

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

| | |
|-------------------------------|---|
| Esecuzione Immobiliare | N. 73/2024 R.G.E. |
| Giudice | Dott.ssa Paola SALMASO |
| Creditore procedente | AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. |
| Parte eseguita | |



Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

Avvocato Luca Del Bello - Piazza San Fermo, 5 - 37121 Verona
e-mail: lucadelbello@lumenlex.it tel. +39 045 8006684, Fax +39 045 8040466

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C501775L P.iva 03921900233
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325
e-mail:lorellamarconi.arch@gmail.com Pec:lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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 | 5 |
| D.1. | LOTTO UNICO..... | 5 |
| D.1.1. | Proprietà | 5 |
| D.1.1.1. | Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio..... | 7 |
| D.1.2. | Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita | 10 |
| D.1.3. | Descrizione dei beni..... | 13 |
| D.1.3.1. | Contesto | 13 |
| D.1.3.2. | Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato..... | 16 |
| D.1.3.3. | Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali | 18 |
| D.1.3.4. | Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile | 18 |
| D.1.4. | Situazione urbanistica della zona..... | 18 |
| D.1.5. | Situazione catastale dell'immobile..... | 21 |
| D.1.6. | Situazione edilizia dell'immobile | 21 |
| D.1.7. | Stato di occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.7.1. | Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti | 22 |
| D.1.7.2. | Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile | 22 |
| D.1.8. | Vincoli ed oneri giuridici | 23 |
| D.1.8.1. | Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 23 |
| D.1.8.2. | Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 28 |
| D.1.8.3. | Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili..... | 28 |
| D.1.8.4. | Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile | 28 |
| D.1.9. | Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali | 29 |
| D.1.10. | Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita..... | 29 |
| D.1.11. | Immobile in regime di edilizia convenzionata | 29 |
| D.1.12. | Separazione in natura e progetto divisionale..... | 29 |
| D.1.13. | Valutazione del lotto..... | 30 |
| D.1.13.1. | Consistenza | 30 |
| D.1.13.2. | Criteri di stima | 33 |
| D.1.13.3. | Stima..... | 35 |
| D.1.13.4. | Adeguamenti e correzioni della stima | 39 |
| D.1.13.5. | Valore di stima al netto delle decurtazioni | 40 |
| E. | ALLEGATI LOTTO UNICO | 42 |

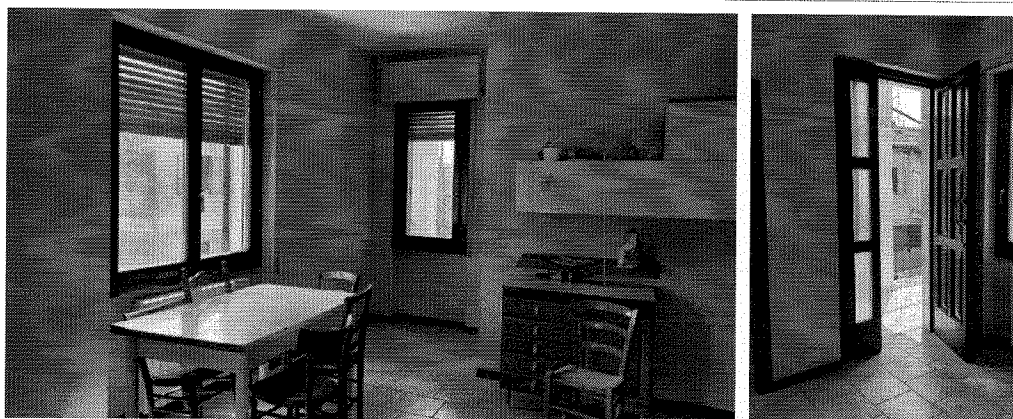
Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

| | |
|--|--|
| Procedura | RGE 73/2024 |
| Lotto | 1 |
| Diritto oggetto di vendita | Piena proprietà dell'intero |
| Tipologia immobile | Appartamento quadrilocale piano primo Sup. commerciale mq 97 |
| Ubicazione | Cologna Veneta (VR), Via Giacomo Matteotti n° 16 |
| Dati catastali | Catasto Fabbricati, Comune di Cologna Veneta (VR), Foglio 31 mapp. n°: 744 sub. 2 |
| VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni | € 58.000,00 |
| Stato di occupazione | Occupato da inquilini con contratto opponibile alla procedura |
| Irregolarità edilizie | Non presenti |
| Irregolarità catastali | Non presenti |
| 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.*

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato, sig. _____

risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 08 ottobre 2015 Rep. n.6671/5052 Notaio Pia Marinucci di Cologna Veneta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 14 ottobre 2015 ai nn. 35942 R.G. e 23418 R.P.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un unico appartamento quadrilocale, ed essendo di proprietà di un unico debitore esecutato, non è necessario formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento. Si conclude pertanto che il compendio non è comodamente divisibile.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell' *Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 15/02/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 08/10/2015 Rep. n. 6671/5052
Notaio: MARINUCCI PIA di Cologna Veneta (VR)
Trascritto a Verona il: 14/10/2015 nn.ri 35942/23418
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e di [REDACTED] c.f.
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

2. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 18/05/2011 Rep. n. 2300/1696
Notaio: MARINUCCI PIA di Cologna Veneta (VR)
Trascritto a Verona il: 23/05/2011 nn.ri 19418/11678
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

3. A VIAZZARIN GIAN MARCO per la quota di 1/2, gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 10/02/2004 Rep. n. 18461/8093
Notaio: MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta (VR)
Trascritto a Verona il: 09/03/2004 nn.ri 9999/5950
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



-
4. A [REDACTED] per la quota di 1/2, E A [REDACTED] per la quota di 1/2, gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI ACCETTAZIONE DI DONAZIONE
del: 30/11/1990 Rep. n. 64
Notaio: MAGRELLI GUIDO di Cologna Veneta (VR)
Trascritto a Verona il: 21/12/1990 nn.ri 31836/24026
Da potere di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0028566 17/06/2024 c_e512.PG 0261.00110002 P Per.17/06/2024



CITTÀ DI LEGNAGO
Ufficio Anagrafe
Via XX Settembre, 29 – 37045 Legnago (Verona)
Tel. 0442/634954/963/964 Fax 0442/634803
e-mail: info@comune.legnago.vr.it
pec istituzionale: legnago.vr@cert.ip-veneto.net

STATO DI FAMIGLIA STORICO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

- Visti gli articoli 33 e 35 del regolamento anagrafico DPR 30/05/1989, n. 223.
- In base alle risultanze anagrafiche;

CERTIFICA

Che la famiglia di SARETTO DANIELE, al 04/12/1981 data di immigrazione dal Comune di Terrazzo (VR) era così composta:

| N | COGNOME E NOME | LUOGO DI NASCITA | DATA DI NASCITA | R.P. | NOTE |
|---|----------------|------------------|-----------------|------|------|
| 1 | | | | IS | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |

- Esente dall'imposta di bollo ai sensi della Tab. all./B del D.P.R. 642/72.
- Carta libera: Diritti di ricerca € 2,58 per nominativo
- Resa legale: Diritti di ricerca € 5,16 a nominativo
- Imposta di Bollo Euro 16,00 assolta in modo Virtuale Autorizzazione del Ministero delle Finanze n. 13352/95

Si rilascia in carta libera uso Tribunale.

Legnago, 17/06/2024



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
GIOVANNA PESCAVINI

Giovanna Pescavini

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



COMUNE DI LEGNAGO Prot. 0028566 17/06/2024 c. e512 PG 0261 00110002 P Per. 17/06/2024



CITTA' DI LEGNAGO

Ufficio Anagrafe
Via XX Settembre, 29 - 37045 Legnago (Verona)
e-mail: info@comune.legnago.vr.it

Tel. 0442/634954 / 963 / 964
pec: legnago.vr@cert.ip-veneto.net

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
L'Ufficiale di Anagrafe
Visto il Registro della Popolazione
Certifica che:

Il presente certificato è stato emesso (VR)atto N. 801

Il soggetto ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:

.....
.....
.....

Legnago, il 17/06/2024

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Emesso in carta libera ad uso Tribunale.
Diritti riscossi: 0,00



L'Ufficiale d'Anagrafe
GIOVANNA PESCONTINI

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

Il presente certificato ha validità 6 mesi prorogabile oltre il termine di scadenza se l'interessato dichiara più sotto che le informazioni contenute nel documento non hanno subito variazioni.

PROROGA DEI TERMINI

Il / La Sottoscritto/a, dichiara che quanto contenuto nel presente certificato non è variato dalla data del rilascio.

Data

Firma

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



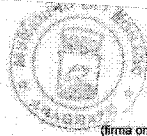
INFORMATIVA
Legge 183/2011

COMUNE DI LEGNAGO -VR-

COMUNE DI LEGNAGO Prot.0028566 17/06/2024 c_e512 PG 0261 00110002 P Per.v.17/06/2024

| | | |
|---|--|------|
| PAT. | | M |
| NATO/A ATTO ORIG. | | |
| ABITANTE IN CELIBE | | |
| TITOLO DI STUDIO PROFESSIONE CITTADINANZA | | |
| IMMIGRATO/A | | |
| CARTA IDENTITA' : | | |
| Nu | | (VR) |
| Dal | | |
| PENSIONI: | | |
| DOCUMENTI CORRELATI: | | |
| DIC | | |

Legnago, 17/06/2024



IL FUNZIONARIO
GIOVANNA PESCONTINI

(firma omessa ai sensi del D.LGS n. 39 del 12/02/1993 art. 3)

" Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio"

Mod. Allegato APR4

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello

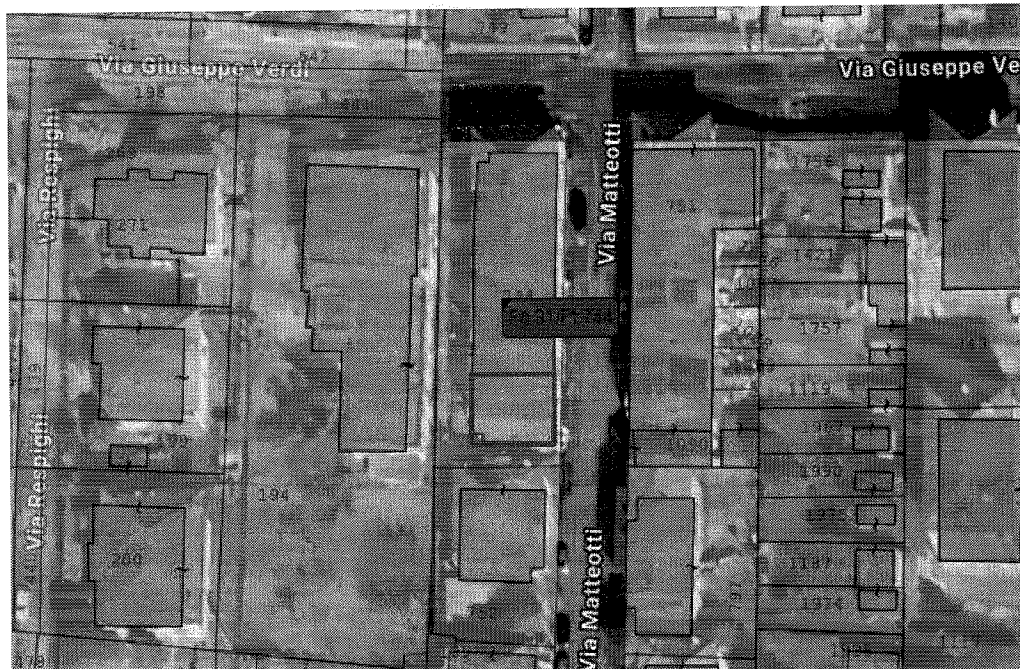


D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), in via Giacomo Matteotti n.16, Trattasi di appartamento al piano primo costituito da ingresso, soggiorno, cucina con piccola veranda, due camere e un bagno. Il compendio è completato da una piccola area verde condominiale a ovest e cantina di proprietà al piano seminterrato. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Cologna Veneta (VR) il compendio è così identificato:

- Foglio 31 particella 744 sub 2, Cat. A/3 Cl. 2, Consistenza 5,5 vani - Via Giacomo Matteotti n. 16 Piano S1-1;



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 15/02/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Cologna Veneta (VR)

Foglio 31 particella 744 sub 2 unità abitativa

- a. con Impianto meccanografico del 30/06/1987:
Sezione Urbana A, Foglio 5, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita L. 698, VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S1;
- b. con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1985 in atti dal 17/11/1989 (n. 223/1986):
Sezione Urbana A, Foglio 5, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 0,36 L. 698, VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S-1;
- c. con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:
Sezione Urbana A, Foglio 5, Particella 755, sub 2, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 238,60 L. 462.000, VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S-1;
- d. con VARIAZIONE del 26/02/2013 Pratica n. VR0053109 in atti dal 26/02/2013 in atti dal 26/02/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.19912.1/2013):
Foglio 31, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 238,60, VIA VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S1-1-1;
- e. con VARIAZIONE del 26/02/2013 Pratica n. VR0053150 in atti dal 26/02/2013 in atti dal 26/02/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.19932.1/2013):
Foglio 31, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 238,60, VIA VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S1-1;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



f. con DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/09/2015 Pratica n. VR0179475 in atti dal 18/09/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.79671.1/2015):

Foglio 31, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 238,60, VIA VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 16Piano S1-1;

g. con Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie: Foglio 31, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97mq – Totale escluse aree scoperte**: 96 mq, Rendita Euro 238,60, VIA VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 16Piano S1-1;

h. con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2016 Pratica n. VR0154931 in atti dal 19/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.54025.1/2016):

Foglio 31, Particella 744, sub 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97mq – Totale escluse aree scoperte**: 96 mq, Rendita Euro 238,60, VIA VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 16Piano S1-1.

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Confini da Nord in senso N.E.S.O. (dell'intero fabbricato in assenza di Elaborato Planimetrico):

Via Giuseppe Verdi, Via Giacomo Matteotti, mapp. n. 752 e limite del foglio (tutti del fg. 31 Catasto Terreni), salvi i più esatti.



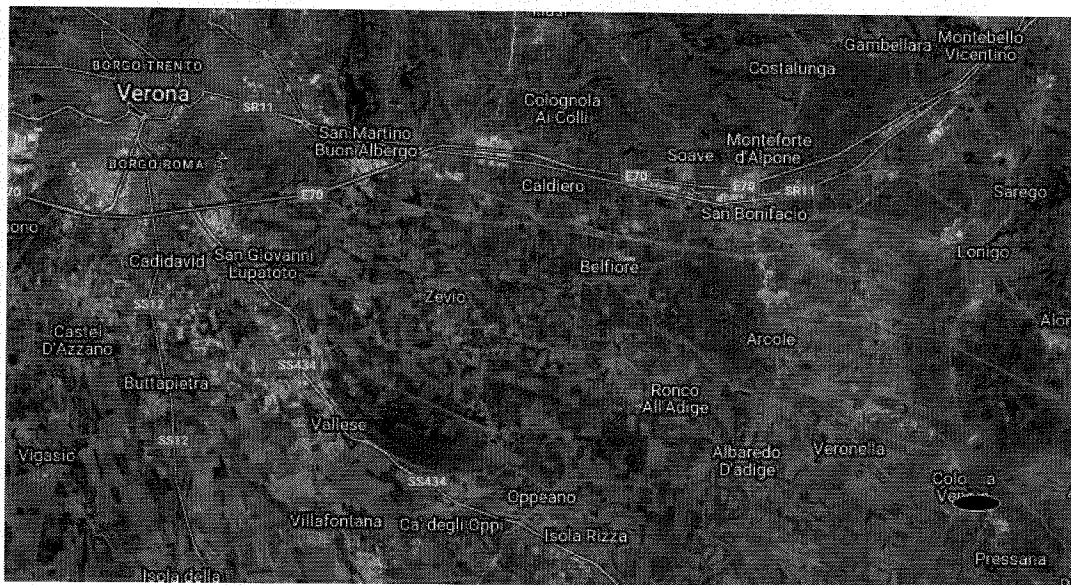
D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Cologna Veneta (VR), cinquecento metri a sud del nucleo storico del paese che, data la distanza da altri centri urbani di grandi dimensioni, risulta dotato di molti servizi. Entro trecento metri dal compendio sono infatti presenti tre ordini di scuole, dall'infanzia alla secondaria di primo grado, oltre a vari punti vendita. Molti altri servizi sono presenti nel centro storico, che dista soltanto cinquecento metri dall'immobile pignorato. L'area si può quindi considerare ben servita.

Il Comune di Cologna Veneta (VR), dista circa quaranta chilometri dal centro delle città di Verona e di Vicenza.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello





Individuazione del compendio rispetto al centro di Cologna Veneta - Estratto da ForMaps



Individuazione del mappale 744 sub. 2 all'interno del complesso condominiale - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

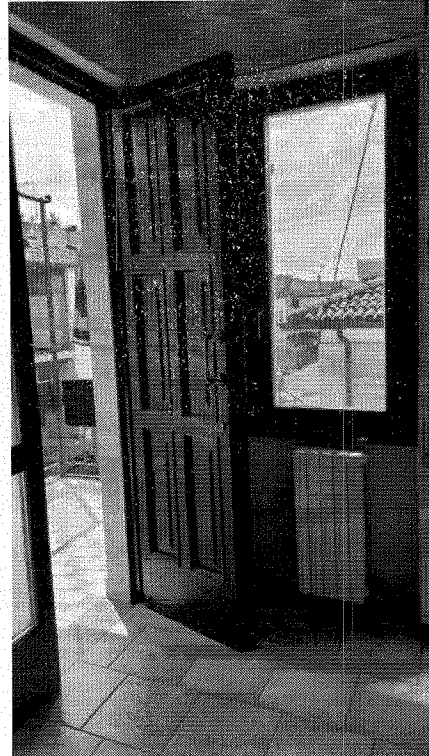
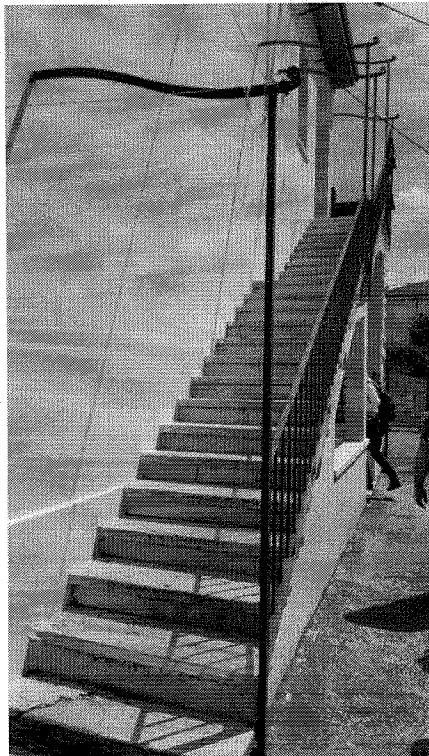
E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un piccolo complesso costituito da otto unità abitative edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni Cinquanta del secolo scorso, che si sviluppa su due piani fuori terra; completa il compendio cantina di proprietà al piano interrato. L'accesso all'abitazione, indipendente, avviene da via Matteotti per mezzo di scala privata esterna, non sono presenti autorimesse. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere e piccola veranda, il tutto di media metratura. Nonostante l'immobile sia stato parzialmente ristrutturato nell'anno 2011, lo stato di conservazione interno è mediocre.

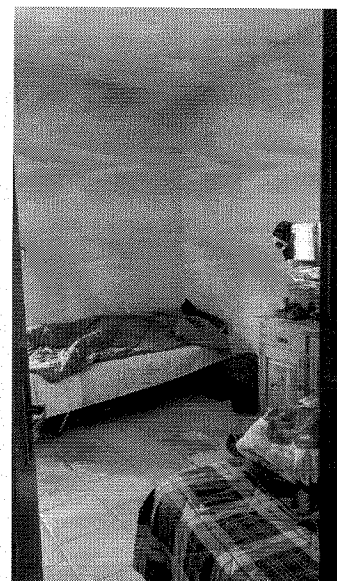
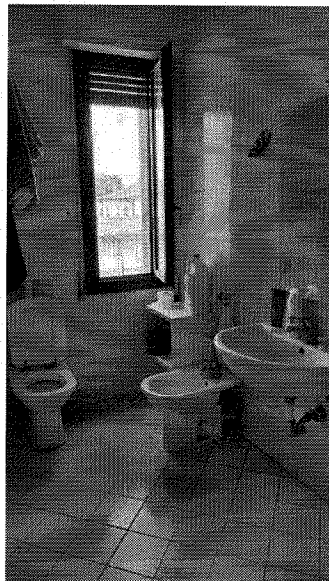
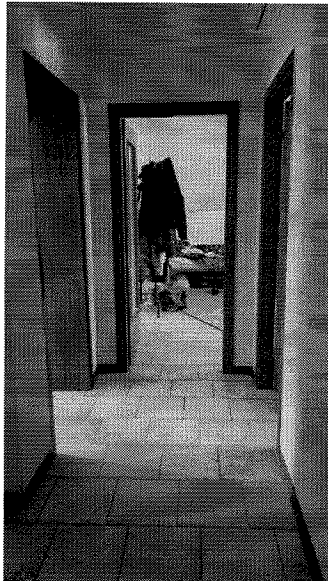
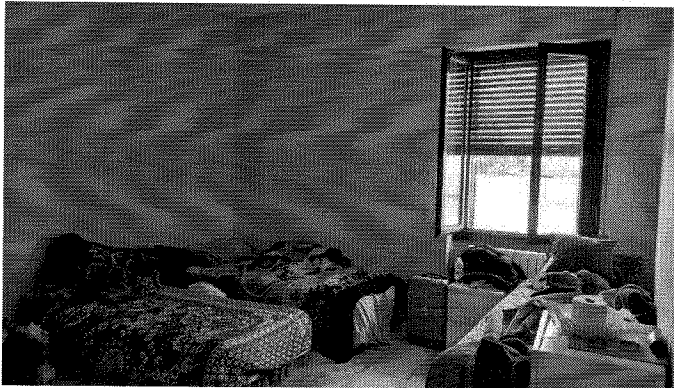
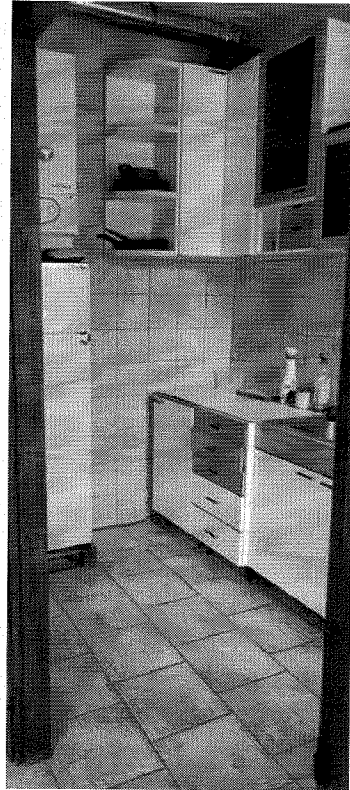
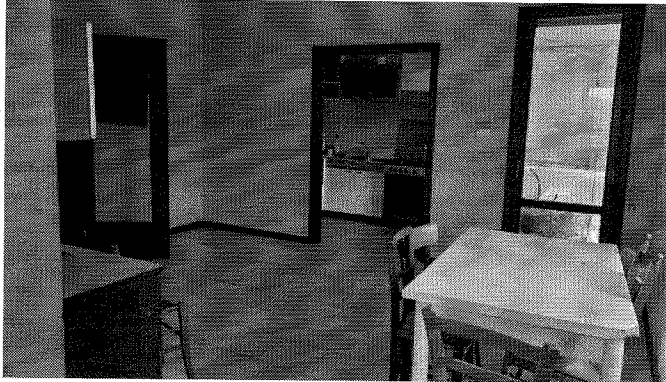
La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono in linea con i parametri del periodo di realizzazione.



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da cantina di proprietà, situata nel piano seminterrato, area di accesso da via Matteotti comune all'immobile sito al piano terra e area verde condominiale sul retro dell'edificio. Non sono presenti identificativi catastali per i BCNC in quanto non è stato redatto l'elaborato planimetrico.

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

L'accesso al compendio avviene da scala esterna di proprietà esclusiva sita in via Giacomo Matteotti, n.16.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

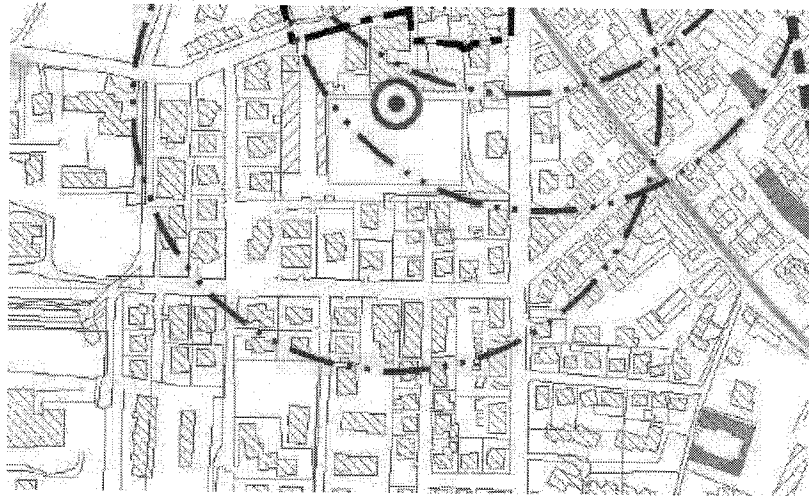
I beni oggetto della presente relazione sono identificati nella Variante 2 del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona adottato con D.C.C. n. 34 del 30 novembre 2020 e approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 87 del 24 agosto 2021, nelle tavole e per i seguenti articoli:

| | | | |
|----------|---|---|--------------------|
| TAVOLA 1 | - | CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA Fascia di rispetto dei pozzi | art.11 |
| TAVOLA 3 | - | CARTA DELLE FRAGILITA' GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE Compatibilità geologica - Terreno idoneo | art. 20 |
| TAVOLA 4 | - | CARTA DELLE TRASFORMABILITA', AZIONI STRATEGICHE, VALORI E TUTELE Area di urbanizzazione consolidata a prevalente Destinazione residenziale ATO 4 "Città" | art. 29 art. 25 |

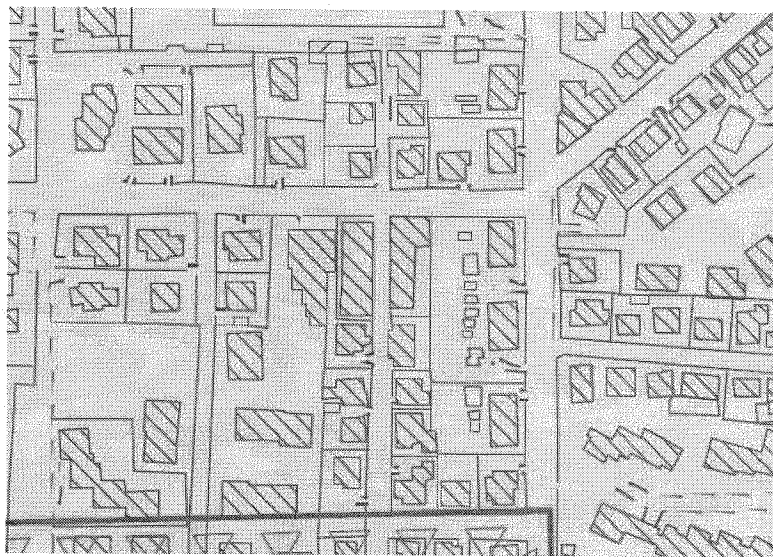
Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello





Estratto VAR.2 PAT TAVOLA 1

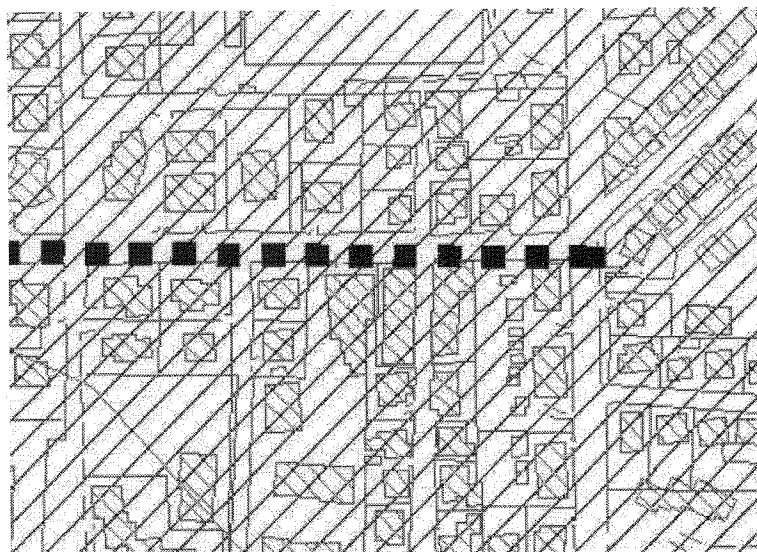


Estratto VAR.2 PAT TAVOLA 3

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello

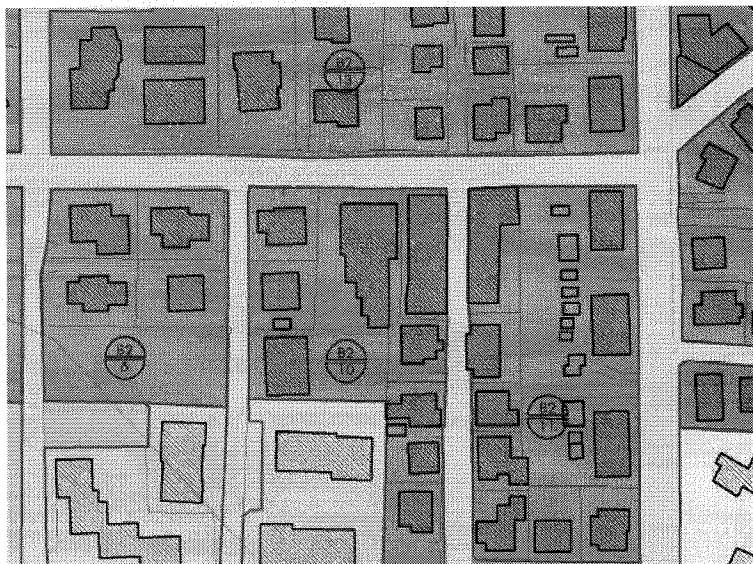




Estratto VAR.2 PAT TAVOLA 4

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Cologna Veneta, adottato con D.C.C. n. 10 del 31 marzo 2021 e approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. D.C.C. n. 37 del 30 giugno 2021, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 5d10 – ZONIZZAZIONE
Zona B Completamento edilizio art. 43.02



Estratto PI TAV 5.d.10

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'ATER di Verona e l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cologna Veneta (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Progetto dello I.A.C.P. della Provincia di Verona per la Costruzione di n. 1 casa in Comune di Cologna Veneta anno 1955
- Certificato di Abitabilità del 11/07/1956 Prot. n. 68
- Permesso di Costruire 88/11 del 12/08/2011 Prot. n.11336

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano alterazioni nella distribuzione degli ambienti.

NOTA:

Durante il sopralluogo, l'esecutato, _____ a dichiarato che parte dell'area esterna comune posta sul retro dell'edificio, su cui insiste un ricovero attrezzi in lastre ondulate, è di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato. Dato che tale appartenenza non è emersa né da planimetria catastale, né da pratica edilizia, né tantomeno negli atti di compravendita, si ritiene che l'utilizzo di tale porzione di area verde avvenga sine titolo e che quanto presente su di essa debba essere rimosso in quanto non autorizzato. Verrà pertanto applicato un deprezzamento del bene relativo al costo della rimozione e smaltimento dei suddetti materiali.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 23/06/2023, risultavano arredati e concessi in locazione a [REDACTED] nella persona del legale rappresentante [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo.

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

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1, legge 9/12/1998, n. 431) a "cedolare secca" sottoscritto in data 18/07/2022 e registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Legnago al n. 1661- serie 3T il 19/07/2022. Durata anni 4 (quattro) dal 18.07.2022 al 17.07.2026, rinnovabile per altri 4 (quattro) anni. Canone di locazione € 3.360,00 annui.

Il contratto risulta registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento (15.02.2024). L'importo del canone, pari ad euro 280,00 mensili, è congruo rispetto all'andamento del mercato e per lo stato di conservazione dell'immobile, in quanto non inferiore di un terzo alla media degli affitti della zona per immobili simili, normalmente locati a circa € 400,00.

Tutto ciò considerato, tale contratto di locazione risulterebbe opponibile alla procedura esecutiva emarginata.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipoteche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipoteche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 11 marzo 2024 – ai nn. 9665 R.G. e 7207 R.P. nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario di Verona in data 15/02/2024 Rep. n. 1533
A favore:
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA)
Codice fiscale 05828330638 per il Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Contro:

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta, censiti:

Foglio 31, p.lla 744 sub. 2.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

SI PRECISA QUANTO SEGUE: - L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLAPRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E L O STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PERLEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 106.216,38 OLTRE INTERESSI E SPES E FINO AL SODDISFO.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 E PER ESSA IFIS NPL SERVICIN G S.P.A. CON SEDE IN VENEZIA-MESTRE VIA TERRAGLIO N.63, RAPPRESENTATA E DIFESA, DALL' AVV. MARCO RIPA (C.F. RPIMRC64R19C352C) CON STUDIO IN PADOVA ALLA GALLERIA TRIESTE N. 5

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 14 ottobre 2015 – ai nn. 35942 R.G. e 23418 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA, Notaio MARINUCCI PIA Codice Fiscale MRNPIA75P65B107V in data 08/10/2015 Rep. n. 6671/5052;

A favore:

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

e

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta (VR), censiti:

Foglio 31, p.lla 744 sub. 2.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

NELLA VENDITA SONO COMPRESI I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULL'AREA CONDOMINIALE COPERTA-SCOPERTA SOPRA DESCRITTA E SUGLI ENTI E SERVIZI CONDOMINIALI COMUNI A SENSI ART. 1117 C.C. NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO.

- ISCRIZIONE del 14 ottobre 2015 – ai nn. 35943 R.G. e 5952 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del 08/10/2015, notaio MARINUCCI PIA Codice Fiscale MRNPIA75P65B107V Rep. n. 6672/5053

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Quota capitale € 95.000,00, Tasso interesse annuo 2,2% Quota totale €190.000,00

Durata 30 anni;

A favore:

BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243

Domicilio ipotecario eletto a Vicenza, Via Battaglione Framarin, n.18

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta (VR), censiti:

Foglio 31, p.lla 744 sub. 2.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

Si veda copia della Nota di Iscrizione tra i documenti allegati alla presente procedura.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 23 maggio 2011 – ai nn. 19419 R.G. e 11678 R.P. nascente da ATTO DI COMPRAVENDITA, Notaio MARINUCCI PIA Codice Fiscale MRNPPIA75P65B107V in data 18/05/2011 Rep. n. 2300/1696;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

e

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, In regime di BENE PERSONALE;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta (VR), censiti:
Foglio 31, p.lla 744 sub. 2.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 09 marzo 2004 – ai nn. 9999 R.G. e 5950 R.P. nascente da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – COMPRAVENDITA, Notaio MAGRELLI GUIDO di COLOGNA VENETA, Codice Fiscale MGRGDU59D18G224G in data 10/02/2004 Rep. n. 18461/8093;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED] per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta (VR), censiti:
Foglio 31, p.lla 744 sub. 2.

Sezione D – Ulteriori informazioni:

NELLA VENDITA E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DI TUTTI GLI ENTI E SERVIZI COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C..

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 21 dicembre 1990 – ai nn. 31836 R.G. e 24026 R.P. nascente da ATTO NOTARILE PUBBLICO – DONAZIONE ACCETTATA, Notaio MAGRELLI GUIDO di COLOGNA VENETA, Codice Fiscale MGRGDU59D18G224G in data 30/11/1990 Rep. n. 64;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED] Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

Per diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1;

Contro:

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Per diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2;

codice fiscale

Per diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/2;

Beni colpiti in Comune di Cologna Veneta (VR), censiti:

Foglio 31, p.IIa 744 sub. 2.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Contratto di locazione ad uso abitativo a "cedolare secca", sottoscritto in data 18/07/2022 e registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Legnago al n. 1661- serie 3T il 19/07/2022. Durata anni 4 (quattro) dal 18.07.2022 al 17.07.2026, rinnovabile per altri 4 (quattro) anni.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Gli immobili pignorati non sono gravati da spese condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli alloggi INA casa rientrano tra quelli definiti di "Edilizia Popolare" e non si possono annoverare tra quelli in "Edilizia Convenzionata", pertanto non esiste una Convenzione scritta tra il Comune e l'Istituto. L'immobile nasce tuttavia come appartamento in affitto di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Verona. Con Atto di Vendita dilazionata del 17/11/1966, l'immobile veniva venduto al sig. Rossati Camillo, primo affittuario, a patto che l'alloggio non venisse venduto prima che fossero decorsi quindici anni dalla data di stipula dell'atto.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

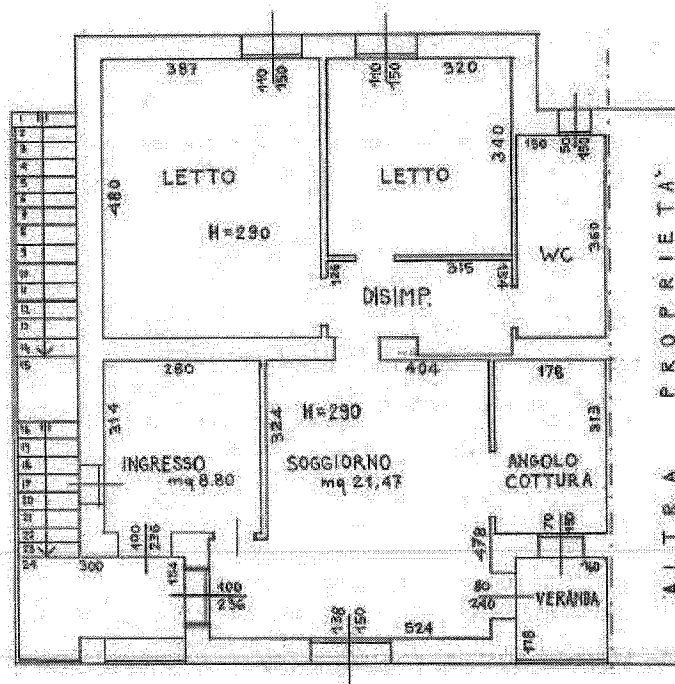


D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento quadrilocale di media metratura, al piano primo e ultimo di un complesso di otto unità, ma con accesso indipendente sito nella zona a sud del centro storico di Cologna Veneta (VR), composto da ingresso, soggiorno, cottura, due camere da letto, un bagno, loggia e cantina nel piano seminterrato.

PIANTA PIANO PRIMO SC. 1:100



Estratto da ultimo stato autorizzato:

Permesso di Costruire n. 88/11 del 12/08/2011 Prof n.11336

Pianta piano primo

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Tabella delle caratteristiche strutturali

| | materiale | tipologia | condizioni | coibentazione |
|---------------------|----------------|----------------------|------------|---------------|
| strutture verticali | c.a. | puntiforme | mediocri | assente |
| solai | Latero-cemento | Travetti e laterizio | mediocri | assente |

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

| | materiale | tipologia | condizioni | protezione |
|------------------------|--|----------------------------|-------------|----------------------------|
| superfici esterne | Intonaco e tinteggiatura, pietra a vista | Malta Lastre di pietra | mediocri | |
| infissi esterni | in legno | A battente | sufficienti | |
| oscuramenti | PVC | avvolgibili | mediocri | Doppi infissi in alluminio |
| muri interni | laterizio | muratura portante/tramezze | mediocri | |
| pavimentazione interna | ceramica/gres | piastrelle | sufficiente | |
| rivestimenti bagni | ceramica | piastrelle | mediocri | |
| pavimenti camere | ceramica | piastrelle | sufficienti | |
| terrazzi | graniglia di cemento | piastrelle | sufficienti | |

Gli impianti, seppur presenti e sottotraccia, sono obsoleti e scadenti; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno dell'unità abitativa, nel locale cucina. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.



Tabella delle caratteristiche impiantistiche

| | <i>tipologia</i> | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i> | <i>conformità</i> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>antenna televisivo</i> | <i>presente</i> | <i>elettrica</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>citofonico</i> | <i>presente</i> | <i>elettrica</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>gas</i> | <i>presente</i> | <i>metano</i> | <i>n.r.</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>elettrico</i> | <i>sottotraccia</i> | <i>elettrica</i> | <i>scarse</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>idrico sanitario</i> | <i>autonomo</i> | <i>gas</i> | <i>scarse</i> | <i>n.d.</i> |
| <i>fognatura</i> | <i>rete comunale</i> | | <i>n.r.</i> | - |

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo di stima Market Comparison Approach (MCA), attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. Il Market Comparison Approach è metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1). Si precisa che per la stima dell'immobile oggetto della presente perizia è stato utilizzato un solo Comparabile che riguarda un immobile che si affaccia sulla medesima pubblica via, della stessa epoca e tipologia costruttiva, compravenduto a dicembre 2023. Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del



Subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte della scrivente esperta stimatrice in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Cologna Veneta - Edilizia Privata. Verificato la congruenza tra rilievo, progetto e superficie catastale, si è utilizzata quest'ultima come dato per il confronto delle superfici tra Subject e Comparabile.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo" rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.



D.1.13.3. Stima

Unità immobiliare oggetto di valutazione (Subject):

appartamento al piano primo e ultimo con accesso indipendente composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e veranda, oltre a cantina nel piano seminterrato. L'appartamento ha subito una piccola modifica distributiva interna e una manutenzione ordinaria minima nell'anno 2011.

- superficie catastale interna pari a mq 96,00
- superficie esterna (da ragguagliare) mq 5,00
- stato di manutenzione mediocre
- n. 1 cantina al piano seminterrato

Comparabile:

- piccola casa a schiera su due piani fuori terra composta soggiorno, cucina e ripostiglio al piano rialzato, due camere da letto, un bagno e disimpegno al piano primo, cantina al piano seminterrato. Completano il compendio quattro piccoli terrazzi e un cortile esclusivo sul retro dell'abitazione. L'immobile, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita di dicembre 2023, non è mai stato oggetto di pratiche edilizie per interventi di manutenzione straordinaria.
- superficie catastale interna pari a mq 125,00
- quattro terrazzi della superficie complessiva di mq 22,00
- Giardino di circa 35 mq
- stato di manutenzione scarso (desunto dalla data di costruzione, dalla mancanza di pratiche edilizie esistenti e dall'osservazione dell'esterno dell'edificio)
- prezzo desunto dall'atto di compravendita € 100.000 in data 07/12/2023



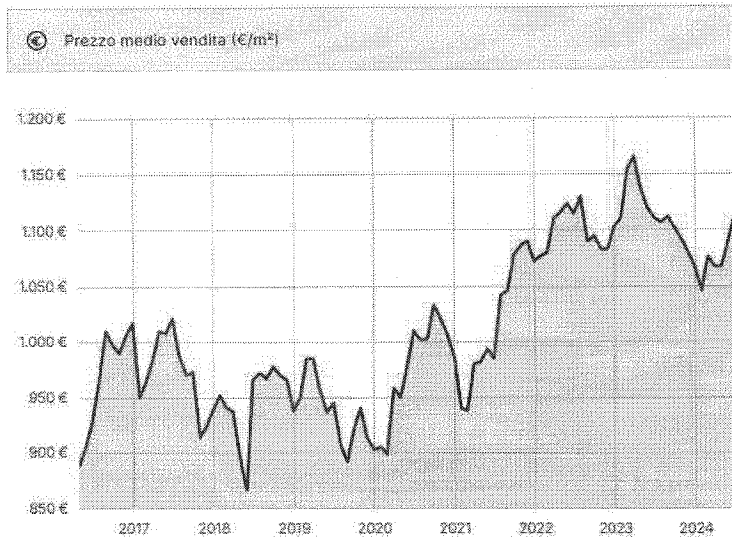
RIEPILOGO DEGLI INDICI MERCANTILI

| Indice e informazione | Importo |
|---|---------|
| Saggio annuale di svalutazione del prezzo | 0,4% |
| Rapporto mercantile dei balconi | 0,3 |
| Rapporto mercantile dei giardini | 0,1 |
| Saggio del livello di piano | 0,005 |

Il saggio annuale di svalutazione è stato dedotto dal seguente grafico fornito dal sito Immobiliare.it, che riporta i prezzi medi delle compravendite di agosto 2023 ad agosto 2024.

Andamento dei prezzi degli immobili a Cologna Veneta

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Cologna Veneta, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.111 al metro quadro, con un aumento del 0,36% rispetto a Agosto 2023 (1.107 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cologna Veneta ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di € 1.165 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.045 al metro quadro.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Per quanto riguarda il costo al mq per alzare di un livello lo stato di manutenzione (da scarso a mediocre), sono stati considerati € 500,00.

Seguono Tabella dati e Tabella dei prezzi marginali, da cui si ricava la Tabella di valutazione con il valore di mercato del bene oggetto di stima.

| Market Comparison Approach | | | |
|--|---------|---------|--|
| Tabella DATI | | | |
| Prezzo di mercato e caratteristica | A | Subject | Informazione mercantile |
| Prezzo (€) | 100.000 | | (prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili) |
| Data (mesi) | 9 | 0 | 0,4% annuo |
| Superficie principale (mq) | 125,00 | 96,00 | Indice mercantile 1 |
| Balconi (mq) | 22,00 | 5,00 | Indice mercantile 0,30 |
| Servizi (bagni) (n.) | 1 | 1 | Costo Realizzo 10.000 € Vita = 10 anni; Vetustà = 8 anni |
| Livello di Piano (n.) | 1 | 2 | Indice variazione piano 0,5% |
| Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 mediocre) | 1 | 2 | Costo marginale da 1 a 2 = 12.000 € Subject parzialmente ristrutturato nel 2011 |
| BoX (n) | 0 | 0 | |
| Posto Auto (n) | 0 | 0 | |
| Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo) | 0 | 0 | |
| Giardino | 35,00 | 0,00 | Desunto da planimetria catastale - Indice mercantile 0,10 |

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



| Tabella Prezzi Marginali | |
|--|-------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | A |
| Data (mesi) | € 30,11 |
| Superficie principale (mq) | € 740,19 |
| Balconi (mq) | € 222,06 |
| Livello di Piano (n.) | € 500,00 |
| Servizi (bagni) (n.) | € - |
| Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso /2 mediocre) | € 12.000,00 |
| BoX (n) | € - |
| Posto Auto (n) | € - |
| Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo) | € - |
| Giardino (mq) | € 74,02 |

| Tabella di Valutazione | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Prezzo e | A |
| Prezzo | 100.000,00 |
| Data (mesi) | -271,00 |
| Superficie principale (mq) | -21.465,58 |
| Balconi (mq) | -3.774,98 |
| Servizi (bagni) (n.) | 0,00 |
| Livello di Piano (n.) | 500,00 |
| Stato di Manutenzione (Conservazione) | 12.000,00 |
| BoX (n) | 0,00 |
| Posto Auto (n) | 0,00 |
| Impianto Condizionamento | 0,00 |
| Giardino (mq) | -2.590,67 |
| Prezzo corretto | 84.397,76 |

Tribunale di Verona:
 Giudice:
 Esperto stimatore:
 Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
 dott.ssa Paola SALMASO
 arch. Lorella MARCONI
 Avv. Luca Del Bello



Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, a cui verranno applicate le dovute detrazioni:

Valore del LOTTO (arrotondato): = € 84.400,00
(euro ottantaquattromilaquattrocento/00)

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|--------------------|
| Valutazione con MCA | € 84.400,00 |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -15% | € 12.660,00 |
| b) Decurtazione per rimozione e smaltimento ricovero attrezzi su BCNC | € 1.000,00 |
| c) Oneri giuridici gravanti | € 393,00 |
| d) Decurtazione per mancata godibilità del bene locato* | € 12.308,00 |
| TOTALE DETRAZIONI | € 26.361,00 |

* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato:

Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso abitativo a "cedolare secca", sottoscritto in data 18.07.2022 e registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Legnago al n. 1661- serie 3T il 19/07/2022. Durata anni 4 (quattro) dal 18.07.2022 al 17.07.2026, rinnovabile per altri 4 (quattro) anni, valido ancora per 5 (cinque) anni e 10 (dieci) mesi. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario,
si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% così calcolata:

Riduzione per locazione $84.400,00 \times 20\% = € 16.880,00$

Quota di riduzione annua = $16.880,00/8 \text{ anni} = 2110,00€/\text{anno} = /12 = € 175,83/\text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza 5 anni e 10 mesi

Riduzione per locazione = $€ 175,83/\text{mese} \times 70 = € 12.308,10$

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato) **€ 58.000,00**

Per le seguenti quote:

per quota di PROPRIETA' 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



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, 13/09/2024



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.3. Stato di famiglia storico
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 73/2024 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
arch. Lorella MARCONI
Avv. Luca Del Bello

