

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	303-2022
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	AMCO – Asset Management Company S.p.a.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Marco Policante

avvmarcopolicante@gmail.com – cell: 3501685628

Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA 0282658 023 1
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
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	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	16
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	16
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	17
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	17
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13.	Valutazione del lotto	20
D.1.13.1.	Consistenza	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima.....	22
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	23

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 303/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/2
Tipologia immobile	Ufficio con cantina Sup. commerciale ufficio mq 173,20, cantina mq. 15,00
Ubicazione	Caldiero (VR), Via Strà n. 98
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Caldiero (VR), foglio 3 mappale 308 subalterno 9 categoria A/10
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 85.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (quota parte eseguito - già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 500,00 (quota parte eseguito - già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]
Piena proprietà della quota di ½

[REDACTED]
Comproprietari non esegutati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico in quanto il bene è un ufficio al piano secondo con cantina, sito in un edificio di tre piani fuori terra e interrato, con unico accesso e impianti realizzati per una unica unità.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali Proprietari

Il bene è pervenuto [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà della quota di ½ per scrittura privata di compravendita del notaio Paolo Broccoli del 07.04.2008 rep.n. 18532/3471 e trascritto a Verona il 21.04.2008 R.G. 16718 e R.P. 10716, c [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini: all'NCT: **nord** Via Strà – **sud** mapp. 478 – **est** mapp. 478 – **ovest** mapp. 480-472-488 (salvo altri confini più recenti e precisi).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Caldiero, Via Stra' n. 98. Si tratta di un ufficio posto al piano secondo con cantina al piano interrato.

La posizione è buona, l'immobile, di tre piani fuori terra, ha l'ingresso e facciata principale lungo Via Strà che è la più importante arteria di collegamento scorrimento, attraverso i paesi, tra Verona e Vicenza, indicata come SR 11, in questo tratto chiamata Via Strà. L'immobile è posto molto vicino all'incrocio che porta a nord verso la val d'Illasi. Il paese si trova a circa 15 Km da Verona e a 37 Km da Vicenza.

Il casello di Soave dell'autostrada A4 si trova a circa 6 km, l'accesso alla strada denominata Porcilana, di collegamento più veloce tra i paesi dell'est Veronese, in quanto non passa all'interno dei paesi, ma li collega scorrendo parallelamente più a sud attraverso le campagne, è a circa 3 Km. Vi è il passaggio della ferrovia, linea Milano-Venezia. Il paese ha una piccola stazione dove si fermano solo i treni locali, la stazione ferroviaria più vicina e abbastanza importante è nel comune di San Bonifacio che si trova a circa 5 km da Caldiero.

La zona è abbastanza vicina a tutti i servizi e vi è facilità di parcheggio. E' vicino a scuole, al municipio 1 Km, a supermercati e all'ufficio postale 1 km.

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

Il fabbricato è di tre piani fuori terra e piano interrato. E' di forma rettangolare, in linea, costruito in adiacenza ad altro fabbricato lungo il lato ovest, a est confina con una strada che si dirama perpendicolarmente da Via Strà, denominata via XXV aprile. L'accesso carrabile al piano interrato è sul retro del fabbricato, al quale si accede da via XXV aprile.

L'immobile è in struttura di laterocemento, ha tetto a falde con struttura in c.a. e copertura in tegole di laterizio. E' dotato di ascensore che attualmente però risulta guasto. Nel complesso il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

Oggetto di pignoramento è un grande ufficio al piano secondo con una cantina al piano interrato.

L'edificio è di impianto ante 1967, successivamente è stata rilasciata nel 1970 una licenza edilizia per un ampliamento del fabbricato sul retro, con la quale è stata realizzata, da terra a cielo, un'altra stanza con a lato due balconi. Il 19.04.1987 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 1903, con successive varianti, la n. 2001 del 11.02.1988 e la n. 2008 del 18.04.1988. Con tali pratiche edilizie l'immobile è stato ristrutturato nel suo complesso, la destinazione ultima è a negozio al piano terra, studi/uffici ai due piani superiori. In realtà al piano primo vi è anche un appartamento. Il nostro ufficio è stato ristrutturato in quel periodo ed è in un discreto stato di manutenzione. E' una decina di anni che è libero non utilizzato.



Fronte principale



Retro dell'edificio

L'ufficio è un grande open space tutto a destinazione ufficio dal quale, con dei pannelli/divisori mobili sono stati ricavati un' altra stanza ufficio e una stanza di servizio/archivio, l'altezza è di mt. 3,05. Poi vi è un altro locale, non diviso materialmente ma da un gradino rispetto l'open space, che è più basso, ha un'altezza di 2,40 mt. L'open space è di circa mq. 97,00 i due locali ricavati con i divisori, sono rispettivamente di mq. 19,30 e mq. 8,40, il locale ribassato di un gradino è di mq. 10,50, da qui si aprono ai due lati due balconi, ognuno di mq. 4,10, vi sono poi due bagni con antibagno, uguali tra loro; l'antibagno è di mq. 1,20 il bagno di mq. 1,90. Al piano interrato vi è una cantina di circa mq. netti 12,00 e mq. commerciali 15,00.

Dal pianerottolo-vano scale comune, è stato ricavato un piccolo locale/bussola di accesso che è di proprietà esclusiva che ha una superficie di circa mq. 3,00.

L'ufficio nel suo complesso ha una superficie totale netta di mq. 145,00 circa e commerciale di 165,00 mq.

Le finiture sono di media qualità, i pavimenti sono in parquet, i serramenti sono in pvc con vetrocamera, il portoncino di ingresso è blindato. Vi è l'impianto di condizionamento ma una delle macchine esterne che si trovava in uno dei balconi non vi è più, lo stesso dicasi per uno degli split.

Gli impianti appaiono a norma, sono comunque da far collaudare e in caso da mettere in regola secondo le più attuali leggi. Il riscaldamento ha come terminali scaldanti termosifoni in acciaio, vi è la caldaia a camera stagna in uno degli antibagni, vi è da verificarne il buon funzionamento.

A seguire foto dei locali principali dell'ufficio





Al piano interrato vi è la cantina, accatastata con l'appartamento, si arriva dal vano scale comune. E' abbastanza ampia e di forma regolare, quasi quadrata. Ha una superficie interna netta di circa mq. 12,00 e superficie lorda di circa mq. 15,00. L'altezza è di ml 2,40. La pavimentazione è in battuto di cemento, i muri sono intonacati. La porta d'accesso è metallica.

Foto della Cantina



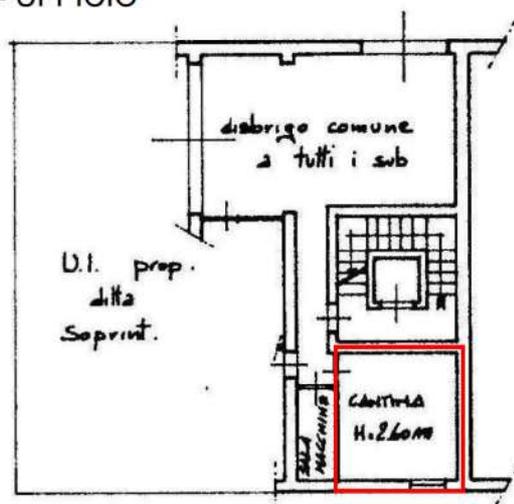
Estratti dalla planimetria catastale

Per quanto riguarda l'ufficio sono tratteggiate in verde le pareti mobili presenti e in rosso è indicato il gradino-salto di quota presente e le due spallette costruite, ma non indicate in planimetria, in rosso è segnato anche un pilastro presente ma non segnato in planimetria catastale, tutte queste difformità appena elencate sono presenti solo nella planimetria catastale, nel progetto il disegno è conforme ai luoghi. Inoltre si vede il balcone segnato lungo la facciata principale che in realtà non è esistente (vedi cap. D.1.5)

La cantina di proprietà al piano interrato è contornata in rosso.



PIANO SECONDO - UFFICIO



PIANO INTERRATO - CANTINA

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

Vi è l'elaborato planimetrico con indicati i beni comuni non censibili, beni condominiali comuni a tutti i beni.

L'edificio ha al piano terra un negozio (sub 6), al piano primo due beni accatastati come uffici (sub 7 e sub 8), ma in realtà uno è utilizzato come appartamento, al piano secondo un ufficio, che è il nostro bene oggetto di pignoramento (sub 9).

Vi è anche il piano interrato dove vi è un vano comune a tutti i beni e vi sono le cantine, ogni bene ne ha una.

I **beni comuni** hanno tutti lo stesso identificativo catastale all' NCEU

Fg. 3 mapp. 308 sub 10

Il sub 10 identifica i seguenti beni comuni: il vano scale, l'ascensore, al piano interrato un ampio locale comune e la sala macchine, l'accesso è a fianco alla nostra cantina e due porzioni di aree esterne, una è la porzione di marciapiede lungo il prospetto principale e l'altra è l'area scoperta sul retro dove vi è anche la rampa carrabile che porta al piano interrato, si tratta delle porzioni di area del mapp. 308 fuori sedime del fabbricato.

Il BCNC sub 10 non è individuato nell'atto di pignoramento.

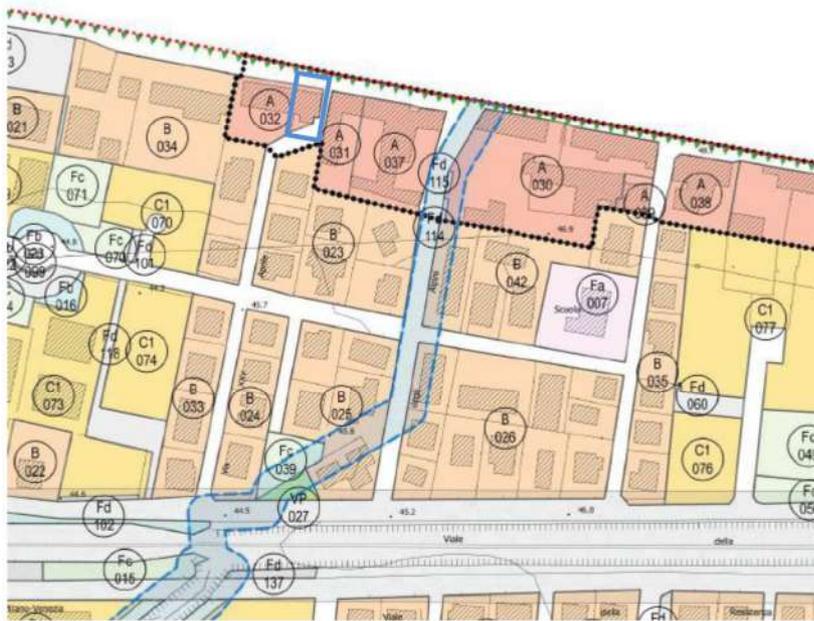
L'atto così riporta: *"...chiede che siano sottoposti ad esecuzione forzata ... i diritti di proprietà per la quota di ½ del seguente bene immobiliare nonché sui relativi frutti, accessori e pertinenze ai sensi dell'art. 2912 cc., quand'anche non specificamente indicati, costituito da un ufficio identificato al catasto fabbricati del Comune di Caldiero (VR) al Fg. 3, part. 308, sub 9, cat. A/10, vani 7, via Strà, piano 2 S1, compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle aree condominiali e sugli enti e servizi condominiali comuni, ai sensi dell'art. 1117 cc. nulla escluso od eccettuato ..."*

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

L'accesso al fabbricato, all'area di sedime del fabbricato, avviene sul fronte principale e sul retro da strade pubbliche. L'accesso all'ufficio è dal vano scale BCNC sub 10.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Caldiero il fabbricato dove vi sono i beni oggetto di stima si trova in Zona Territoriale Omogenea "A" "Centro Storico". L'edificio si trova nell'ambito n. 24 edificio n. 4 ed ha un grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione Edilizia. Inoltre si trova all'interno della Fascia di Ricarica degli Acquiferi.



Estratto Piano degli Interventi – Tav. 2 – 1:2000 – Variante n. 12 al P.I.



Estratto Piano degli Interventi – Tav. 4c 1:1000 Var 8PI – Centro Storico Via Strà

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

La planimetria catastale non è conforme in quanto è rappresentato sulla facciata principale un balcone mai realizzato al nostro piano. Inoltre la stanza che si affaccia sul retro del fabbricato, posta tra i due balconi ha un salto di quota, in basso, dovrebbe essere indicato un gradino e sono state realizzate delle "spalle" che rimpiccioliscono un po' l'accesso alla stanza, formando una porta di larghezza mt. 2,30, invece nella planimetria la stanza non ha nessuna chiusura ed è segnata larga come le pareti laterali, mt. 3,50. Non è disegnato poi un pilastro invece esistente. Inoltre l'altezza interna segnata, h. 3,25 è sbagliata, in quanto è h. 3,05, correttamente indicata nel progetto (vedi planimetria riportata con indicato in rosso lo stato dei luoghi a pag. 11).

L'ufficio ha delle divisioni interne fatte con pannelli d'arredo d'ufficio facilmente rimovibili che non vanno indicate né nelle planimetrie catastali che edilizie in quanto amovibili.

Per la presentazione della nuova planimetria e del relativo docfa si stima un costo di € 1.000,00 comprensivo dei diritti catastali e oneri tecnici, la quota parte a carico del sig. [REDACTED] proprietario della quota di ½ è di € 500,00.

Costi che verranno sottratti alla stima finale

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- Edificio ante 1 settembre 1967. Ciò si deduce dal fatto che la prima pratica edilizia in atti L.E. 579 del 1970, parla di ampliamento di edificio esistente. Anche nell'atto di provenienza è riportato che l'edificio è ante '67. L'edificio è in centro storico.
- Licenza di costruzione n. 579 rilasciata il 10.11.1970, per la ricostruzione di un edificio ad uso servizi sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 27.08.1970 dal signor [REDACTED].
- Concessione Edilizia n. 1903 prot. 4950 rilasciata il 19.04.1987, per la ristrutturazione di un edificio da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 10.09.1986 dal signor [REDACTED] amministratore della ditta [REDACTED]
- Autorizzazione in variante n. 2001 rilasciata il 11.02.1988, per la ristrutturazione di un

edificio da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 18.04.1987 dal signor [REDACTED] amministratore della ditta Edilvago s.r.l..

- Autorizzazione in variante n. 2080 rilasciata il 19.04.1988, per la ristrutturazione di un edificio, varianti interne ed esterne, da destinare a negozi, studio e uffici sito in Caldiero, Via Strà, domanda presentata in data 11.02.1988 dal signor Pasquali Ottavio amministratore della ditta [REDACTED]
- Certificato di Agibilità, prot. n. 2270 del 22.04.1988. rilasciato il 10.05.1988 a . signor [REDACTED] amministratore della ditta [REDACTED] Certificato relativo alle pratiche edilizie n. 1903-2001-2080.

L'ufficio e la cantina risultano conformi all'ultima pratica edilizia presentata, per quanto riguarda la cantina vi è una correzione, nella divisione da un altro locale interrato, fatta a mano sul disegno.

Si fa presente però che si è constatata una difformità nelle parti comuni del piano interrato dell'edificio, che risulta nella parte comune e in parte nelle parti di proprietà esclusiva, suddiviso in modo diverso dai disegni di progetto. Non nella nostra cantina la divisione è disegnata a mano, come fosse una correzione, direttamente nel disegno. Per la sanatoria di tali difformità, una quota parte della spesa dovrà essere sostenuta anche dai proprietari dei beni pignorati.

Si stima un costo per la pratica edilizia di sanatoria e per le relative sanzioni di circa € 6.000,00 costi che per la quota circa di 1/3 saranno a carico dei proprietari dei beni pignorati, in quanto l'ufficio occupa tutto il secondo piano e ad oggi non sono stati calcolati, per quanto si è a conoscenza, i millesimi di proprietà. La quota a carico dei nostri beni sarà di circa € 2.000,00, essendo [REDACTED] proprietario della quota di 1/2 , nelle riduzioni che si applicheranno alla stima finale verrà sottratta la metà, quindi € 1.000,00.

Costi che verranno sottratti alla stima finale

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è libero da persone già da una decina d'anni. All'interno vi sono parte degli arredi di ufficio e documenti, anche nella cantina.

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

L'immobile è libero

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 10.01.2013 nn. R.G. 1022 e R.P. 98 a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di **Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per azioni**, C.F. 00204010243 e contro [REDACTED]

[REDACTED] Con atto del 08.01.2013 notaio Paolo Broccoli Rep. 20904/5689. Durata del mutuo anni 10.

importo ipoteca: € 175.500,00

importo capitale: € 117.000,00

Il bene interessato dall'ipoteca è il bene oggetto della presente stima così identificato all'NCEU del Comune di Caldiero: Fg. 3 - mapp. 308 - sub 9

- **Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di accertamento** atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 06.12.2021 rep.n. 3122/11921 ed iscritta a Verona in data 13.12.2021 nn. R.G. 55438 e R.P. 8745 a favore di dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma C.F. 13756881002 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà.

importo totale: € 333.432,44

importo capitale: € 166.716,22,00

Il bene interessato dall'ipoteca è il bene oggetto della presente stima così identificato all'NCEU del Comune di Caldiero: Fg. 3 - mapp. 308 - sub 9

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario Unep, presso il Tribunale di Verona del 28.09.2022 rep. n. 6013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 31.10.2022 al n. R.G. 46503 e R.P. 33355 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà del bene oggetto del presente pignoramento.

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Essendo solo quattro proprietari, non è stato istituito il condominio e non c'è l'amministratore condominiale. Le spese vengono suddivise con accordi presi tra loro dai condomini. Non si è a conoscenza se vi siano delle spese insolute verso gli altri proprietari da parte dell'esecutato.

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

L'immobile è di un soggetto privato ed è stato acquistato per scrittura privata di compravendita del notaio Paolo Broccoli del 07.04.2008 rep.n. 18532/3471 e trascritto a Verona il 21.04.2008 R.G. 16718 e R.P. 10716

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

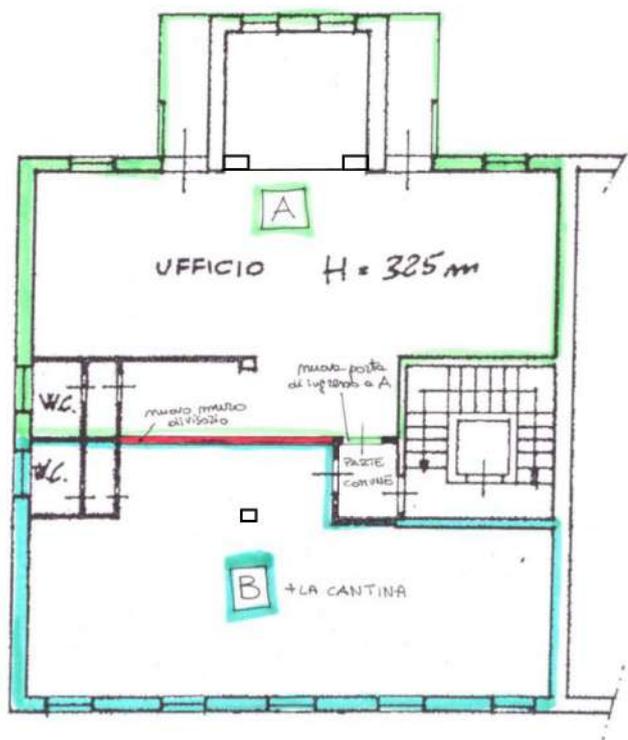
L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ di un ufficio con cantina, si ritiene di impostare un progetto di massima divisionale.

Si ritiene che sarebbe possibile la realizzazione di due porzioni-unità, separate autonome funzionalmente.

L'ufficio attualmente ha un ingresso e impianti unici di riscaldamento, acqua e elettricità. La sua conformazione planimetrica permetterebbe la divisione in due uffici, vi è già un piccolo disimpegno tra la parte condominiale e la porta di accesso, qui si potrebbe fare la seconda porta di entrata. Il frazionamento "fisico" dei luoghi potrebbe avvenire con la costruzione di una parete che inizia dalla parete divisoria dei due bagni fino al disimpegno esistente. Come da schema planimetrico seguente.



SCHEMA DIVISIONALE DI MASSIMA

La cantina verrebbe assegnata ad una delle due proprietà, in quanto non comodamente divisibile, è difficile ricavare un'altra porta per l'accesso, oltre a quella esistente, si andrebbe a toccare un muro portante.

La divisione in due unità comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia per frazionamento e conseguente aggiornamento catastale, che darebbe al bene due nuovi identificativi, con due planimetrie. Per la divisione impiantistica poi vi sarebbero da affrontare ulteriori spese e vi sarebbe da installare una seconda caldaia. Inoltre bisognerebbe realizzare nuovi contatori. Per la parte idraulica e di impianto di riscaldamento tutto ciò appare fattibile sulla carta, il tutto sarebbe da verificare, se effettivamente possibile, con la consulenza di un termotecnico e di un idraulico.

I costi dei professionisti e di diritti, per le pratiche edilizie, per le nuove due abitabilità e di aggiornamento catastale si possono quantificare in circa € 6.000,00.

I costi per la divisione e sistemazione impiantistica si possono quantificare in linea di massima in € 13.000,00. Si puntualizza che però il tutto è da verificare con precisi computi metrici da effettuare con la consulenza, per la possibilità di divisione, di un idraulico e di un termotecnico, il cui coinvolgimento potrebbe costare sugli € 1.000,00.

Si ritiene che il valore dei due beni che si andrebbero a ricavare, sarebbero diversi, in quanto le metrature sono diverse, si avrebbe un ufficio, denominato **A** di mq. 89 circa più i balconi, per un totale di mq. equivalenti arrotondati mq. **91,00** circa. L'altro ufficio denominato **B** viene di circa mq. 73,00 al quale si assegnerebbe la cantina per un totale di mq. equivalenti arrotondati pari a mq. **77,00**. La parte di bussola di accesso, che attualmente è di proprietà esclusiva, segnata con la lettera C, diventerebbe bene comune ai due uffici, in quanto diventerebbe l'ingresso comune. Lasciando il valore di € 1.000,00 al mq. l'ufficio **A** avrebbe un valore arrotondato di € 91.000,00 e l'ufficio **B** di € 77.000,00, quindi tra le due proprietà vi dovrebbe comunque essere un conguaglio in quanto A rispetto a B vale € 14.000,00 in più quindi il proprietario a cui viene assegnato l'ufficio A dovrebbe conguagliare al proprietario dell'ufficio B € 7.000,00.

Se si avesse un giudizio di divisione, un bene potrebbe essere assegnato alla parte eseguita e l'altro bene agli altri tre comproprietari non eseguiti, che potrebbero fare istanza congiunta.

Nel complesso i beni divisi avrebbero un valore minore rispetto alla stima complessiva, perché di devono sottrarre i costi per la divisione che come sopra esposti sono di circa € 20.000,00 tra pratiche edilizie e lavori e quindi si avrebbero circa € 10.000,00 per parte in meno di valore.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

Ufficio con balconi e cantina

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Ufficio	Piano secondo	165,00	1	165,00
Balcone	Piano secondo	4,10	0,25	1,025
Balcone	Piano secondo	4,10	0,25	1,025
Totale Ufficio		173,20		
Cantina	Piano interrato	15,00	0,25	3,75
Totale complessivo		188,20		170,80

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato

immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Caldiero (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell' osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi, cantina e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Anno 2022 - Semestre 2

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Uffici	Normale	960	1.100

Si ritiene che per l'ufficio, vista la sua buona ubicazione, vista la tipologia edilizia e visto il suo stato manutentivo discreto, si possa considerare il più probabile valore di mercato pari ad € 1.000,00 mq. assestandosi tra il minimo e massimo dei valori OMI

D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Ufficio	165,00	€ 1.000,00	€ 165.000,00
Balcone	1,025	€ 1.000,00	€ 1.025,00
Balcone	1,025	€ 1.000,00	€ 1.025,00
Cantina	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
	170,80		€ 170.800,00
	CHE SI ARROTONDA A		€ 171.000,00

- Valore corpo:	€ 171.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 171.000,00
- Valore complessivo diritto e quota oggetto di pignoramento pari ad un ½ in capo al sig. Sivieri Massimo:	€ 85.500,00

Le quote restanti dei comproprietari sono così distribuite

<u>Canterle Tiziana,</u>	intera proprietà per 1/6	= € 28.500,00
<u>Sivieri Matteo,</u>	intera proprietà per 1/6	= € 28.500,00
<u>Sivieri Silvia,</u>	intera proprietà per 1/6	= € 28.500,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte):	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte):	€ 500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3% Sulla quota di proprietà di € 85.500,00	€ 2.565,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 4.065,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da
€ 85.500,00 - € 4.065,00 = € 81.435,00
Che si arrotonda ad **€ 81.500,00**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di ½ in capo all'esecutato
al netto delle decurtazioni

€ 81.500,00

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, 27/04/2023

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Planimetria catastale
- E.5. Visura storica del Catasto
- E.6. Estratto di mappa
- E.7. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli Abilitativi
- E.10. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte