



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare

Giudice

Creditore procedente

Parte esegutata

RG 108/2024

PROCEDURA ESECUTIVA

DOTT. ATTILIO BURTI

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



Esperta Stimatrice

Arch. Monica Michelazzi

Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624

pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

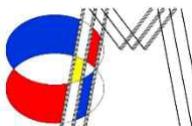


Custode Giudiziario

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI VERONA

Via Chioda 123/a – 37136 Verona

e-mail: info@ivgverona.it



ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI

Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

C.F.: MCHMNC68H69L781S

P.IVA 03848350231

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com

PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	24
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	24
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	29
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	29
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	33
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	33
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	33
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	34
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	35
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	35
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	35
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	35
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	35
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	35
D.1.13.	Valutazione del lotto	36
D.1.13.1.	Consistenza	36
D.1.13.2.	Criteri di stima	36
D.1.13.3.	Stima	38
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	43
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	44



A. SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 108/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione al piano secondo in condominio con autorimessa Sup. commerciale mq 100,40
Ubicazione	Nogara (VR), Via Marzabotto, 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Nogara (VR), Foglio 26, mapp. 457, sub. 9 Foglio 26, mspp. 457, sub. 18
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 73.000,00
Stato di occupazione	Occupato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.780,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti ad eccezione del numero civico non corretto Costi di regolarizzazione € 150 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA



Gli immobili oggetto di pignoramento in catasto risultano intestati come segue:

Catasto fabbricati Comune di Nogara

- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9 – Via Marzabotto n°10 - Piano 2, Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, mq. 98,00, rendita €355,06
- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18 - Via Marzabotto n°10 - Piano S1, Autorimessa C/6, Classe 4, consistenza mq.14,00, rendita €24,02

INTESTATI

1)

diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni

2)

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Gli immobili sono stati acquistati con le esistenti pertinenze ed accessori, oneri e servitù, sia attive che passive, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'edificio comuni a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locali accessori autorimessa e beni comuni non censibili.



Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Catasto urbano Comune di Nogara

1) Abitazione piano secondo

Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9

2) Autorimessa di pertinenza, piano seminterrato

Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18

In piena proprietà del 1/2 ciascuno agli esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Atto di COMPRAVENDITA del 02.08.2005 del Notaio Dott. Pierluigi Di Maria di Nogara (VR) (Repertorio n°11042) trascritto a Verona il 05/08/2005 al numero 35052 R.G. e al numero 22091 R.P.

A FAVORE

di [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

e di [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

- Atto di COMPRAVENDITA del 12/04/1975 del Notaio Dott. Lamberto Casalini di Cerea (VR), Repertorio n°8591 trascritto a Verona il 09/05/1975 numero R.P. 5230

A FAVORE

di [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

e di [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

CONTRO [REDACTED] per il diritto di proprietà dell'intero



Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto:

Al momento dell'acquisto i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugi in regime di separazione dei beni.



Regime patrimoniale degli esecutati al momento della notifica dell'atto di pignoramento:

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] erano coniugi in regime di separazione dei beni.

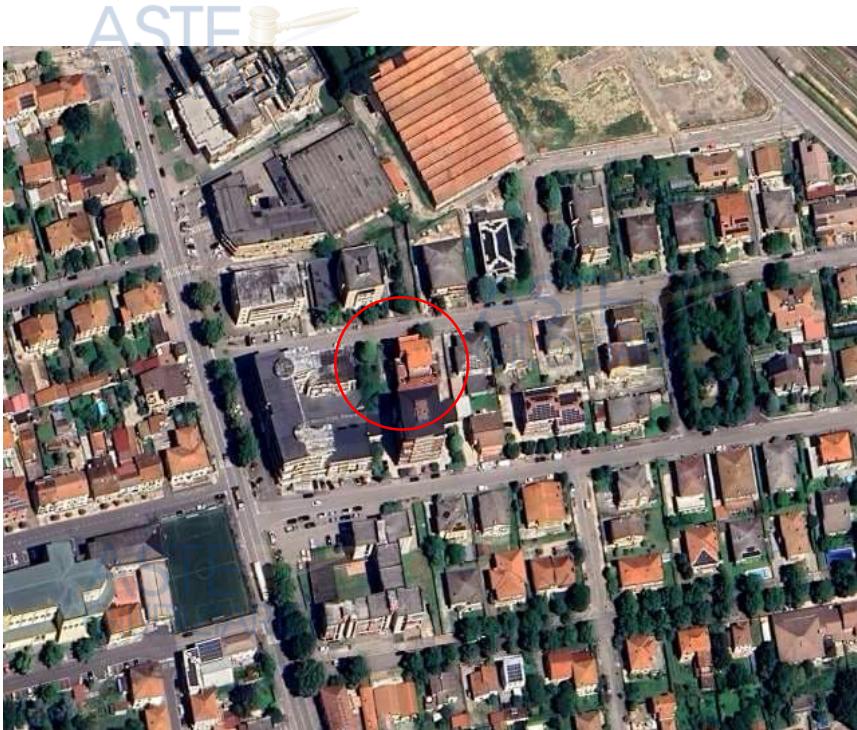


D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio



Dalle ricerche presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Nogara risulta che i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni [REDACTED]



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**BRANO MAPPALE – Foglio n°26, Particella n°457****ESTRATTO DA GOOGLE MAPS**

Dati catastali:

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare all'interno di un edificio di civile abitazione di 4 piani fuori terra da n°11 appartamenti con al piano seminterrato n°11 autorimesse e n°11 cantine e una centrale termica. Il condominio è sito in Via Marzabotto n°12 in Comune di Nogara (VR).

Si tratta nello specifico di un appartamento al piano secondo con autorimessa e cantina di pertinenza al piano seminterrato, le unità sono distinte nel Catasto del Comune censuario di Nogara come segue:

Catasto fabbricati

- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9 – Via Marzabotto n°10* - Piano 2, Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, mq. 98,00, rendita €355,06
- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18 - Via Marzabotto n°10* - Piano S1, Autorimessa C/6, Classe 4, consistenza mq.14,00, rendita €24,02

Gli immobili sono stati acquistati con le esistenti pertinenze ed accessori, oneri e servitù, sia attive che passive, e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti dell'edificio comuni a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

* Si fa presente che l'immobile si colloca al civico n°12 e non al n°10 come indicato in modo errato al catasto.

Confini:

I suddetti beni confinano con i seguenti mappali:

- A Nord con Via Marzabotto
- Ad Ovest con mappale n°419 – edificio parzialmente edificato sul confine
- A Sud con mappali n°422, 427 e 428 edificio residenziale con pertinenze
- Ad Est con mappale n°461 edificio residenziale

L'unità residenziale il Sub. 9 confina a Nord con giardino di pertinenza verso Via Marzabotto, a Sud con vano scale, beni comuni e proprietà di terzi subalterni n°7 e n°9. L'unità destinata ad autorimessa seminterrata Sub. 18 confina a Nord con altra autorimessa, ad Ovest, a Sud con area di manovra comune e ad Est con altra autorimessa.

Comune di Nogara, Catasto Fabbricati

- Abitazione Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9, Via Marzabotto n°10 - Piano 2,

Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 5,5 vani, mq. 98,00, rendita €355,06

Così distinta da Variazione del 17/07/2013 Pratica n. VR0255182 in atti dal 17/07/2013

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146250.1/2013)

Immobile predecessore Sez. Urb. D Foglio 7 Particella 457 Subalterno 9, Via Marzabotto n°10, Piano 2, così censito da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/11/1974, prot. 2066

- Autorimessa Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. 18, Via Marzabotto n°10 - Piano S1,

C/6, Classe 4, consistenza mq.14,00, rendita €24,02

Così distinta da Variazione del 17/07/2013 Pratica n. VR0255199 in atti dal 17/07/2013

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146267.1/2013)

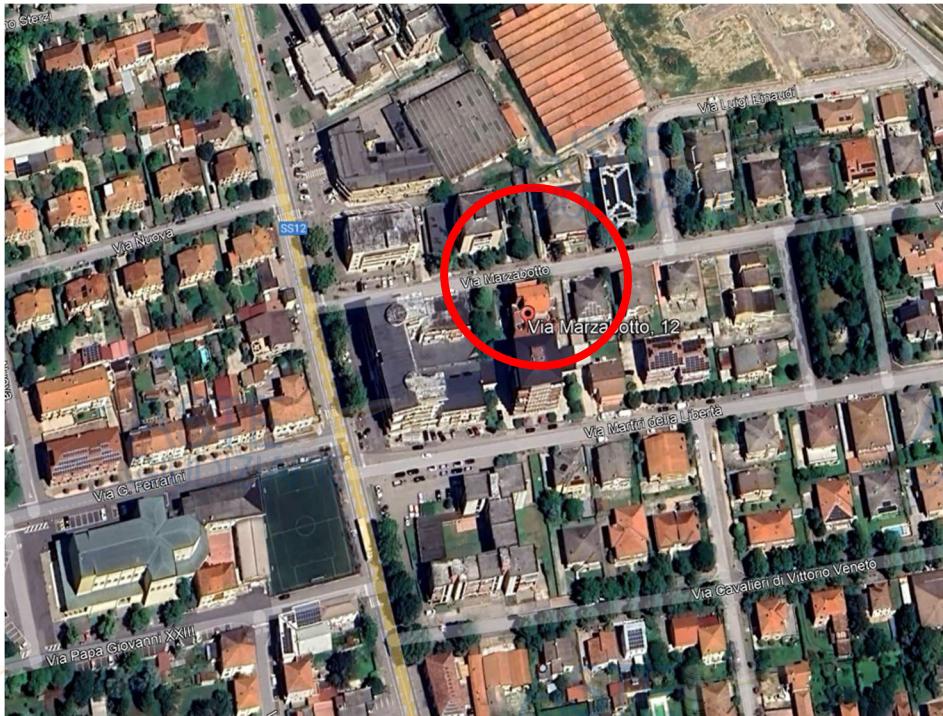
Immobile predecessore Sez. Urb. D Foglio 7 Particella 457 Subalterno 18, Via Marzabotto n°10, Piano S, così censito da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/11/1974, prot. 2075

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso, si precisa l'errore riferito al numero civico che è stato indicato in modo errato (n°10 anziché n°12) sia dal catasto che nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

L'errore del numero civico è riportato anche nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente nella quale i restanti dati degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



D.1.3.1. Contesto**ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio****ESTRATTO DA GOOGLE MAPS stretto raggio**

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Gli immobili oggetto di stima si collocano nel Comune di Nogara in provincia di Verona.

Nogara è un comune nella bassa pianura veronese, noto per la sua posizione strategica all'incrocio di importanti strade e linee ferroviarie. Il paese, con poco più di 8.000 abitanti, vanta un'economia diversificata, con attività agricole, artigianali, industriali e terziarie, e ospita diverse aziende importanti.

La sua urbanistica riflette la sua posizione strategica, con un tessuto urbano che si è sviluppato attorno a queste vie, tra cui la SS 12 e la ex SS 10, e le linee ferroviarie Bologna-Brennero e Padova-Mantova. Il paese presenta un'economia mista, con presenza di agricoltura, artigianato e industria, quest'ultima particolarmente sviluppata nei settori legati alla lavorazione del legno e ad altre importanti aziende.

L'edilizia del paese riflette la sua storia e le sue caratteristiche, con presenza di edifici storici ma anche di nuove costruzioni, spesso inserite in un contesto agricolo.

Le principali vie di comunicazione che interessano Nogara:

Strada Provinciale 10: collega Nogara a Verona e Ostiglia, ricalcando in parte il percorso della via Claudia Augusta.

Strade secondarie: collegano Nogara a Mantova e Padova, offrendo collegamenti regionali.

Ferrovie: la stazione ferroviaria di Nogara è servita da treni regionali, collegando il paese a Verona e altre destinazioni nella provincia.

A Nogara sono presenti le scuole dell'Istituto Comprensivo di Nogara, che comprende scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado.

In particolare l'edificio in cui si collocano i beni oggetto di pignoramento si trova in prossimità del centro di Nogara, nelle vicinanze si possono raggiungere scuole, l'ufficio postale, banche, supermercati ed edifici di culto.

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

I beni oggetto di cui si tratta sono un'abitazione, un garage con piccola cantina di pertinenza esclusiva collocati all'interno di un edificio di civile abitazione di 4 piani fuori terra. Il condominio è sito in Via Marzabotto n°12 in cui si trovano gli accessi pedonale e carrabile.

L'edificio è stato edificato nel 1973, è composto da n°11 unità immobiliari, nel sottotetto sono state ricavate delle mansarde in comunicazione con scale a chiocciola agli appartamenti al

piano terzo, al piano seminterrato si collocano n°11 autorimesse, n°11 cantine e una centrale termica.

I prospetti presentano una finitura intonacata di colore rosso che sicuramente richiede una ritinteggiata. Le finestre hanno serramenti in legno con vetro unico e scuri in legno in pessime condizioni che probabilmente non sono mai stati manutentati. I balconi presentano parapetti in cemento armato. Dal punto di vista costruttivo l'immobile ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero cementizi comprendente massetto porta impianti e finiture.

La copertura è a tetto a falde inclinate con manto in coppi.

L'appartamento è ubicato al piano secondo nella parte più a nord della palazzina e vi si accede percorrendo il giardino condominiale ed entrando nell'androne di ingresso in cui si trova la scala condominiale con ascensore. L'abitazione presenta una disposizione funzionale degli spazi interni, è composta da un ingresso, una zona Soggiorno-Pranzo di mq. 24,30, una cucina abitabile di mq.12,00, una camera da letto di mq.18,30, e un'altra da mq.11,10, un servizio igienico finestrato di mq.6.05, un ripostiglio di mq.2.05 e un balcone della superficie di mq.3.00 che dà sul soggiorno. L'altezza interna dell'abitazione è di ml.2.90.

La pavimentazione della zona giorno e i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio, la zona notte ha la pavimentazione in moquette.

Le porte interne della zona notte sono tamburate in laminato colore bianco, mentre per quanto riguarda la zona giorno le porte sono in legno parzialmente vetrate. Il portoncino d'ingresso è in legno con doppia serratura.

A livello impiantistico l'abitazione presenta riscaldamento autonomo con caldaia Riello collocata esternamente nel balcone, in ogni locale sono presenti termosifoni in ghisa. È installato un impianto di condizionamento con macchina esterna e split montato nella zona ingresso. Gli impianti elettrico, idraulico sono presenti sottotraccia, è anche presente l'allacciamento alla linea comunale per la fornitura del gas metano, non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nogara. Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti. Il condominio è allacciato alla fognatura comunale mentre per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo condominiale. Relativamente alla fornitura di acqua potabile è già stata predisposta la procedura di allacciamento all'acquedotto pubblico che si prevede diventi effettivo entro il 2026. E' presente la linea telefonica.

Al piano seminterrato l'unità immobiliare è dotata di un'autorimessa di mq.13.50 con piccola cantina di mq.3.30, l'altezza interna è di ml. 2.20 di pertinenza esclusiva con accesso da passaggio comune e rampa su Via Marzabotto.

L'immobile beneficia di un giardino condominiale. Le aree comuni oltre al giardino comprendono l'androne di ingresso, la scala e l'ascensore condominiale.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	CEMENTO ARMATO	PILAstri	BUONE
SOLAI	LATERIZIO E CEMENTO	LATEROCEMENTO	BUONE
COPERTURA	LATERIZIO E CEMENTO	FALDE INCLINATE	BUONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE			
DESCRIZIONE	MATERIALI	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO	DISCRETE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.10	BUONE
PORTA D'INGRESSO	LEGNO	DOPPIA SERRATURA	BUONE
INFISSI INTERNI	LEGNO	FINESTRE VETRO UNICO	DISCRETE
OSCURANTI	LEGNO	SCURI	PESSIME
PORTE INTERNE	LEGNO	TAMBURATE O VETRATE	DISCRETE
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CERAMICA E MOQUETTE	PIASTRELLE 20X30	DISCRETE
RIVESTIMENTI BAGNI	CARAMICA	PIASTRELLE 20X20	DISCRETE
RIVESTIMENTI CUCINA	CERAMICA	PIASTRELLE 20X20	DISCRETE

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI			
DESCRIZIONE	MATERIALI	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	SI	BUONE	NO
ELETTRICO	SOTTOTRACCIA	BUONE	NO
IDRICO	SOTTOTRACCIA	BUONE	NO
CITOfono	SI	BUONE	NO
TELEFONICO	SI	BUONE	NO
RISCALDAMENTO	CALDAIA A GAS	BUONE	NO
CONDIZIONAMENTO	SI	BUONE	NO
ANTIFURTO	NO	-	-
IMPIANTO TV	SI	BUONE	NO
FOGNATURA	FOGNATURA COMUNALE	BUONE	NO

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

Dal punto di vista estetico il fabbricato si presenta con facciate intonacate da ritinteggiare e i parapetti dei poggioli in calcestruzzo faccia a vista sono anneriti e sporchi con tracce di muffa, le zone esterne a verde e quelle pavimentate si presentano in discreto stato di manutenzione.

Internamente l'unità immobiliare è occupata dal mobile e si presenta in discrete condizioni.



Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

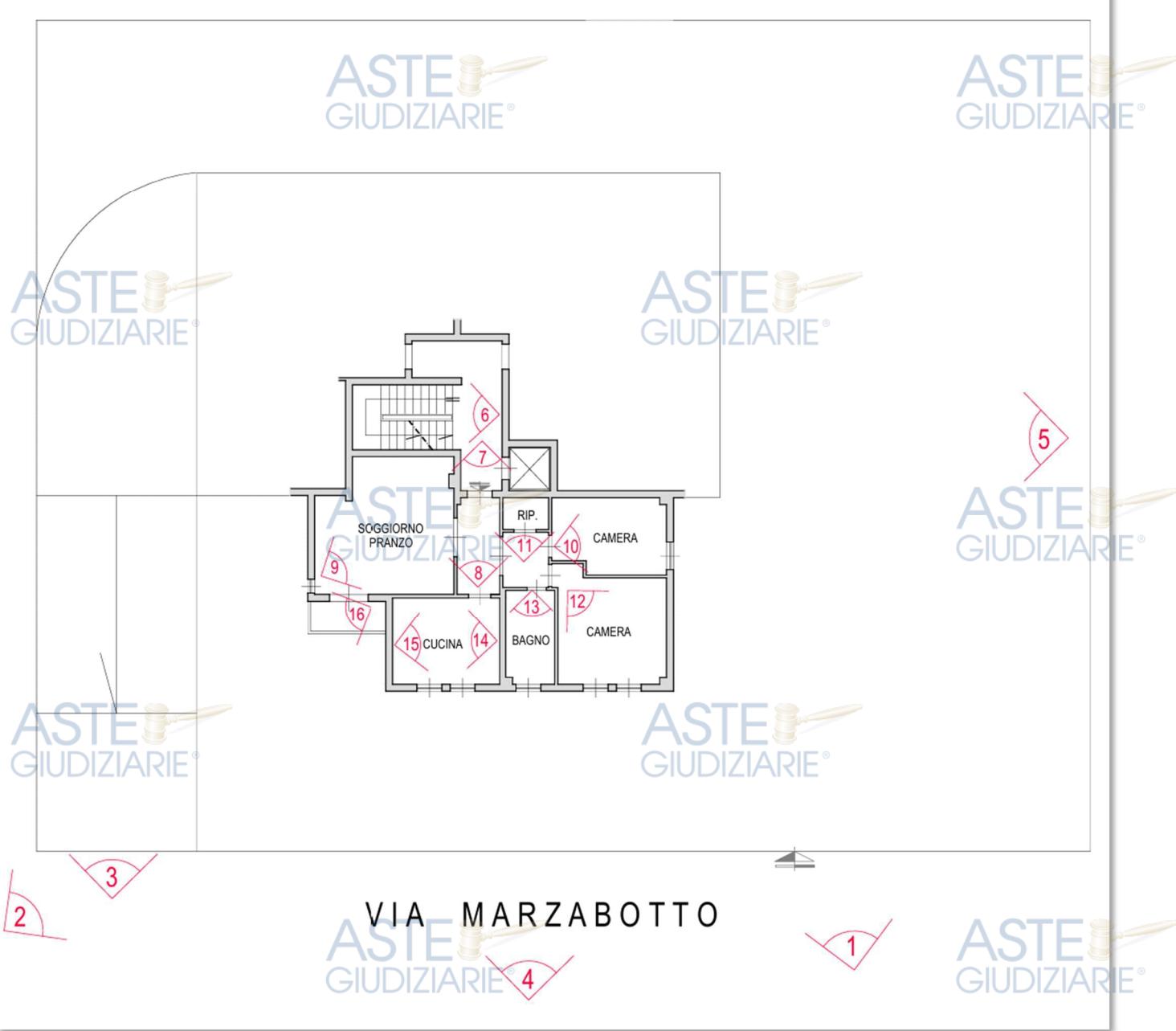
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

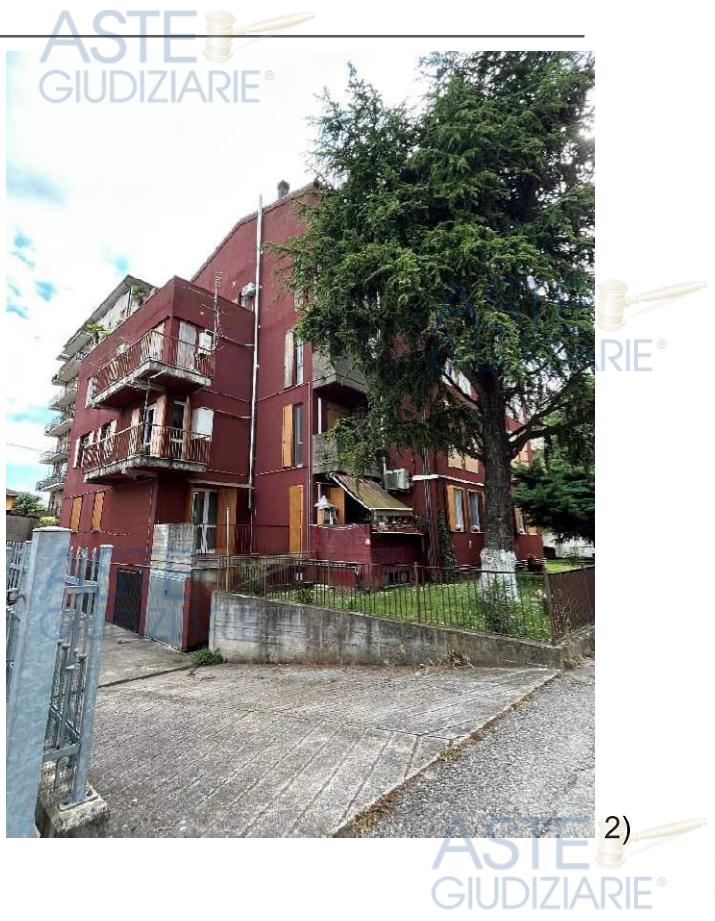
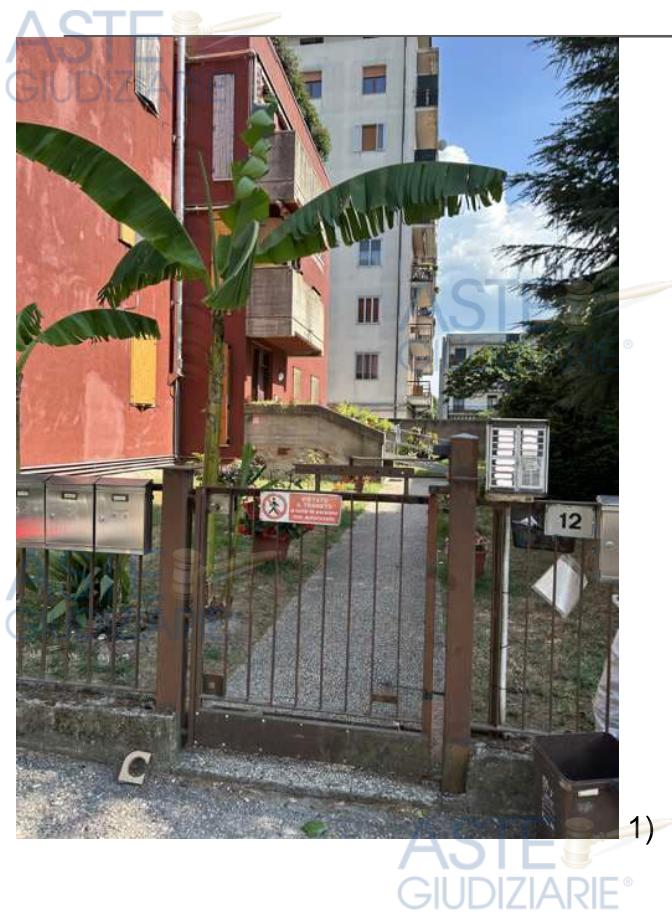


14 / 44

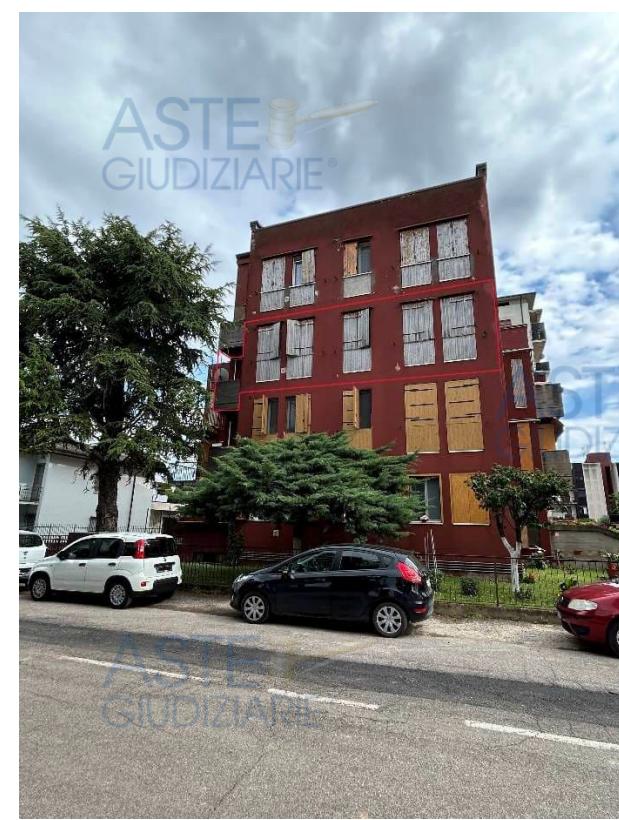
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







3)



4)

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16 / 44





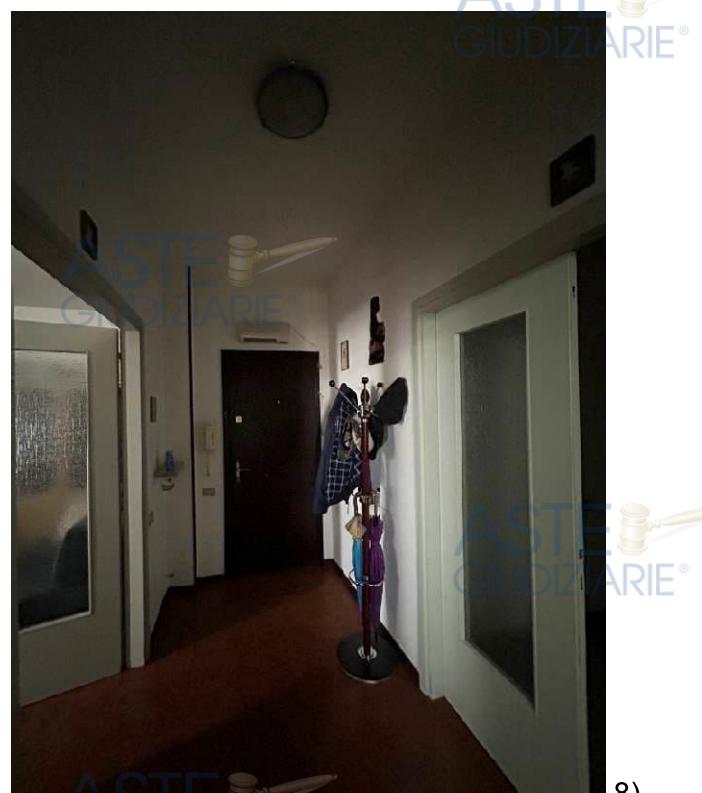
5)



6)



7)



8)

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona





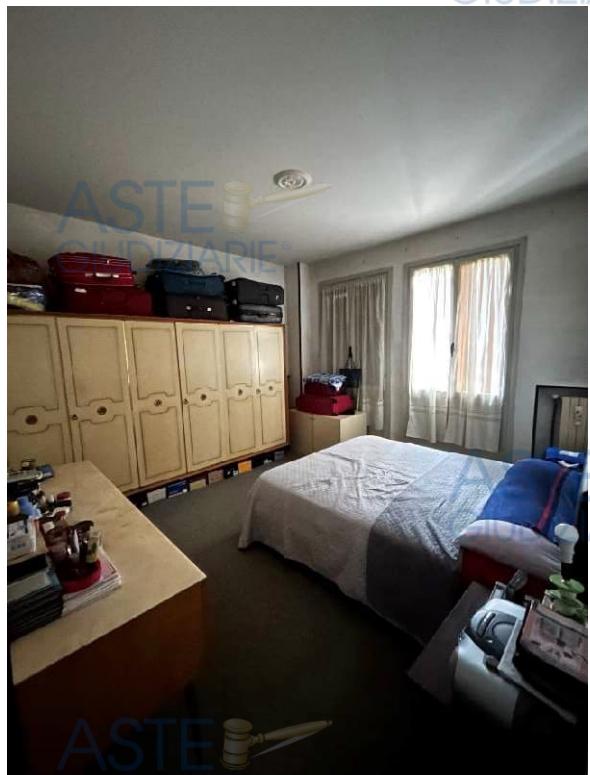
9)



10)



11)



12)

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona





13)



14)



15)



16)





CALDAIA



PARTICOLARE FINESTRA



AREA DI MANOVRA AUTORIMESSE



AUTOROMESSA DI PERTINENZA

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



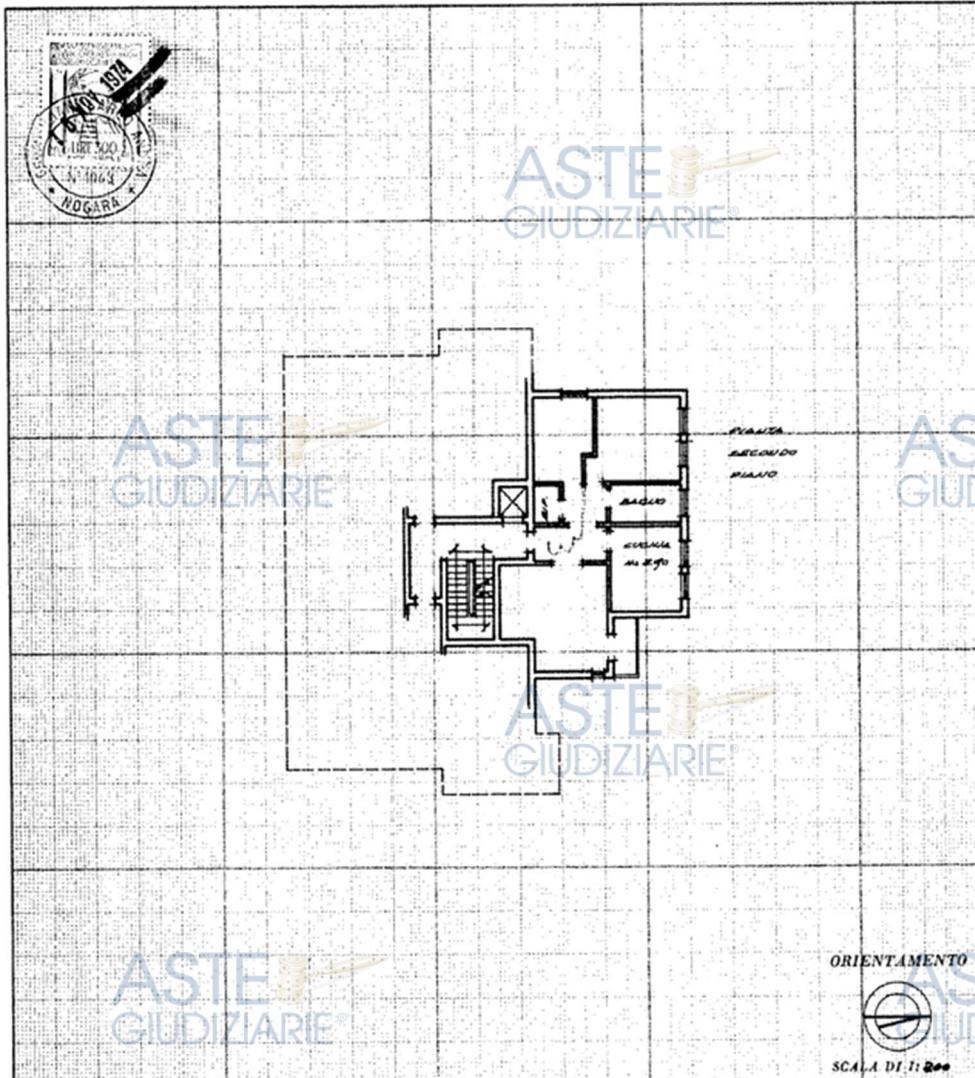
MODULARIO 9
F. - Cat. S. T. - 311

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **NOGARA** Via **MACEABOTTO**Ditta **[REDACTED]**Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VERONA**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

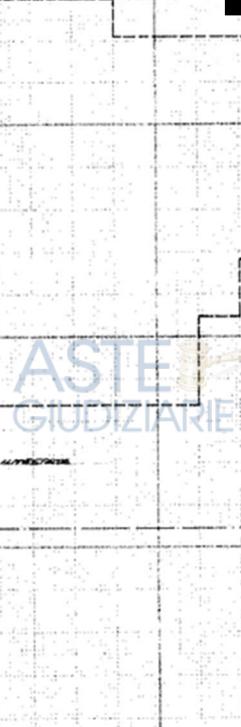
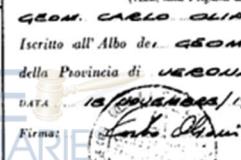
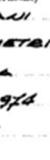
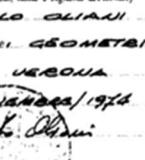
DATA
PROT. N°

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del termine)

GEOM. **CARLO OLIVANI**Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**della Provincia di **VERONA**DATA **16/10/1988/1974**Firma: **Carlo Olivani**

(Firma)

MODULARIO /0 F. - Cat. N. T. - 215		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 62)		Live 15
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVARA		Via MEZZABOTTO		
Ditta [REDACTED]		Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di		
                                                       				

        <img alt="Large watermark 'ASTE GIUDIZIARIE' with a gavel icon." data-bbox="650 950 8 | | | | |

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Guidice. Bott. Attilio Berti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, beneficia di aree coperte e scoperte condominiali, androne condominiale, scala con ascensore condominiale e aree di manovra di accesso alle autorimesse al piano seminterrato e un pozzo per l'approvvigionamento idrico del condominio. Tali aree sono pertinenze del condominio individuato al mappale n°457 del foglio n°26. Dalle ispezioni presso il catasto non è stato trovato elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni estratto si è constatato che tali aree comuni non sono identificate catastalmente.

Nell'atto di pignoramento in riferimento alle parti comuni si trova indicato: "...con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti e impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

L'accesso all'alloggio di cui si tratta avviene da Via Marzabotto n°12 e non n°10 come erroneamente indicato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Su via Marzabotto si trova il cancello pedonale e la rampa di accesso alle autorimesse insistenti sull'area esterna condominiale del mappale n°457.

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso i beni comuni al Mappale n°457 (passaggio pedonale comune, androne d'ingresso, scale e ascensore condominiali)
- l'accesso all'autorimessa avviene direttamente da quota strada di Via Marzabotto percorrendo una rampa in discesa e da area di manovra al piano seminterrato comune al condominio.

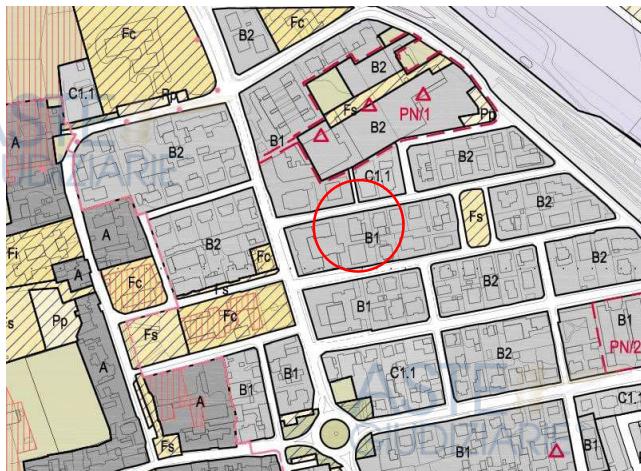
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La pianificazione urbanistica del Comune di Nogara si realizza mediante il Piano Regolatore Generale (PRG) che ha acquisito il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) a seguito all'intervenuta approvazione del P.A.T, per le sole parti compatibili con esso. Il Comune di Nogara è dotato di P.A.T. efficace, adottato con D.C.C. n. 54 del 26.11.2009 ai sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i. e con D.G.R. n. 596 del 29.04.2014 è stata ratificata la sua approvazione a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 03.04.2014, pubblicata al BUR n. 52 del 20.05.2014.

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (P.I.) come di seguito riportato:

- P.I. - Zone B1 Spazi della residenza ad alta densità – Art. 29 e 61
- P.A.T. – Impianti di telecomunicazioni – Art. 25
- P.A.T. – Penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri) – Art. 30.3b
- P.A.T. – ATO 3 – Ambito della città della residenza e dei servizi – Art. 39
- P.A.T. - Aree di urbanizzazione consolidata a prevalentemente residenziale – Art. 40

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI TAV. 1.3



ZTO B1 Spazi della residenza ad alta densità

Art.29, 61

ESTRATTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



art. 25



impianto di telecomunicazioni

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

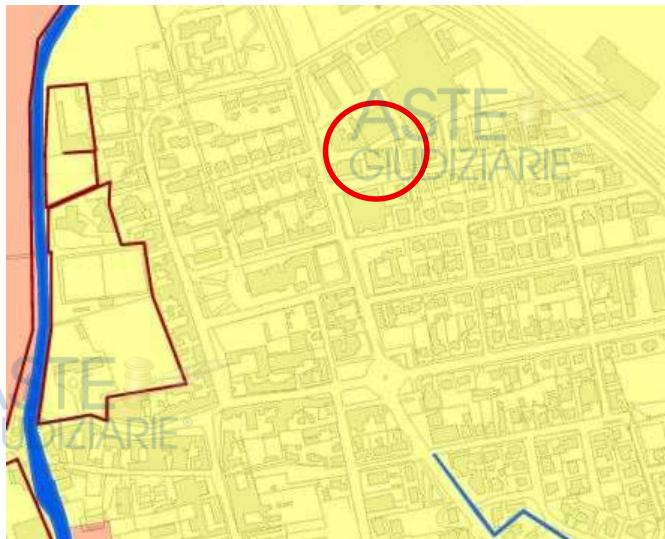
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



ESTRATTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

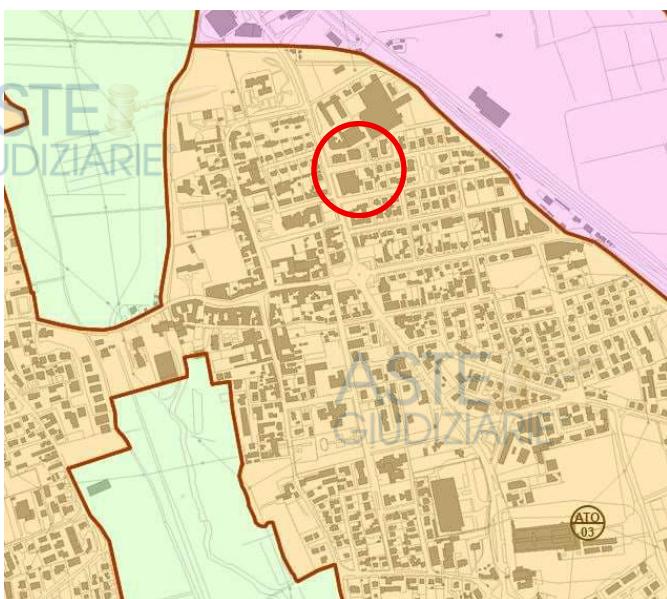
TAV. 3 – Carta delle fragilità



Art. 30.3.b  penalità geotecnica e con scarsa soggiacenza (0-2 metri)

ESTRATTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

TAV. 4A – Ambiti territoriali omogenei



AMBICI TERRITORIALI OMOGENEI

- 1 - Ambito del fiume Tartaro
- 2 - Ambito rurale ovest
- 3 - Ambito della città della residenza e dei servizi 3
- 4 - Ambito del polo produttivo
- 5 - Ambito rurale est

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

ESTRATTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

TAV. 4B – Carta delle trasformabilità



art. 40

Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Capo II – ZTO degli spazi residenziali

Art. 29. - ZTO B Zone dell'urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

ZTO B - Definizione e ruolo

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate, a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il nucleo più compatto dell'insediamento consolidato di Nogara.

ZTO B - Funzioni ammissibili

Nella zona B sono ammessi edifici destinati a:

- residenza
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere.

ZTO B - Modalità di intervento

1. Intervento edilizio diretto, quando non diversamente specificato.
2. Gli interventi edilizi nelle aree della zona B, possono essere eseguiti sulla base di uno strumento urbanistico attuativo, il quale potrà essere sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, anche qualora ciò non sia prescritto dalle presenti norme.
3. Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari o contesti che, per la loro complessità richiedono un controllo d'insieme delle trasformazioni, non conseguibile attraverso il solo progetto edilizio.
4. Il piano attuativo definirà:
 - l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti, anche in deroga alle norme relative alle distanze;
 - l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica, tenendo presente che è fissata un'altezza massima nel punto più alto di ciascun edificio non superiore al numero di piani del più alto edificio esistente nell'area interessata;
 - il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
 - la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ZTO B - Tipi di intervento

5. Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione, con o senza ricostruzione, fatto salvo il rispetto di norme di tutela e gradi di protezione eventualmente definiti.

Sono ammesse nuove costruzioni su aree libere o rese disponibili a seguito di interventi di demolizione.

ZTO B - Parametri di intervento

La ZTO B è articolata in due sottozone, caratterizzate da differenti parametri di intervento:

ZTO B1 - Spazi della residenza ad alta densità

Indice di edificabilità fondiaria E.f. max 2 mc./mq.
(Ef) max.

Rapporto di copertura (Rc) 40%
max

Distanza (D) minima dalla strada principale Salvo specifiche deroghe si applicano le norme generali sulle distanze

Altezza (H) max. 9,00 m.

Rapporto di permeabilità (Rp) 30%
min.

Eventuali deroghe o modifiche dell'indice di edificabilità fondiaria sono contenute all'Art. 61. - Norme specifiche per le ZTO B1 – Spazi della residenza ad alta densità, nella Seconda parte di queste NTO.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

La rappresentazione grafica dell'abitazione foglio n°26, mappale n°457 Sub.9 è sostanzialmente conforme.

La rappresentazione grafica dell'abitazione foglio n°26, mappale n°457 Sub.18 è sostanzialmente conforme.

Nelle visure catastali si riscontra un errore nell'indicazione del numero civico che è 12 e non 10.

Per l'aggiornamento della toponomastica sarà necessario presentare un'istanza al Catasto il cui costo indicativamente si ritiene essere di € 150.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile di cui si tratta è un appartamento al piano secondo con garage e cantina al piano seminterrato, inserito in una palazzina residenziale a tre piani di 11 unità abitative la cui costruzione risale al 1973 con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n°52/1973 del 30/03/1973
- Certificato di Agibilità del 24/03/1975 prot. N°4/75

Nel 2019 è stato effettuato un intervento edilizio relativo all'isolamento del tetto e rifacimento manto di copertura con la seguente pratica:

- CILA per interventi di edilizia libera Prot. 0012028 del 12/09/2019

Si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie dell'ultimo progetto approvato, in particolare, a seguito di sopralluogo, si è potuto rilevare che al piano seminterrato l'autorimessa ha dimensioni ridotte rispetto a ciò che si trova rappresentato negli elaborati grafici inoltre comunica con una cantina che non appare nel progetto approvato.

Si riscontrano delle difformità edilizie anche nell'alloggio al piano secondo consistenti in piccole modifiche delle tramezzature interne, tutte le finestre hanno larghezza più ampia di 20 cm e non è stata realizzata una finestra nel soggiorno. Tutto ciò è meglio descritto dagli elaborati grafici di seguito allegati.

Tali difformità sono sanabili presentando una pratica di S.C.I.A. in sanatoria presso l'Ufficio



Tecnico del Comune di Nogara, questa regolarizzazione comporterà i seguenti costi:

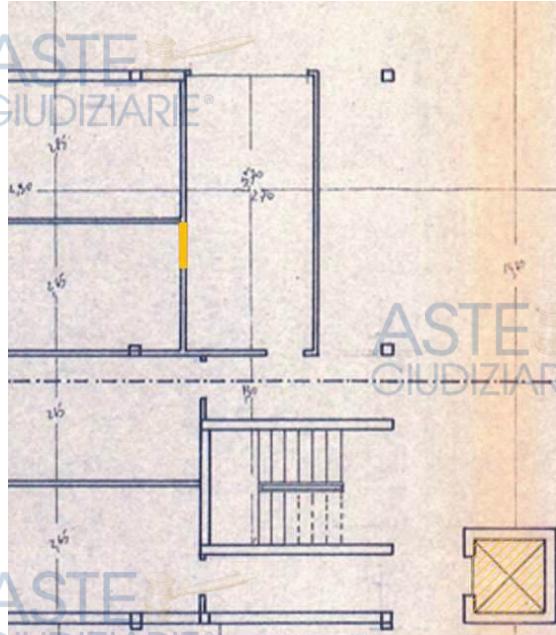
1) Pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria	€ 1.600,00
2) Sanzione amministrativa per abuso edilizio	€ 1.032,00
3) <u>Diritti di segreteria</u>	€ 150,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 2.782,00

Si segnala che le difformità riscontrate al piano seminterrato non si riferiscono esclusivamente all'autorimessa e al ripostiglio di proprietà degli esecutati ma coinvolgono anche altri subalterni come anche l'area di manovra e il vano scale condominiali.

Le difformità relative alle finestre dell'appartamento al piano secondo si ripetono anche per gli alloggi ai piani rialzato, primo e quarto, quindi, anche in questo caso, sono variazioni che coinvolgono il condominio.

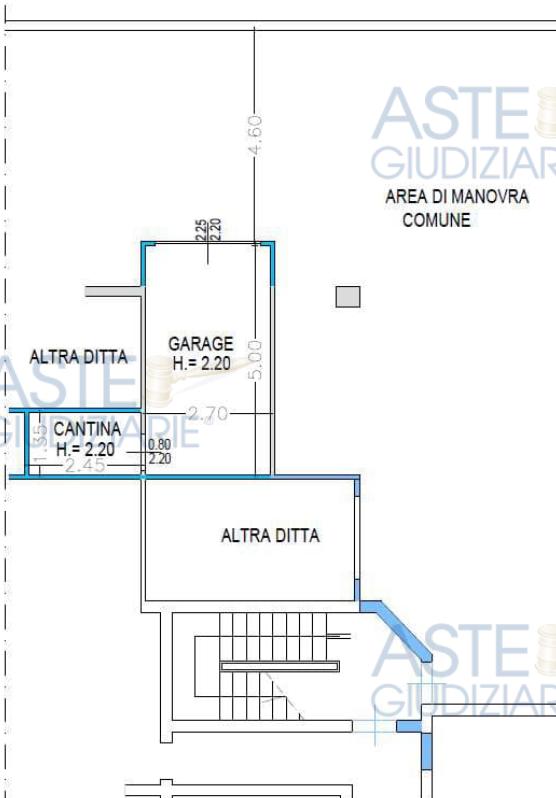


PIANO SEMINTERRATO - PROGETTO APPROVATO - C.E. n°52/1973 del 30/03/1973



OPERE DI
DEMOLIZIONE

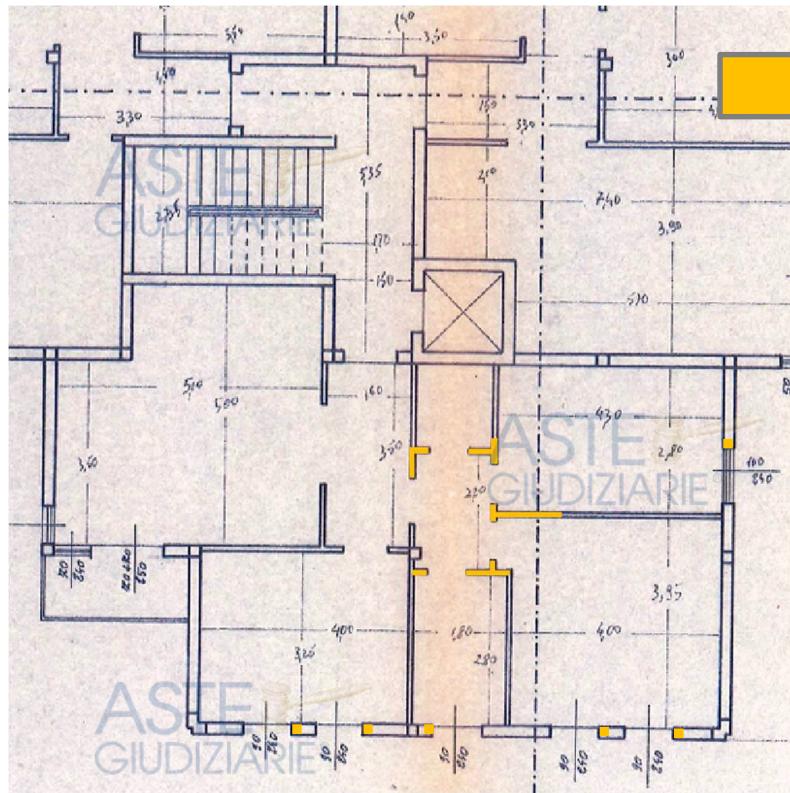
PIANO SEMINTERRATO - STATO DI FATTO



OPERE NON
CONFORMI AL
PROGETTO
APPROVATO

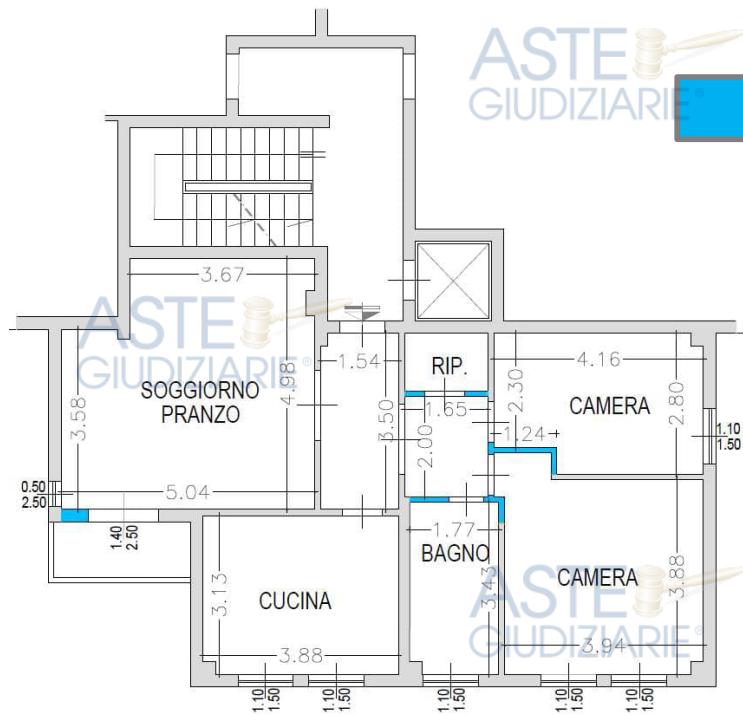


PIANO SECONDO - PROGETTO APPROVATO - C.E. n°52/1973 del 30/03/1973

OPERE DI
DEMOLIZIONE

NORD

PIANO SECONDO - STATO DI FATTO

OPERE NON
CONFORMI AL
PROGETTO
PRESENTATO

NORD

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato dagli esecutati con famiglia, costituisce abitazione principale e vi hanno la residenza.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 05/08/2005 – R.P. 8324 / R.G. 35053** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona. Atto Notaio [REDACTED] del 02/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - A FAVORE [REDACTED]
 - CONTRO
 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2
 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

Sugli immobili siti in NOGARA (VR)

CATASTO FABBRICATI

- Sezione Urbana D, Foglio 7, Mappale n° 457, Sub. n°9 ora così censito:
Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9 – A2 – Abitazione (per la quota di 1/2 ciascuno)
- Sezione Urbana D, Foglio 7, Mappale n° 457, Sub. n°18 ora così censito:
Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18 – C6 - Autorimessa (per la quota di 1/2 ciascuno)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A FAVORE

- CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2
- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

Sugli immobili siti in NOGARA (VR)

CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9 – A2 – Abitazione (per la quota di 1/2 ciascuno)
- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18 – C6 - Autorimessa (per la quota di 1/2 ciascuno)

- **ISCRIZIONE** [REDACTED] presso gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di Verona. Pubblico ufficiale [REDACTED]

02/08/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- A FAVORE

- CONTRO

- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2
- [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2

Sugli immobili siti in NOGARA (VR)

CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°9 – A2 – Abitazione (per la quota di 1/2 ciascuno)
- Foglio n°26, Mappale n°457, Sub. n°18 – C6 - Autorimessa (per la quota di 1/2 ciascuno)

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado.
Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I valori proporzionali delle proprietà esclusive dei condomini, ragguagliati a quello dell'intero edificio sono di 69,61/1000 per il subalterno n°9 e di 6,34/1000 per il subalterno n°18.

Gli oneri condominiali:

Ad oggi nessuna spesa straordinaria deliberata.

L'ammontare delle spese non pagate da

XXXX sono:

- Spese 2023 dare € 564,15
- Spese 2024 dare € 783,13
- Preventivo 2025 € 817,78

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell'immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°26 M.N.457	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 9	2° (abitazione)	2,90	mq. 91,40	100 %	mq. 91,40
	S1 (cantina non comunicante)	2,20	mq. 3,30	25 %	mq. 0,83
	T (balcone)		mq. 3,40	30 %	mq. 1,02
GARAGE SUB. 18	S1 (autorimessa)	2,20	mq. 14,30	50 %	mq. 7,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 100,40

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con

eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L’analisi del mercato mira a prevedere l’offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell’analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell’immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d’uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difformi determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' N°11 - NOGARA (VR)

DESCRIZIONE	Appartamento quadrilocale al piano terzo in condominio		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 11, NOGARA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	1968		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO		
DIMENSIONE	MEDIE		
ATTO	Notaio Dott. PIERLUIGI DI MARIA - rep. N°27769 del 18/12/2024		
DATA ATTO	DICEMBRE 2024		
DATI CATASTALI	FOGLIO N°26, MAPPALE N°422, SUB N°19 - Piano 3-7- Cat. A/2	109 mq.	
	FOGLIO N°26, MAPPALE N°422, SUB N°11 - Piano T - Cat. C/6	18,7 mq.	
SUPERFICIE COMMERCIALE	118,35 mq.		
PREZZO VENDITA	105.500,00 €		
PREZZI €/mq.	891,42 €/mq.		



COMPARABILE B) - VIA PIAVE N°2/A - NOGARA (VR)

DESCRIZIONE	Appartamento bilocale al piano secondo in condominio		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA PIAVE, 2/A, NOGARA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	ante 1967		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO		
DIMENSIONE	PICCOLE		
ATTO	Notaio Dott. PIERLUIGI DI MARIA - rep. N°27703 del 28/11/2024		
DATA ATTO	NOVEMBRE 2024		
DATI CATASTALI	FOGLIO N°26, MAPPALE N°141, SUB N°13 - Piano 2 - Cat. A/2	79 mq.	
	FOGLIO N°26, MAPPALE N°141, SUB N°21 - Piano T - Cat. C/6	16,5 mq.	
SUPERFICIE COMMERCIALE	87,25 mq.		
PREZZO VENDITA	72.000,00 €		
PREZZI €/mq.	825,21 €/mq.		



La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.

Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona





- Parametri del segmento di mercato:

Descrizione
Localizzazione
Tipo di contratto
Destinazione
Tipologia immobiliare
Tipologia edilizia
Dimensione



- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiarie.

PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	105.500,00	72.000,00	?
DATA DAT (mesi)	7	8	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	109,00	79,00	93,25
Balconi/portico coperto BAL (mq.)	19,00	2,20	3,40
Rimessa RIM (mq.)	18,70	16,50	14,30

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +2%

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,020
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	0,30
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA	0,50



- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Nogara si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 2%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 105.500 \times 0,02 / 12 = 175,83 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 72.000 \times 0,02 / 12 = 120,00 \text{ €/ mese}$$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 105.500 / 118,35 = 891,42 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 72.000 / 87,25 = 825,21 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Balconi BAL: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(BAL) = 825,21 \times 0,30 = 247,56 \text{ €/mq.}$$

Autorimessa RIM: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(RIM) = 825,21 \times 0,50 = 412,60 \text{ €/mq.}$$

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di confronto.



TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	105.500,00	72.000,00
DATA (mesi)	(0 -7) x (-175,83) = 1.230,83	(0 -8) x (-120,00) = 960,00
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	(93,2 -109) x (825,21) = -13.001,26	(93,25 -79) x (825,21) = 11.755,19
BAL (mq)	(3,4 -19) x (247,56) = -3.862,01	(3,4 -2,2) x (247,56) = 297,08
RIM (mq)	(14,3 -19) x (412,61) = -1.815,47	(14,3 -17) x (412,61) = -907,74
PREZZO CORRETTO (€)	88.052,09	84.104,53

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{88.052,09 - 84.104,53}{84.104,53} \times 100 = 4,69\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{88.052,09 + 84.104,53}{2} = \text{€} 86.078,31$$

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Al fine della corretta valutazione si applica le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	86.078,31 €
COSTO SANATORIA DIFFORMITA' EDILIZIE	2.782,00 €
COSTO ISTANZA PRESSO IL CATASTO PER CORREZIONE NUMERO CIVICO	150,00 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ULTIMI DUE ANNI (564,15 + 783,13)	1.347,28 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	8.607,83 €
VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	73.191,20 €

Valore dell'immobile arrotondato

€ 73.000,00

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

Verona, 30/07/2025

Il perito estimatore
Arch. Monica Michelazzi



Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati di cittadinanza, di residenza, di stato civile, di stato famiglia
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.7. Concessioni edilizie
- E.8. Certificato di Agibilità
- E.9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte



Tribunale di Verona E.I. n.108/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

