

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 341/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

GIANLUCA geom. VENTURI

E-mail: geometraventuri@gmail.com

PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 347/7281007

Custode Giudiziario

Avv. LAPOLLA GIORGIA

E-mail: giorgialapolla@legalivr.it

PEC: avvgiorgialapolla@ordineavvocativrpec.it

Vicolo San Domenico, 16 – 37122 - Verona

Tel. 045/8000683

Tribunale di Verona E.I. n. 341/2023 R.E.
Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola
Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca
Custode: Avv. Lapolla Giorgia



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	6
D.1.1.	Proprietà	6
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	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	14
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza	21
D.1.13.2.	Criteri di stima	21
D.1.13.3.	Stima	21
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	23



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 341/2023
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento sito al piano rialzato con cantina al piano interrato all'interno di un condominio. Sup. commerciale mq 98 circa
Ubicazione	San Bonifacio (VR) – Piazzetta Cavour, 20
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 28 mapp. n°: 1733 sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 51.500,00
Stato di occupazione	Abitato da inquilino con comodato d'uso gratuito
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No



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

A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che il bene immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà, in quota 1/1 alla ditta esecutata [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

C. LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento con cantina all'interno di un condominio che per sua natura e superficie dello stesso non risulta comodamente divisibile.

Si ricorda che " il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".



DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso i vari archivi sono stati reperiti i seguenti atti (allegati alla presente perizia):

- *All'esecutato per la quota dell'intero pervenne tramite "compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata" stipulato dal notaio Magrelli Guido in data 07/03/2014 con rep. 25876/13235, trascritto a Verona il 14/03/2014 al n. 7676 R.G. e al n. 5487 R.P.;*
- *Al precedente proprietario ([REDACTED] [REDACTED]) pervenne tramite "compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata" stipulato dal notaio Fauci Domenico in data 31/01/2003 con rep. 53141, trascritto a Verona il 13/02/2003 al n. 5984 R.G. e al n. 3914 R.P.*

Nell'ultimo atto di provenienza l'esecutato acquistava in regime di separazione dei beni.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici è emerso che l'esecutato non è residente in Italia ma in Senegal.

Nell'appartamento sono residenti gli inquilini che saranno elencati nei successivi capitoli.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare viene identificato come segue:

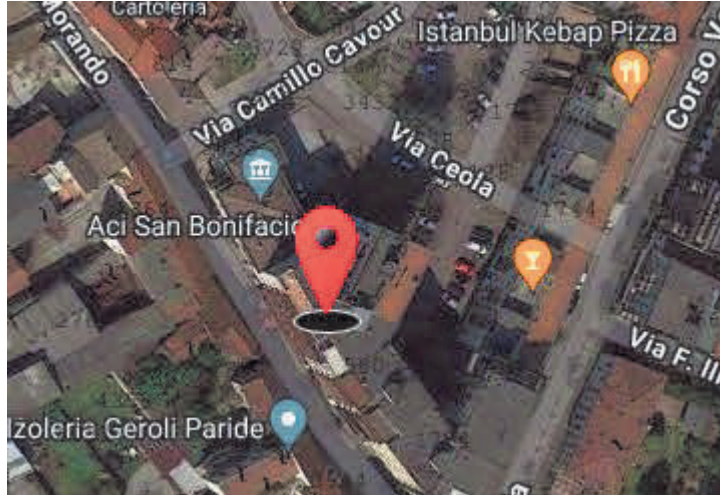
Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio:

- *Foglio 28 - mappale 1733 - subalterno 1 - categoria A/2 - classe 3 - vani 4,5 - superficie catastale 95 mq - rendita catastale € 336,99 – via Morando– piani S1, T;*

Non si segnalano variazioni catastali di rilievo avvenute dall'impianto.



Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato nel comune di San Bonifacio (VR) in Piazzetta Cavour al civico 20 come evidenziato nell'estratto google di seguito indicato (la visura indica un indirizzo errato).



La proprietà confina al catasto terreni (mappali 1733) in senso NESO con il mapp. 1734, mapp. 1735, mapp. 1736, mapp. 1751, mapp. 580, via Morando, mapp. 2931.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene immobile oggetto di pignoramento ricade in zona centrale del Comune di San Bonifacio; pertanto, risulta comodo a tutti i servizi principali (negozi, scuole, ecc). L'abitazione risulta comoda all'autostrada A4 e alla superstrada.

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

Trattasi di un appartamento facente parte di un condominio sito in zona centrale di San Bonifacio (VR) in Piazzetta Cavour, 20.

L'unità immobiliare identificata catastalmente al catasto fabbricati di San Bonifacio (VR) foglio 28 mn. 1731 sub.1 si trova al piano rialzato con cantina al piano interrato.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da piazzetta Cavour attraversando le scale e il portone e il corridoio condominiale si accede al vano scala condominiale. Presenza di ascensore che collega i piani da quello rialzato a quelli superiori.

A parere dello scrivente lo stato di conservazione del bene immobile oggetto di pignoramento – dopo aver tenuto conto dei diversi elementi dell'u.i. (pavimenti, infissi, impianto elettrico, idrico, servizi igienici sanitari) risulta in mediocre stato di manutenzione fatta eccezione del bagno che appare mantenuto successivamente.





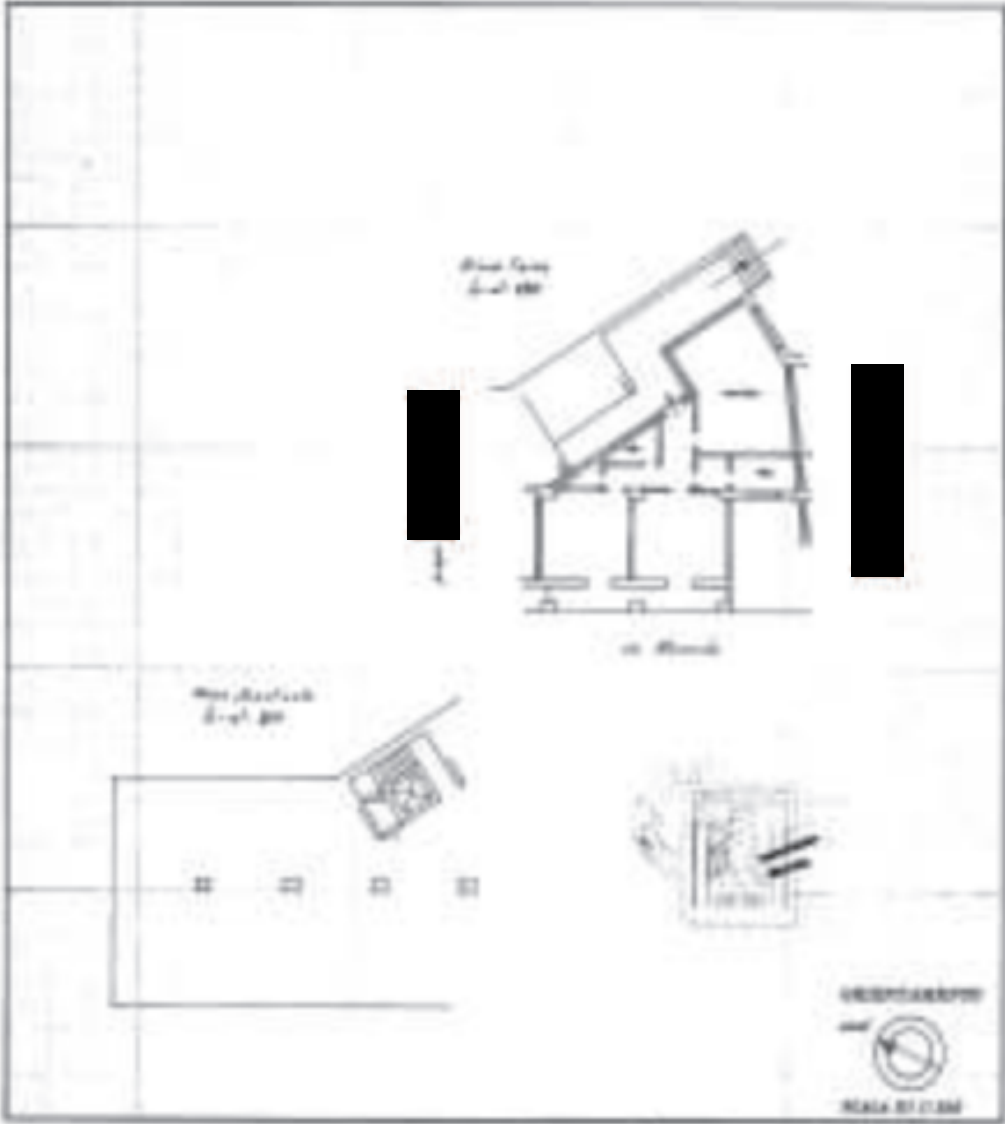
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONI

Mod. 9 (Form. Catasto Edilizio Urbano)



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita in Comune di Verona Via San Tomaso
 Stato [REDACTED]
 Alloggio alla deliberazione provvisoria dell'Ufficio Tecnico Comunale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE DIMENSIONI D'UFFICIO		Comprova del <u>[REDACTED]</u> Firma del <u>[REDACTED]</u> Data <u>[REDACTED]</u>	
Data <u>[REDACTED]</u> Stato <u>[REDACTED]</u>		Firma del <u>[REDACTED]</u> Data <u>[REDACTED]</u>	

Tribunale di Verona E.I. n. 341/2023 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Salmaso Paola
 Esperto stimatore: Geom. Venturi Gianluca
 Custode: Avv. Lapolla Giorgia



APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



L'accesso avviene dal vano scale condominiale.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno/cucina, due camere, due ripostigli, due disimpegni e un bagno.

Tutte le superfici murarie risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in marmette con battiscopa in ceramica. Il bagno presenta rivestimento in ceramica e risulta completo di tutti i sanitari con doccia e predisposizione all'allaccio di una lavatrice.

Il balcone risulta pavimentato in mattonelle tipo klinker, i parapetti sono in ferro a corsi verticali verniciati.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo con secondo serramento esterno in alluminio anodizzato; presenza di avvolgibili in plastica con cassonetto interno.

Le porte interne sono in legno in parte cieche e in parte con specchiatura in vetro smerigliato;









CANTINA PIANO INTERRATO



*L'accesso avviene dal vano scale condominiale scendendo dalle scale.
Trattasi di un locale di piccole dimensioni ricavato nel sottoscala con porta di accesso in*



ferro.

Al momento del sopralluogo il locale non è stato reso accessibile, pertanto, lo scrivente non ha potuto visionare la cantina e non si è potuto rilevarne la dotazione impiantistica.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare nel suo insieme si precisa che la planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona è stata approvata il 01/01/1971 ove la conformazione interna non risulta conforme (modifiche interne e prospettiche). Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio e pilastri in cemento armato. I solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico parzialmente sottotraccia, tensione 220 volt con scarsi punti di utilizzo.

Le utenze quali acqua, luce e gas sono collegate alla rete urbana; il contatore dell'acqua è condominiale.

Il riscaldamento è di tipo a termosifoni; presenza di una caldaia in cucina che fornisce anche acqua calda sanitaria. Si evidenzia che le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono a vista e passano in canaline in plastica.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

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

Il presente condominio che si sviluppa su più piani fuori terra è servito da un vano scale interno con ascensore comuni; l'ascensore non è a servizio del piano interrato.

Nell'atto di provenienza rep. 25876/13235 del 07/03/2014 è indicato "Nella vendita è compresa la quota di comproprietà pari a 67/1000 (sessantasette millesimi) di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi di legge, come specificato nel regolamento di condominio di cui infra."



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

L'accesso all'immobile avviene da Piazzetta Cavour, attraversati l'accesso pedonale e l'androne condominiali. Come già anticipato trattasi di bene comune che non identificato nell'elaborato planimetrico parziale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio è stato appurato che il condominio dove vi è l'appartamento oggetto di pignoramento ricade nel vigente P.I. in zona Be/23.



SISTEMA INSEDIATIVO

	Piano urbanistico attuativo	art. 52 art. 54
	Piano di Recupero Piano di Riquilificazione e Ristrutturazione Urbanistica	art. 52 art. 54 art. 91

Sistema residenziale

	ZTO A Centro Storico	art. 64
	ZTO A1 archeologia industriale	art. 64.7
	ZTO B area urbana di completamento edilizio	art. 65 art. 65.1
	ZTO C1 area urbana di completamento edilizio	art. 66
	ZTO C1 - Lotto libero	art. 66

	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica	art. 52 art. 54
--	------------------------------------------------	--------------------

	Area oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi art. 6 LR 11/2004	art. 92
--	------------------------------------------------------------------------------------	---------

Sistema economico - produttivo

	ZTO D1 "a" economico - produttiva di completamento Centro Commerciale Direzionale	art. 72
	"b" economico - produttiva di completamento industriale	art. 73
	"c" economico - produttivo di completamento industriale artigianale e commerciale	art. 74
	"c" speciale economico - produttivo di completamento artigianale commerciale para-commerciale e direzionale	art. 75
	"d" economico - produttiva di completamento commerciale e direzionale	art. 76
	"e" economico - produttivo di completamento	art. 76.1
	"f" economico - produttivo di completamento	art. 76.2
	"g" economico - produttivo di completamento	art. 76.3
	"h" economico - produttivo di completamento	art. 76.4
	ZTO D2 "a" economico - produttiva di espansione artigianale e industriale	art. 77
	"b" economico - produttiva di espansione artigianale e commerciale	art. 78
	"c" economico - produttivo di espansione artigianale	art. 79

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile



La proprietà sita nel comune di San Bonifacio (VR) è composta da un appartamento sito all'interno di un contesto condominiale, posto al piano rialzato con cantina al piano interrato.:

- Foglio 28 - mappale 1733 - subalterno 1 - categoria A/2 - classe 3 - vani 4,5 - superficie catastale 95 mq - rendita catastale € 336,99 – via Morando – piani S1,T;

Al N.C.T. il condominio ricade nel foglio 28 mappale 1733 con qualità ente urbano.

In visura catastale il bene immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente in ditta all'esecutato:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

In merito alla conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che la planimetria non è coerente con lo stato dei luoghi (modifiche prospettiche e interne).

Pertanto, a seguito di presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria le difformità edilizie riscontrate tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato prevedono la presentazione di una variazione catastale con un costo pari a circa € 500,00 onnicomprensivo di onorario e diritti.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- Licenza edilizia n. 919 del 1963 per "Costruzione di un edificio ad uso abitazione per conto della ditta O.A. – S.M.";
- Certificato di Agibilità del 15/12/1964.

A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi è emersa una notevole differenza in quanto in origine l'appartamento era previsto come due unità con distribuzioni interne diverse. Inoltre, da rilievo la sagoma dell'appartamento nella parte perimetrale risulta diversa da quella concessionata (ma più verosimile a quella catastale). Si evidenziano modifiche prospettiche. Il piano interrato nello stato concessionato non risulta suddiviso e quindi anche la cantina ricavata nel sottoscala non risulta rappresentata.



Tali difformità risultano sanabili con opportuna pratica edilizia in sanatoria in parte condominiale con richiesta di nuova agibilità allegando perizia di idoneità statica al costo compreso di sanzioni e diritti comunali pari a € 6.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e cambi normativi. Si precisa che nell'ambito di un eventuale sanatoria condominiale non è escluso che emergano alcune opere non sanabili riguardanti alcune porzioni di condominio; per tali opere il comune calcolerà una fiscalizzazione che al momento non può essere calcolata ma se ne terrà conto nel valore di stima dell'unità immobiliare.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta attualmente occupato dai sigg. [REDACTED], meglio identificati nei certificati anagrafici allegati alla presente in forza di comodato d'uso gratuito indicato nel successivo capitolo.

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona ha verificato l'esistenza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data redatto il 21/01/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 21/01/2019. Il contratto interessa gli attuali inquilini.

Trattandosi di comodato d'uso non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 29/11/2023 al n. 48902 R.G. e n. 36648 R.P a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede Milano (MI) a carico di [REDACTED]



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

Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili. Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Nell'ultimo atto di provenienza è citato "che il bene in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D.Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42)".

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il condominio è amministrato dall'amministratore [REDACTED]

Si riporta quanto indicato cortesemente dall'Amministratore e allegato alla presente:

- *Millesimi di competenza : 40,00 mill nella tabella di prop.Generale; 45,69 mill nella Tabella Scala B;*
- *Ammontare delle spese condominiali annuali di gestione (anche indicativo); €/anno 1.400,00 circa (compreso quote inquilino);*
- *Ammontare delle spese annuali anno in corso; € 1.581,35 preventivo es.2024;*
- *Eventuali spese straordinarie approvate per l'anno in corso (se già deliberate); i condomini hanno deliberato di procedere con la pratica del professionista per capire quanti oneri di fiscalizzazione sul costruito dovrebbero pagare al Comune di San Bonifacio. I costi del professionista sono di circa € 4.500,00;*
- *Eventuali spese scadute e non pagate con evidenza di quelle non pagate negli ultimi due anni : rate scadute al 31/05/2024 € 532,00, quote non versate relative agli ultimi due anni - Consuntivo 2023 € 1.651,41 + Consuntivo 2022 € 1.356,37*
- *Copia CPI se presente; Non disponibile*



-
- *Copia Regolamento condominiale se presente; v.allegato.*

Quanto sopra riportato è un riassunto di quanto ricevuto dall'amministratore. Si invita l'eventuale interessato ad analizzare attentamente la documentazione ricevuta ed allegata alla presente perizia e in caso di dubbi di contattare direttamente l'amministratore.

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

Dalla documentazione recuperata si evince che trattasi di appartamento in categoria A/2, che è intestato a un soggetto privato e che gli atti di trasferimento allegati alla presente riguardano sempre privati.

Nell'ultimo atto di provenienza è citato "La parte acquirente, ai fini fiscali, dato atto che la presente cessione è effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che la stessa ha ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze...omissis"

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.



D.1.13.1. Consistenza

A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale pari a:

EDIFICIO CON CORTE	mq (circa)	%	superficie ragguagliata	totale superficie ragguagliata
appartamento	94	100	94,0	97,4
balcone	9,6	30	2,9	
cantina	2	25	0,5	

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2023.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

D.1.13.3. Stima

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.



Piena proprietà del compendio immobiliare censito al foglio 28 mapp. 1733 sub. 1 del comune di San Bonifacio (appartamento con cantina).

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 78.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificato nel 20% in previsione anche della quota parte di eventuale sanatoria condominiale (con eventuale fiscalizzazione) al momento non quantificabile ovvero 15.600,00 €;*
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 6.000,00;*
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 500,00;*
- Eventuale spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni se necessario – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- Verifica impianti esistenti € 1.000,00;*
- Redazione APE € 400,00.*
- Spese condominiali scadute come da documenti ricevuti dall'amministratore (ultimi due anni): €3.539,78*

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 50.960,22 arrotondato € 51.000,00



.....

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
titolo e nome
(timbro e firma)

D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici esecutato
- E.3. Certificati anagrafici inquilini
- E.4. Documentazione catastale
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi
- E.7. Contratto di comodato d'uso
- E.8. Documentazione fotografica
- E.9. Responso amministratore condominio
- E.10. Regolamento condominiale
- E.11. Dati comparativi acquisiti

