

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO UNICOASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Esecuzione Immobiliare****RGE 207/2024****Giudice****Dott.ssa Paola Salmaso****Creditore procedente****AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.****Parte eseguita**

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie di Verona – info@ivgverona.it – 045 4851352

ASTE
GIUDIZIARIE®

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 7
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E. l. n. 207/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della 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	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del 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	10
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	11
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura 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 degli oneri giuridici che sono opponibili	12
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	12
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	12
D.1.10.	Immobile ai fini fiscali 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.	Criterio di stima	14
D.1.13.3.	Stima	15
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 307/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al primo e secondo piano piano in un edificio bifamiliare. Sup. commerciale mq. 203
Ubicazione	Sorgà (VR), frazione Bonferraro, Via Moratica 12
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sorgà (VR), Foglio 23, partic. 296: - sub 7, A/2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 57.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro

, trascritto a Verona in data 09/08/2024 ai nn. 34318 R.G. e 25815

R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sorgà, Fg. 23, partic. 296, sub 7, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 7,5, piano T-1-2, Via Moratica 12; in ragione di proprietà per la quota di 1/1 di Barraki Mohammed.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un bene con caratteristiche di unità autonoma e continua, si propone la formazione di un unico lotto: **Lotto Unico**.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN SORGA', FRAZIONE BONFERRARO, VIA MORATICA 12.****D.1.1. Proprietà**

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

, piena
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierluigi Di Maria di Nogara, in data 01/08/2003 rep. 4819/947, trascritto a Verona il 07/08/2003 ai nn. 3397 R.G. e 21946 R.P..
- , piena proprietà
per 1/1 bene personale.



D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dall'atto di rinuncia all'eredità (allegato 10) Tribunale di Verona Volontaria Giurisdizione n. 2044/2022 rep. 1283/2022 del 31/03/2022, registrato a Verona al n. 2936 serie 4 in data 21/04/2022, si è preso atto che parte esecutata è deceduta a Sorgà in data 02/02/2022 e che l'erede ha rinunciato all'eredità.

Successivamente è stato nominato Curatore dell'eredità giacente l'Avv. Elena De Iuliis come da decreto di nomina di Curatore ereditario del Tribunale di Verona del 28/01/2024 R.G.V. 459/2024.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sorgà, intestati a:

, piena proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni;

- Foglio 23, partic. 296, sub 7, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 7,5, sup. cat. tot. mq. 166, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 157, rendita € 426,08, piano T-1-2, Via Moratica 12;

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Sorgà al Fg. 56, partic. 296 ente urbano, di are 1.82.

Ubicazione: Comune di Sorgà, frazione Bonferraro, Via Moratica 12.



Confini: In relazione alla particella 296 ai terreni da nord: partic. 398, partic. 186, strada pubblica Via Moratica, partic. 328.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Sorgà in frazione "Bonferraro" che si trova nella zona sud del territorio comunale, in Via Moratica 12 a circa 5 chilometri a sud del comune capoluogo.

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

Trattasi di un appartamento all'interno di un edificio su tre livelli fuori terra che si trova al primo e secondo piano, mentre il piano terra è occupato da un'altra unità abitativa, non oggetto di pignoramento.

Il fabbricato risulta edificato ante 1967 ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e manutenzione nel corso degli anni ottanta. Successivamente non è stato sottoposto ad ulteriori interventi.

L'appartamento si trova al secondo piano con accesso tramite ingresso e scala interna dal

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

piano terra; presenta le finiture ed impiantistica datate di tipo mediocre che si trovano in un mediocre stato di manutenzione.

L'unità abitativa è composta da un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un servizio igienico, due balconi, attraverso uno dei quali si perviene al secondo piano, tramite scala esterna aperta, ove sono presenti una terrazza e una soffitta, in parte non abitabile.

L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 232, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 203.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con solai in latero-cemento a travature parallele e strutture portanti in laterizio da cm. 25; tamponamenti in laterizio ed intonaci tradizionali. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. La pavimentazione della terrazza al secondo piano è caratterizzata dal semplice strato di guaina impermeabile e manca la finitura di pavimentazione. Anche il locale a soffitta presente al secondo piano risulta incompleto e in uno stato di abbandono. I serramenti sono ancora gli originari in legno con vetro ad un lastra e con la presenza di doppi vetri esterni in alluminio semplice; le protezioni esterne in avvolgibili in legno o pvc.

L'altezza netta interna dell'appartamento risulta di circa cm. 300, mentre l'altezza del soffitta va da circa ml. 1,5 a circa ml. 2,8 netti.

L'edificio risulta in mediocre stato di conservazione e necessita di lavori di ristrutturazione in merito a finiture ed impiantistica. In particolare si segnala la presenza di copiose infiltrazioni nella zona sottostante la terrazza in generale ed in particolare nella zona della cucina.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture di energia elettrica e gas per uso domestico e dotato di impianti autonomi.

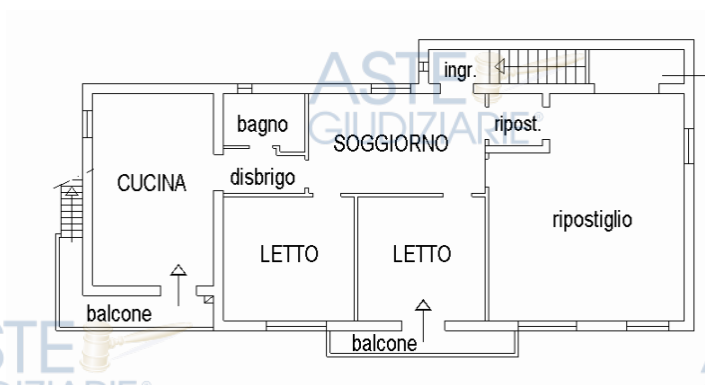
Planimetrie degli immobili

Viene di seguito riportato lo stralcio della planimetria catastale attualmente depositata in catasto. Abitazione sub 7

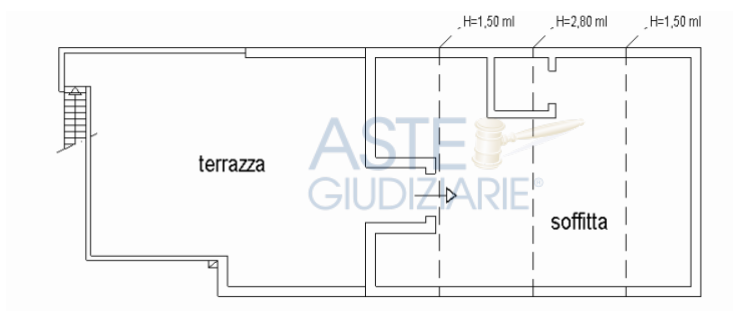
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

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

I beni in comproprietà con l'unità abitativa al piano terra (sub 5) risulta il terreno di pertinenza dell'edificio che risulta di circa mq. 54, individuato nell'elaborato planimetrico e elenco subalterni con il subalterno 8, bene comune non censibile a tutti i sub. Si precisa che il lotto si estende per circa mq. 182 e che il sedime dell'edificio risulta di circa mq. 128.

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

L'accesso, solamente pedonale, avviene direttamente dalla strada pubblica, Via Moratica, e attraverso la corte comune.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Sorgà, approvato con D.G.R.V. n. 1363 del 12/05/2009, e successive varianti, e PAT adottato con D.C.C. N. 19 del 25/07/2023, l'area sulla quale sorge il fabbricato in oggetto è individuata in "Zona Ba 29" "condizionata dall'edificazione esistente".

Trattasi di zone al di fuori dei centri storici in cui sono ammessi interventi di recupero, la ricostruzione, gli ampliamenti e nuove costruzioni compatibilmente con gli indici ammessi. L'indice di edificabilità fondiaria massimo è $mc/mq = 1,5$ (vedi estratto di P.R.G., allegato 8). Per l'edificio, che dal punto di vista volumetrico ha sostanzialmente saturato le possibilità edificatorie dell'area a disposizione, si può intervenire con il livello di ristrutturazione o con demolizione e successiva ricostruzione, ma quest'ultima nel rispetto delle norme generali delle distanze che potrebbero ridurre la volumetria.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale non rappresenta esattamente la situazione dello stato di fatto in quanto al primo piano è stato rimosso un vano a ripostiglio tra ingresso e soggiorno (probabilmente in origine pensato come vano ascensore che collegasse tutti i piani, successivamente dismesso) e risultano realizzati modesti divisori interni al secondo piano.

Pertanto dovrà essere intrapresa una pratica di regolarizzazione che identifichi esattamente l'attuale situazione nella planimetria catastale. Trattandosi di opere abusive, o

non conformi, come verrà dettagliatamente specificato nel paragrafo dell'esame della conformità edilizia, le opere dovranno essere prima sanate ed una volta sanate si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale. Allo stato pare al sottoscritto perito una forzatura provvedere all'accatastamento di uno stato di fatto che risulta difforme dalla concessione in condono. Tuttavia il sottoscritto perito si rende disponibile ad effettuare un aggiornamento della planimetria catastale se il Signor Giudice dell'esecuzione lo ritenesse necessario.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967.

Presso il Comune di Sorgà in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 35/86 del 21/01/1988, prot. n. 2569/86 per la realizzazione di vasca idromassaggio al piano secondo (attualmente non presente), scala a sbalzo e rifacimento pensilina e rifacimento del tetto.
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria prot. 6889 del 03/12/1988.
- Concessione edilizia in Condono n. 169/03 del 27/01/2003 ove è stata presentata, come elaborato grafico, una planimetria catastale che riguardava l'intero immobile.

Allegato all'atto di provenienza della proprietà attuale, avvenuto nel 2003, veniva allegata una planimetria catastale, che risulta quella attuale, che non trova corrispondenza nell'ultima pratica edilizia in condono e neppure risulta conforme allo stato di fatto per la rimozione di un vano ripostiglio al primo piano, tra ingresso e soggiorno, che viene riportato nominalmente come ulteriore ripostiglio, e risulta posizionato in luogo di due precedenti camere; risultano inoltre realizzati modesti divisorii interni al secondo piano uno dei quali definisce la divisione tra zona accessibile e non abitabile.

Trattandosi di difformità relative a modeste opere interne, rispetto alla pratica in condono del 1986, per la quale la concessione in condono è stata rilasciata nel 2003, il sottoscritto perito ritiene che sia possibile presentare una pratica in sanatoria (Scia ai sensi art. 22, o Cila ai sensi art. 6-bis del DPR 380 del 06/06/2001).

Nel capitolo dedicato alla valutazione si tiene conto delle spese sommarie per la sanatoria.

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

In alternativa, ai fini della vendita, potrebbe essere presa in considerazione solo la regolarizzazione catastale anche in assenza di una regolarizzazione amministrativa.

In tal senso il sottoscritto perito ritiene di rimettere al Signor Giudice la decisione di effettuare o meno l'aggiornamento catastale, rendendosi disponibile ad eseguirlo se ed il quanto il Signor Giudice dell'Esecuzione lo riterrebbe necessario.

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

L'immobile risulta libero e a disposizione.

Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in relazione all'immobile in oggetto (allegato 3).

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale, risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

- 1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI a R.L., con sede in Vicenza, C.F. 00204010243, iscritta a Verona in data 07/08/2003 ai nn. 33398 R.G. e 7441 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Pierluigi Di Maria rep. 4820/948 del 01/08/2003, sui beni oggetto di pignoramento per € 146.000,00, a garanzia di capitale di € 73.000,00, a carico di
- 2) – Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI a R.L., con sede in Vicenza, C.F. 00204010243, iscritta a Verona in data 23/06/2023 ai nn. 25528 R.G. e 3707 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Pierluigi Di Maria rep. 4820/948 del 01/08/2003, sui beni oggetto di pignoramento per € 146.000,00, a garanzia di capitale di € 73.000,00, a carico di

3) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Tribunale Cp di Verona rep. 5292/2009 in data 01/08/2009 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI a R.L., con sede in Vicenza, C.F. 00204010243, contro

trascritto a Verona in data 29/09/2009 ai nn. 36962 R.G. e 22256 R.P..

4) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili Uff. Giud. Tribunale di Verona rep. 5817 in data 15/07/2024 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 05828330638, contro , trascritto a Verona in data 09/08/2024 ai nn. 34318 R.G. e 25815 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per cui: € 294 x 2 = € 588,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per cui: € 35 x 2 = € 70,00. Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (588+70) € 658,00.

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

Nessuno.

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

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non risultano spese di carattere condominiale trattandosi di un edificio ove sono presenti due unità abitative. Le uniche spese comuni potrebbero riguardare le parti strutturali, secondo le ripartizioni del codice civile, e la gestione della corte comune nell'immediato intorno del sedime dell'edificio. Si precisa che tutte le utenze risultano di carattere

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

autonomo per ogni singola unità abitativa.

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

L'immobile risulta bene personale della parte eseguita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime in ogni modo una valutazione di indivisibilità dell'unità abitativa.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso al piano terra	Sup. reale lorda	14,54	1,00	14,54
	Sup. reale netta	10,82	1,00	10,82
Vano scala e disimpegno	Sup. reale lorda	10,92	1,00	10,92
	Sup. reale netta	6,91	1,00	6,91
Ingresso	Sup. reale lorda	15,75	1,00	15,75
	Sup. reale netta	13,73	1,00	13,73
Soggiorno	Sup. reale lorda	46,43	1,00	46,43
	Sup. reale netta	39,78	1,00	39,78
Letto 1	Sup. reale lorda	15,02	1,00	15,02
	Sup. reale netta	12,92	1,00	12,92
Letto 2	Sup. reale lorda	14,34	1,00	14,34
	Sup. reale netta	12,70	1,00	12,70
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,14	1,00	3,14
	Sup. reale netta	2,68	1,00	2,68
Bagno	Sup. reale lorda	4,66	1,00	4,66
	Sup. reale netta	3,52	1,00	3,52
Cucina	Sup. reale lorda	22,30	1,00	22,30
	Sup. reale netta	17,72	1,00	17,72
Soffitta abitabile	Sup. reale lorda	47,48	0,60	28,49
	Sup. reale netta	40,46	1,00	40,46
Soffitta non abitabile	Sup. reale lorda	16,68	0,35	5,84
	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
Balcone 1	Sup. reale lorda	5,78	0,25	1,45
	Sup. reale netta	4,83	1,00	4,83
Balcone 2	Sup. reale lorda	3,50	0,25	0,88

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

	Sup. reale netta	3,15	1,00	3,15
Terrazza	Sup. reale lorda	54,69	0,35	19,14
	Sup. reale netta	49,90	1,00	49,90
	Sup. reale lorda	275,23		202,89
	Sup. reale netta	232,12		232,12

D.1.13.2. Criterio di stima

L'unità abitativa, risulta in condizioni mediocri sia dal punto di vista delle finiture che dell'impiantistica e necessita di una completa ristrutturazione o di importanti opere di manutenzione straordinaria. Si segnala in particolare che tutti gli impianti andranno sottoposti a rifacimento in quanto non sono state reperite le certificazioni di conformità e gli stessi versano in condizioni mediocri e di disuso tali da non permettere condizioni di sicurezza.

Sono state riscontrate difformità sia dal punto di vista amministrativo in relazione ai progetti depositati in Comune che catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile, allo stato attuale, sarà necessaria una pratica amministrativa in sanatoria e l'aggiornamento catastale. Dei costi di tale pratica si tiene conto all'interno della valutazione tra gli adeguamenti e correzioni di stima.

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che 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 tecnico-economiche.

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa agli ultimi 36 mesi (periodo intercorrente da 05/04/2021 al 05/04/2024), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 550

€/mq. per abitazioni civili, con stato di conservazione sufficiente. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 450 €/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, intorno a € 400 €/mq.

Tenuto conto dei comparabili riscontrati e le condizioni dell'immobile in oggetto, il sottoscritto perito ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario superiore a € 350 €/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e del dato, che contiene la stima più realistica del valore del bene, ricavato dalla ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix, applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute.

D.1.13.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero e diritto e quota

Peso ponderale: 1
70.000,00 €
70.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso al piano terra	14,54	350,00 €	5.089,00 €
Vano scala e disimpegno	10,92	350,00 €	3.822,00 €
Ingresso	15,75	350,00 €	5.512,50 €
Soggiorno	46,43	350,00 €	16.250,50 €
Letto 1	15,02	350,00 €	5.257,00 €
Letto 2	14,34	350,00 €	5.019,00 €

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

Disimpegno	3,14	350,00 €	1.099,00 €
Bagno	4,66	350,00 €	1.631,00 €
Cucina	22,30	350,00 €	7.805,00 €
Soffitta abitabile	28,49	350,00 €	9.970,80 €
Soffitta non abitabile	5,84	350,00 €	2.043,30 €
Balcone 1	1,45	350,00 €	505,75 €
Balcone 2	0,88	350,00 €	306,25 €
Terrazza	19,14	350,00 €	6.699,52 €
202,89			71.010,63 €

- Valore corpo: 71.010,63 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 71.010,63 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	202,89	70.505,31 €	70.505,31 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto
in cui si trova

70.505,31 €**D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Costo sanatoria (spese tecniche e sanzione)

3.000,00 €

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia
per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese
insolute e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
oltre spese per cancellazione delle formalità
pregiudizievoli:

10.575,80 €**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

56.929,52 €

Arrotondato a:

57.000,00 €

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, 20/12/2024

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.3. Visura Agenzia Entrate
- E.4. Documentazione catastale
- E.5. Concessione Edilizia 35-86 del 21-01-1988
- E.6. Autorizzazione per manutenzione straordinaria prot. 6889 del 03-12-1988
- E.7. Concessione Edilizia in Condono n. 169-86 del 27-01-2003
- E.8. Estratto di PRG e PAT
- E.9. Documentazione fotografica
- E.10. Atto di rinuncia all'eredità

Tribunale di Verona E. I. n. 207/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Istituto Vendite Giudiziarie di Verona

