezze della terza camera da letto sono già state conteggiate nella procedura esecutiva per il sub 2.

I costi sopra riportati sono stati quantificati secondo criteri e parametri ben specifici ma possono essere oggetto anche di incrementi o decurtazioni specie nella fase esecutiva.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile allo stato attuale non risulta abitato.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 13.02.2024 ed allegate alla presente.

N.C.E.U. Foglio 53 – mappale 44 sub 3

Iscrizioni:

1. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19.04.2016 numero di repertorio 835 emesso dal Tribunale di Biella (BI) R.G. 18828 – R.P. 3089 del 19.05.2016 a favore della [REDACTED] [REDACTED] iscritta per un capitale di € 229.978,19 per un totale di € 300.000,00 contro:



- [REDACTED]
gravante sugli immobili identificati:
N.C.E.U. Isola Rizza Foglio 16 mappale 188 sub 6 – 7;
N.C.E.U. Isola Rizza Foglio 16 mappale 236;
N.C.T. Isola Rizza Foglio 237;
N.C.E.U. Oppeano Foglio 53 mappale 44 sub 2 e 4.
- [REDACTED]
gravante sull'immobile identificato:
N.C.E.U. Oppeano Foglio 53 mappale 44 sub 3.

N.C.E.U. sezione Urbana E Foglio 3 – mappale 44 sub 3

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.09.2010 numero di repertorio 1466/1115 notaio Marinucci Pia sede Cologna Veneta (VR) R.G. 36397 R.P. 8078 del 16.09.2010 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] iscritta per un capitale di € 500.000,00 per un totale di € 900.000,00 per la durata di 9 anni 10 mesi contro:
 - [REDACTED]
[REDACTED]
gravante sugli immobili identificati:
N.C.E.U. Isola Rizza Foglio 16 mappale 188 sub 3.
 - [REDACTED] (terzo datore di ipoteca)
gravante sull'immobile identificato:
N.C.E.U. Oppeano Sezione E Foglio 3 mappale 44 sub 3.

Trascrizioni:

1. Verbale di pignoramento del 30.08.2023 numero di repertorio 6099 trascritto il 21.09.2023 R.P. 37680 R.P. 28094 a favore di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
 - [REDACTED]
gravante sull'immobile identificato:
N.C.E.U. Comune di Oppeano (VR) Foglio 53 mappale 44 sub 3.

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

Trascrizione convenzione tra il comune di Oppeano e il [REDACTED] – trascrizione R.G. 26468 – R.P. 19497 del 04.12.1984.

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

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici che siano opponibili.



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

Non esiste alcun diritto di prelazione derivante dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussistono oneri condominiali trattandosi di immobile non in contesto condominiale.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

Non risulta necessario redigere progetto divisionale in quanto l'esecutato detiene l'intera proprietà dell'immobile pignorato.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

ABITAZIONE

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	136,53	1,00	136,53
Balconi	mq	11,57	0,25	2,89
Totale	mq	148,10		139,42

D.1.13.2 Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro



consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del presente incarico. In conclusione, sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

Fonti di informazione:

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio Tecnico di Oppeano (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

FABBRICATO RESIDENZIALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2023 (residenziale)	700,00 €	1.000,00 €	850,00 €
REQUOT	700,00 €	1.000,00 €	850,50 €
Borsino Immobiliare	602,00 €	919,00 €	760,00 €

Note:

- Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;
- Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;
- Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio.

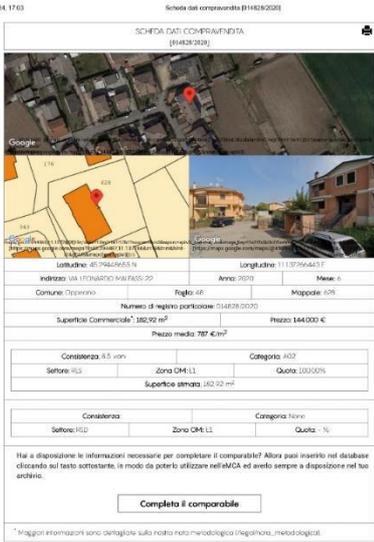
COMPARABILI

A



https://app.compromessa.it/compromessa_scheda/VR000220029/

B



https://app.compromessa.it/compromessa_scheda/VR000200180/

300104_1732



https://app.compromessa.it/compromessa_scheda/VR000220029/

Tribunale di Verona E.I. n. 324/2022 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Tiziana Tramontano



C

Scheda dati compravendita (0414302021)

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA
(0414302021)



Latitudine: 45.2793389 N Longitudine: 11.2335436 E

Indirizzo: VIA CROCE Snc Anno: 2021 Mese: 12

Comune: Oppeano Foglio: 61 Mappate: 62

Numero di registro particolare: 041430/2021

Superficie Commerciale: 105,00 m² Prezzo: 85.000 €

Prezzo medio: 810 €/m²

Consistenza: 20 mq	Categoria: C06
Settore: PER	Zona OM: E1
Quota: 100,00%	
Superficie stimata: 22,00 m ²	

Consistenza: 94 mq	Categoria: A02
Settore: RES	Zona OM: E1
Quota: 100,00%	
Superficie stimata: 94,00 m ²	

Hai a disposizione le informazioni necessarie per completare il comparabile? Allora puoi inserirlo nel database cliccando sul tasto sottostante, in modo da poterlo utilizzare nell'MCA ed averlo sempre a disposizione nel tuo archivio.

[Completa il comparabile](#)

https://mca.compartitalia.it/compravendita_scheda/VR02221011430

Si individua il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili della fascia di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza – superficie commerciale -, determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili. Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di 270.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), Via Quaiotto 71, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 53 mapp. 491 una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 376,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 144.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), Via Leonardo Malfassi 22, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 48 mapp. 628 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 182,92 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Oppeano (VR), Via Croce, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 51 mapp. 82 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).



Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	01/2022	06/2020	12/2021
Prezzo PRZ (€)	270.000,00	144.000,00	85.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	376,30	182,92	105,00
pMED (€/mq)	717,51	787,23	809,52

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 771,42$$

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche degli impianti tecnologici che risalgono alla costruzione dell'immobile e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, delle valutazioni dei comparabili, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a 700,00 €/mq

D.1.13.3 Stima

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, compreso le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.:

Destinazione	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie residenziale	mq	139,42	€ 700,00	€ 97.594,00
Totale valore				€ 97.594,00
Arrotondato a				€ 98.000,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Spese a carico della procedura	€ 2.000,00
Costi per sanatoria e sanzioni	€ 3.632,00
Costi per aggiornamento catastale	€ 500,00
TOTALE COSTI	€ 6.132,00



D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 91.868,00
arrotondato a	€ 91.800,00

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, lì 21.02.2024

Il perito estimatore
geom. Alessandro Bonomo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

E.5 ESTRATTO DI MAPPA

E.6 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO E PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.8 TITOLI ABILITATIVI

E.9 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.10 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.11 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.12 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.13 INVIO PERIZIA

