



Lotto 1 – Comune di Negrar



Lotto 2 – Comune di Verona

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare	283/2020
Creditore procedente	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	18/02/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Prossima Udienza	07/06/2023

Francesca Piantavigna  
ARCHITETTO  
Via San Rocchetto, 13  
37121 Verona  
C.F. PNTFNC74C55L781H  
P. IVA 03172440236  
www.unares.com  
francesca.piantavigna@unares.com  
francesca.piantavigna@archiworldpec.it

**IDENTIFICAZIONE LOTTI**

- Lotto 1: immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Negrar, in via Molino Campagnola n. 13
- Lotto 2: immobili ad uso residenziale siti nel Comune di Verona, in via Strada dei Monti 11D



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI NEGRAR (VR)**

Esecuzione Immobiliare	283/2020
Creditore procedente	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	18/02/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Prossima Udienza	07/06/2023

Diritto: piena proprietà per 1/1 del bene 1.a e ½ di proprietà per il bene 1.b.

Bene: unità immobiliare residenziale posta ai piani seminterrato e rialzato, con autorimessa.

Ubicazione: Comune di Negrar di Valpolicella, frazione San Vito, via Molino Campagnola N° 13.

Stato: discreto.

Lotti: Lotto 1.

Dati Catastali attuali:

- **1.a**: Abitazione posta al piano terra e seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, **foglio 35, particella 164, sub 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita Euro 503,55;
- **1.b**: Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, **foglio 35, particella 164, sub 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 m², superficie catastale 34 mq, rendita Euro 89,55.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

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

Vincoli/servitù: nessuna.

Valore di stima (1.a per la quota di 1/1 + 1.b per la quota di proprietà di 1/2): **€ 232.000,00**

Valore al netto delle decurtazioni (1.a per la quota di 1/1 + 1.b per la quota di proprietà di 1/2): **€ 187.000,00**

Vendibilità: buona.

Motivo: zona semicentrale del Comune di Negrar con media presenza di servizi.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Occupazione: al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla [REDACTED]  
[REDACTED] 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.

APE: non presente.



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**SCHEDA SINTETICA – LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VERONA**

Esecuzione Immobiliare	283/2020
Creditore procedente	[REDACTED]
C.T.U.	Arch. Francesca Piantavigna
Data giuramento	18/02/2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Prossima Udienza	07/06/2023

Diritto: proprietà per 1/1.

Bene: Abitazione posta al piano terra.

Ubicazione: Comune di Verona, via Strada dei Monti N° 11 D.

Stato: Scarso.

Lotti: Lotto 2.

Dati Catastali attuali:

- o **2.a**: Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **folio 75, particella 88, sub 6**, categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 704,96.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: sono presenti difformità edilizie e catastali.

Vincoli/servitù: **l'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da via Strada dei Monti, strada pubblica, attraverso i mappali 89 e 124. Apparentemente non risultano trascritte servitù di passo sui suddetti mappali.**

Valore di stima (per l'intero): € 74.000,00

Valore al netto delle decurtazioni (per l'intero): € 54.400,00

Vendibilità: media.

Motivo: posizione in zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Occupazione: libero.

Contratti di locazione: non presenti.

Oneri: non presenti.

APE: non presente.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

INDICE

pagina

IDENTIFICAZIONE LOTTI.....	2
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI NEGRAR (VR).....	3
SCHEDA SINTETICA – LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI VERONA.....	5
LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MOLINO CAMPAGNOLA N. 13, COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR).....	9
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	9
2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	10
2.1 Attuali proprietari.....	10
2.2 Precedenti proprietari.....	10
2.3 Stato di possesso.....	10
3 UBICAZIONE E CONTESTO.....	10
4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	11
4.1 1.a - Appartamento.....	11
4.2 1.b – Autorimessa.....	11
4.3 Caratteristiche dei beni.....	11
4.4 Planimetrie catastali.....	14
4.5 Documentazione Fotografica.....	16
5 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	17
6 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	17
6.1 Conformità impianti.....	17
6.2 Pratiche edilizie.....	17
6.3 Conformità urbanistico edilizia.....	17
6.4 Conformità catastale.....	18
6.5 Certificazione energetica.....	19
7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	19
7.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	19
7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
8 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	20

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

8.1	Spese condominiali.....	20
8.2	Regime fiscale della vendita.....	20
9	COMPROPRIETÀ.....	21
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1.....	22
10.1	Consistenze.....	22
10.2	Criterio di stima.....	24
10.3	Comparabili compravendite.....	25
10.4	Altre fonti di informazione.....	27
10.5	Procedimento.....	27
10.6	Valutazione corpi.....	32
10.7	Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
10.8	Prezzo base d'asta dell'immobile.....	33
11	ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.....	34
	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA STRADA DEI MONTI N. 11 D, COMUNE DI VERONA.....	35
12	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	35
13	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.....	35
13.1	Attuali proprietari.....	35
13.2	Precedenti proprietari.....	36
13.3	Stato di possesso.....	36
14	UBICAZIONE E CONTESTO.....	36
15	DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI.....	37
15.1	2.a - Appartamento.....	37
15.2	Caratteristiche dei beni.....	37
15.3	Planimetrie catastali.....	39
15.4	Documentazione Fotografica.....	40
16	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	41
17	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	41
17.1	Conformità impianti.....	41
17.2	Pratiche edilizie.....	41
17.3	Conformità urbanistico edilizia.....	41
17.4	Conformità catastale.....	42

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

17.5	Certificazione energetica.....	43
18	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	43
18.1	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	43
18.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	44
19	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	45
19.1	Spese condominiali.....	45
19.2	Regime fiscale della vendita.....	45
20	COMPROPRIETÀ.....	45
21	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2.....	46
21.1	Consistenze.....	46
21.2	Criterio di stima.....	47
21.3	Comparabili compravendite.....	48
21.4	Altre fonti di informazione.....	50
21.5	Procedimento.....	50
21.6	Valutazione corpi.....	54
21.7	Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
21.8	Prezzo base d'asta dell'immobile.....	55
22	ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.....	55

**LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA MOLINO CAMPAGNOLA N. 13, COMUNE DI NEGRAR DI VALPOLICELLA (VR)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Negrar di Valpolicella (VR), via Molino Campagnola N° 13.

Piena proprietà di:

- **1.a:** Abitazione posta al piano rialzato e seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, **foglio 35, particella 164, sub 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita Euro 503,55;

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-------------------

1/2 proprietà di:

- **1.b:** Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, **foglio 35, particella 164, sub 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 m², superficie catastale 34 mq, rendita Euro 89,55.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 10/20
2	[REDACTED]		Proprietà 10/20 in regime di separazione dei beni

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: mappale 488, 491, 545, 801, 676, 675, 677, via Molino Campagnola.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

## 2 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

### 2.1 Attuali proprietari

Alla ditta esecutata i beni in oggetto erano pervenuti per atto di compravendita del 11/05/2011 notaio Marco Porceddu Cllione repertorio n. 55784/20291, registrato a Verona l'11/05/2011 al n. 10867 serie 1T e trascritto il 30/05/2011 ai nn. da 20315 a 20317 RG e da 12261 a 12263 RP da potere di [REDACTED]

### 2.2 Precedenti proprietari

Alla parte venditrice i beni sono pervenuti per i diritti di spettanza alla [REDACTED] compravendita in data 6 aprile 1974 n. 34607 di repertorio del Notaio Guido Paulone, registrata a Soave il giorno 26 aprile 1974 al n. 590 e trascritta a Verona il giorno 8 maggio 1974 ai nn. 8503/7036; successione legittima in morte [REDACTED] e deceduto, ab intestato, in Varese il 7 luglio 2010 (denuncia di successione registrata a Varese al n. 1376 vol. 9900).

Per i diritti di spettanza della signora [REDACTED]: successione legittima in morte [REDACTED]

### 2.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla [REDACTED].

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

## 3 UBICAZIONE E CONTESTO

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale di tipo bifamiliare ubicato nel Comune di Negrar, composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato in cui si trovano cantine.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Molino Campagnola, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con discreta presenza di servizi.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 11 km; Aeroporto di Verona a circa 21 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 16 km e A22 - Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 14 km.

#### 4 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI

##### 4.1 1.a - Appartamento

Piena proprietà di abitazione posta al piano terra e seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, foglio 35, particella 164, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita Euro 503,55.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, locale caldaia e cantina al piano seminterrato.

L'accesso alla cantina del sub. 1 avviene attraverso il sub. 2, di altra proprietà.

Consistenza commerciale complessiva circa 142 mq.

##### 4.2 1.b - Autorimessa

½ di proprietà di Autorimessa posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Negrar, foglio 35, particella 164, sub 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 m², superficie catastale 34 mq, rendita Euro 89,55.

Consistenza commerciale complessiva circa 34 mq.

#### 4.3 Caratteristiche dei beni

##### 4.3.1 Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento	Discrete
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Scala esterna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Discrete

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

4.3.2 Caratteristiche edilizie e costruttive

4.3.2.1 1.a – Appartamento

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri esterni in legno	Discrete
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Discrete
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno e vetro con inferriata metallica	Discrete
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate (abitazione) Materiale: cemento grezzo (cantina)	Discrete
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica (abitazione) Materiale: battuto di cemento (cantina)	Discrete
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Discrete
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Discrete

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Assente	-----	-----
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 fognaria comunale	Funzionante	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Funzionante	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: ventilconvettori	Funzionante	Non reperita
Ascensore	Non presente	-----	-----
TV / TV sat.	Presente	Funzionante	Non reperita

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

- Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della 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: legno Protezione: inferriata metallica	Discrete
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: basculante manuale Materiale: lamiera	Discrete
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Discrete
Pavimentazione interna	Materiale: battuto di cemento	Discrete

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Elettrico	Tipologia: esterno a vista Tensione: 220V	Funzionante	Non reperita

- Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della 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.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



Data presentazione: 30/11/1989 - Data: 19/01/2023 - n. T280863 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

MODULARIO F. rig. rend. 497

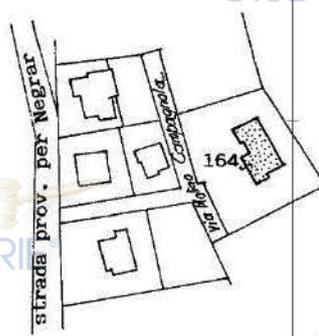
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD.: **BN** (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **NEGRAR** via **MOLINO CAMPAGNOLA** civ. **13**

**ESTRATTO MAPPALE**  
COMUNE DI NEGRAR  
Foglio 35°  
scala 1:2000



strada prov. per Negrar

164

PIANO

TERRA

H=2.45

garage

altre unità ditta

intestata

cortile comune

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Chiusa dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2023 - Comune di NEGRAR DI VALPOLICELLA (FR61) - < Foglio 35 - Particella 164 - Subalterno 3 >  
VIA MOLINO DI VILLA n. 13 Piano T

Dichiarazione di N.C.   
Ultima denuncia di variazione

Compilata dal **TARASCO, geom. DARIO**  
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/11/1989 - Data: 19/01/2023 - n. T280863 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Identificativo catastale: **1489**

F. **35** - Foglio di acquisizione: **35** - Form. stampo richiesto: **A4 (210x297)**

della provincia di **verona**

n. **164** sub. **3**

data **31.10.89** Firma *[Firma]*

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

#### 4.5 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Ingresso pedonale da Via  
Molino Campagola



Foto 2 – Fronte Sud-Ovest



Foto 3 – Soggiorno piano terra



Foto 4 – Autorimessa piano sem interrato



Foto 5 – Cantina piano sem interrato



Foto 6 – Area esterna

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

## 5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PI del Comune di Negrar di Valpolicella (VR):

Zona C

## 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

- Licenza di costruzione n. 341/73 del 02/05/1974 per "la costruzione di una casa in via S. Vito di Negrar da adibirsi ad uso civile abitazione".
- Certificato di abitabilità del 29/05/1989 prot. 341/73.
- Concessione per la esecuzione di opere in sanatoria – Domanda prot. n. 1344 del 28/04/1988 per "recinzione lotto in sanatoria".

*Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla 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 Abitazione:

Nello stato di fatto sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna con la demolizione di alcune pareti tra retro e cucine e tra cucina e soggiorno nonché una differente distribuzione dei bagni.

Negli elaborati grafici progettuali è indicata un'altezza interna pari a 2,90 m mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata un'altezza pari a 2,80 m.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

La cantina posta al piano seminterrato non risulta rappresentata negli elaborati grafici consegnati dal Comune, inoltre il bagno posto in prossimità del vano scala, bene comune con il sub. 2, presenta una distribuzione interna differente con la realizzazione di due locali.

Apparentemente il cancello carraio posto a nord nell'area esterna per l'accesso all'autorimessa non risulta autorizzato.

o 1.b Autorimessa:

L'autorimessa risulta rappresentata al piano rialzato pur trovandosi su in livello intermedio tra quello dell'appartamento (piano rialzato) e quello della cantina (piano seminterrato). Il setto centrale rappresentato in planimetria risulta sostituito con un pilastro nello stato di fatto.

Negli elaborati grafici progettuali è indicata un'altezza interna pari a 2,90 m mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata un'altezza pari a 2,97 m.

Da confronto con l'ufficio tecnico è emerso che dopo che sarà appurato da tecnico incaricato dal futuro acquirente l'apparente incremento volumetrico complessivo inferiore al 2% del volume totale è possibile procedere ad una sanatoria in due fasi, una prima effettuando l'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167-181 D. Lgs. 42/2004) ed in seguito procedendo alla presentazione di una SCIA (art. 22 del d.P.R. 380/01). Si evidenzia che apparentemente per procedere con quanto sopra indicato sarà necessaria delega del comproprietario dell'immobile.

Costi previsti per la regolarizzazione: 8.000,00 €

#### 6.4 **Conformità catastale**

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

o 1.a Abitazione:

Nello stato di fatto sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna con la demolizione di alcune pareti tra retro e cucine e tra cucina e soggiorno.

Il locale caldaia, rappresentato sulla planimetria catastale del sub. 1, è di uso comune ad entrambe le unità.

L'accesso alla cantina del sub. 1 avviene attraverso il sub. 2, di altra proprietà.

o 1.b Autorimessa:

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Nello stato di fatto il locale presenta una sagoma differente su lato est. Apparentemente, dall'analisi della planimetria del sub. 1 la zona indicata con "vedi unità garage" rappresenta la sagoma corretta. È quindi possibile ricondurre la sagoma errata del sub. 3 ad un mero errore grafico. In planimetria è inoltre indicata un'altezza interna pari a 2,45 m mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata un'altezza pari a 2,97 m.

È presente un pilastro non rappresentato in planimetria.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

*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 incide sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.*

*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

#### **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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**7.2.1 Iscrizioni7.2.2 Pignoramenti7.2.3 Altre trascrizioni

Sequestro conservativo trascrizione NN 39971/26915 del 04/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare sequestro conservativo notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 18/09/2018 rep. n. 7244/2018 a favore

[REDACTED]

Annotazione - Sentenza condanna esecutiva trascrizione NN 32148/4180 del 25/09/2020, notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 01/08/2020 rep. n. 2807/2020 [REDACTED]

[REDACTED]

7.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 16/02/2023, 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

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

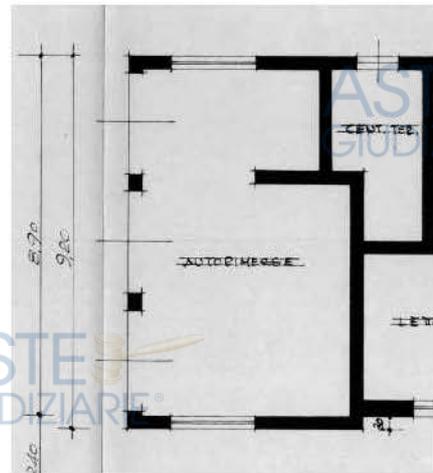
C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

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 indicati al punto 1.a e ½ dei beni indicati al punto 1.b.

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni indicati al punto 1.b. in quanto sono presente 3 differenti portoni carrai e risulterebbe apparentemente necessario esclusivamente ergere una parete divisoria tra le unità, previa corretta dichiarazione della stessa agli uffici competenti.



**Costi stimati a corpo per realizzazione parete e pratiche edilizie/catastali necessarie:**

**15.000,00 Euro.**

**10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1**

**10.1 Consistenze**

10.1.1 Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
1.a	Appartamento	142
1.b	Autorimessa	34

10.1.2 1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 142 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	132,69	1	132,69
Vano scala esterno	33,92	0,02	0,68
Cantina	32,56	0,25	8,14
<b>Totale</b>	<b>199,18</b>		<b>141,51</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>199,00</u></b>		<b><u>142,00</u></b>

*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 <sup>2</sup> )
Piano seminterrato		
Cantina	2,45	27,13
Piano rialzato		
Soggiorno	2,80	22,49
Cucina	2,80	12,01
Retro	2,80	7,72
Bagno 1	2,80	4,86
Bagno 2	2,80	4,42

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Ingresso	2,80	18,39
Camera 1	2,80	16,28
Camera 2	2,80	13,30
Ripostiglio	2,80	0,91
Vano scala	-	33,92
Locale caldaia	-	7,50

10.1.3 1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 34 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Altezza interna (m)	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )
Autorimessa	2,97	34	1	34
<b>Totale</b>		<b>34</b>		<b>34</b>

*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 forzata, 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 Negrar (VR). 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.

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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

**10.3 Comparabili compravendite**

10.3.1 Abitazione sita in Via Veneto, Comune di Negrar di Valpolicella (VR) – COMPARABLE 1.A

COMPARABLE		1.A			
Comune	Negrar di Valpolicella (VR)	Indirizzo	Via Veneto n. 11		
					
Piena proprietà di appartamento dislocato sui piani primo e secondo con ingresso esclusivo al piano terra e pertinente autorimessa al piano scantinato					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia n. 71/86 in data 17.07.1986				
	Variante in data 06.04.1989				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				114 mq
	Superficie commerciale autorimessa				16 mq
Dati Catastali	Foglio 41 Particella 505 sub. 27 - Piano T-1-2 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza Vani 6 - Superficie Catastale Totale Mq. 114 - Rendita Catastale Euro 464,81				
	Foglio 41 Particella 505 sub. 20 - Piano S1 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza Mq. 15 - Superficie Catastale Totale Mq. 16 - Rendita Catastale Euro 39,51.				
Informazioni atto	Atto del notaio Elena Bario del 10/05/2021, repertorio n. 19750, raccolta n. 13646				
Superficie commerciale (mq)	122	Compravendita (€)	168.000,00 €	Parametro €/mq	1.377,05 €

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

10.3.2 Abitazione sita in Via Veneto, Comune di Negrar di Valpolicella (VR) – COMPARABLE 1.B

COMPARABLE		1.B			
Comune	Negrar di Valpolicella (VR)	Indirizzo	via Veneto n. 6		
					
<p>Abitazione di tipo villetta a schiera, composta da cucina, soggiorno, bagno e giardino esclusivo al piano terra, tre camere da letto, due bagni e due poggiosi al piano primo, con cantine e bagno al piano interrato; pertinenziale autorimessa al piano interrato.</p>					
Pratiche edilizie	concessione per l'esecuzione di opere n. 78/89 rilasciata dal Comune di Negrar in data 25 luglio 1989 e volturata in data 4 giugno 1990				
	Varianti in data 11 maggio 1993 prot. n. 0078/89/01, in data 24 settembre 1993 p.e. 0078/89/02 e in data 18 gennaio 1994 prot. n. 0115/93/00				
	Certificato di abitabilità pratica edilizia prot. n. 78/89 rilasciato dal Comune di Negrar in data 14 dicembre 1993				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				181 mq
	Superficie commerciale autorimessa				29 mq
Dati Catastali	Foglio 41 particella 939 sub. 6 - piano S1-T-1, cat. A/2 cl. 3, vani 7, sup. cat. tot. mq. 181, sup. cat. escluse aree scoperte mq. 163, R.C.Euro 650,74;				
	Foglio 41 particella 939 sub. 7 - piano S1, cat. C/6 cl. 4, consistenza mq. 29, sup. cat. tot. mq. 29, R.C.Euro 76,38.				
Informazioni atto	Atto del notaio Giovanni Calvelli del 09/06/2021, repertorio n. 5011, raccolta n. 4242				
Superficie commerciale (mq)	195,5	Compravendita (€)	275.000,00 €	Parametro €/mq	1.406,65 €

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

10.3.3 Abitazione sita in Via Sartori, Comune di Negrar di Valpolicella (VR) – COMPARABLE 1.C

COMPARABLE		1.C			
Comune	Negrar di Valpolicella (VR)	Indirizzo	via Regolo Sartori n. 27/B		
					
<p>Abitazione al piano primo di complessivi 6,5 vani catastali; autorimessa con cantine e wc pertinenziali al piano primo sottostrada; autorimessa pertinenziale al piano scantinato.</p>					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia n. 228/72 rilasciata in data 8 maggio 1974 e notificata in data 20 maggio 1974				
	Condono edilizio prof. n. 1081/86, permesso di costruire in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 - Legge 724/94 e L. 326/03 rilasciato in data 29 gennaio 2004 domanda in sanatoria presentata in data 30 settembre 1986 al n. 872				
	Rilasciato in data 14 settembre 2006 il relativo certificato di agibilità in sanatoria				
	CILA tardiva in sanatoria prof. n. 1533 del 3 dicembre 2020, per opere interne				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		170 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		103 mq		
Dati Catastali	Foglio 41 mapp 35 sub 11 (ex sub 3 parte) - cat A/2 - cl 3 - vani 6,5 - piano S1-1 - Sup Cat 170 - RC 604,25;				
	Foglio 41 mapp 35 sub 12 (ex subb 3 parte e 6) - cat C/6 - cl 5 - mq 77 - piano S1 - Sup Cat 54 - RC 238,60;				
	Foglio 41 mapp 35 sub 5 - cat C/6 - cl 5 - mq 20 - piano S1 - Sup Cat 26 - RC 61,97.				
Informazioni atto	Atto del notaio Elia Zocca del 04/03/2021, repertorio n. 3007, raccolta n. 2580				
Superficie commerciale (mq)	221,5	Compravendita (€)	275.000,00 €	Parametro €/mq	1.241,53 €

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

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

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;

- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n

- 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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

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.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

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

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare 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 delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare 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 dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità 1.A	Unità 1.B	Unità 1.C	
	Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Frazione San Vito, Via Veneto n. 11	Comune di Negrar di Valpolicella (VR), frazione San Vito, via Veneto n. 6	Comune di Negrar di Valpolicella (VR), via Regolo Sartori n. 27/B	
	data atto: 10/05/2021	data atto: 09/06/2021	data atto: 04/03/2021	
	anno costruz./agibilità: 2010	anno costruz./agibilità: 1993	anno costruz./agibilità: 1974-2006	data valutazione: APRILE 2023
Prezzo di mercato PRZ (€)	168.000,00	275.000,00	275.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	114	181	170	142
Autorimessa AUT (mq)	16	29	103	17
Livello di piano LIV (n)	0	0	1	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	4	2	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	3	3	4
Superficie commerciale SUP (mq)	122	195,5	221,5	150,5

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

### 10.5.2 Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

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 superficialie 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:

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

$$p_A(S1) = 168.000,00 * 1,00 / 122 = 1.377,05 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S1) = 275.000,00 * 1,00 / 195,50 = 1.406,65 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S1) = 275.000,00 * 1,00 / 221,50 = 1.241,53 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.406,65 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.241,53 €/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:

$$p_A(AUT) = 1.241,53 * 0,50 = 620,77 \text{ €/mq}$$

$$p_B(AUT) = 1.241,53 * 0,50 = 620,77 \text{ €/mq}$$

$$p_C(AUT) = 1.241,53 * 0,50 = 620,77 \text{ €/mq}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)**

Il prezzo marginale del livello di piano p(LIV) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile.

[i(LIV)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$\text{Comparabile A } p(LIV) = 168.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 1.663,37 \text{ €/n}$$

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Comparabile B p(LIV) =  $275.000 * 0,01/1+0,01 = 2.722,77 \text{ €/n}$

Comparabile C p(LIV) =  $275.000 * 0,01/1+0,01 = 2.722,77 \text{ €/n}$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(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 2 (mediocre) a 4 (discreto) si sono stimati € 20.000

Da 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 10.000

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) 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 1.A	Unità 1.B	Unità 1.C
Prezzo medio dei contratti	1.377,05	1.406,65	1.241,53
Superficie principale S1 (mq)	1.241,53	1.241,53	1.241,53
Autorimessa AUT (mq)	620,77	620,77	620,77
Livello di piano LIV (n)	1.663,37	2.722,77	2.722,77
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (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...).

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità 1.A	Unità 1.B	Unità 1.C
PRZ (€)	168.000,00	275.000,00	275.000,00
S1 (mq)	34.762,98	-48.419,86	-34.762,98
AUT (mq)	620,77	-7.449,21	-53.386,00
LIV (n)	0,00	0,00	-2.722,77
STF (n)	10.000,00	0,00	20.000,00
STM (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>233.383,75</b>	<b>239.130,93</b>	<b>224.128,24</b>

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 (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(239.130,93 - 224.128,24) * 100] / 224.128,24 = 6,69\% < 10\%$$

#### 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  $(239.130,93 + 224.128,24 + 233.383,75) / 3 = 232.214,31$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a **232.000,00 €**, pari a circa

**1.541,53 €/mq.**

#### 10.6 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1	Valore diritto 1/2
1.a	Appartamento	142	1.541,53	218.897,01	218.897,01	
1.b	Autorimessa	17	770,76	26.205,98		13.102,99
<b>Totale 1.a+1.b</b>				<b>245.102,99</b>	<b>232.000,00</b>	
<b>Totale 1.a+1.b arrotondato</b>				<b>245.000,00</b>	<b>232.000,00</b>	

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**

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **€ 34.800,00 Euro (valore diritto 1/1 per 1.a e 1/2 per 1.b)** (circa 231 €/mq) - adeguamento del 15%.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o 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**

- o Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 + 1.b per la quota di proprietà di 1/2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 187.000,00**
- o Valore dell'immobile 1.a per la quota di 1/1 + 1.b per la quota di proprietà di 1/2 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 232.000,00**

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, 02/05/2023

Il C.T.U.  
 Francesca Piantavigna  
 Architetto



Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari  
 Certificate n. IMQ-VI-1603003



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

11 ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

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 Negrar di Valpolicella (VR) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 1.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 1.7: Accesso agli Atti – Comune di Negrar (VR)

Allegato 1.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna



**LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA STRADA DEI MONTI N. 11 D, COMUNE DI VERONA**

**12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In Comune di Verona, via Strada dei Monti N° 11 D.

Piena proprietà di:

- **1.a:** Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, **foglio 75, particella 88, sub 6**, categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 704,96.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 500/1000

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: mappale 409, 89, via Strada dei Monti, mappale 87, 128.

Nota: l'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da via Strada dei Monti, strada pubblica, attraverso i mappali 89 e 124. Apparentemente non risultano trascritte servitù di passo sui suddetti mappali.

Nota: la visura catastale riporta erroneamente il nominativo di [REDACTED] mentre la piena proprietà dei beni risulta essere intestata [REDACTED] in seguito a successione sotto indicata.

**13 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

**13.1 Attuali proprietari**

Alla ditta esecutata i beni in oggetto erano pervenuti per la quota di ½ per atto di donazione del 24/07/2012 notaio Maria Maddalena Buoninconti repertorio n. 349956, raccolta n. 25183, registrato a Verona il 26/07/2012 al n. 14257 serie 1T e trascritto il 26/07/2012 ai nn. 26148 RG e 18934 RP da potere [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

[REDACTED]

[REDACTED] presentata il 07/09/2012 e registrata al n. 2265 volume 9990 e successiva rettifica per errato inserimento di beni non di proprietà del defunto, per omissione di mapp. e per comune e quote errati di parte dei beni con presentazione del 19/05/2016 e registrazione al n. 1207 volume 9990 come disposto in pubblicazione di testamento olografo, atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie, identificazione catastale ed accettazione di eredità del 20/01/2012, notaio Marco Porceddu Cilione, repertorio n. 56930, raccolta n. 21023 registrato a Verona 1 il 07/02/2012 al n. 2395 serie 1T e trascritto a Verona il 08/02/2012 ai nn. 5018/5021 RG e 3589/3592 RP.

### 13.2 **Precedenti proprietari**

[REDACTED] la proprietà immobiliare era pervenuta per averla essa stessa edificata su terreno acquistato con atti in data 07 luglio 1964 numero 20026/1073 di repertorio notaio Battista Bernardelli di Bosco Chiesanuova (VR), e trascritto a Verona (VR) l'08 agosto 1964 al n. 11716 RG e numero 9352 RP, ed in data 21 gennaio 1970 numero 46832/2217 di repertorio notaio Battista Bernardelli di Verona (VR), e trascritto a Verona (VR) il 16 febbraio 1970 al numero 2920 R.G. e numero 2327 R.P.

### 13.3 **Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera.  
A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. 2.6).

## 14 **UBICAZIONE E CONTESTO**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare ubicato nel Comune di Verona, frazione Parona, composto da un piano fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene da via Strada dei Monti, strada pubblica, attraverso i mappali 89 e 124. Apparentemente non risultano trascritte servitù di passo sui suddetti mappali.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 7 km; Aeroporto di Verona a circa 15 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Autostradale Verona Sud a circa 12 km e A22 – Raccordo Autostradale Verona Nord a circa 13 km.

**15 DESCRIZIONE E CONSISTENZE DEI BENI**

**15.1 2.a - Appartamento**

Piena proprietà di abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Verona, foglio 75, particella 88, sub 6, categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 704,96.

L'appartamento è composto da soggiorno-cucina, antibagno, camera, bagno, ripostiglio e autorimessa.

Consistenza commerciale complessiva circa 85 mq.

**15.2 Caratteristiche dei beni**

**15.2.1 Caratteristiche strutturali**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Discrete
Solai	Latero cemento	Discrete
Copertura	Latero cemento	Sufficiente
Facciate esterne	Intonacate e tinteggiate	Sufficiente

**15.2.2 Caratteristiche edilizie e costruttive**

**15.2.2.1 2.a - Appartamento**

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno Protezione: scuri in legno	Sufficiente
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficiente
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno con porzione vetrata	Sufficiente
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Scarse
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica zona giorno/bagno, legno camera da letto	Scarse

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: ceramica	Scarse
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Scarse

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Presente: 1 split in camera	Non verificabile	Non reperita
Citofonico	Presente	Non verificabile	Non reperita
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: non verificabile		
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

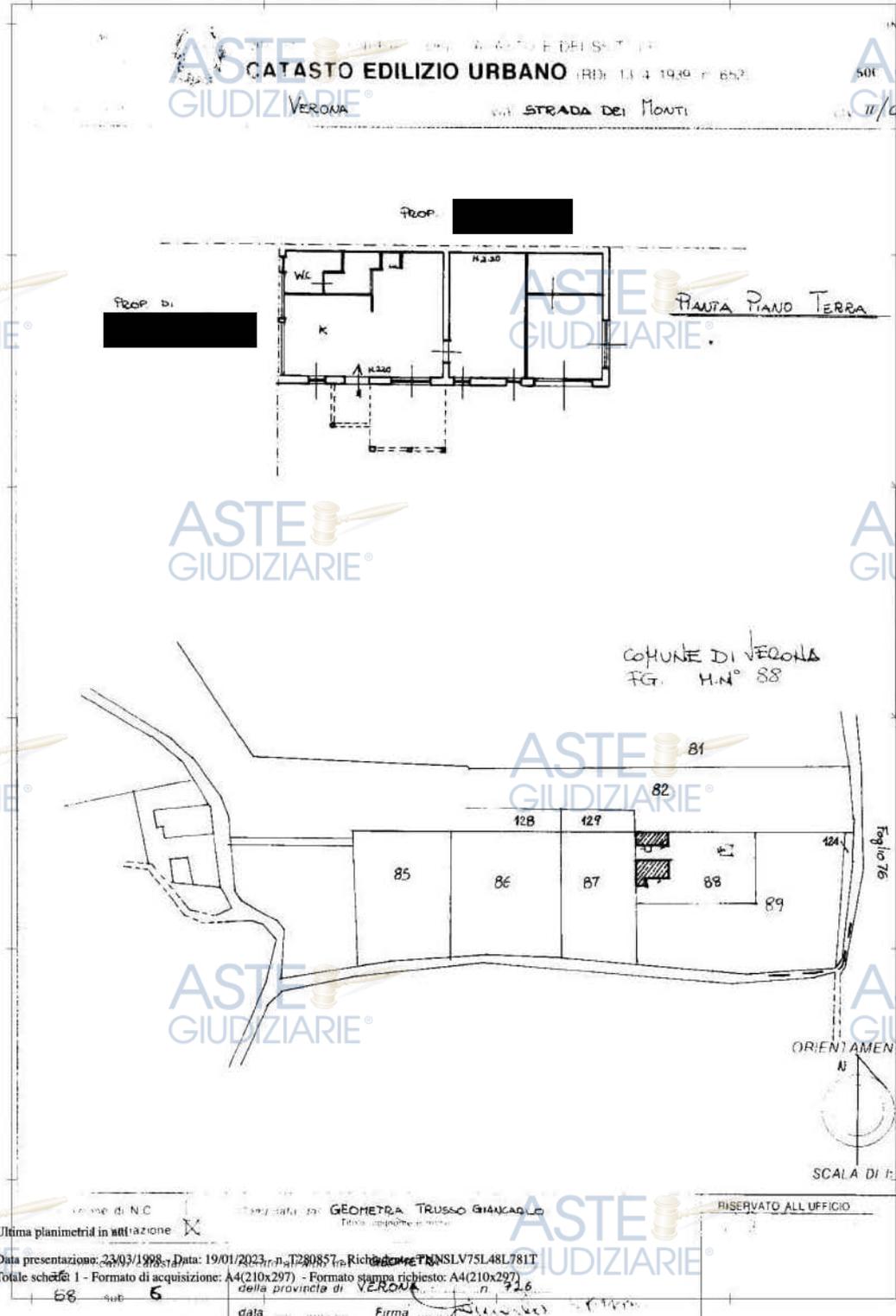
- Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale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

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

15.3 Planimetrie catastali

Data presentazione: 23/03/1998 - Data: 19/01/2023 - n. T280857 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

#### 15.4 Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica completa è inserita nell'allegato 1.



Foto 1 – Ingresso da Strada dei Monti



Foto 2 – Deposito



Foto 3 – Patio esterno



Foto 4 – Cucina

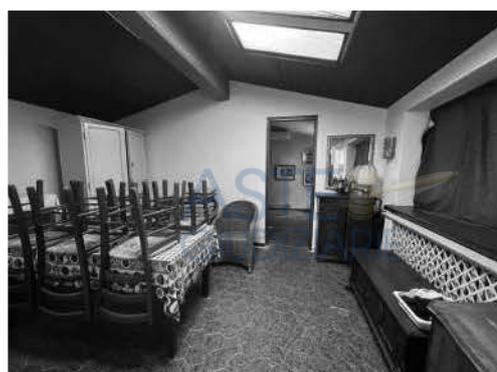


Foto 3 – Zona giorno



Foto 6 – Camera da letto

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**16 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

PI del Comune di Verona:

- 2.a Abitazione:  
Zona E. Ambito di tutela Naturalistica Ambientale e del Paesaggio Agrario di Pregio.

**17 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE****17.1 Conformità impianti**

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

**17.2 Pratiche edilizie**

- Autorizzazione/Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 – Domanda n. 2282/94/00 P.G. n. 27263/95 del 10/12/1997 per “opere non valutabili in termini di superficie; costruzione di un locale caldaia di mq. 11.74, di una cantina di mq. 16.65, di un locale lavanderia di mq. 30.48, di una veranda di mq. 16.96, di due autorimesse di mq. 16.96 ciascuna, e un portico di mq. 18,49. Abusi ultimati entro li 29/01/1977”.
- Autorizzazione/Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 – Domanda n. 0630/01/00 P.G. M. 43695/85 del 19/01/1999 per “cambio d'uso da locale lavanderia e garage in abitazione di mq. 66.50 con opere. Costruzione di un porticato di mq. 11.91. Abusi ultimati entro il 31/12/1993”.

*Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla 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.*

**17.3 Conformità urbanistico edilizia**

CRITICITÀ: MEDIA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. 2.7) e dallo stato di fatto emergono difformità tra quanto depositato e lo stato attuale.

2.a Abitazione

Sono state rilevate delle lievi difformità di distribuzione interna quale l'assenza della tramezza tra bagno e antibagno e l'assenza della tramezza che costituisce il ripostiglio

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

nella zona soggiorno. Inoltre, negli elaborati grafici è indicata un'altezza interna min 2.20 m e max 2.80 m mentre in sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna min 1.90 m e max 2.40 m. Infine il porticato esterno posto a sud del fabbricato presenta una forma diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Infine, sono presenti tre finestre a tetto nella zona soggiorno e non una di ampie dimensioni ed una più piccola in prossimità dell'antibagno come invece rappresentato in planimetria.

Da quanto emerso da documentazione ricevuta dal comune e da dialogo con gli uffici tecnico l'immobile, seppur condonato, risulta apparentemente sprovvisto di agibilità.

Si segnala che in atto di donazione del 24/07/2012 notaio Maria Maddalena Buoninconti repertorio n. 349956, raccolta n. 25183, registrato a Verona il 26/07/2012 al n. 14257 serie 1T e trascritto il 26/07/2012 ai nn. 26148 RG e 18934 RP si riporta "il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune di Verona (VR) in data 19 gennaio 1999". Non è stato possibile reperire tale documento in fase di accesso agli atti (documento non consegnato dal Comune).

Infine, l'accesso pedonale e carroia ai beni oggetto di perizia avviene da via Strada dei Monti, strada pubblica, attraverso i mappali 89 e 124. Apparentemente non risultano trascritte servitù di passo sui suddetti mappali.

Costi previsti per la regolarizzazione: 10.000,00 €

#### 17.4

#### **Conformità catastale**

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

##### o 2.a Abitazione

Sono state rilevate delle lievi difformità di distribuzione interna quale l'assenza della tramezza tra bagno e antibagno e l'assenza della tramezza che costituisce il ripostiglio nella zona soggiorno. Inoltre, in planimetria è indicata un'altezza interna pari a 2.20 m mentre in sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna min 1.90 m e max 2.40 m. Infine il porticato esterno posto a sud del fabbricato presenta una forma diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria. Infine, sono presenti tre finestre a tetto nella zona soggiorno non indicate in planimetria.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Infine, si segnala che la visura catastale riporta erroneamente il nominativo di [REDACTED] mentre la piena proprietà dei beni risulta essere intestata a [REDACTED] in seguito a successione.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

*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 incide sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.*

*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

### **17.5 Certificazione energetica**

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €

## **18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

#### 18.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sequestro preventivo trascrizione NN 25014/17702 del 31/07/2014, nascente da atto esecutivo o cautelare sequestro preventivo notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 22/07/2014 rep. n. 7512 a favore di ERARIO DELLO STATO con sede in ROMA contro [REDACTED]

Domanda giudiziale trascrizione NN 18064/12470 del 10/05/2018, nascente da domanda giudiziale dichiarazione di nullità di atti notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 06/09/2017 rep. n. 37/2017 a [REDACTED]

#### 18.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

18.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

18.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

**18.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**18.2.1 Iscrizioni18.2.2 Pignoramenti18.2.3 Altre trascrizioni

Sequestro conservativo trascrizione NN 39971/26915 del 04/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare sequestro conservativo notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 18/09/2018 rep. n. 7244/2018 [REDACTED]

Annotazione - Sentenza condanna esecutiva trascrizione NN 32148/4180 del 25/09/2020, notificato da Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 01/08/2020 rep. n. 2807/2020 [REDACTED]

18.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 16/02/2023, 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. 2.8).

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**19 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**19.1 Spese condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

**19.2 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.

**20 COMPROPRIETÀ**

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

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**21 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2**

**21.1 Consistenze**

21.1.1 Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
2.a	Appartamento	85

21.1.2 2.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 85 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	82,00	1	82,00
Patio	2,50	0,30	0,75
Patio	8,50	0,30	2,55
<b>Totale</b>	<b>93,00</b>		<b>85,30</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>93,00</b>		<b>85,00</b>

*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 <sup>2</sup> )
Piano terra		
Soggiorno/Cucina	Min. 1,90 – max. 2,40	27,69
Bagno	-	3,30
Anti bagno	-	2,83
Camera	Min. 1,90 – max. 2,40	16,79
Ripostiglio 1	2,46	10,96
Ripostiglio 2	2,20	5,15
Patio		2,50
Patio	-	8,50

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Plantavigna

**21.2 Criterio di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, 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 Verona. 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.

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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**21.3 Comparabili compravendite**

21.3.1 Abitazione sita in Via Torcolo, Comune di Verona – COMPARABLE 2.A

COMPARABLE	2.A				
Comune	Verona	Indirizzo	via Torcolo n. 9		
					
Fabbricato terra cielo, con annessa area scoperta di pertinenza, sito in Comune di Verona, via Torcolo n. 9, comprendente nel suo insieme due porzioni di fabbricato unite di fatto di civile abitazione, con accessori pertinenziali, site ai piani terra e primo					
<b>Pratiche edilizie</b>	Iniziate anteriormente al primo settembre 1967				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento	143 mq			
	Superficie commerciale area esterna	83 mq			
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 75 mapp. 211 - ZC3 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3,5 - Sup. Cat. Mq 101 - RCE 280,18;				
	Foglio 75 mapp. 222 sub 2 - ZC3 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 1 - Sup. Cat. Mq 42 - RCE 80,05.				
	Foglio 75 mapp. 415 - cl. 3 SEMINATIVO - are 00.83 - RDE 0.51 - RAE 0.39.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Emanuele De Micheli del 10/02/2022, repertorio n. 42037, raccolta n. 31796				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	151,3	<b>Compravendita (€)</b>	92.500,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	611,37 €

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

21.3.2 Abitazione sita in Via Santa Cristina, Comune di Verona – COMPARABLE 2.B

COMPARABLE		2.B			
<b>Comune</b>	Verona	<b>Indirizzo</b>	Via Santa Cristina n. 14		
					
Appartamento al piano primo composto da cucina, due camere, w.c. e disimpegno, con accessorio vano autorimessa al piano terra.					
<b>Pratiche edilizie</b>	Costruito in data anteriore al primo settembre 1967 In data 17.12.1997 il Comune di Verona ha rilasciato concessione in sanatoria n. 1964/94 n. 10003				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		80 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		31 mq		
<b>Dati Catastali</b>	FG. 72 M.N. 69 sub. 27 Piano 1 Zc. 3 cat. A/3 cl. 3 consistenza vani 3,5 sup. cat. mq. 81 RC € 325,37				
	FG. 72 M.N. 69 sub. 25 Piano T Zc. 3 cat. C/6 cl. 4 consistenza mq. 24 sup. cat. mq. 31 RC € 88,00				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Andrea Fantin del 08/02/2023, repertorio n. 7275, raccolta n. 5687				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	95,5	<b>Compravendita (€)</b>	55.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	575,92 €

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

21.3.3 Abitazione sita in Via del Monastero, Comune di Verona – COMPARABLE 2.C

COMPARABILE	2.C				
Comune	Verona	Indirizzo	Via del Monastero n.ro 6		
					
Abitazione disposta ai piani terra e primo					
Pratiche edilizie	Iniziate anteriormente al primo settembre 1967				
	Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 349280/2019 pratica n. 06.03/007095/2019 in data 9 aprile 2020				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				143 mq
Dati Catastali	FOGLIO 72, mappale 96 - piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale 143 metri quadri, Totale escluse aree scoperte 143 metri quadri, RCE 480,30				
Informazioni atto	Atto del notaio Salvatore Lorenzo del 31/05/2021, repertorio n. 32621, raccolta n. 18887				
Superficie commerciale (mq)	143	Compravendita (€)	105.000,00 €	Parametro €/mq	734,27 €

**21.4 Altre fonti di informazione**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. 2.3).

**21.5 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.

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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

21.5.1 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.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità 2.A	Unità 2.B	Unità 2.C	
	Verona, Via Torcolo 9	Verona, Via Santa Cristina 14	Verona, Via Monastero 6	
	data atto: 10/02/2022	data atto: 08/02/2023	data atto: 31/05/2021	data valutazione: 15/03/2023
	anno costruz./agibilità: 01/01/1967	anno costruz./agibilità: 01/01/1967	anno costruz./agibilità: 01/01/1967	
Prezzo di mercato PRZ(€)	92.500,00	55.000,00	105.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	143	80	143	85
Area esterna A.EST (mq)	83	0	0	0
Autorimessa AUT (mq)	0	31	0	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	2	2	4	4
Superficie commerciale SUP (mq)	151,30	95,50	143,00	85,00

### 21.5.2 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:

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

$$p_A(S1) = 92.500,00 * 1,00 / 151,30 = 611,37 \text{ €/mq}$$

$$p_B(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 95,50 = 575,92 \text{ €/mq}$$

$$p_C(S1) = 105.000,00 * 1,00 / 143 = 734,27 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 734,27 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 575,92 \text{ €/mq}$$

### 21.5.3 Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie Area esterna (A.EST)**

$$[i(A.EST)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(A.EST) = 575,92 * 0,10 = 57,59 \text{ €/mq}$$

$$p_B(A.EST) = 575,92 * 0,10 = 57,59 \text{ €/mq}$$

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

$$p_c(A.EST) = 575,92 * 0,10 = 57,59 \text{ €/mq}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$$[i(AUT)] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(AUT) = 575,92 * 0,50 = 287,96 \text{ €/mq}$$

$$p_B(AUT) = 575,92 * 0,50 = 287,96 \text{ €/mq}$$

$$p_C(AUT) = 575,92 * 0,50 = 287,96 \text{ €/mq}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  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 2 (mediocre) a 4 (discreto) si sono stimati € 24.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità 2.A	Unità 2.B	Unità 2.C
Prezzo medio dei contratti	611,37	575,92	734,27
Superficie principale S1 (mq)	575,92	575,92	575,92
Area esterna A.EST (mq)	57,59	57,59	57,59
Autorimessa AUT (mq)	287,96	287,96	287,96
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	12.000,00	12.000,00	12.000,00

21.5.4 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 2.A	Unità 2.B	Unità 2.C
PRZ (€)	92.500,00	55.000,00	105.000,00
S1 (mq)	-33.403,14	2.879,58	-33.403,14
A.EST (mq)	-4.780,10	0,00	0,00
AUT (mq)	0,00	-8.926,70	0,00
STF (n)	24.000,00	24.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>78.316,75</b>	<b>72.952,88</b>	<b>71.596,86</b>

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

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

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 (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(78.316,75 - 71.596,86) * 100] / 71.596,86 = 9,39\% < 10\%.$$

#### 21.5.5 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  $(78.316,75 + 71.596,86 + 72.952,88) / 3 = 74.288,83$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a **74.000,00 €**, pari a circa **870,59 €/mq**.

#### 21.6 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
2.a	Appartamento	85	870,59	74.000,15	74.000,15
<b>Totale 2.a</b>				<b>74.000,15</b>	<b>74.000,15</b>
<b>Totale 2.a arrotondato</b>				<b>74.000,00</b>	<b>74.000,00</b>

#### 21.7 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **12.200 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: **7.400,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 87,05 €/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.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

**21.8 Prezzo base d'asta dell'immobile**

- o Valore dell'immobile 2.a per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 54.400,00**
- o Valore dell'immobile 2.a per la quota di 1/1 senza decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 74.000,00**

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, 02/05/2023

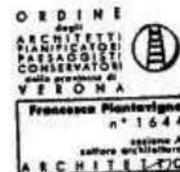
Il C.T.U.

Francesca Piantavigna

Architetto



IMQ Norma UNI 11558:2014 Valutatori Immobiliari  
Certificato n. IMQ-VI-1603003



*Francesca Piantavigna*

**22 ELENCO ALLEGATI LOTTO 2**

- Allegato 2.1: Documentazione fotografica
- Allegato 2.2: Documentazione catastale
- Allegato 2.3: Ricerca di Mercato
- Allegato 2.4: Copia atto di provenienza

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna

Allegato 2.5: Risposta Comune di Negrar di Valpolicella (VR) – residenza, certificato di matrimonio e stato di famiglia

Allegato 2.6: Risposta Agenzia delle Entrate di Verona

Allegato 2.7: Accesso agli Atti – Comune di Verona

Allegato 2.8: Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate di Verona

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

C.T.U.: Arch. Francesca Piantavigna