

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>258/2022</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>IQERA ITALIA S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	



Esperto Stimatore

ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA francesca.piantavigna@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. ALESSANDRA VIANELLO alessandra@studiolegalevianello.it – 045 2525110

**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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	5
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI .....	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERE 138, COMUNE DI VERONA .....	5
D.1.1	Proprietà .....	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	6
D.1.3	Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1	Contesto .....	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	19
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	20
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	21
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	23
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	24
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	25
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	25
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	26
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	26
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	27
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	27
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	27
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	28
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	28
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	28
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	29
D.1.13	Valutazione del lotto .....	30
D.1.13.1	Consistenza .....	30
D.1.13.2	Criteri di stima .....	31
D.1.13.3	Stima .....	32
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	41
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	42
E.1	Titolo di provenienza del bene .....	42
<del>E.2</del>	<del>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....</del>	<del>42</del>
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato.....	42
<del>E.4</del>	<del>Stato di famiglia storico .....</del>	<del>42</del>
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....	42
E.6	Planimetrie catastali.....	42
E.7	Estratto storico del Catasto.....	42
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	42
<del>E.9</del>	<del>Certificato di Destinazione Urbanistica .....</del>	<del>42</del>
E.10	Titoli Abilitativi .....	42
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) .....	42
E.12	Fotografie degli interni .....	42
E.13	Fotografie degli esterni .....	42
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte .....	42
E.15	Spese condominiali.....	42



## A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 258/2022
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	½ di piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento al piano quarto in contesto condominiale Sup. commerciale mq 112
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Albere n° 138
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 292 particella 235, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 29.500,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.200 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono occupato da volatili che erano riusciti a penetrare nell'unità dalle aperture finestrate. Durante le operazioni peritali è stata eseguita un'operazione di grossolana pulizia e ripristino delle protezioni alle finestre.



Tribunale di Verona E.I. n. 258/2022 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna  
Custode: avv. Alessandra Vianello



---

*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

Costituisce oggetto di vendita ½ di piena proprietà di abitazione posta al quarto piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13.

## C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un unico appartamento, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

## D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ALBERE 138, COMUNE DI VERONA

#### D.1.1 Proprietà

All'esecutato [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19 è pervenuta per atto di compravendita del 31/03/2004 Numero di repertorio 121020/25169 Notaio QUARATINO VINCENZO Sede VERONA trascritto il 22/04/2004 nn. 17470/10376 da potere di [REDACTED] Nato il 16/10/1936 a VERONA Codice fiscale [REDACTED]

A [REDACTED] nato il 16/10/1936 a VERONA Codice fiscale [REDACTED] la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19 è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nato a Verona il 13/07/1907 ed ivi deceduto il 19/04/1982 (denuncia n. 61 vol. 375 presentata presso l'Ufficio del Registro di Verona) trascritta il 21/07/1983 ai nn. 15840/11908.

In data 05/01/2023 ai nn. 413/289 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] ni virtù dell'atto di compravendita del 31/03/2004 Rep. 121020 Not. Quaratino Vincenzo.

Secondo quanto dichiarato in atto di provenienza i signori [REDACTED] e [REDACTED] di essere tra loro coniugi in regime di separazione dei beni secondo le Leggi nigeriane.



---

### D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si riporta in seguito quanto indicato in certificato rilasciato dal Comune di Verona in data 06/02/2023 (All. E.3).

RESIDENTE NEL COMUNE

n. indiv.: 942458 n. famiglia: 9134439

[REDACTED]  
[REDACTED]  
nata il [REDACTED]

abitante in [REDACTED]

Stato civile non documentato

residente a VERONA dal 25/12/2022

iscritta per CESSATA IRREPERIBILITA'

provenienza R.I. 33

data di residenza all'indirizzo 25/12/2022

professione: OPERAIA

cittadinanza: [REDACTED]

Carta identità: Data: 19/02/2013 Numero: AT7630294 Comune: VERONA

Non valida per l'espatrio.

Data scadenza permesso di soggiorno 14/04/2023

Certificabilità Sesso: F

Cod. fiscale [REDACTED]

### D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

½ Piena proprietà di:

**1.a:** Abitazione posta al quarto piano distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 292, particella 235, sub 19**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13.



Intestati a:

1	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

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.

#### **Ricostruzione delle variazioni catastali**

dall'impianto al 21/11/1985

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 13, categoria C/2, consistenza 234 mq, Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 21/11/1985 al 26/05/1998

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/1985 in atti dal 15/11/1989 VCO (n. 5977/V/1985)

dal 26/05/1998 al 13/03/2007

Immobile predecessore: Comune di VERONA (L781) (VR) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19 categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani - VARIAZIONE del 26/05/1998 in atti dal 26/05/1998 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA(POGGIOLI) (n. D02629.1/1998)

dal 13/03/2007

Immobile attuale Comune di VERONA (L781) (VR) Foglio 292 Particella 235



---

Subalterno 19 categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/03/2007 Pratica n. VR0155256 in atti dal 13/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11087.16/2007).





## Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Verona, via Albere N° 138.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Agostino Guerrieri, via Albere, via Mantovana, mappale 41, 465.

### **D.1.3 Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1 Contesto**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Verona, quartiere Santa Lucia, composto da cinque piani fuori terra e un piano seminterrato in cui si trovano cantine.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Albere, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.



Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 3 km; Aeroporto di Verona a circa 8 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 4,5 km e A22 - Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 6 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1 km dal bene oggetto di esecuzione:



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

#### 1.a - Appartamento

½ di piena proprietà di appartamento posto al piano quarto distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita Euro 710,13.

L'appartamento è composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 112 mq.



Il condominio risulta edificato alla fine degli anni 60 ed inseguito, negli anni 80 risulta sanato il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono occupato da volativi che erano riusciti a penetrare nell'unità dalle aperture finestrate. Durante le operazioni peritali è stata eseguita un'operazione di grossolana pulizia e ripristino delle protezioni alle finestre.

### **Caratteristiche dei beni**

#### **Caratteristiche strutturali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Discrete
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Discrete

#### **Caratteristiche edilizie e costruttive**

1.a – Appartamento

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: avvolgibili in legno	Pessime
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Pessime



Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Pessime
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Pessime
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Pessime

<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>	<b>Conformità</b>
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Presente fino al piano terzo	Funzionante	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

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.



---

## Documentazione fotografica



FOTO 1 - Fronte Est/sud, via Albere incrocio via Mantovana



FOTO 2 - Fronte Nord/Est, via Albere incrocio via Guerrieri

---

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2022 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna  
Custode: avv. Alessandra Vianello





FOTO 3 – Portone d'accesso condominiale via Albere

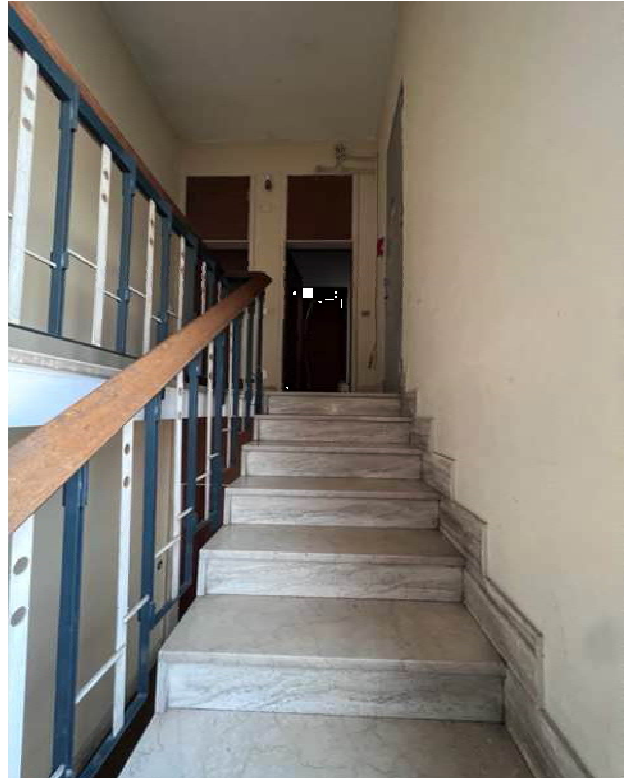


FOTO 4 – Scala condominiale



FOTO 5 – Ingresso



FOTO 6 – Ascensore condominio





FOTO 7 – Ingresso



FOTO 8 – Soggiorno





FOTO 9 – Camera



FOTO 10 – Cucina



FOTO 11 – Disimpegno







FOTO 12 – Camera


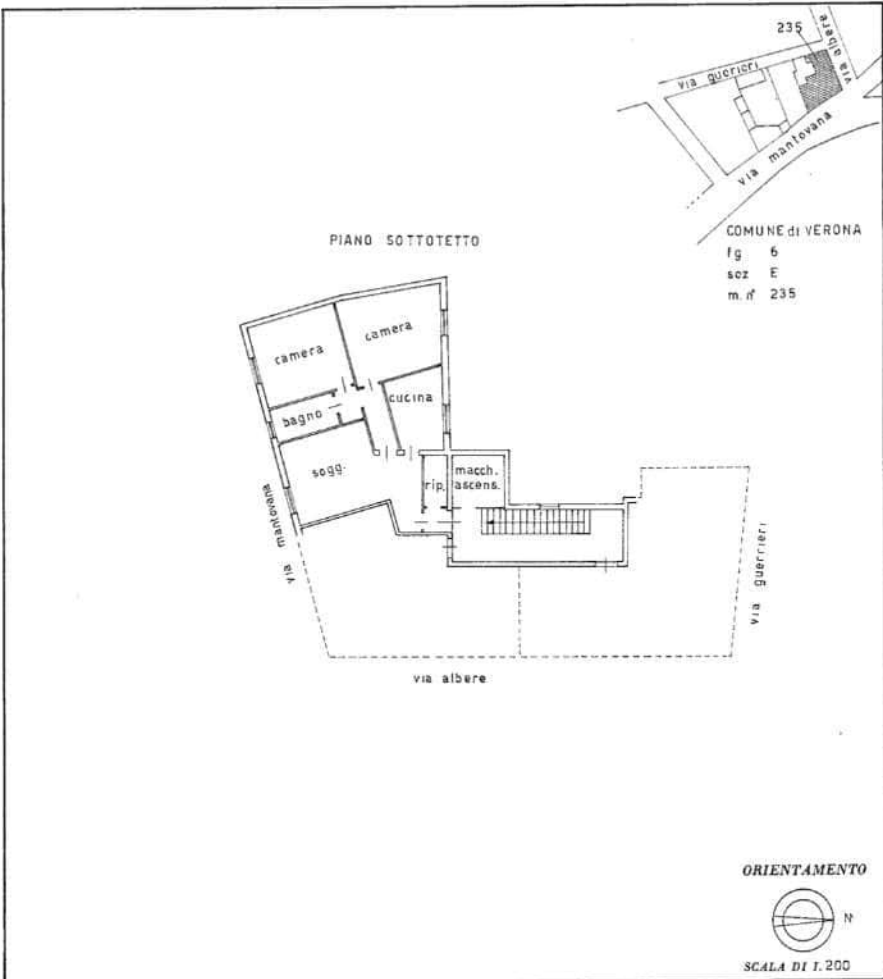

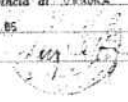


FOTO 13 – Bagno



# Planimetrie catastali

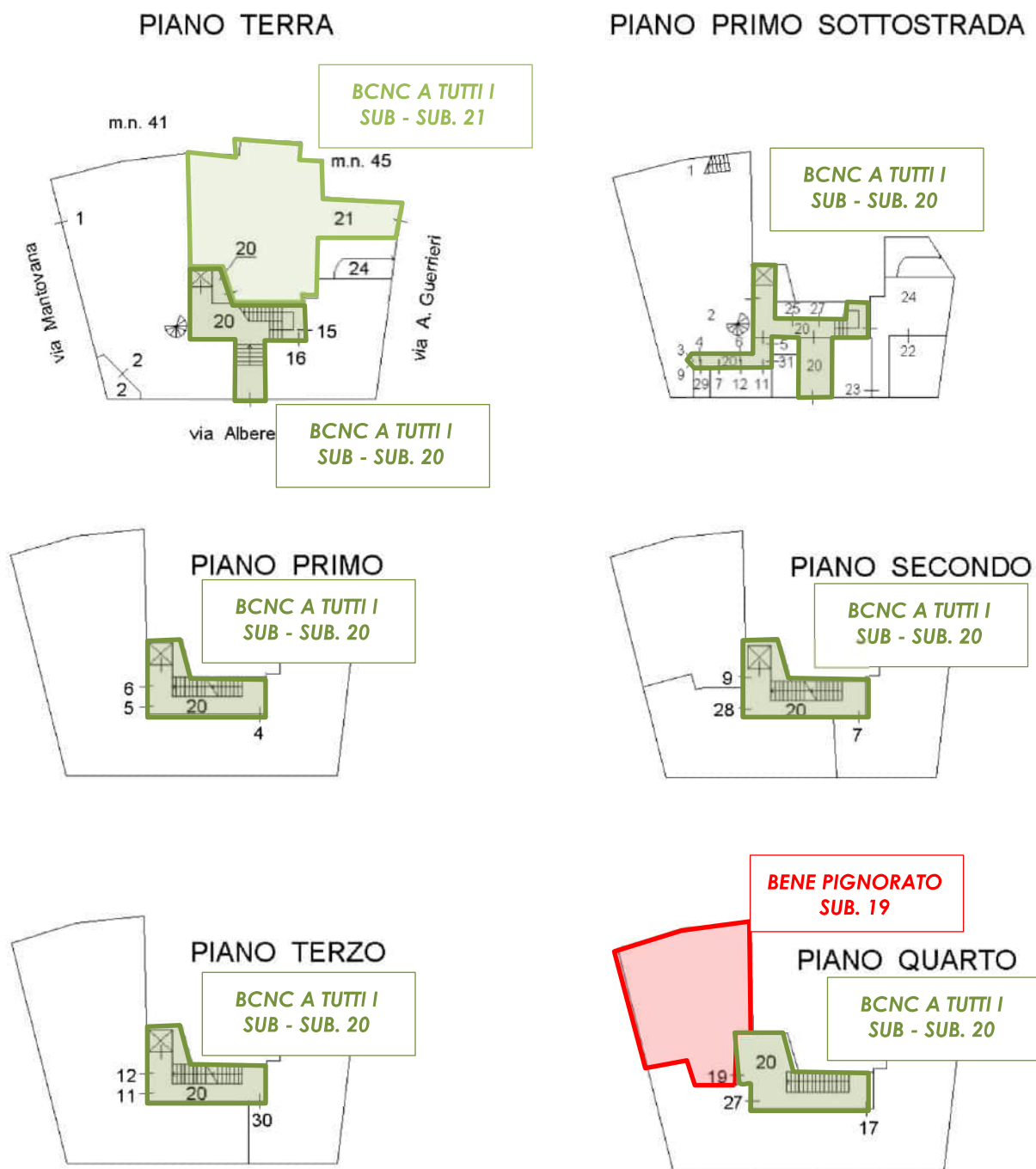
Data presentazione: 21/11/1985 - Data: 08/02/2023 - n. T92431 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO P. - fog. red. - 497		 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b>		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		<b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 437)</small>		<b>Lire 150</b>	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>VERONA</u>		Via <u>ALBERE</u>			
Ditta <u>[REDACTED]</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u>					
<b>PIANO SOTTOTETTO</b>					
					
COMUNE di VERONA I g 6 sez E m. n° 235					
<b>ORIENTAMENTO</b>  SCALA DI 1:200					
<b>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</b>			Compilata dal geometra <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Dal Pozzo Luigi		
DATA PROT. N° <u>2377/05</u>			Iscritto all'Albo dei geometri n° 516 della Provincia di VERONA		
			DATA <u>19.11.85</u>		
			Firma: 		
Ultima planimetria in atti					
Data presentazione: 21/11/1985 - Data: 08/02/2023 - n. T92431 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)					

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 292 - Particella 235 - Subalterno 19 >  
VIA ALBERE n. 138 Piano 4

Tribunale di Verona E.I. n. 258/2022 R.E.  
Giudice: dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: arch. Francesca Piantavigna  
Custode: avv. Alessandra Vianello

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



Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 20 – vani scala e distributivi.



---

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 21 – area esterna.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

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

L'accesso al bene avviene attraverso beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 20 – vani scala e distributivi.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 292, particella 235, sub 21 – area esterna.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla pubblica via.



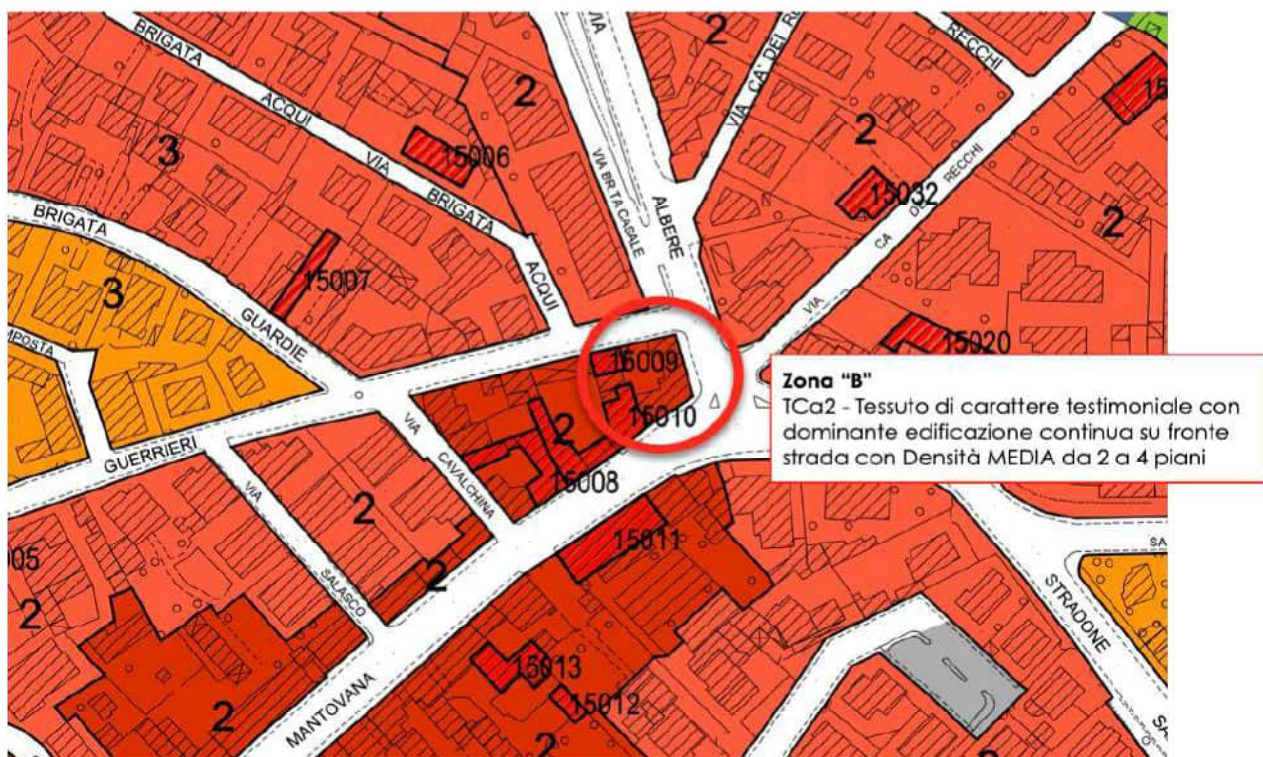
## D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Verona in Zona "B" TCa2 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità MEDIA da 2 a 4 piani.

### La città esistente (parte 2<sup>a</sup> - titolo 2<sup>a</sup> - capo 1<sup>o</sup>)

<b>TCa</b>	TESSUTO DI CARATTERE TESTIMONIALE CON DOMINANTE EDIFICAZIONE CONTINUA SU FRONTE STRADA	Art. 103
<b>TCb</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - FUNZIONALE	Art. 104
<b>TCbM</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - MORFOLOGICO	Art. 104
<b>M</b>	TESSUTO CON EDIFICAZIONE MISTA - MORFOLOGICO	Art. 104
<b>TCc</b>	TESSUTO CON DOMINANTE EDIFICAZIONE ISOLATI SU LOTTO	Art. 105
<b>TCd</b>	TESSUTO CON PREVALENZA DI CASE UNI-BIFAMILIARI	Art. 106

1= DENSITA' ALTA  
oltre i 4 piani  
2= DENSITA' MEDIA  
3-4 piani  
3= DENSITA' BASSA  
fino a 2 piani



COMUNE DI VERONA - PI  
Tavola 4.0.14





APRI SOLO  
**Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2**

APRI SOLO  
**Art. 37 - Strade Romane-Fasce di rispetto**

APRI SOLO  
**Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi**

APRI SOLO  
**Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi**

APRI SOLO  
**Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto**

APRI SOLO  
**Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagn**

COMUNE DI VERONA - PI - Vincoli della Pianificazione  
Tavola 1



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

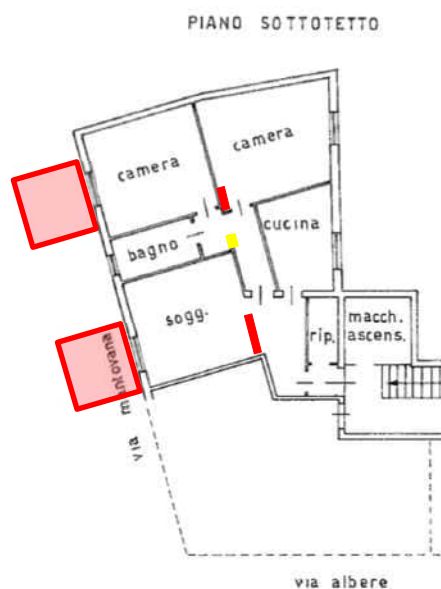
Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di due balconi con parapetti in vetro posti sul lato sud del fabbricato non rappresentati in planimetria catastale. Inoltre, sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna come rappresentate nella planimetria sotto riportata.



Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

*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.*



---

## D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

### Conformità impianti

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile in quanto le utenze non erano attive, lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è pessimo. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

### Pratiche edilizie

- Pratica edilizia SK 12951-66 P.G. 66908-66 intestata a Condominio Primavera, richiesta IL 26/10/1966, rilasciata IL 13/12/1967 per "PROG. FABBRICATO VIA MANTOVANA.

Si riporta quanto comunicato dal Comune di Verona in merito alla suddetta pratica: *"Con riferimento a quanto in oggetto, spiace comunicare che, da ricerche eseguite presso l'archivio cartaceo della Direzione Suap-Suep del Comune di Verona, le pratiche richieste non risultano al momento reperibili"*.

- Certificato di abitabilità del 28/11/1969 per "fabbricato di nuova costruzione posto in via Albere 138 - Licenza d'uso n.4264 del 30.9.1969 della Prefettura".
- Autorizzazione/Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 – Domanda n. 8803/02/00 P.G. n. 38413/86 del 29/11/1995 e relativo certificato di agibilità per "cambio di destinazione d'uso da soffitta a locali abitabili per mq 87,16 abuso ultimato entro il 29/01/1977".

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.





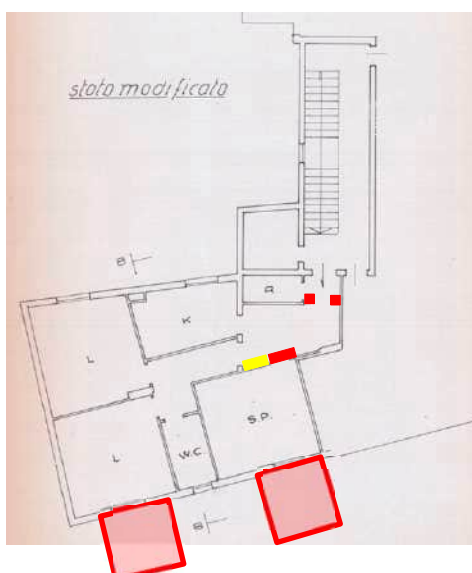
## Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

1.a Abitazione

Nello stato di fatto è stata rilevata la presenza di due balconi con parapetti in vetro posti sul lato sud del fabbricato non rappresentati negli elaborati grafici progettuali. Inoltre, sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna come rappresentate nella planimetria sotto riportata.



Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

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

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in stato di incuria ed abbandono occupato da volativi che erano riusciti a penetrare nell'unità dalle aperture finestrate. Durante le operazioni peritali è stata eseguita un'operazione di pulizie e ripristino delle protezioni alle finestre. All'interno dell'unità risultavano presenti alcuni elementi di arredo in condizioni manutentive pessime.



---

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

Nessuna.

### D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

##### Iscrizioni

Ipoteca volontaria: ISCRIZIONE NN. 17482/3536 del 22/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/03/2004 Numero di repertorio 121021 Notaio VINCENZO QUARATINO Sede VERONA

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VICENZA Codice fiscale 00204010243 (Domicilio ipotecario eletto VICENZA VIA BTG. FRAMARIN N. 18), contro [REDACTED]

Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] \ Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 130.000,00 Totale € 260.000,00 Durata 25 anni.

Grava su Verona sezione Urbana E Foglio 6 Particella 235 Sub. 19.

##### Pignoramenti

Pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE NN. 41114/29790 del 30/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2022 Numero di repertorio 5699 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI Codice fiscale 05828330638 (Richiedente: SOVIME SRL PER AMCO SPA VIA PIGNA N. 104 80128 NAPOLI), contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Verona foglio 292 particella 235 sub 19 con unità precedente identificata da Foglio 6 Particella 235 Subalterno 19.

##### Altre trascrizioni

Nessuna.



---

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 18/05/2023, 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. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

**D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi**



---

## **sull'immobile**

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

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

Amministratore condominiale: **Gestione Casa s.r.l.** - Sig. Pietro Martino Viale del Lavoro, N° 43 37135 – Verona tel. 3894317140, info.dalmar@gestionecasa.eu, info.pec@gestionecasa.eu.

Quota millesimi di proprietà: millesimi proprietà 72,92/1000 – millesimi ascensore 127,5/1000 si riferiscono alla proprietà intera.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 866,71 circa.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (maggio 2023): € 13.034,57 + € 866,71 (bil. In corso).

Si segnala inoltre che da quanto riferito telefonicamente dall'amministratore sono presenti alcune antenne sulla copertura del condominio che conferiscono un affitto allo stesso atto a mitigare le spese condominiali. Sempre secondo quanto riferito telefonicamente l'agevolazione delle spese non è concessa ai condomini insolventi. Per approfondimenti si prega di rivolgersi direttamente all'amministratore.

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 31/03/2004.

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

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

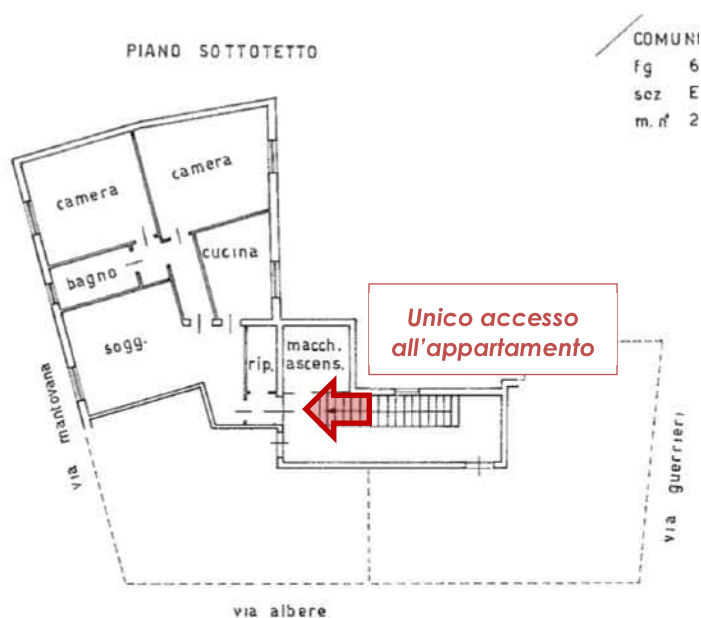


## D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

La ditta esecutata risulta proprietaria della quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di un appartamento sito in contesto condominiale senza pertinenze.

Lo scrivente ritiene che l'immobile abitativo non risulti comodamente divisibile, in quanto la divisione funzionale del bene risulta non economicamente vantaggiosa per la consistenza ed il valore di mercato della stessa oltreché di difficile realizzazione trattandosi di un appartamento al piano quarto sottotetto dotato di un unico accesso posto su un lato dell'appartamento come da indicazione sotto riportata.



## D.1.13 Valutazione del lotto

### D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
1.a	Appartamento	112

#### 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 112 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	112,40	1	112,40
<b>Totale</b>	<b>112,40</b>		<b>112,40</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>112,00</u></b>		<b><u>112,00</u></b>

*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 <sup>2</sup> )
Piano quarto		
Ingresso	H 2,80	1,43
Ripostiglio	H min 2,00 – H max 2,95	3,00
Cucina	H min 2,00 – H max 2,73	10,55
Soggiorno	H min 2,00 – H max 2,95	27,33



Bagno	H min 2,00 – H max 2,73	5,36
Disimpegno	H 2,73	4,02
Disimpegno	H 2,73	1,94
Camera 1	H min 2,00 – H max 2,95	20,12
Camera 2	H min 2,00 – H max 2,95	21,83

Si rileva che, dato lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, possono esserci alcune imprecisioni nelle dimensioni rilevate nell'ordine di qualche centimetro. Si precisa che tale lieve imprecisione non va ad impattare sul valore del bene stimato.

#### **D.1.13.2 Criteri 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 Verona. 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.

### D.1.13.3 Stima

#### Comparabili compravendite

#### **Comparabile A – Appartamento sito in Via del Quadrato, Comune di Verona**

COMPARABILE	A				
Comune	Verona	Indirizzo	Via Del Quadrato n. 1		
					
Appartamento al piano quarto, del fabbricato condominiale denominato "CONDominio MARCO POLO I"					
<b>Pratiche edilizie</b>	Licenza edilizia n. 32855 P.G. e n. 788 SK, rilasciata dal Comune di Verona in data 7 ottobre 1969 Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Verona (VR) in data 1 dicembre 1971, prot. n. 51491 P.G./71 e 6646 San.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento				81 mq
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 292, particella 457 subalterno 177, piano 4, categoria A/2, classe 3, vani 4, sup. cat. metri quadrati 81, rendita catastale Euro 516,46				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Roberto Leso del 20/09/2022, repertorio n. 16116, raccolta n. 12246				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	81	<b>Compravendita (€)</b>	104.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.283,95 €





## Comparabile B – Appartamento con autorimessa sito in Via Mercante, Comune di Verona

COMPARABILE	B				
<b>Comune</b>	Verona		<b>Indirizzo</b>	via Don Domenico Mercante, n. 8	
					
Appartamento composto da: ingresso, corridoio, tre vani, cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano quinto ed accessorio vano cantina di pertinenza al piano interrato; autorimessa di pertinenza al piano terra.					
<b>Pratiche edilizie</b>	Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Verona in data 19 luglio 1968 n. 16587 P.G. e n. 443 SK Dichiarato abitabile, a partire dal 26 agosto 1969, con certificato rilasciato dal Comune di Verona nell'anno 1969, n. 55781 P.G./69 e n. 6889 San., licenza d'uso n. 1525 dell'8 agosto 1969 della prefettura.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		95 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		13 mq		
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 292, particella 485, sub. 40, piano S1 - 5, zc 3, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale totale mq 95, totale escluse aree scoperte mq 91, R.C. Euro 710,13, Foglio 292, particella 485, sub. 11, piano T, zc 3, cat. C/6, cl. 4, mq 12, superficie catastale totale mq 13, R.C. Euro 44,00.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Andrea Lanza del 12/09/2022, repertorio n. 12254, raccolta n. 9422				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	101,5	<b>Compravendita (€)</b>	87.500,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	862,07 €



## Comparabile C – Appartamento con autorimessa sito in Via Salasco, Comune di Verona

COMPARABILE	C				
Comune	Verona		Indirizzo	Via Salasco n. 8	
					
<p>Appartamento di piani quarto e quinto, composto da ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, tre camere, un bagno e tre balconi al piano quarto, con soffitta al piano quinto collegata all'appartamento da scala interna di proprietà esclusiva; autorimessa al piano terra, di servizio e pertinenza dell'abitazione.</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	Ante 1^ settembre 1967				
	C.I.L.A. al SUAP di Verona in data 11 maggio 2022, codice pratica 04546290232-09052022-0958, protocollo SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0213370 del 11 maggio 2022.				
Il Comune di Verona (VR) ha rilasciato in data 6 settembre 1960 certificato di abitabilità.					
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento				124 mq
	Superficie commerciale autorimessa				18 mq
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 292, m.n. 23 sub 2, z.c. 3, p. T, cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 16.				
	Superficie Catastale Totale mq. 18, R.C. Euro 58,67.				
<b>Informazioni atto</b>	Foglio 292 m.n. 23 sub 16, z.c. 3, p. 4-5, cat. A/3, cl. 4, vani 6,5, Superficie Catastale Totale mq. 124, R.C. Euro 738,53.				
	Atto del notaio Giampaolo Mondardini del 19/12/2022, repertorio n. 7165, raccolta n. 4666				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	133	<b>Compravendita (€)</b>	145.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.090,23 €

### Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

### Procedimento

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.

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.

### 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;
- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n
- 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 Verona (VR), Via Del Quadrato n. 1	Comune di Verona, via Don Domenico Mercante, n. 8	Comune di Verona (VR), Via Salasco n. 8	
	data atto: 20/09/2022	data atto: 12/09/2022	data atto: 19/02/2022	data valutazione: MAGGIO 2023
anno costruz./agibilità:1971	anno costruz./agibilità: 1969	anno costruz./agibilità: ante 1967	anno costruz./agibilità: 1969	
Prezzo di mercato PRZ(€)	104.000,00	87.500,00	145.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	81	95	124	112
Autorimessa AUT (mq)	0	13	18	0
Livello di piano LIV (n)	4	5	4	4
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	2	3	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	2	3	1
Superficie commerciale SUP (mq)	81,00	101,50	133	112

### 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%.

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:

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

$$pA(S1) = 104.000,00 * 1,00 / 81 = 1.283,95 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 87.500,00 * 1,00 / 101,50 = 862,07 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 133 = 1.090,23 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.283,95 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 862,07 \text{ €/mq}$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**



---

$[i(\text{AUT})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{AUT}) = 862,07 * 0,50 = 431,03 \text{ €/mq}$$

$$pB(\text{AUT}) = 862,07 * 0,50 = 431,03 \text{ €/mq}$$

$$pC(\text{AUT}) = 862,07 * 0,50 = 431,03 \text{ €/mq}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)**

Il prezzo marginale del livello di piano  $p(\text{LIV})$  è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile.

$[i(\text{LIV})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$\text{Comparabile A } p(\text{LIV}) = 104.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 1.029,70 \text{ €/n}$$

$$\text{Comparabile B } p(\text{LIV}) = 87.500 * 0,01 / 1 + 0,01 = 866,34 \text{ €/n}$$

$$\text{Comparabile C } p(\text{LIV}) = 145.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 1.435,64 \text{ €/n}$$

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  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 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

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

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  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 € 50.000

Da 1 (scarso) a 2 (mediocre) si sono stimati € 25.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.283,95	862,07	1.090,23
Superficie principale S1 (mq)	862,07	862,07	862,07
Autorimessa AUT (mq)	431,03	431,03	431,03
Livello di piano LIV (n)	1.029,70	866,34	1.435,64
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	25.000,00	25.000,00	25.000,00

### 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 (€)	104.000,00	87.500,00	145.000,00
S1 (mq)	26.724,14	14.655,17	-10.344,83
AUT (mq)	0,00	-5.603,45	-7.758,62
LIV (n)	0,00	-866,34	0,00
STF (n)	0,00	10.000,00	0,00
STM (n)	-50.000,00	-25.000,00	-50.000,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>80.724,14</b>	<b>80.685,39</b>	<b>76.896,55</b>

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

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(80.724,14 - 76.896,55) * 100] / 76.896,55 = 4,98\% < 10\%$$

### 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  $(80.724,14 + 76.896,55 + 80.685,39)/3 = 79.435,36$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 79.000,00 €, pari a circa 705,36 €/mq.

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

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/2
1.a	Appartamento	112	705,36	79.000,00	39.500,00
<b>Totale 1.a</b>				<b>79.000,00</b>	<b>39.500,00</b>

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

Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 59.000,00.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **4.200 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: **7.900,00 Euro (valore diritto 1/2)** (circa 141,00 €/mq) - adeguamento del 20%.
- 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.





### D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a per la quota di proprietà di 1/2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 29.500,00**

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

Verona, 07/06/2023

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".



---

## **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 STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

~~**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**~~

~~**E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

~~**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**

**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

**E.15 SPESE CONDOMINIALI**

Gli allegati barrati (~~barrati~~) non sono prodotti nella presente procedura.

