

TRIBUNALE DI VERONA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	40/2023
Creditore procedente	INTESA SAN PAOLO SPA
Debitore	[...] e [...]
C.T.U.	Ing. Luca Simoncini
Data giuramento	13/03/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Prossima Udienza	12/07/2023

Luca Simoncini
INGEGNERE
Via San Rocchetto, 13
37121 Verona
C.F. SMNLCU75S19B296K
P. IVA 04050350232
www.unares.com
luca.simoncini@unares.com
luca.simoncini@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE (VR)

Esecuzione Immobiliare	40/2023
Creditore procedente	INTESA SAN PAOLO SPA
Debitore	[...] e [...]
C.T.U.	Ing. Luca Simoncini
Data giuramento	13/03/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Prossima Udienza	12/07/2023

Diritto: piena proprietà per 1/1.

Bene: unità immobiliare residenziale posta al piano terra e con autorimessa al piano interrato.

Ubicazione: Comune di Monteforte d'Alpone, via Tamagni N° 35-37.

Stato: discrete.

Lotti: Lotto unico.

Dati Catastali attuali:

- **1.a**: Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, **foglio 22, particella 2452, sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita Euro 348,61;
- **1.b**: Autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, **foglio 22, particella 2452, sub 16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 m², superficie catastale 54 mq, rendita Euro 44,16.

Differenze rispetto al pignoramento: risultano oggetto di pignoramento anche i beni identificati catastalmente al Foglio 22 part. 2452 sub. 20-21-22 che sono costituiti da beni comuni non censibili ad altre unità come vani scale e distributivi.

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

Vincoli/servitù: nessuna.

Valore di stima (per l'intero): **€ 155.000,00**

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): **€ 129.300,00**

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



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

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: non presenti.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



INDICE

pagina

	SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE (VR)....	2
	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA TAMAGNI N. 35-37, COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE (VR)	
	6
1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	6
2	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	6
2.1	Attuali proprietari	6
2.2	Precedenti proprietari	7
2.3	Stato di possesso.....	7
3	UBICAZIONE E CONTESTO.....	8
4	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI	8
4.1	1.a - Appartamento.....	8
4.2	1.b – Autorimessa	8
4.3	Caratteristiche dei beni	8
4.4	Planimetrie catastali.....	12
4.5	Documentazione Fotografica.....	14
5	INQUADRAMENTO URBANISTICO	15
6	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	15
6.1	Conformità impianti.....	15
6.2	Pratiche edilizie.....	15
6.3	Conformità urbanistico edilizia	15
6.4	Conformità catastale	16
6.5	Certificazione energetica.....	17
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
7.1	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	17
8	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
8.1	Spese condominiali.....	18
8.2	Regime fiscale della vendita.....	18
9	COMPROPRIETÀ.....	18

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	19
10.1	Consistenze	19
10.2	Criterio di stima	20
10.3	Comparabili compravendite.....	21
10.4	Altre fonti di informazione	23
10.5	Procedimento.....	23
10.6	Valutazione corpi	27
10.7	Adeguamenti e correzioni della stima	27
10.8	Prezzo base d'asta dell'immobile	27
11	ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO	28

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA TAMAGNI N. 35-37, COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE (VR)**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Monteforte d'Alpone, via Tamagni N° 35-37.

Piena proprietà di:

- o **1.a:** Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, **foglio 22, particella 2452, sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita Euro 348,61;
- o **1.b:** Autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, **foglio 22, particella 2452, sub 16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 m², superficie catastale 54 mq, rendita Euro 44,16.

Intestati a:

1	[REDACTED]	C.F. [...]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	C.F. [...]	Proprietà per 1/2

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

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Tamagni, mappale 2451, 2409, via Zoppi, mappale 2359, 2558, 2561, 2378.

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

I beni in oggetto pervennero agli esecutati [...] [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per quota ½ piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Marinucci Pia da Cologna Veneta (VR), in data 22/10/2010 rep. n. 1686/1276 e trascritto li 01/12/2010 ai n.ri 46932/28922 da potere di [REDACTED]

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



2.2 *Precedenti proprietari*

I beni in oggetto pervennero ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Paladini Art da Verona, in data 15/07/2005 rep. n. 2383/647 e trascritto li 18/07/2005 ai n.ri 30194/19282 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I beni in oggetto pervennero a [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Catasto Terreni Foglio 2 Particella 2356-2357) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Mastelli Mario da Soave (VR), in data 10/04/2003 rep. n. 92001 e trascritto li 08/05/2003 ai n.ri 18268/12018 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I beni in oggetto pervennero a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per quota 1/3 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Foglio 22 Particella 1227) in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Sassano Antonella da Monteforte D'Alpone (VR), in data 04/04/1996 rep. n. 1046 e trascritto il 11/04/1996 ai n.ri 10651/7875 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2.3 *Stato di possesso*

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla Sig.ra [...] e dal figlio [...].

Da quanto riferito in sede di sopralluogo il Sig. [...] pur mantenendo la residenza non abita l'immobile.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. 1.6).

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Monteforte d'Alpone, composto da due piani fuori terra e un piano interrato in cui si trovano autorimesse.

L'accesso pedonale e carraio condominiale ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via dei Tamagni, strada pubblica. È presente anche un accesso autonomo all'appartamento attraverso l'area esterna sprovvisto di numero civico.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 35 km; stazione locale dei treni di San Bonifacio a circa 5 km; Aeroporto di Verona a circa 37 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale San Bonifacio a circa 5 km.

4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

4.1 1.a - Appartamento

Piena proprietà di appartamento posto al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, foglio 22, particella 2452, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita Euro 348,61.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, lavanderia, balcone. Completa la proprietà area esterna in proprietà esclusiva.

Consistenza commerciale complessiva circa 92 mq.

4.2 1.b - Autorimessa

Piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Monteforte d'Alpone, foglio 22, particella 2452, sub 16, categoria C/6, classe 3, consistenza 45 m², superficie catastale 54 mq, rendita Euro 44,16.

Consistenza commerciale complessiva circa 54 mq.

4.3 Caratteristiche dei beni

4.3.1 Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



UNARES

Copertura	Latero cemento	Discrete
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Discrete

4.3.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.3.2.1 1.a – Appartamento

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno e zanzariere	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: blindato a battente Materiale: legno	Discrete
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Sufficienti <u>Da quanto riferito e visionato in sede di sopralluogo è presente un problema di umidità nella parete nord in prossimità della camera doppia e dell' autorimessa</u>
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Discrete
Rivestimenti	Ubicazione: bagno, lavanderia e cucina; Materiale: ceramica	Discrete
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water, doccia.	Discrete

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Presente: split	Funzionante	Non reperita
Citofonico	Presente	Funzionante	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Funzionante	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete	Funzionante	Non reperita

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



	fognaria comunale <u>Da quanto riferito in sede di sopralluogo è presente una fossa per la raccolta delle acque bianche e grigie in condivisione con l'appartamento al piano primo. Non è stato possibile verificare l'effettiva presenza ed il funzionamento della stessa.</u>		
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in alluminio	Funzionante	Non reperita
Ascensore	Non presente	Funzionante	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Funzionante	Non reperita

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

4.3.2.2 1.b - Autorimessa

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: alluminio	Discrete
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a bascula Materiale: metallo	Discrete
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Sufficienti <u>Da quanto riferito e visionato in sede di sopralluogo è presente un problema di umidità nella parete nord in prossimità della camera doppia e dell'autorimessa</u>
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Discrete

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



- Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere dello 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.

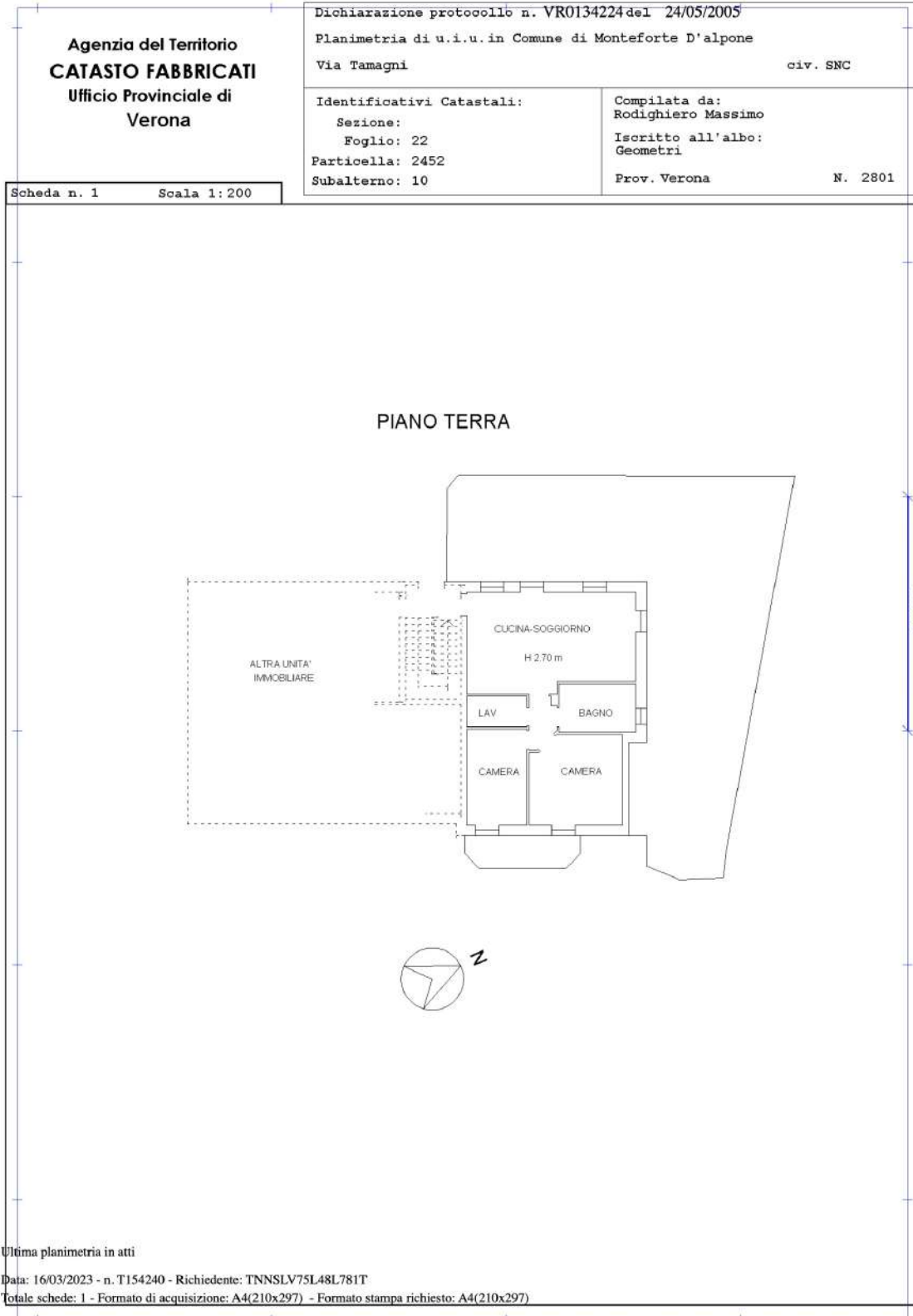
Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



4.4 Planimetrie catastali

Data: 16/03/2023 - n. T154240 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T



Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini

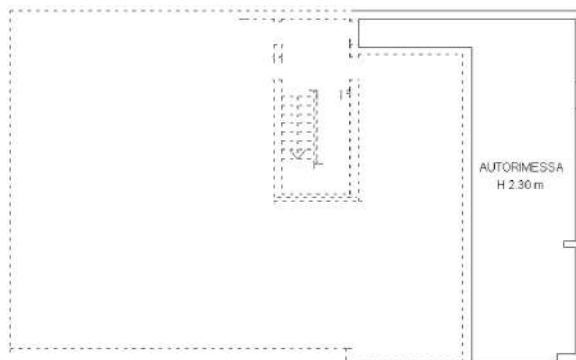


Data: 16/03/2023 - n. T154238 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</p>	Dichiarazione protocollo n. VR0134224 del 24/05/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monteforte D'alpone Via Tamagni civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 2452 Subalterno: 16	Compilata da: Rodighiero Massimo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2801

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2023 - Comune di MONTEFORTE D'ALPONE(F308) - < Foglio 22 - Particella 2452 - Subalterno 16 >
 VIA TAMAGNI n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 16/03/2023 - n. T154238 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

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

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



4.5 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Fronte nord - Ingresso da Via Tamagni



Foto 2 – 1.a Area esterna

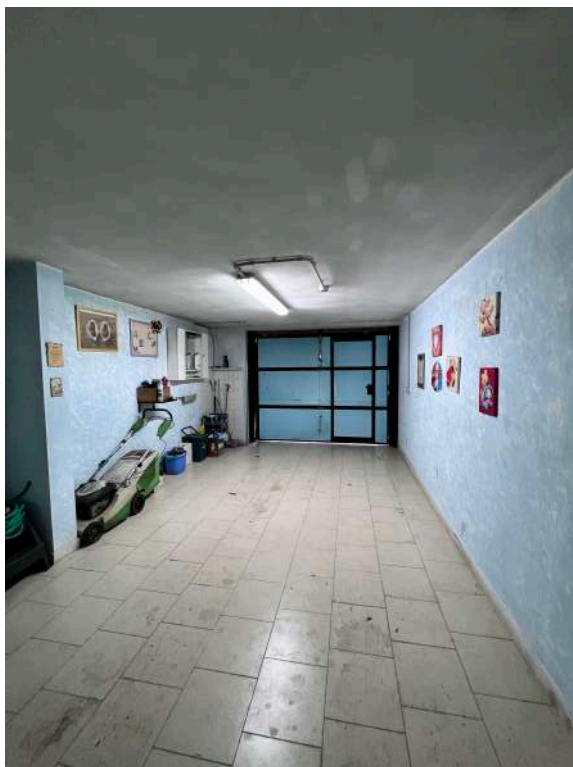


Foto 3 – 1.b Autorimessa



Foto 4 – Ingresso condominiale



Foto 5 – 1.a – Soggiorno-cucina

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PI del Comune di Monteforte d'Alpone:

Zona C2 - nuovi complessi insediativi residenziali.

6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1 Conformità impianti

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

6.2 Pratiche edilizie

- Permesso di costruire n. 03/00084 del 03/03/2004 prot. 2705 per "due edifici residenziali".
- Permesso di costruire in sanatoria n. 06/00069 del 20/12/2006 prot. 18553.
- Certificato di agibilità n. 2013/06 prot. n. 2326 del 11/02/2013.

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

6.3 Conformità urbanistico edilizia

CRITICITÀ: MEDIA

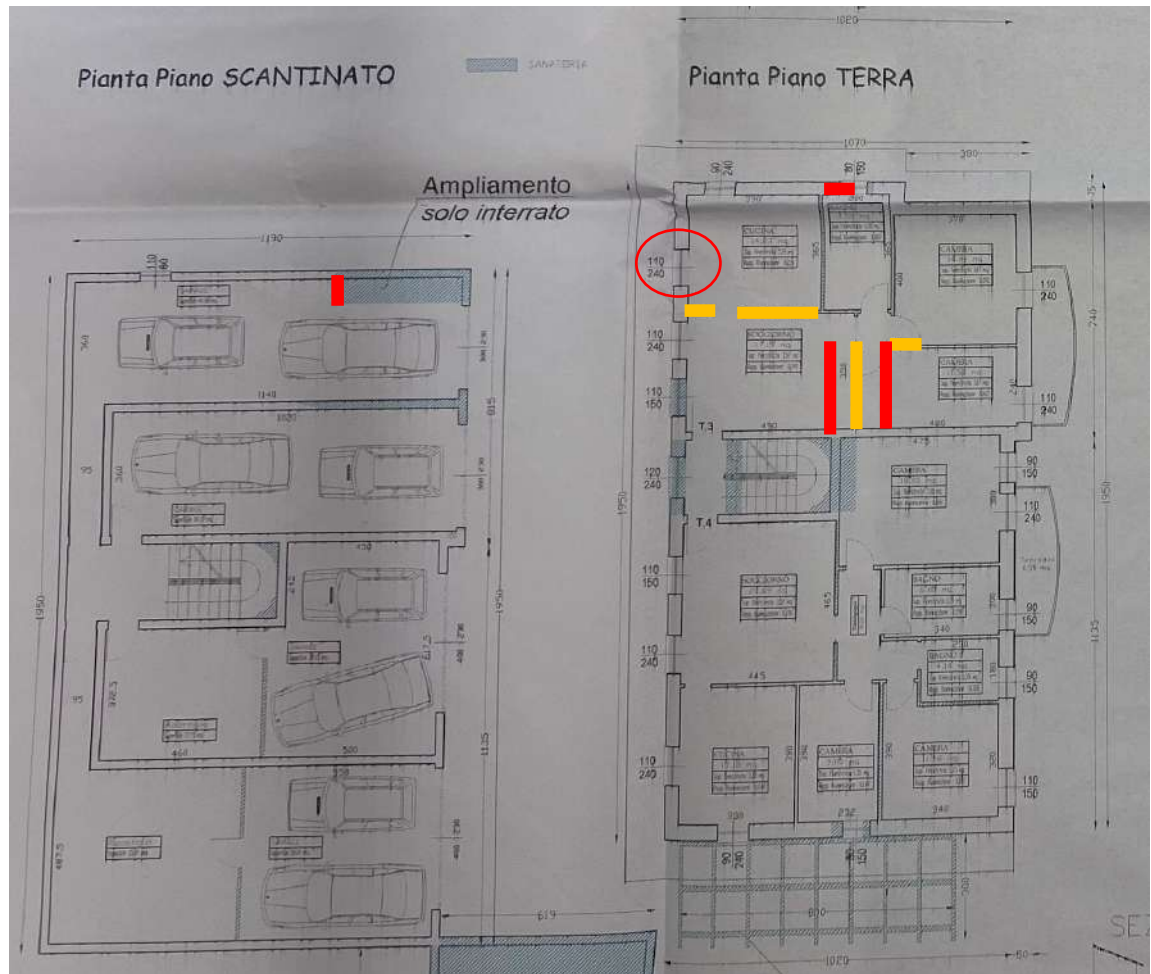
Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. 1.7) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

- 1.a Appartamento:
nello stato di fatto risulta demolita la tramezza divisoria tra soggiorno e cucina e la zona notte presenta una distribuzione interna leggermente differente con la realizzazione di un locale lavanderia adibito anche a bagno, inoltre la porta finestra cerchiata in rosso nella planimetria sottostante è nello stato di fatto una finestra, infine la finestra posta nel bagno si trova in una posizione spostata più a est.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini





1.b Autorimessa:

È presente un piccolo setto sul lato nord del fabbricato non rappresentato in planimetria. I costi individuati consentono la sistemazione delle difformità riscontrate.

Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

6.4 Conformità catastale

A livello catastale non sono state rinvenute difformità distributive. La lavanderia risulta dotata di un water e di una doccia.

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.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



6.5 **Certificazione energetica**

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

7 **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

7.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

7.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscrizione NN 46933/10309 del 01/12/2010, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Marinucci Pia da Cologna Venta (VR), in data 22/10/2010 rep. n. 1687/1277 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA sede VICENZA (VI) C.F. 00204010243 (domicilio ipotecario eletto presso Vicenza Via BTG Framarin n.18) contro [...] [REDACTED]

[REDACTED] importo capitale euro 168.000,00, importo totale euro 336.000,00 durata anni 30.

7.2.2 Pignoramenti

Pignoramento immobiliare Trascrizione N 5766/4167 del 16/02/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 15/02/2023 rep. n. 325 a favore di BERICA ABS 3 SRL. sede VICENZA (VI), codice fiscale 03884210240, (domicilio eletto presso avv. Arnaldi Andrea

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



Davide, Via Pietro Cossa n.2 Milano) contro [...] [REDACTED]

7.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 16/03/2023 e del 09/05/2023, 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. 1.8).

8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

8.1 Spese condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

8.2 Regime fiscale della vendita

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

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

9 COMPROPRIETÀ

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

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



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

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)
1.a	Appartamento	92
1.b	Autorimessa	54

10.1.2 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 92 m².

Descrizione	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento	81,39	1	81,39
Balcone	6,63	0,30	1,99
Area esterna	81,39	0,10	8,14
Area esterna 2	41,47	0,02	0,83
Totale	210,87		92,34
<u>Totale arrotondato</u>	<u>211,00</u>		<u>92,00</u>

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

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m ²)
Piano terra		
Soggiorno/Cucina	2,70	29,60
Bagno	2,70	6,55
Lavanderia	2,70	3,30
Disimpegno	2,70	2,21
Camera 1	2,70	10,32
Camera 2	2,70	14,89

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



Balcone	-	6,63
Area esterna	-	122,85

10.1.3 1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 54 m².

Descrizione	Altezza interna (m)	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)
Autorimessa	2,30	54	1	54
Totale		54		54

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.

10.2 Criterio di stima

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

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

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

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Monteforte d'Alpone. 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.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



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

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

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

10.3 Comparabili compravendite

10.3.1 Comparabile A – Appartamento con autorimessa sito in Via Zoppi, Comune di Monteforte d'Alpone (VR)

COMPARABILE		A			
Comune	Monteforte d'Alpone (VR)	Indirizzo	Via Renato Zoppi n. 14		
					
Appartamento distribuito a piano terra con corte di pertinenza esclusiva nella parte scoperta e pertinenziale locale garage posto a piano seminterrato con annesso locale cantina					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia in data 2 agosto 2001 n. 00/00076 e n. 2414 di prot.				
	Concessione edilizia in variante in data 20/11/2003 n. 02/00184 e n. 12872 di prot				
	Autorizzazione edilizia in data 12 aprile 2006 n. 5665 di prot.				
	D.I.A. presentata in data 25/0/2006 n. 4621/2006				
	C.I.L.A. presentata in data 11/09/2019 n. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0167458 di prot.				
	Comunicazione di fine lavori in data 17 settembre 2019 n. REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0171111				
	Certificato di agibilità in data 27 aprile 2004, n. 2003/67 e n. 12726/4956 di prot.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		89 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		57 mq		
Dati Catastali	Foglio 22 mappale 2409 sub. 54, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. mq. 89, R. C. euro 348,61				
	Foglio 22 mappale 2409 sub. 23, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq. 57, sup. cat. mq. 54, R. C. euro 55,93				
Informazioni atto	Atto del notaio Paolo Broccoli del 13/09/2022, repertorio n. 26186, raccolta n. 10487				
Superficie commerciale (mq)	117,5	Compravendita (€)	130.000,00 €	Parametro €/mq	1.106,38 €

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



10.3.2 Comparabile B – Appartamento con autorimessa sito in Via Tamagni, Comune di Monteforte d'Alpone (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	Monteforte d'Alpone (VR)	Indirizzo	via Tamagni		
					
Abitazione al piano terra e pertinenziale garage al piano seminterrato					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia rilasciata in data 21 settembre 2002 numero 01/00225 prot.n. 10364				
	Concessione in variante del 18 dicembre 2003 numero 03/00134 prot.n. 13040				
	Licenza di abitabilità rilasciata in data 17 marzo 2004 al n. 2004/10 prot.n. 1876/3081.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				109 mq
	Superficie commerciale autorimessa				43 mq
Dati Catastali	Foglio 14, Particella 555, Sub 1, piano: T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 109 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq, Rendita euro 464,81				
	Foglio 14, Particella 555, Sub 10, piano: S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 43 mq, Superficie Catastale Totale: 42 mq, Rendita euro 42,19.				
Informazioni atto	Atto del notaio Luigi Ottieri del 11/06/2020, repertorio n. 3034, raccolta n. 2472				
Superficie commerciale (mq)	130.5	Compravendita (€)	170.000,00 €	Parametro €/mq	1.302,68 €

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



10.3.3 Comparabile C – Appartamento con autorimessa sito in Via Tamagni, Comune di Monteforte d'Alpone (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	Monteforte d'Alpone (VR)	Indirizzo	via Tamagni n. 54		
					
Un'abitazione dislocantesi su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo, di circa 5 vani catastali, con corte esclusiva di pertinenza, ed un pertinenziale garage, al piano seminterrato					
Pratiche edilizie	In data 17 gennaio 2000 prot.n. 153, pratica n. 695				
	In data 17 ottobre 2001 prot.n. 11562				
	Varianti del 29 gennaio 2003 prot. n. 1148 e prot.n. 1153				
	Licenza di abitabilità in data 15 dicembre 2003 protocollata al n. 2003/59				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				114 mq
	Superficie commerciale autorimessa				42 mq
Dati Catastali	Foglio 14 - Particella 544 - Sub 53, piano: S1-T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 114 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq, Rendita Euro 387,34;				
	Foglio 14 - Particella 544 - Sub 54, piano: S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale Totale: 42 mq, Rendita Euro 34,34.				
Informazioni atto	Atto del notaio Luigi Ottieri del 21/07/2021, repertorio n. 4043, raccolta n. 3248				
Superficie commerciale (mq)	135	Compravendita (€)	175.000,00 €	Parametro €/mq	1.296,30 €

10.4 Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 1.3).

10.5 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.

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



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

10.5.1 Caratteristiche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Monteforte D'Alpone (VR), Via Renato Zoppi n. 14,	Comune di Monteforte d'Alpone (VR) alla via Tamagni	Comune di Monteforte d'Alpone (VR) alla via Tamagni n. 54	
	data atto: 13/09/2022	data atto: 11/06/2020	data atto: 21/07/2021	data valutazione: Maggio 2023
anno costruz./agibilità: 2004	anno costruz./agibilità: 2004	anno costruz./agibilità: 2003	anno costruz./agibilità: 2002-2013	
Prezzo di mercato PRZ(€)	130.000,00	170.000,00	175.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	89	109	114	92
Autorimessa AUT (mq)	57	43	42	54
Livello di piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	4	4	4
Superficie commerciale SUP (mq)	117,5	130,5	135	119

10.5.2 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:
Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

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

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

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

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

$$p_A(S1) = 130.000,00 * 1,00 / 117,50 = 1.106,38 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S1) = 170.000,00 * 1,00 / 130,50 = 1.302,68 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S1) = 175.000,00 * 1,00 / 135 = 1.296,30 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.302,68 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.106,38 €/mq

10.5.3 Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



$$p_A(\text{AUT}) = 1.106,38 \cdot 0,50 = 553,19 \text{ €/mq}$$

$$p_B(\text{AUT}) = 1.106,38 \cdot 0,50 = 553,19 \text{ €/mq}$$

$$p_C(\text{AUT}) = 1.106,38 \cdot 0,50 = 553,19 \text{ €/mq}$$

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 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.106,38	1.302,68	1.296,30
Superficie principale S1 (mq)	1.106,38	1.106,38	1.106,38
Autorimessa AUT (mq)	553,19	553,19	553,19
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

10.5.4 Tabella di valutazione

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

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	130.000,00	170.000,00	175.000,00
S1 (mq)	3.319,15	-18.808,51	-24.340,43
AUT (mq)	-1.659,57	6.085,11	6.638,30
STF (n)	20.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€)	151.659,57	157.276,60	157.297,87

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 (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a



$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(157.297,87 - 151.659,57) * 100] / 151.659,57 = 3,72\% < 10\%.$$

10.5.5 Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a $(157.297,87 + 151.659,57 + 157.276,60) / 3 = 155.411,35$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a **155.000,00 €**, pari a circa **1.302,52 €/mq.**

10.6 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	92	1.302,52	119.831,93	119.831,93
1.b	Autorimessa	54	651,26	35.168,07	35.168,07
Totale 1.a+1.b				155.000,00	155.000,00

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

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **10.200 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: **15.500,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 130,00 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10.8 Prezzo base d'asta dell'immobile

- Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 129.300,00**

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini



- o Valore dell'immobile 1.a + 1.b per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 155.000,00**

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

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

Verona, 15/05/2023

Il C.T.U.

Luca Simoncini

Ingegnere




11 ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO

Allegato 1.1: Documentazione fotografica

Allegato 1.2: Documentazione catastale

Allegato 1.3: Ricerca di Mercato

Allegato 1.4: Copia atto di provenienza

Allegato 1.5: Risposta Comune di Monteforte d'Alpone (VR) – residenza e stato di famiglia

Allegato 1.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 1.7: Accesso agli Atti – Comune di Monteforte d'Alpone (VR)

Allegato 1.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott. Attilio Burti

C.T.U.: Ing. Luca Simoncini

