

.TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. 180/2024
GIUDICE	Dott. Attilio Burti
CREDITORE PROCEDENTE	AMCO spa
PARTE ESECUTATA	[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto Via Zamboni 24 37131 Verona studio@amarchitetto.it +39 335 1027834
CUSTODE GIUDIZIARIO	Avv. Soriolo Caterina Via Giberti 11 37122 Verona c.soriolo@studiolegalesoriolo.it +39 045 4500310

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

amedeo margotto	p.i.: 04950920233
via zamboni 24 - vr	c.f.: MRG MDA 63T31 L781K
37131 verona - vr	c.d.: KRRH6B9

ama
studio@amarchitetto.it
ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA.....	5
C.	LOTTO UNICO.....	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso uffici anagrafici - Camera Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale beni oggetto di vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	8
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi al bene immobile.....	9
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	9
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	9
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	9
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	10
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	10
D.1.7.2.	Opponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	11
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	11
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	12
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	13

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	13
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	13
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	13
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	13
D.1.13. Valutazione del lotto.....	13
D.1.13.1. Consistenza.....	13
D.1.13.2. Criteri di stima.....	14
D.1.13.3 Stima	14
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	16
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	17

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

procedura	RGE 180/2024
lotto	Unico
diritto oggetto di vendita	Piena proprietà (1/1)
tipologia immobile	Appartamento con deposito esterno, cantina e giardino in condominio Superficie commerciale 95,34 mq
ubicazione	Via Montorio n. 37, Verona
dati catastali	C.F. Foglio 216 Mapp. 181 Sub. 1 graff. Mapp. 186 sub 6 e Mapp. 182 sub 2
valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 104.600,00
stato di occupazione	Occupato senza titolo (non opponibile)
irregolarità edilizie	No
irregolarità catastali	No
formalità non cancellabili	No
note	

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTATA

Il soggetto esecutato gode della piena proprietà 1/1 di tutti i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

C. LOTTO UNICO

La proprietà consta di un unico lotto composto da un appartamento (Pl), con cantina (PS), deposito esterno (PT) e piccolo terreno a giardino/orto, facente parte di un fabbricato condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

I beni oggetto della presente esecuzione, identificati al C.F. del Comune di Verona al Fg. 216 Mapp. 181 Sub 1 graffato con Mapp. 186 sub 6 e al Mapp. 182 sub 2, sono stati acquisiti dalla [REDACTED] da [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - in forza dell'atto pubblico di accettazione espressa di eredità del notaio Raffaele Chiddo di Verona del 24 Aprile 2008, n. 103501 di repertorio, n. 25817 di raccolta, trascritto a Verona il 6 Maggio 2008 ai n.ri 18496/11809.

A [REDACTED] i medesimi beni immobili sono giunti da [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - per denuncia di successione registrata a Verona il 22 agosto 2001 - rep. 30/44 - trascritta a Verona il 20 settembre 2001 ai n.ri 35365/24530. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità del Notaio Raffaele Chiddo repertorio 106701, raccolta 28365 del 03.02.2011, trascritta a Verona il 05.12.2024 ai numeri 50145/37216.

D.1.1.1. Ricerche presso uffici anagrafici - Camera Commercio

Quanto emerso dalla certificazione anagrafica pervenuta ed allegata alla presente esecuzione, la Signora [REDACTED] è nata a [REDACTED] in data [REDACTED] e risulta residente in [REDACTED] nel [REDACTED]. L'esecutata risulta coniugata con il Sig. [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale beni oggetto di vendita

La proprietà risulta così identificata al C.F. di Verona

- Foglio n. 216

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

5

- Particella 181 Sub. 1 graff. Particella 186 Sub. 6, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Sup. cat. 92 mq, R.C. 440,28 euro, Via Montorio 37 Piano S1-T-1;

- Particella 182 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 3, Cons. 10 mq, Sup. cat. 10 mq, R.C. 30,99 euro, Via Montorio 37 Piano T.

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il fabbricato e le sue pertinenze si trovano nel Comune di Verona, in zona periurbana denominata "quartiere Borgo Venezia" poco a est del centro storico del comune. Questo contesto urbano densamente edificato è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione varia, anche se prevalentemente residenziali, sulle arterie viarie principali che collegano il tessuto della città con le zone ad edificazione meno densa, verso est e nord-est.

La zona è ottimamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegata dal punto di vista viario con tutte le altre zone del centro urbano e delle periferie.

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

Il fabbricato ove sono collocate le unità oggetto di stima è sito in Via Montorio n. 37 e si sviluppa nel suo complesso su tre livelli fuori terra, più un piano seminterrato. La costruzione, dalla forma molto semplice, ha pianta rettangolare ed è composto di due unità a negozio al piano rialzato, con ingresso indipendente, e da quattro unità abitative (due per piano) agglomerate in un'unica scala. Tra queste ultime vi è l'appartamento oggetto di esecuzione, con la sua cantina.

L'accesso pedonale all'appartamento ed alla cantina avviene prima da un portone caposcala posto direttamente sulla via pubblica. Una volta che si è avuto accesso alla scala condominiale, salendo al primo piano si trova il portoncino di accesso all'abitazione, mentre per raggiungere la cantina al piano interrato, dalla medesima scala condominiale si scende di un livello. L'immobile non è dotato di ascensore.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

6

L'appartamento al piano primo è così sviluppato: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, un bagno e due camere da letto. L'altezza interna dei locali varia da 2,70 a 3,05 m.

Le superfici parietali interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono realizzati in piastrelle monocottura o di gres in tutte le stanze, inclusi i bagni, ove le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, con oscuranti esterni avvolgibili in pvc o ad anta in legno verniciato (lato nord). Le porte interne sono in legno verniciato con specchiatura in vetro e con cornici in legno. L'unico bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca. L'appartamento è dotato di un balcone coperto posizionato sul prospetto sud del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas a tradizionale ed indipendente, posta in cucina, e ha come terminali riscaldanti dei radiatori in metallo. Il generatore produce anche l'acqua calda sanitaria. Il piano cottura è alimentato da linea gas autonoma. E' presente un impianto elettrico sottotraccia a 220 v. L'approvvigionamento idrico, di gas ed elettrico avvengono da rete pubblica ed anche gli scarichi fognari confluiscono in rete di raccolta pubblica.



La struttura portante dell'edificio è costituita molto verosimilmente da setti di muratura mista pietrame-mattoni; i solai e la struttura a quattro

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

7

falde di copertura è realizzata in latero-cemento, il manto di copertura non appare isolato, ma impermeabilizzato con guaina e soprastante manto in coppi.

La qualità costruttiva dell'edificio e dell'appartamento è decisamente modesta e lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi mediocre, sia in ragione dell'età del fabbricato, che risale all'immediato dopoguerra, sia delle evidenti problematiche di degrado che in esso sono manifeste. In particolare si segnala la cospicua presenza di muffe e condense superficiali nelle murature perimetrali.

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

Le pertinenze dell'abitazione sono:

- autorimessa esterna collocata al piano terra su area di pertinenza del fabbricato principale, identificata al Foglio 216 Mappale 182 Sub. 2. Si tratta in realtà di un ripostiglio esterno, difficilmente accessibile per un'autovettura e dalle dimensioni molto contenute; tanto è vero che non viene utilizzata come autorimessa, ma come magazzino. Essa è accessibile pedonalmente dall'area di pertinenza del fabbricato, nella sua porzione est, ma non vi sono cancelli o passaggi che inibiscano il libero passaggio dalla strada (via Montorio) all'area di corte del Mapp. 186.

La rimessa, a pianta rettangolare, ha struttura verticale in muratura e solaio in latero cemento con soprastante guaina ardesiata; pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate, porta di accesso a battenti in metallo ed è apparentemente priva di impianti. L'accesso carraio è delimitato da un serramento a basculante in metallo ed è presente soltanto l'impianto elettrico. Le caratteristiche del manufatto, così come lo stato di manutenzione sono scadenti.



- - cantina collocata al piano interrato del fabbricato di abitazione, identificata al Foglio 216 Mappale 181 Sub. 1 graffato con Mappale 186 sub

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

8

6, accessibile da scala e corridoio condominiale. La cantina è composta di un solo vano, con porta di accesso in legno, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate ed è dotata del solo impianto elettrico. Per caratteristiche e stato di conservazione valga quanto detto per l'appartamento.

- - - giardino di proprietà esclusiva utilizzato ad orto, identificato al Foglio 216 Mappale 181 sub 1, è collocato immediatamente a nord dell'area di pertinenza dell'edificio, circondata per l'appunto da una serie di orti di proprietà esclusiva. Esso è recintato con rete metallica sui lati nord e sud, mentre sul lato est arriva in adiacenza alla rimessa esterna innanzi descritta; sul lato ovest, a confine con un altro orto, è invece libero. Attualmente il piccolo terreno di pochi metri quadri è coltivato a ortaggi.

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

L'accesso pedonale all'appartamento ed alla cantina avviene prima da un portoncino caposcala e quindi da vano scala e spazi di circolazione interni condominiali. La rimessa esterna è accessibile da libero passaggio sua area esterna di pertinenza del fabbricato principale e così dicasi per l'orto.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'area su cui sorge il fabbricato condominiale, da quanto indicato nel P.I. del Comune di Verona, risulta essere in "Zona TCc3 - tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con densità bassa fino a 2 piani" (Art. 105 NTO).

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione dei beni afferenti al lotto e distinti al C.F. del Comune di Verona Foglio 216 Mappale 181 sub 1 graffato con Mappale 186 sub 6 e al Mappale 182 sub 2, risulta coerente con il titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali, risalenti al 1991, ritraggono in maniera corretta i beni, fatta eccezione per la mancata rappresentazione di una finestra sul lato ovest della cantina.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati secondo il progetto approvato dal Comune di Verona e mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

- Certificato di Abitabilità n. (non leggibile) del 14/03/1951 relativo alla sola abitazione
- Condono Edilizio n° 2873/01/00 rilasciato il 24/01/1997 con relativo certificato di agibilità per sanatoria costruzione autorimessa esterna

Eseguite tutte le ricerche d'archivio possibili nel database dello sportello Edilizia Privata del Comune di Verona, non è stato possibile individuare i riferimenti di una autorizzazione concessoria per l'edificazione dell'edificio che ospita l'abitazione e la cantina. Si è reperito soltanto il certificato di agibilità del 1951, che però non riporta i dati di alcuna autorizzazione. Nella cartografia storica di zona, l'edificio compare soltanto dal 1957 (PRG), ma evidentemente è stato costruito antecedentemente al 1951 (data rilascio agibilità). Dalle fattezze architettoniche, esso potrebbe essere anche ascrivibile all'origine a data antecedente al 1942. Peraltro il medesimo fa parte di una serie di edifici identici raggruppati in una sorta di piano di lottizzazione/urbanizzazione.

Le planimetrie catastali disponibili risalgono al 1990, quindi non sono di alcun aiuto alla ricostruzione storica dell'origine dell'edificio.

Effettuate le verifiche metriche all'atto del sopralluogo non si sono evidenziate discrepanze di rilievo tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei documenti tecnici disponibili.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile ad oggi è abitato stabilmente dai Sig.ri [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] (figlio della proprietaria Sig.ra [REDACTED]) il quale qui (interno 3) risiede assieme al proprio nucleo familiare composto dalla Sig.ra [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nata a [REDACTED] il [REDACTED] dalla figlia dei due [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Il nucleo familiare non è provvisto di titolo di occupazione degli immobili e, a quanto dichiarato, qui risiede in comodato d'uso gratuito con la proprietà. Dalle indagini fatta presso l'Ufficio del Registro dei contratti di locazione di Agenzia delle entrate di Verona, non è emersa l'esistenza di contratti riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione.

La proprietaria dei beni Sig.ra [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nata a [REDACTED] il [REDACTED], risulta residente a [REDACTED] in [REDACTED] e coniugata con il Sig. [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Si rimanda alle allegate certificazioni anagrafiche per tutti i dettagli.

All'interno degli immobili si trovano arredi e suppellettili di proprietà degli occupanti.

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

Dall'analisi della documentazione ipotecaria in allegato alla stima non risultano esistere titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramento gravanti sugli immobili descritti nella presente stima:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo del notaio Raffaele Chiddo - rep. 106701 - del 03/02/2011, iscritta a Verona in data 18/02/2011 al n° 6018 R.G. e al n° 1127 R.P. a favore di Veneto Banca scpa - C.F. 00208740266 - con sede in Montebelluna (TV), per la somma complessiva di € 153.000,00 a garanzia di un capitale di € 85.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata come debitore ipotecario, [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - debitore non datore e [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - debitore non datore. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 4629/2011, iscritta a Verona in data 25/05/2012 al n° 17687 R.G. e al n° 2441 R.P. a favore di Banca Popolare di Verona S. Geminiano e S. Prospero spa - C.F. 03689960239 - con sede in Verona, per la somma complessiva di € 50.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata, e di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

11

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 11714/2015, iscritta a Verona in data 03/02/2016 al n° 3312 R.G. e al n° 510 R.P. a favore di Veneto Banca scpa - C.F. 00208740266 - con sede in Montebellona (TV), per la somma complessiva di € 80.000,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 1261/2012, iscritta a Verona in data 02/11/2012 al n° 36768 R.G. e al n° 5010 R.P. a favore di Marnicola Francesco - C.F. MRNFNC66D02H579H - per la somma complessiva di € 27.400,00 a carico di [REDACTED], innanzi identificata, e di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili, iscritto in dipendenza di atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona n° 4578, trascritto a Verona in data 11/07/2024 al n° 28488 R.G. e al n° 21470 R.P. a favore di AMCO Asset Management Company spa - C.F. 05828330638 - con sede in Napoli e contro [REDACTED], innanzi identificata. L'ipoteca di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.
- Accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] innanzi identificata e contro [REDACTED] - [REDACTED] - trascritta a Verona in data 05/12/2024 ai numeri 50145 RG 37216 RP. La trascrizione di cui sopra riguarda per l'intero l'unica unità negoziale qui identificata come Lotto 1.

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

Le ispezioni ipotecarie effettuate sui beni oggetto di esecuzione, come anche la relazione notarile sostitutiva stilata e depositata in Cancelleria ai sensi della L. 302/1998, non hanno evidenziato la presenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente al termine della presente procedura.

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

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

12



Non risultano esistere vincoli o oneri giuridici opponibili alla presente procedura esecutiva.



TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio



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

Dagli accertamenti effettuati sui beni oggetto di esecuzione non è emersa l'esistenza di diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministrazione del condominio denominato "Condominio Montorio 37", di cui fanno parte gli immobili oggetto di questa procedura, è affidata a "Rete Domus srl" con sede in via Adriano Garbini n. 2B a Verona, telefono 348265641.

Le quote millesimali relative ai beni componenti il lotto ammontano a complessivi 166,66. Dal rapporto consuntivo fornito dall'amministrazione non risulta che non vi siano spese arretrate a carico degli attuali proprietari. Non sono previste spese condominiali straordinarie e quelle di pertinenza delle unità oggetto di stima ammontano a circa € 650,00 all'anno.

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

L'immobile ha destinazione residenziale e non risulta strumentale all'esercizio di alcuna attività d'impresa. Il bene è pervenuto all'esecutore in data 24/04/2008 con atto di accettazione di eredità.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'edificio all'interno del quale è collocata l'unità residenziale oggetto della presente esecuzione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica ed il costruttore privato non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

In ragione della consistenza e della destinazione d'uso dei beni, se pur funzionalmente indipendenti, il perito opta per la composizione di un unico lotto, ritenendo la divisione penalizzante da un punto di vista della commerciabilità degli immobili.

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Composizione e dislocazione delle unità immobiliari e relativa superficie commerciale:

TRIBUNALE DI VERONA	E.I. n. 369/2023 R.I.
GIUDICE	Dott.ssa Paola Salmaso
ESPERTO ESTIMATORE	Arch. Amedeo Margotto
CUSTODE	Avv. Caterina Sorio

14

DESTINAZIONE	SUP.
Abitazione P1	80,40
Terrazzo coperto P1	3,00
Cantina PS	31,34
Rimessa esterna PT	12,00
Giardino	32,00

D.1.13.2. Criteri di stima

In conformità all'art. 568 del c.p.c. lo scrivente al fine di individuare il più probabile "valore di mercato" del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare tenuto conto: dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della consistenza e dello stato di conservazione, della conformità urbanistica ed edilizia (in estrema sintesi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene), ritiene di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che prevede l'utilizzo di parametri quali il metro quadrato (lordo) e coefficienti (in diminuzione o aumento) che tengano conto delle caratteristiche del bene assoggettato a stima.

Il valore di mercato (stima) determinato come sopra è da intendersi riferito alla data di valutazione e viene assunto come valore di riferimento ai fini della libera compravendita tra le parti; da ultimo si precisa che il valore poco più avanti determinato dallo scrivente tiene conto di informazioni assunte presso l'Agenzia Territoriale Competente, agenzie immobiliari che operano con carattere continuativo nel territorio che ricomprende l'immobile oggetto di stima e osservatori, introducendo quando necessario appositi correttivi (coefficienti in riduzione e/o aumento) che tengano conto della realtà effettiva da stimare.

D.1.13.3 Stima

Ai fini della corretta stima dei beni oggetto di esecuzione, a titolo di confronto sono stati assunti i seguenti dati:

Agenzia delle Entrate banca dati quotazioni immobiliari OMI: Verona B.go Venezia/Biondella

Abitazioni popolari: min €/mq. 1.100 max €/mq. 1.500

Borsino immobiliare: Verona B.go Venezia

Abitazioni 2° fascia: min €/mq. 915 max €/mq. 1.324

In conformità a quanto stabilito dalle linee guida del CSM (delibera 11/10/201) e da ABI (2018) con riferimento alle indicazioni di International Valuation Standards, si espone nel seguito quanto reperito e verificato in termini di atti di compravendita:

- atto di compravendita notaio Umberto Accordini repertorio n° 3330 del 12/11/2024 (immobile A/3 classe 4 vani 4,5)
- atto di compravendita del notaio Andrea Lanza repertorio n° 12914 del 19/02/2024 (immobile A/3 classe 3 vani 4,5)
- atto di compravendita del notaio Gabriele Noto repertorio n° 30831 del 18/06/2024 (immobile A/3 classe 4 vani 5,5)

Quanto emerge da tali verifiche è che il valore di mercato più probabile (sugli ultimi 24 mesi) per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (cat. A/3 - classe 3/4 - stato di conservazione scarso) è pari a € 1.266,79 per metro quadro (€ 2.407,54 per stato di conservazione ristrutturato classe energetica D).

Lotto unico

Proprietà 1000/1000 di abitazione singola con cantina e giardino (C.F. Fg. 216 Mapp. 181 Sub 1 Mapp. 186 Sub 6) ed autorimessa (Mapp. 182 Sub 2), site nel Comune di Verona, in via Montorio n° 37.

Attribuito il valore corrente medio, per unità aventi caratteristiche analoghe, di € 1.100,00 (millecento/00 euro) per mq., si ottiene il seguente valore di stima:

1	Abitazione P1	80,40	100%	80,40
2	Terrazzo coperto P1	3,00	30%	0,90
3	Cantina PS	31,34	25%	7,84
4	Rimessa esterna PT	12,00	25%	3,00
5	Giardino	32,00	10%	3,20
sup. totale ragguagliata				95,34
valore unitario €/mq.				€ 1.100,00
valore Lotto				€ 104.868,50

Per arrotondamento si stima un valore complessivo dell'immobile pari a € 105.000,00 centocinquemila/00 euro.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della vendita degli immobili andrà prodotta la certificazione energetica dell'appartamento (APE); ciò rappresenta un onere accessorio stimabile in € 400,00 (quattrocento/00 euro).

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 104.600,00
centoquattromilaseicento/00 euro

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, 14/02/2025

il perito estimatore

Arch. Amedeo Margotto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene**
- E.2. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari**
- E.3. Planimetrie catastali**
- E.4. Estratto storico del catasto**
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate**
- E.6. Titoli abilitativi**
- E.7. Fotografie degli interni**
- E.8. Fotografie degli esterni**
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte**
- E.10 Dati e spese condominiali**
- E.11 Verifica AdE su contratti di locazione**