

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

215/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO UNICO

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona info@studio-ventuno.it tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Nicola Ottaviani - via Scrimieri n. 11/13 - I - 37129 Verona®

segreteria@studioottaviani.eu |

STUDIO VENTUNO
associati
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

via Gardesane 21- Verona

P.IVA 04405130230

e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Verona vic. Dietro S.Andrea 6b	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Valenza	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.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1	Consistenza	21
D.1.13.2	Criteri di stima	23
D.1.13.3	Stima	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	25
	1 ALLEGATI LOTTO UNICO	
E.1A	Titolo di provenienza del bene	
E.1B	Titolo di provenienza precedenti	
E. 2	Certificato di stato civile	
E. 3	Certificati residenza.....	
E.4	Elaborato planimetrico.....	
E.5	Planimetria.....	
E.6	Estratto storico catastali Planimetria	
E.7	Ispezione ipotecaria	
E.8	Titoli abilitativi 1984-88	
E.9	Titoli abilitativi 2016-2017	
E.10	Fotografie interni.....	
E.11	Fotografie esterni.....	
E.12	dati comparativi	
E.13	Spese Condominiali	

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

schede sintetiche di riepilogo

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 215/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un appartamento
Tipologia immobile	Appartamento a piano terzo di un edificio residenziale . Sup. commerciale mq 103
Ubicazione	Verona vicolo Dietro S.Andrea n. 6b
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona (VR), Foglio 157 map. n°: 148 sub. 6 -
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 388.000
Stato di occupazione	L'appartamento [REDACTED]
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 10000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	[REDACTED]
NOTE	



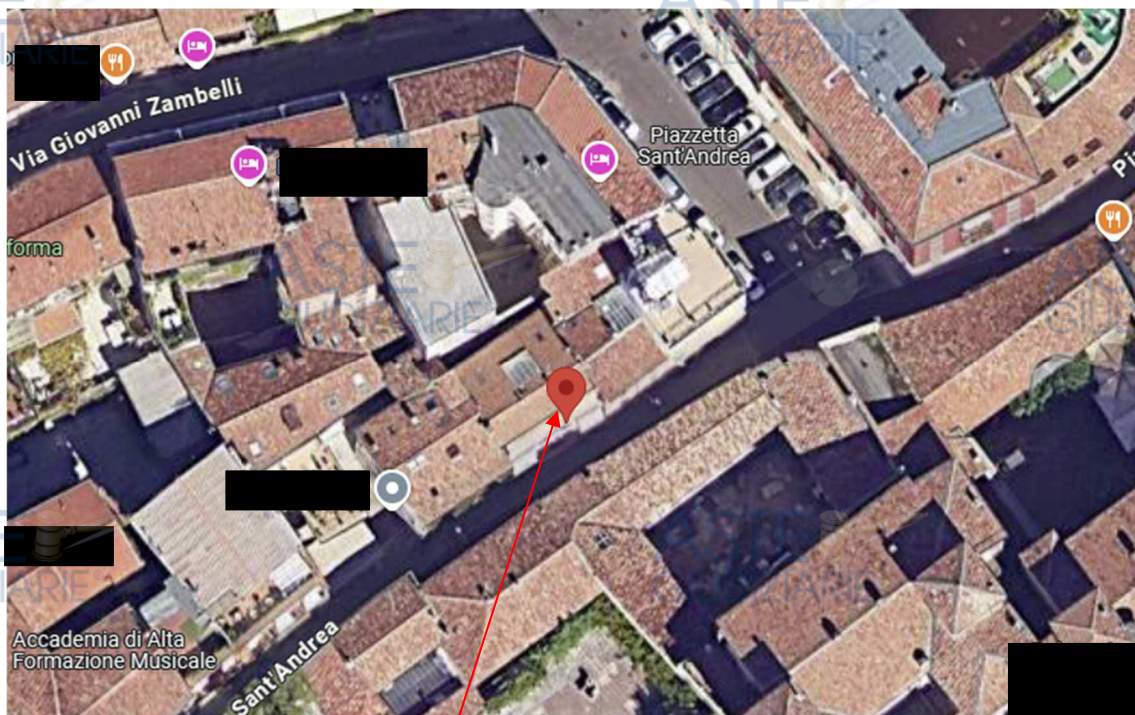
I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita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

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di VERONA, al Foglio 157, con

***mappali 148 sub 6** cat. A/2 – cl 5– consistenza 5.5 vani – VIC. Sant'Andrea 6b – p.3*

RC € 1093.60

C DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti da pignoramento, per caratteristiche di omogeneità e interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un unico lotto, risultando così composto da: unità abitativa.

Pertanto, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili_.

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

D LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIC. DIETRO S. ANDREA 6B

D.1.1 Proprietà

La proprietà è stata acquistata - per il diritto di piena e intera proprietà -

██████████ per il diritto di piena proprietà

in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Aldo Ivaldi in data **13/03/2017** trascritto in data 22/03/2017 ai nn. 11269 RG e 7290 RP dal ██████████

In data 15.04.2015 con voltura catastale n.7090.1/2013, avveniva la riunione di ██████████

██████████, i beni pignorati sono pervenuti in forza di contratto di compravendita redatto dal Notaio Quaratino rep. 63915 in data **22/03/1989** trascritto in data 21/04/1989 ai nn. 11035 RG e 8010 RP, dove acquistava la ██████████

D.1.1.1 Ricerche presso Anagrafe

Effettuate ricerche presso l'Anagrafe di Valenza in data 21.12.2024, ██████████

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

- Catasto Fabbricati del Comune di Verona, al Foglio 157, con

- **1. mappali 148 sub 6** cat. A/2 - cl 5 - consistenza 5,5 vani - mq.103 - escluse aree scoperte mq 97 - vic Sant'Andrea 6b - RC € 1093,60

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

- **variazione** del 22.11.2016 al Pratica n. VR0189824 in atti dal 23.11.2016 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE
- **variazione** toponomastica del 30.06.2016 d'ufficio Pratica n. 42429.1/2016
- **variazione toponomastica del 29.06.2016 Pratica n. VR0116862 in atti dal 30.06.2016 (n.42310.1/2016)**
- **variazione** del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- **variazione** del 01.01.1994 variazione del quadro tariffario
- **variazione** del 14.03.1988 variazione per fusione in atti dal 22.10.1988 per ristrutturazione DEL 10.03.1990 pratica n.2348/1988



– vic. Dietro S.Andrea 6/b

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in centro storico, in zona centrale, in un condominio tipo "case in linea", di pregevole aspetto, eretto per quattro piani fuori terra con accesso direttamente da strada comunale.





v.lo Dietro S.Andrea

Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di edifici storici, il condominio in oggetto è composto da quattro piani fuori terra, privo di ascensore e articolato in n. 3 abitazioni, n. 2 autorimesse.

Il fabbricato risulta ristrutturato nel 1988, in buon stato manutentivo, mentre l'abitazione risulta ristrutturata nel 2016-2017.

L'abitazione è posta al piano terzo e ultimo, con accesso da scala condominiale.

L'abitazione si articola in soggiorno pranzo con zona cucina a vista, n.2 bagni (finestrati), n.2 camere da letto, un piccolo soppalco un balcone longitudinale.

Le finiture dell'immobile e il grado di manutenzione, data anche la recente ristrutturazione, sono ottime.

La zona giorno si sviluppa, con tetto in travi a vista con altezza in colmo di m. 4.20 e m. 3.45 in gronda interna,

La zona zona ingresso, corridoio interno e i due bagni sono controsoffittati con il contenimento dell'impianto di condizionamento canalizzato, le bocchette di aerazione del climatizzatore sono presenti nelle camere nel soggiorno e nella cucina, tutte le altre

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri

Custode: avv. Nicola Ottaviani

stanze sono mansardate con travi a vista, verniciate di colore bianco, l'altezza nelle camere nella parete finestrata è di m. 2.20 (più bassa), la parete più alta invece risulta con altezza di m. 3.60/3.70.

Le camere oltre alle finestre verticali, sono dotate di lucernari in falda elettrici, in una stanza da letto è evidente un percolamento di acque meteoriche dalla copertura, non si conosce se risolto attualmente.



infiltrazione

I serramenti sono in legno, con vetrocamera ed ante ad oscuro in legno.

Un bagno risulta a servizio della zona giorno e vicino ad una camera da letto, l'altro bagno è all'interno della seconda camera da letto.

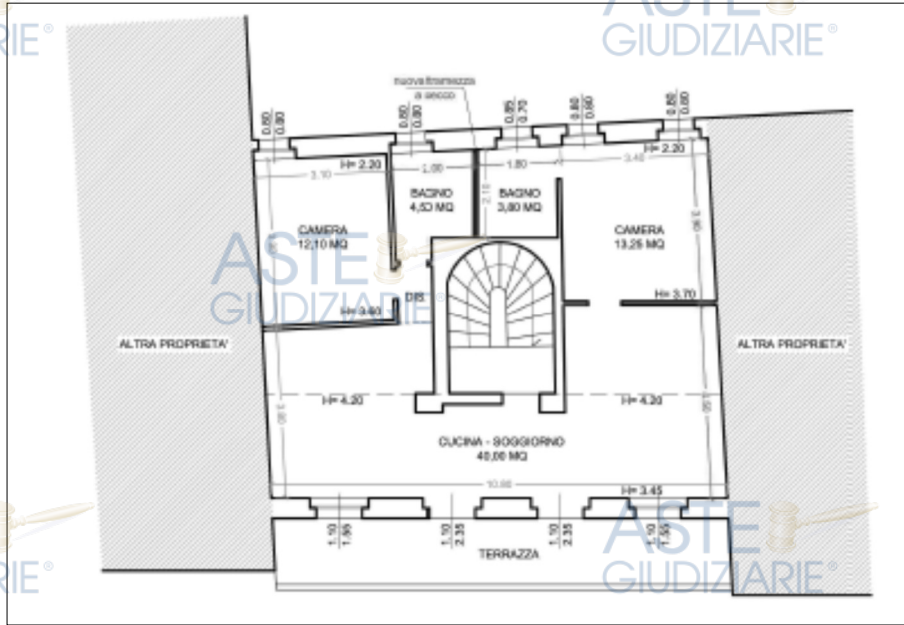
I bagni, sono composti da lavandino, wc, bidet e doccia, entrambi, con radiatore in acciaio tubolare, pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica h 2.20.

L'appartamento ha pavimento in gres effetto legno, nella zona giorno risulta realizzato un piccolo soppalco in ferro con gradini e passerella in vetro, le pareti sono rasate a gesso.

Le porte interne sono in laminato bianco, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.

Il balcone che perimetra tutta la zona giorno risulta pavimentato in gres, con parapetto in ferro, e macchina di condizionamento appoggiata a pavimento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia (Baxi) a condensazione e elementi radianti in acciaio, posti nella maggior parte sottofinestra, l'impianto di condizionamento, come indicato precedentemente canalizzato (marca Samsung), l'impianto elettrico, sottotraccia, tradizionale, e con videocitofono.



INGRESSO



ZONA GIORNO

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri
Custode: avv Nicola Ottaviani





soggiorno



CUCINA





Bagno



CAMERA 1

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani



CAMERA 2



BAQNO CAMERA





BALCONE



CORRIDOI



Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani



D.1.3.2 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Non ci sono Pertinenze private.

Le parti condominiali sono rappresentate dal vano scale e individuate catastalmente:

Verona Fog.157 Map.148 sub 7

D.1.3.3 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale è unico ed da via vicolo Dietro S.Andrea civ 6b .

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli interventi dal 23.12.2011 con Deliberazione n. 91,

Foglio n. 157 mappale n. 148 ZONA "A" CENTRO STORICO MAGGIORE -SEZ 3

Il fabbricato in oggetto ricade in zona centro storico, categoria A4 - edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili.

Art 75- 76 P.I. - SCHEDA B (COD 0007)

Assoggettata a normativa di Tutela Paesaggistica- DLG 42/04 art 136- Decr. 07.03.1966

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la **conformità tra gli intestatari** catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie relative al titolo di acquisto, poiché l'intestazione è identificata:

[REDACTED]

mentre per quanto concerne la **conformità catastale** delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per

map 148 sub 6 cat. A/2 - cl 5 - vani 5.5 - v.lo Dietro S.Andrea - RC € 1093,60

manca la scala interna ed il soppalco posto nel soggiorno

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

Le difformità di cui sopra sono sanabili e prevedono l'aggiornamento catastale successivamente alla sanatoria presentata.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

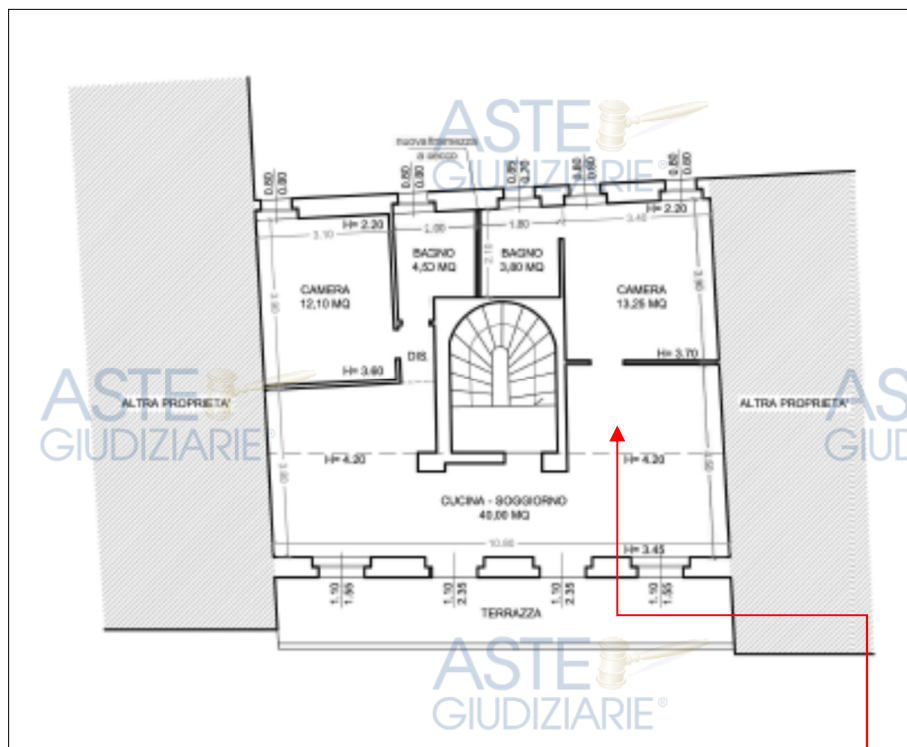
Il fabbricato risulta ristrutturato a seguito delle seguenti autorizzazioni :

- Concessione edilizia prot 39904/84 – SK n. 3025 rilasciata il 20.02.1985
- Concessione edilizia IN VARIANTE prot 32281/87 – SK n. 7800 rilasciata il 24.03.1988
- ABITABILITA' PG 52745/88 DEL 12.08.1988
- CILA n. 7186 / 2016
- SCIA n. 4429/2017 prot n 153476 del 16.05.2017 integrata
- Autorizzazione paesaggistica per realizzazione 2 velux n. 2077/2017
-

LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontra la difformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato in raffronto all'ultima variante depositata e precisamente:

- Con riferimento alla SCIA 4429/2017



MANCA IL SOPPALCO E LA SCALA DI ACCESSO

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

Le difformità riscontrate sono

1. IL SOPPALCO non risulta autorizzato
2. Risulta realizzata una controparete nella zona cucina
3. Misurazioni interne difformi dal progetto depositato e altezza indicata lato dietro m. 2.02 anziché h 2.20 indicata



Le difformità riscontrate ai punti 2-3, necessitano di una sanatoria a mezzo di una CILA, mentre la difformità al punto 1, il soppalco, non è sanabile, l'altezza sotto soppalco è di m.

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

2.08 < 220 art 38.3 REC di Verona

Quanto non sanabile deve essere rimosso con una spesa di € 5000

La sanzione amministrativa, per unità immobiliare ammonta a € 1000,

La pratica edilizia ammonta a € 4.000,

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Da ricerca effettuata presso Agenzia Entrate, (prot 26974/2024) non risulta nessun contratto di locazione registrato [REDACTED]
[REDACTED]

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca volontaria** – iscritta 22.03.2017 rg 11270 rp 1797 – a favore [REDACTED]
[REDACTED] beni
Verona fog. 157 map 148 sub 6
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], da decreto ingiuntivo
rep. 723/2024 del 12.07.2024
Beni Verona fog. 157 map 148 sub 6
- **Pignoramento immobiliare** – a favore [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], da decreto ingiuntivo
rep. 4011/2024 del 17.07.2024
Beni Verona fog. 157 map 148 sub 6

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

Non cancellabili risultano:

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore [REDACTED]
[REDACTED], da decreto ingiuntivo
rep. 723/2024 del 12.07.2024

Beni Verona fog. 157 map 148 sub 6

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si sono acquisite informazioni presso dott Gianni Gottardelli che in qualità di condomino ricopre gratuitamente il ruolo di amministratore pro tempore – via Dietro Filippini 24 – Verona, mail : giannigottardelli@commercialistidoc.it, i bilanci del Condominio , relativi agli anni -2023-2024 . che si allega

L'amministratore dichiara:

la quota millesimale è di 243,10,

- le spese condominiali, per la gestione e manutenzione, delle parti comuni condominiali, risultano essere la pulizia scale, assicurazione edificio e la corrente elettrica ed ammontano a circa 390.03 € annui

non ci sono spese straordinarie già deliberate,, si precisa che l'amministratore dichiara " [REDACTED] ha realizzato i velux nel tetto senza chiedere consenso condominiale, tali lavori venivano ratificati dai condomini anche senza consenso purché la stessa intervenisse sulla e perdita- infiltrazione proveniente dalla copertura manifestatasi in prossimità dei velux, alternativamente [REDACTED] dovrebbe ripristinare il tetto come preesistente e il condominio si riserva di procedere con causa legale se gli interventi previsti non venissero realizzati"

la posizione [REDACTED]:

- nell'anno 2022 ad oggi le spese non pagate ammontano ad € 965.92

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

Non si tratta di immobile strumentale .

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di edilizia convenzionata .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto1 in oggetto è composto dalla sola abitazione e costituiscono LOTTO UNICO

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

D.1.13.1 Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MAP 148
Abitazione	Mq 97.00	SUB 6
Balcone	Mq. 13.00	SUB 6

La superficie è comprensiva delle murature perimetrali e in mezzeria per quelle confinanti.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per 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.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte: Il complesso si distingue con la seguente tipologia: abitazioni nella medesima zona

D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, si sono rinvenute compravendite che vengono allegate

Indagini di mercato e compravendite:

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione .

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

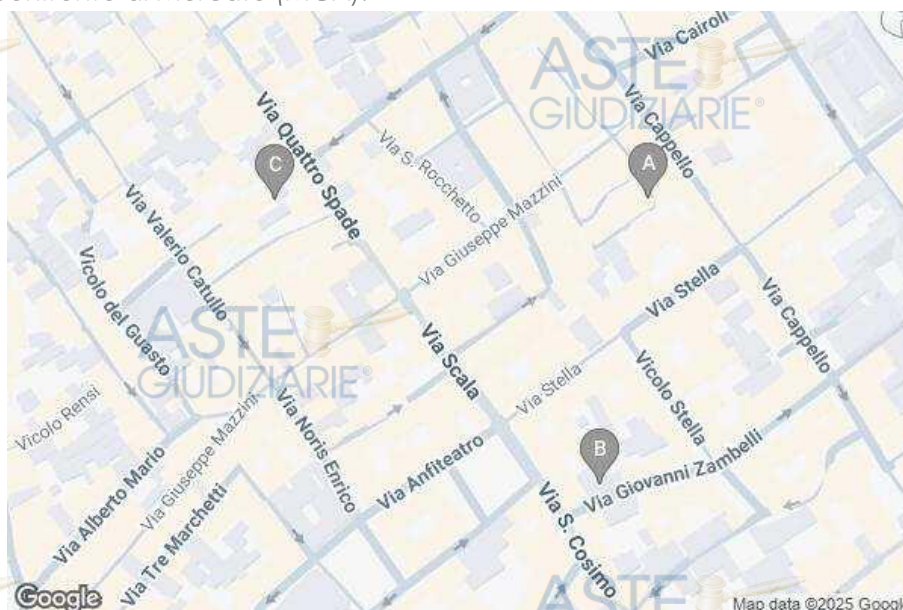
Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data 09/01/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).



Comparabile A. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 02/02/2024 al prezzo di 490.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), Vicolo Samaritana n. 7, al piano n 3 dello stabile costruito nel 1962 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 156 mapp. 570 sub. 62 con una superficie di mq 143,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Cantina di mq 9,00; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2021 facciate, tetto, internamente immobile ristrutturato nel 1999.

Comparabile B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) con box, compravenduto in data 04/06/2024 al prezzo di 580.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), Via Zambelli n. 24, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1967 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 157 mapp. 130 sub. 45 con una superficie di mq 75,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 17,00, Superficie Balcone di mq 3,00, Superficie Cantina di mq 7,00; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2000.

Comparabile C. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 10/07/2024 al prezzo di 435.000,00 €, ubicato nel comune di Verona (VR), Via Galleria Pellicciai n. 8, al piano n 4 dello stabile costruito nel 1948 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 156 mapp. 276 sub. 65 con una superficie di mq 118,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri

Custode: avv. Nicola Ottaviani

Soffitta di mq 8,00, Superficie Balcone di mq 14,00; dotata dei seguenti impianti: Ascensore Condominiale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2024.

I rogiti comparabili acquisiti (e allegati) sono:

- A. Rogito Not V. Papoff del 02.02.2024 rep. 8563
- B. Rogito Not L. Salvatore del 04/06.2024 rep 36619
- C. Rogito Not E. Zocca del 10.07.2024 rep. 8732

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	490.000,00	580.000,00	435.000,00	?
Data DAT	02/02/2024	04/06/2024	10/07/2024	09/01/2025
Sup. Principale SUP (mq)	143,00	75,00	118,00	103,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	0,00	17,00	0,00	0,00
Superficie Soffitta SOF (mq)	0,00	0,00	8,00	0,00
Superficie Balcone BAL (mq)	0,00	3,00	14,00	13,00
Superficie Cantina CAN (mq)	9,00	7,00	0,00	0,00
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	3	1	4	3
Servizio SER (n)	2	2	2	2
Altro ETC (n)	1	1	2	2
Ascensore Condominiale ASC (0/1)	1	1	1	0

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	4.900,00	3.866,67	2.537,50
SUP [€]	-134.939,76	94.457,83	-50.602,41
BOX [€]	0,00	-57.349,40	0,00
SOF [€]	0,00	0,00	-6.746,99
BAL [€]	13.156,63	10.120,48	-1.012,05
CAN [€]	-7.590,36	-5.903,61	0,00
PAC [€]	0,00	0,00	0,00
LIV [€]	0,00	11.600,00	-4.306,93
SER [€]	0,00	0,00	0,00
ETC [€]	10.000,00	10.000,00	0,00
ASC [€]	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00

TOT (PRZ) [€]	365.526,51	636.791,97	364.869,12
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 74,53\% < 5,00\%$$

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 09/01/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 455.729,20$$

Arrotondabile ad € 456.000

Valore di stima del lotto 1 € 456.000

D.1.13.4 correzioni della stima

Sono previsti deprezzamenti :

Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 4000
- Sanzione amministrativa € 1000
- Opere di demolizione € 5000
- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento, 1 decr ing., 1 ipoteca volontaria) € 623
- Tot detrazioni € 10.000+623

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 10623**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% **€ 68400**

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 456000- € 68400

€ 387.600 CHE SI ARROTONDA A € 388.000

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori

Tribunale di Verona E.I. n 215/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch ir Morena Zampieri

Custode: avv Nicola Ottaviani

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 388.000

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, 09.01.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1- a.b . Titoli di provenienza del bene (atto 2017, atto 1989)
- E.2. Certificato stato civile anagrafe dell'esecutato
- E.3. Certificato residenza dell'esecutato
- E.4. Elaborato Planimetrico
- E.5. Planimetria catastale
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli abilitativi 1984-1988
- E.9. Titoli Abilitativi 2016-2017
- E.10 Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13 -Spese Condominiali Tabella millesimi, regolamento condom. spese

