

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

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**



<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>RGE 359/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.</b>
<b>Parte eseguita</b>	

Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

FEDERICA MICHELI avvocato – federicamicheli@studioavvocato.it – 045 8035655

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

Tribunale di Verona E. I. n. 359/2023 R. E.  
*Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso*  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Federica Micheli avvocato



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.	LOTTO UNICO .....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	6
D.1.3.1.	Contesto .....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....	9
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	9
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile .....	10
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	10
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	11
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	11
D.1.8	Vincoli e oneri giuridici .....	11
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura .....	12
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	13
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	13
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili .....	13
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	13
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali della vendita .....	14
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	14
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	15
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	15
D.1.13.1.	Consistenza .....	15
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	16
D.1.13.3.	Stima .....	17
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	18
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	19



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 359/2023
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento in condominio Sup. commerciale mq. 93
<b>Ubicazione</b>	Zevio (VR), frazione Volon, , Via Don Giuseppe Zecchinato 9/C
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Zevio (VR), Foglio 56, partic. 668: - sub 18, A/2 - sub 27, C/6
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 119.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI – convenzioni edilizie
<b>NOTE</b>	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E. I. n. 359/2023 R. E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto  
Custode: : Federica Micheli avvocato



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro

, trascritto a Verona in data 07/12/2023 ai nn. 50351 R.G. e 37693 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio, Fg. 56, partic. 668, Frazione Volon, Via Don G. Zecchinato 9/C:

- sub 18, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 4,5, piano S1-1;

- sub 27, C6 autorimessa, cons. mq. 27, piano S1;

in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

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

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN ZEVIÒ, FRAZIONE VOLON, VIA DON G. ZECCHINATO 9/C.

#### D.1.1. Proprietà

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

- Trascrizione di atto di decreto di nomina di Curatore ereditario del Tribunale di Verona del 06/03/2023 rep. 1435/2023, trascritto a Verona il 07/06/2023 ai nn. 22831 R.G. e 17047 R.P. a favore di Avv. Vittorio Casara, nato a Verona il 10/07/1976 C.F. CSRVTR76L10L781S, piena proprietà per 1/1 sui beni oggetto di pignoramento, contro



-

piena proprietà per 1/1 bene personale;

in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Silvio Scucimarra di Bardolino, in data 08/04/2013 rep. 177/127, trascritto a Verona il 12/04/2013 ai nn. 13234 R.G. e 8725 R.P..

-

piena proprietà per 1/1;

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona in data 15/03/2007 rep. 90019/30035 e trascritto a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15836 R.G. e 9225 R.P..

-

piena proprietà per 1/1;

in forza di di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Zeno Cicogna di Verona in data 12/07/1999 rep. 348127 e trascritto a Verona il 27/07/1999 ai nn. 26954 R.G. e 17573 R.P..

#### **D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici**

Dall'atto di rinuncia all'eredità (all'allegato 13) Tribunale di Verona Volontaria Giurisdizione n. 1062/2020 rep. 1866/2020 del 29/05/2020, registrato a Verona al n. 2764 in data 24/06/2020, si è preso atto che parte esecutata è deceduta a Verona in data \_\_\_\_\_ e che gli eredi hanno rinunciato all'eredità.

Successivamente è stato nominato Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Vittorio Casara Come da decreto di nomina di Curatore ereditario del Tribunale di Verona del 06/03/2023 R.G.V. 1435/2023.

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

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio, intestati a:

-

, proprietà per 1/1;



- Foglio 56, partic. 668, Via Don Giuseppe Zecchinato:

sub 18, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 95, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 90, rendita € 348,61, piano S1-1;

sub 27, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 27, sup. cat. tot. mq. 31, rendita € 83,67, piano S1.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area condominiale distinta al Catasto Terreni del Comune di Zevio al Fg. 56, partic. 668 ente urbano, di are 38.44.

Ubicazione: Comune di Zevio Via Don Giuseppe Zecchinato 9/C.



Confini: In relazione alla particella 668 ai terreni da nord: strade pubbliche Via Don Giuseppe Zecchinato e a verde pubblico partic. 643 e partic. 645.

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

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

L'immobile si trova in Comune di Zevio in frazione "Volon" che si trova nella zona sud del territorio comunale, in zona residenziale PEEP, in Via Don Giuseppe Zecchinato 9/C.



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

Trattasi di un appartamento all'interno di condominio, denominato "Le Fontanelle", su due livelli fuori terra e un piano interrato, in Zevio, frazione Volon che si trova a circa tre chilometri a sud del Comune Capoluogo, in Via Don Giuseppe Zecchinato 9/C.

Il condominio risulta ultimato nel 2009, all'interno di un piano convenzionato di edilizia economica e popolare, ed è costituito da due fabbricati. Uno in linea, verso nord-ovest, in cui si trova l'appartamento in oggetto e che ospita otto unità abitative distribuite da due corpi scala; l'altro che contiene sei unità abitative, che si trova verso sud-est, con un unico corpo scala.

Il Piano di edilizia economica e popolare prevede la realizzazione di tre edifici, dei quali ne sono stati realizzati due; il terzo dovrebbe sorgere a nord ovest del fabbricato in oggetto.

Al piano interrato, su due comparti distinti con accessi diversi e separati, si trovano le autorimesse e le cantine: otto sottostanti il corpo di fabbrica in cui si trova l'appartamento in oggetto e otto sottostanti il corpo di fabbrica a sud-est. Al fabbricato si perviene direttamente dalla pubblica strada Via Don Giuseppe Zecchinato, che si sviluppa sul lato nord-est dei fabbricati.

L'appartamento si trova al primo piano, e si sviluppa con doppio affaccio all'interno dell'edificio in linea, e presenta le finiture ed impiantistica, di tipo ordinario dell'epoca della costruzione, che si trovano in un discreto stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un soggiorno con angolo cottura (di circa mq. 27,00 netti) due camere da letto due servizi igienici, una loggia ed un balcone. L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 73, ad esclusione dei balconi e della cantina, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 93. Risulta inclusa nel lotto una autorimessa, di circa mq. 26 netti, che si trova al piano interrato con accesso dall'esterno tramite una rampa e una corsia carraie condominiali, che potrebbe ospitare due automobili.

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



murature in laterizio; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. Recentemente è stato realizzato un cappotto termico esterno dello spessore di circa cm. 10. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, la pavimentazione della loggia e del balcone in legno massello. I serramenti sono in legno con vetrocamera e le protezioni esterne in con oscuri in legno.

L'altezza netta interna dell'appartamento risulta di circa cm. 270, mentre l'altezza del piano interrato risulta di circa cm. 240 netti.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture di energia elettrica e gas per uso domestico e dotato per queste di impianti autonomi. Risultano invece centralizzati l'impianto di adduzione dell'acqua (calda e fredda) e di riscaldamento. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale

### Planimetrie degli immobili

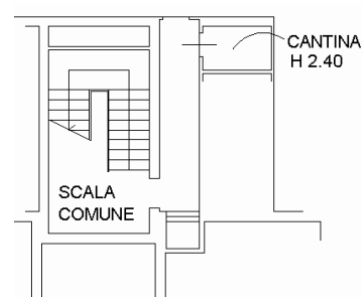
Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto.

Abitazione sub 18

Cantina sub 18

Piano primo

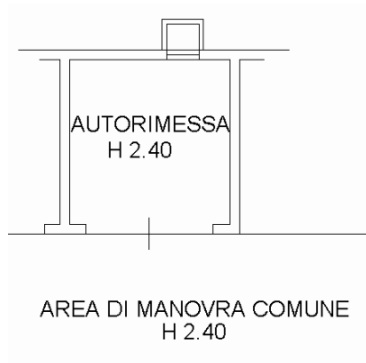
Piano interrato





Autorimessa sub 27

Piano Interrato



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

I beni condominiali in comproprietà con le altre unità abitative vengono individuati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni (allegato 5) come beni comuni non censibili, e risultano: l'area di accesso al piano terra (sub 31), il percorso pedonale di accesso al piano terra (sub 32), il corpo scala (sub 35), la rampa e corsia carraie (sub 37), la centrale termica (sub 38) comune ai due blocchi edilizi.

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

Gli accessi avvengono e direttamente dalla strada pubblica Via Don Giuseppe Zecchinato. L'accesso pedonale avviene tramite percorso pedonale al piano terra che porta al vano scala comune. L'accesso carraio avviene tramite la rampa carraia a nord del fabbricato che porta alla corsia carraia interrata condominiale.

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

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di Zevio, approvato con D.C.C. n. 2 del 28/01/2016, e successive varianti, l'area sulla quale sorge il condominio in oggetto è individuata in "Zona C1" territoriale omogenea Residenziale con P.U.A. approvato: P.U.A. PEEP N. 15.

In particolare il PUA convenzionato per l'edilizia economica e popolare ai sensi L. 167



del 18/04/1962, e successive modifiche, è stato approvato con DGR n. 6617 del 09/11/1987, e ulteriori varianti, e approvato con DCC n. 5 del 21/01/1986 ai sensi art. 52 della L.R. 61/85.

Successivamente all'acquisizione delle aree interessate da parte del Comune in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Zeno Cicogna di Verona in data 12/07/1999 rep. 348127 e trascritto a Verona il 27/07/1999 ai nn. 26954 R.G. e 17573 R.P., il Comune di Zevio ha approvato il bando per l'assegnazione delle aree con determina n. 237 del 16/08/2006.

Successivamente con delibera di Giunta Comunale n. 36 del 01/03/2005 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del PEEP.

Infine in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona in data 15/03/2007 rep. 90019/30035 e trascritto a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15836 R.G. e 15836 R.P. è stato stipulato l'atto di Convenzione Edilizia (allegato 2).

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

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

La situazione catastale attuale, come presente in Catasto (Agenzia del Territorio) risulta conforme sia dal punto di vista dell'intestazione, sia dal punto di vista della conformità tra stato di fatto, planimetrie catastali depositate e progetti presentati in Comune. Non risulta rappresentato a livello catastale (allegato 9) un ripostiglio, all'interno dell'autorimessa che era stato progettualmente dichiarato all'interno della DIA n. 90/09 del 10/08/2009. Il ripostiglio non è mai stato realizzato e le opere risultano conformi allo stato di cui al progetto rilasciato con PDC. In variante n. 41/37 del 10/08/2009. A parere del sottoscritto perito il dettaglio risulta trascurabile e di poco conto.

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

Presso il Comune di Zevio in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche



edilizie:

- Convenzione edilizia a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90019/30035 in data 15/03/2007 trascritta a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15837 R.G. e 9226 R.P. (allegato 2)
- Permesso di Costruire n. 019/65 e rep. 4581 del 08/10/2007 (allegato 6)
- Permesso di Costruire in variante n. 41/37 e rep. 4701 del 10/08/2009 (allegato 7)
- DIA in variante n. 90/09 del 10/08/2009 (allegato 8)
- Certificati di agibilità n. 24895/09 del 26/10/2009 e n. 1394/10 del 01/03/2010 (allegato 9).

Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento e dell'autorimessa in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale del progetto depositato in Comune e all'accatastamento. Si segnala solamente che le opere di cui alla DIA n. 90/09 del 10/08/2009, che prevedeva l'esecuzione di un ripostiglio all'interno dell'autorimessa, non sono state eseguite e che nel fascicolo relativo al progetto edilizio presso il Comune di Zevio in relazione alla DIA è presente solo una tavola che viene allegata alla presente relazione (allegato 8). Tenuto conto che l'agibilità è stata certificata in due tempi con sopralluogo dell'Ufficio tecnico del Comune si presume che si sia preso atto che la situazione riscontrata del progetto in variante fosse idonea per il rilascio del certificato di agibilità.

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

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

Gli immobili (appartamento ed autorimessa) risultano liberi e a disposizione. Non risulta più valido il contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate di Verona 1 in data 17/05/2017 al n. 005942 serie 3T (allegato 4).

### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

Dalla relazione notarile, Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che



colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, C.F. 00884060526, iscritta a Verona in data 20/11/2007 ai nn. 54357 R.G. e 13608 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90752/30557 del 14/11/2007, oltre che su altri beni, sui beni oggetto di pignoramento (Fig. 56 partic. 668 sub 18 e sub 27) per € 336.000,00, a garanzia di capitale di € 168.000,00, a carico di

2) – Iscrizione di ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo Atto Tribunale di Verona in data 19/10/2015 rep. 4734/2015, a favore di VALPOLICELLA VENETO BANCA CREDITO COOPERATIVO (Verona) S.c., con sede in Costermano (VR), C.F. 01548170230, iscritta a Verona in data 01/12/2015 ai nn. 42390 R.G. e 6961 R.P., per € 8.554,65, a garanzia di capitale di € 15.000,00, a carico sui beni oggetto di pignoramento.

3) – Iscrizione di ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo Atto Tribunale di Verona in data 28/06/2017 rep. 2738, a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., con sede in Padova, C.F. 02089931204, iscritta a Verona in data 15/11/2017 ai nn. 46735 R.G. e 7710 R.P., per € 51.012,39, a garanzia di capitale di € 60.000,00, a carico di sui beni oggetto di pignoramento.

4) – Trascrizione contro – Atto causa morte – decreto di nomina Curatore ereditario a favore Avv. Vittorio Casara, nato a Legnago il 10/07/1976, C.F. CSVVTR76L10L781S, trascritto a Verona in data 07/06/2023 ai nn. 22831 R.G. e 17047 R.P., a carico di sui beni oggetto di pignoramento.

5) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona rep. 8110 in data 07/11/2023 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro



, trascritto a Verona in data 07/12/2023 ai nn. 50351

R.G. e 37693 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per cui: € 294 x 2 = € 588,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per la cancellazione delle ipoteche legali è dovuta una tassa dello 0,50% dell'importo complessivo dell'ipoteca con un minimo di € 200 più € 94 (tassa ipotecaria € 35 e imposta di bollo € 59). Per cui: € 15.000,00 x 0.50% = € 75,00 + € 94 = € 169,00; € 60.000,00 x 0.50% = € 300,00 + € 94 = € 394,00. Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (588+35+169+394) € 1.186,00.

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

1) – Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Zevio (VR) a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli rep. 90019/30035 in data 15/03/2007 trascritta a Verona il 29/03/2007 ai nn. 15837 R.G. e 9226 R.P..

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

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

Nessuno.

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

Da informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio Le Fontanelle, Luca Pezzo (045 546974 – San Giovanni Lupatoto), ad oggi, dal bilancio consuntivo 2023, e bilancio preventivo 2024 risultano spese insolte a carico dei beni oggetto di esecuzione (vedi allegato 12 Gestione Condominiale) per complessivi € 5.765,55 tra spese in capo alla proprietà (€1.104,16) e spese insolte in capo ai precedenti conduttori (€ 4.661,39).

E' stata anche approvata una spesa straordinaria per la manutenzione del tetto per la quale si dovrà tenere conto di una ulteriore spesa in futuro di € 328,91.

L'Amministrazione ha anche segnalato che graverà sull'immobile una spesa di circa



€ 10.000,00 per gli oneri competenze e spese per la pratica del ricorso e gestione delle problematiche dell'eredità giacente di \_\_\_\_\_ da parte del condominio e per i compensi del Curatore ereditario.

Si informa inoltre che risultano delle spese annue medie in capo agli immobili quantificabili in circa € 2.000,00. Si precisa inoltre che, in relazione alle quote di comproprietà condominiale sulle parti comuni, l'amministrazione ha segnalato di pertinenza dell'appartamento e dell'autorimessa complessivi 67,4/1000, mentre nell'atto di provenienza vengono indicati complessivi 66,97/1000 di cui 60,09 per il sub 18 e 6,88 per il sub 27.

Si segnala che sono presenti delle infiltrazioni nella zona soggiorno verso la loggia esterna: in tal senso si precisa che le possibili infiltrazioni provengano dalla copertura per la quale il condominio ha già disposto la manutenzione. Si ritiene che a seguito dell'intervento la presenza delle infiltrazioni venga risolta. Si segnala inoltre che la pavimentazione in legno massello del balcone sul lato nord-ovest risulta deteriorata in quanto è esposta alle intemperie e non ha una protezione soprastante.

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

L'immobile risulta bene personale della parte esecutata.

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

Si segnala che l'immobile è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica come da convenzione più volte citata di cui all'allegato 2.

Dalla documentazione presa in visione presso il Comune di Zevio è emerso che l'intervento è stato in parte finanziato con risorse pubbliche nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007-2009 (D.G.R. n. 1567/2009 e successive modificazioni).

In relazione alla cessione successiva degli alloggi, in sede di vendita consensuale, l'art. 10 della convenzione citata prevede che il prezzo degli alloggi dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento così stabilita: da 0 a 5 anni: 0%; oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno; oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3%. Il costo dell'immobile per una eventuale



affrancazione dovrebbe quindi rispettare i predetti criteri. Si precisa che la convenzione vincola la società concessionaria e gli aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di venti anni dalla data della stipulazione, ossia fino al marzo del 2027.

Il valore di stima proposto dal sottoscritto perito, sia al lordo delle decurtazioni e sia, di conseguenza, al netto delle stesse rispetta ampiamente le previsioni di cui all'art. 10 della convenzione. Si segnala inoltre che da colloqui con il tecnico dell'edilizia pubblica del Comune di Zevio un eventuale controllo sul costo per ottenere l'affrancazione è mirato alla verifica che il valore proposto per la vendita sia inferiore al valore del bene nell'ambito della prima cessione.

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

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

#### D.1.13. Valutazione del lotto

##### D.1.13.1. Consistenza

Descrizione <b>Appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno - cottura	Sup. reale lorda	32,12	1,00	32,12
	Sup. reale netta	27,07	1,00	27,07
Disimpegno	Sup. reale lorda	6,42	1,00	6,42
	Sup. reale netta	5,59	1,00	5,59
Bagno 1	Sup. reale lorda	7,98	1,00	7,98
	Sup. reale netta	6,57	1,00	6,57
Bagno 2	Sup. reale lorda	3,99	1,00	3,99
	Sup. reale netta	3,16	1,00	3,16
Letto 1	Sup. reale lorda	19,96	1,00	19,96
	Sup. reale netta	16,56	1,00	16,56
Letto 2	Sup. reale lorda	17,31	1,00	17,31
	Sup. reale netta	13,95	1,00	13,95
Loggia	Sup. reale lorda	9,93	0,35	3,48
	Sup. reale netta	9,25	1,00	9,25
Balcone	Sup. reale lorda	5,10	0,25	1,27
	Sup. reale netta	4,84	1,00	4,84
Cantina	Sup. reale lorda	3,38	0,25	0,85
	Sup. reale netta	2,76	1,00	2,76
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>106,19</b>		<b>93,38</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>89,75</b>		<b>89,75</b>



Descrizione <b>Autorimessa</b> di cui al punto <b>B</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Autorimessa	Sup. reale lorda	28,68	1,00	28,68
	Sup. reale netta	25,55	1,00	25,55
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>28,68</b>		<b>28,68</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>25,55</b>		<b>25,55</b>

### D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa, risulta pienamente funzionale e comodamente abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 2009; è caratterizzata da strutture, impiantistica e finiture complessive risalenti all'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni discrete. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato sia edilizio che catastale.

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

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa gli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 05/04/2022 al 05/04/2024), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione. In particolare si è avuto riscontro di un immobile oggetto di compravendita nel novembre 2022 proprio all'interno del medesimo edificio e medesima scala dell'immobile in oggetto, con i vincoli connessi alla convenzione edilizia presente.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.200/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 1.250/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si





ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 1.300/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati che corrispondono all'immobile in oggetto le condizioni il sottoscritto perito ritiene che si possa attribuire un prezzo unitario di € 1.300/mq.

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

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

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

Le certificazioni di conformità degli impianti sono presenti presso il Comune ed allegate alla domanda di agibilità. Gli impianti che risultano funzionanti ed in discrete condizioni risalgono all'epoca dell'edificazione: 2009. Tenuto conto della data di installazione si suggerisce una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia.

### D.1.13.3. Stima

#### A. Appartamento

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo:

- Valore complessivo intero e diritto e quota

Peso ponderale: 1

**121.000,00 €**

**121.000,00 €**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno - cottura	32,12	1.300,00 €	41.756,00 €
Disimpegno	6,42	1.300,00 €	8.346,00 €
Bagno 1	7,98	1.300,00 €	10.374,00 €



Bagno 2	3,99	1.300,00 €	5.187,00 €
Letto 1	19,96	1.300,00 €	25.948,00 €
Letto 2	17,31	1.300,00 €	22.503,00 €
Loggia	3,48	1.300,00 €	4.518,15 €
Balcone	1,27	1.300,00 €	1.657,50 €
Cantina	0,85	1.300,00 €	1.098,50 €
	<b>93,38</b>		<b>121.388,15 €</b>

- Valore corpo: **121.388,15 €**  
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **121.388,15 €**

#### B. Autorimessa

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

- Valore corpo: **19.000,00 €**      Peso ponderale: 1  
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **19.000,00 €**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	28,68	650,00 €	18.642,00 €

- Valore corpo: **18.642,00 €**  
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **18.642,00 €**

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	93,38	121.194,07 €	<b>121.194,07 €</b>
<b>B</b>	<b>Autorimessa</b>	28,68	18.821,00 €	<b>18.821,00 €</b>
			140.015,07 €	<b>140.015,07 €</b>

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto  
in cui si trova

**140.015,07 €**

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

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la gestione dell'eredità giacente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

21.002,26 €

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

119.012,81 €

**Arrotodato a:**

**119.000,00 €**



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

Verona, 23/05/2024

Il perito estimatore  
Enrico Zorzi architetto

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Convenzione edilizia del 15-03-2007
- E.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.4. Visura Agenzia Entrate
- E.5. Documentazione catastale
- E.6. DIA prot. 11123/2005
- E.7. Permesso di costruire 78/2005
- E.8. DIA n. 90-09 del 10-10-2009
- E.9. Certificati di agibilità
- E.10. Estratto del Piano degli Interventi
- E.11. Documentazione fotografica
- E.12. Gestione condominiale
- E.13. Atto di rinuncia all'eredità

