

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>249.2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>AURELIA SPV S.r.l.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>[REDACTED]</b>

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com

3332429151

Custode Giudiziario

avv. DANIELA DEGUIDI

danieladeguidi@studiodavvocato.it

0458035655



<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>FORMAZIONE LOTTI.....</b>	<b>3</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEL LOTTO.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1</b>	<b>LOTTO UNICO.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà.....</b>	<b>3</b>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici.....</b>	<b>4</b>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....</b>	<b>4</b>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni .....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto.....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....</b>	<b>6</b>
<b>D.1.3.3</b>	<b>Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali .....</b>	<b>10</b>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....</b>	<b>10</b>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona.....</b>	<b>10</b>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile.....</b>	<b>11</b>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile</b>	
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
<b>D.1.8.3</b>	<b>vincoli e oneri giuridici opponibili</b>	
<b>D.1.8.4</b>	<b>Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile</b>	
<b>D.1.9</b>	<b>Oneri condominiali.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.10</b>	<b>Valutazione del lotto.....</b>	<b>12</b>
<b>D.1.10.1</b>	<b>Consistenza.....</b>	<b>13</b>
<b>D.1.10.2</b>	<b>Criteri di stima.....</b>	<b>14</b>
<b>D.1.10.3</b>	<b>Stima.....</b>	<b>15</b>
<b>D.1.10.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima.....</b>	<b>15</b>
<b>D.1.10.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni.....</b>	<b>15</b>

**Allegati**

1. Titolo di provenienza
2. Estratto dell'atto di nascita
3. Certificato di residenza, Stato civile, Stato famiglia
4. Visura catastale storica NCT
5. Visure catastali storiche NCEU
6. Planimetrie catastali
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
8. Estratto di mappa
9. Visura RR.II.
10. Autorizzazioni edilizie
11. Documentazione urbanistica
12. Documentazione fotografica



## A. SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 249/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio con deposito/cantina sito a Caldiero (VR), Via Stra n. 102
Ubicazione	Caldiero (VR), Via Strà n. 102
Dati catastali	Comune di Caldiero(VR), NCEU, Foglio 3 m.n. 383 sub 11 (A3), sub 29 (C2), sub 5 (Ente comune) e sub 15 (Ente comune)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	<b>€ 69.545</b>
Stato di occupazione	ABITATO DALL'ESECUTATA
Irregolarità edilizie	Presente una minima difformità Costo di regolarizzazione: 2.000,00 € (già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non 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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

## C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in un appartamento con annessa cantina inseriti in edificio condominiale a Caldiero (VR), Via Strà n. 102.

I beni costituiscono un lotto unico.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA STRA' N. 102, CALDIERO (VR)

Si tratta di un appartamento al piano secondo e terzo (vano accessorio sottotetto mansardato) in un edificio sito a Caldiero, località Strà, lungo la Strada Regionale n. 11, Via Strà n. 102.

#### D.1.1 Proprietà

L'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita del 23/04/2008 notaio Gianfranco Di Marco di Montecchio Maggiore (VI) rep. 42.818/13.015

trascritto a Verona il 23/05/2008 ai nn. 21083 R.G./13330 R.P.

Venditore: [REDACTED]

#### Stato patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni la signora [REDACTED]

[REDACTED]", come risulta dall'atto di compravendita.

Da quanto risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, lo stesso è stato sciolto in data 24/01/2022, precedentemente alla notifica dell'atto di pignoramento.

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

Atto pubblico notarile di compravendita notaio Marranghello Antonio del 30/05/2002 rep. 105789

trascritto a Verona il 21/06/2002 ai nn. 24441 R.G./16717 R.P.

Venditore: [REDACTED]



**D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita****D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

estratto di Google Maps

**Comune di Caldiero, NCEU, Foglio 3****1. m.n. 383 sub 11 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento**

Appartamento a Caldiero, Via Stra' n. 102, Piano 2-3

**Identificazione al catasto fabbricati**

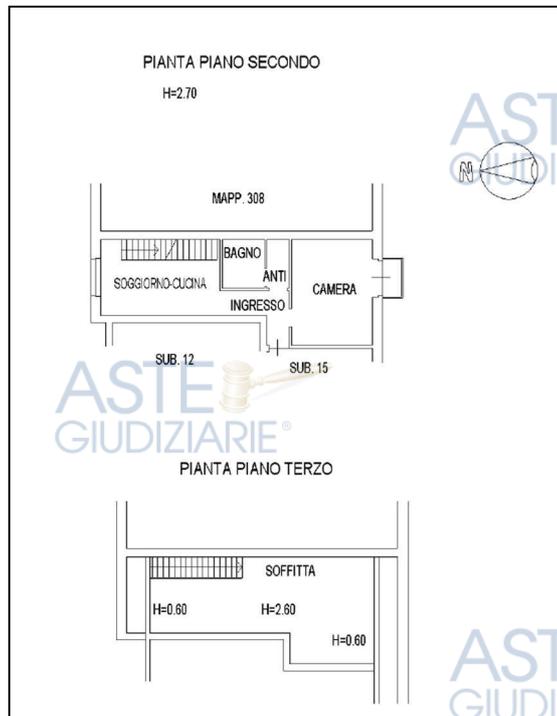
Comune di Caldiero, NCEU, **Foglio 3, m.n. 383, sub 11**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 3 vani - Via Stra' n 102 Piano 2-3

Totale 55 mq Totale escluse aree coperte 55 mq - Rendita € 133,25

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via Strà), attraverso cortile privato (BCNC sub 5) e scala interna condominiale (BCNC sub 14 non indicato nell'atto di pignoramento e BCNC sub 15 indicato nell'atto di pignoramento).





Planimetria catastale appartamento

Confini appartamento: Nord: affaccio su Via Strà; Sud: affaccio su cortile; Est: m.n. 308 altra proprietà (edificio in aderenza); Ovest: sub 12 e sub 15 (altra proprietà stesso edificio)

**2. m.n. 383 sub 29 - Quota di 1/1 della piena proprietà di deposito**

Deposito (cantina) a Caldiero, Via Stra' n. 102, Piano S1

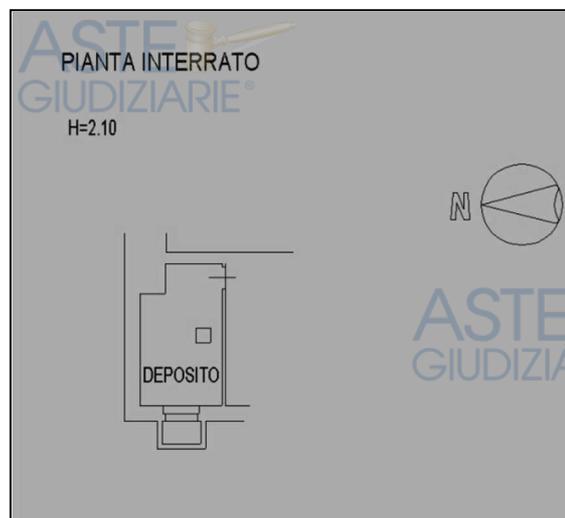
**Identificazione al catasto fabbricati**

Comune di Caldiero, NCEU, **Foglio 3, m.n. 383, sub 29**

Categoria C/2, classe 2, Consistenza 11 mq. - Via Stra' n 102 Piano S1

Consistenza 11 mq Totale 16 mq; Rendita € 14,20

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via Strà), attraverso cortile privato (BCNC sub 5) e scala interna condominiale (BCNC sub 15 indicato nell'atto di pignoramento).



Planimetria catastale deposito



## 1 e 2. Identificazione al catasto terreni

**Comune di Caldiero, NCT, Foglio 3, m.n. 383** Ente Urbano, Superficie 677 mq

**Confini:** Nord: strada di pubblico passaggio (Via Strà); Est: m.n. 481, m.n. 472 (edificio in aderenza), m.n. 486 (altre proprietà) m.n. 413 (altra proprietà); Sud: m.n. 482 (altra proprietà); Ovest: m.n. 259 (altra proprietà)

**Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.**

### D.1.3 Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

Gli immobili in oggetto sono situati nel Comune di Caldiero, in località Strà, Via Strà n. 102, lungo la Strada Regionale n. 11, in prossimità dell'incrocio semaforico con la Strada Provinciale n. 10 della Val d'Illasi. L'appartamento in oggetto è sito al piano secondo e soprastante piano sottotetto mansardato e affaccia su di un lato sulla strada principale e sull'altro sul cortile condominiale restrostante.

La zona è prevalentemente residenziale e commerciale, ben servita sia dai mezzi di pubblico trasporto sia da negozi e supermercati. In prossimità si trovano inoltre scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), banche e ufficio postale.

#### D.1.3.2 Descrizione degli immobili

##### 1. NCEU, Foglio 3 m.n. 383 sub 11 – appartamento in contesto condominiale.

Si tratta di un appartamento sito al piano secondo e terzo (sottotetto mansardato accessorio) di un edificio condominiale di piccole dimensioni, il cui piano terra è occupato da un'attività commerciale.

##### Caratteristiche edificio:

L'edificio, risalente presumibilmente agli Anni Sessanta, si sviluppa su 3 piani fuori terra, piano sottotetto e piano interrato, dove trovano posto le cantine; è prospiciente la strada di pubblico passaggio SR 11, Via Strà n. 102.

E' realizzato in muratura portante in laterizio con solai in latero-cemento e legno e copertura con struttura in legno e manto in coppi.

In generale l'immobile versa in condizioni discrete; la facciata necessiterebbe di un intervento di riqualificazione.



Facciata principale su Via Stra



Facciata sul retro

Caratteristiche appartamento:

L'unità abitativa è sita al piano secondo e terzo (sottotetto mansardato). E' così composta: al piano secondo: ingresso/disimpegno/soggiorno/pranzo/angolo cottura (vano unico), camera matrimoniale con balconcino che affaccia sul retro e bagno cieco; attraverso la scala sita nella zona pranzo si accede al piano superiore mansardato autorizzato e censito come vano accessorio non abitabile (attualmente utilizzato come camera da letto).

In complesso l'appartamento versa in buone condizioni; le qualità e le caratteristiche delle finiture sono di qualità discreta, in buono stato di conservazione.



Si è riscontrata una leggera infiltrazione d'acqua dal velux posto in corrispondenza della falda della copertura.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro termoisolante e tapparelle in plastica.

Il bagno è fornito dei sanitari d'uso comune (lavabo, tazza, bidet e doccia) in ceramica bianca.

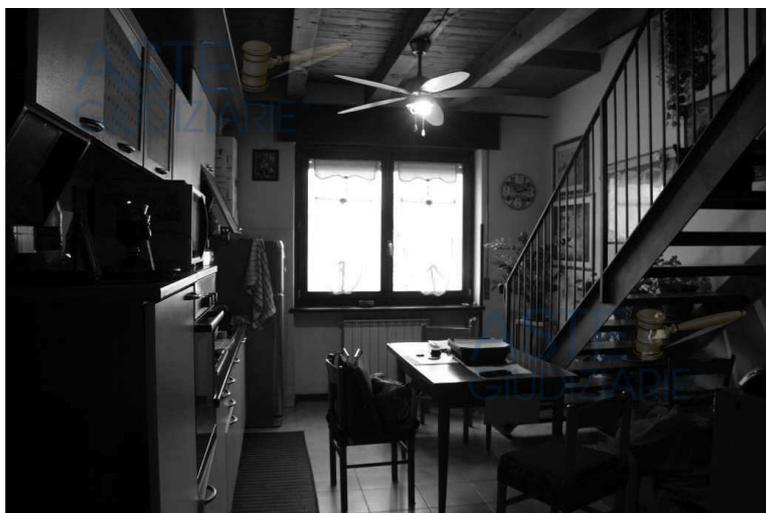
La scala che conduce al piano sottotetto ha struttura metallica e pedate in legno.

Il solaio tra i due piani è in legno con travi e tavolato a vista e così pure il tetto.

Il riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma ubicata in cucina che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in acciaio e non sono presenti al piano sottotetto. Gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca di ristrutturazione.



Pranzo/soggiorno



Pranzo/soggiorno



L'altezza interna dell'appartamento è 270. cm, l'altezza minima al piano sottotetto è pari a 96 cm. L'unità sviluppa una superficie complessiva pari a circa **85 mq.**

## **2. NCEU, Foglio 3 m.n. 383 sub 29 – deposito cantina.**

Si tratta della cantina di pertinenza dell'abitazione posta al piano interrato e raggiungibile attraverso una scala interna cui si accede dal cortile condominiale posto sul retro dell'edificio.

La porta di accesso è in metallo, la pavimentazione in piastrelle di ceramica. E' presente l'impianto elettrico esterno alla muratura la quale presenta evidenti tracce di umidità di risalita.

La partizione interna è realizzata in blocchetti di cemento non intonacati.

Vi è una piccola finestra con bocca di lupo.

Sviluppa una superficie calpestabile di circa **11 mq.**



Deposito

### **D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze**

#### **1 - CORTE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI

#### **Identificazione al catasto fabbricati**

Comune di Caldiero, NCEU, Foglio 3, m.n. 383, **sub 5** Via Stra' n. 102 Piano T

BENE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### **2 - VANO SCALE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

COMUNE AI SUBALTERNI 11, 12, 13, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Caldiero, NCEU, Foglio 3, m.n. 383, sub 15 Via Stra' n. 102 Piano S1-T-1-2

BENE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### **3 - ACCESSO AL VANO SCALE (BENE COMUNE NON CENSIBILE)**

COMUNE AI SUBALTERNI 15, 16, 35

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Caldiero, NCEU, Foglio 3, m.n. 383, sub 14 Via Stra' n. 102 Piano T

BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### **D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile**

##### **- APPARTAMENTO SUB 11**

L'accesso all'appartamento dalla strada comunale Via Stra' avviene dall'ingresso posto al Piano Terra sul lato destro dell'edificio, attraverso il cortile comune (BCNC sub 5). Da qui, attraverso il sub 14 (BCNC accesso al vano scale) si accede al vano scale sub 15 (BCNC).

##### **- DEPOSITO SUB 29**

L'accesso alla cantina dalla strada comunale Via Stra' avviene dall'ingresso posto al Piano Terra sul lato posteriore dell'edificio, attraverso il cortile comune (BCNC sub 5). Da qui, si accede al vano scale e al disimpegno al piano interrato sub 15 (BCNC).

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Come risulta dall'allegato estratto della Variante n 3 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale relativamente al Comune di Caldiero - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35/2020 e approvato con Delibera n. 81/2021 della Provincia di Verona - i beni ricadono in

**- ATO 8C STRA' MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE (tav. 4a)**

**- AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA art. 14.1 - AMBITO CENTRO STORICO (PTCP) art. 12.1 (tav. 4b)**

e in

**- ZONA A CENTRO STORICO**

del Piano degli Interventi approvato con DCC n. 40 del 4/11/2021

#### **D.1.5. Situazione catastale degli immobili**

- Situazione intestatari: conforme

- Situazione planimetrie catastali: vi è una minima difformità consistente nella parete che individua l'antibagno, indicata nella planimetria ma non presente sui luoghi. La planimetria non deve essere aggiornata dal momento che si dovrà realizzare la parete e poiché, in ogni caso, la differenza non incide sulla rendita catastale.

#### **D.1.6. Situazione edilizia degli immobili**

L'edificio in cui gli immobili pignorati ricadono è antecedente il 01/09/1967, come risulta dall'atto di provenienza e dai titoli edilizi allegati, rilasciati dal Comune di Caldiero.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

**- Licenza edilizia n. 468/1968 prot. n. 5051 del 25/11/1968**

relativa a "Sistemazione del piano terra e delle facciate del fabbricato di sua proprietà in Via Strà da adibirsi a uso uffici" intestata a Banca Mutua Popolare di Verona.

**- Concessione edilizia n. 1768/1968 prot. n. 3180 del 25/06/1985**

relativa a "Sistemazione del piano terra e del piano scantinato banca da adibirsi a uso servizi e archivio banca" intestata a Banca Popolare di Verona.

**- Permesso di abitabilità relativo alla Conc. Ed. n. 1768/85 del 31/07/1986**

**- Autorizzazione di Variante per opere in corso n. 1803/1985 prot.n. 4150 del 13/01/1986**

relativa a "Sistemazione del piano terra e destinazione d'uso banca del piano scantinato" intestata a Banca Popolare di Verona

Oggetto: Sostituzione dei serramenti del piano terra con griglia fissa in ferro.

**- Concessione edilizia n. C02/3441 prot. n. 13778 del 03/12/2002**

relativa a "Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato" intestata a Dasil s.n.c. con sede in San Bonifacio.

**- Concessione edilizia in sanatoria n.CON85148 prot. 13777 del 03/12/2002**

relativa a "Modifiche prospettiche e fusione di due unità abitative al piano primo" intestata a Banca Popolare di Verona.

**- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7573 del 07/07/2003\***

relativa a "Variante alla C02/3441" intestata a Dasil s.n.c. con sede in San Bonifacio

Oggetto: tra l'altro, modifiche all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare di cui costituisce l'ultimo titolo legittimato relativo ai beni pignorati\*.

**- Certificato di agibilità relativo alla Pratica ed. C02/3441 del 03/12/2002\***

in data 17/10/2003 relativo ai beni pignorati.

**Conformità edilizia:**

Come suddetto, tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato vi è una lieve difformità consistente nella parete che divide il bagno dall'antibagno che non è stata realizzata ma che è necessaria per consentire la separazione tra il servizio igienico e il soggiorno, attualmente comunicanti e quindi non conformi alla normativa.

E' pertanto necessario realizzare la parete in cartongesso all'interno del bagno in modo da creare l'antibagno e rendere lo stato dei luoghi conforme alla normativa e al progetto autorizzato.

Si indica un importo di **2.000,00 €**.

**D.1.7. Stato di occupazione degli immobili**

**D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti**

L'immobile è abitato dall'esecutata, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia fornito dal Comune di Caldiero.

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

## **D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici**

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

#### **1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

##### **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta ai nn. 21084 R.G./4379 R.P. il 23/05/2008

Notaio Di Marco Gianfranco in data 23/04/2008 rep. n. 42819/13016

A favore di Banca Antonveneta S.p.A. sede Padova (PD) C.F. 02691680280

Importo capitale 110.000 €, Montante ipotecario 220.000 € durata 25 anni

Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in NCEU Fg 3 part 383 sub 11 e sub 29 e per i diritti di comproprietà NCEU Fg 3 part 383 sub 5 e sub 15

#### **2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

##### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto ai nn. 35795 R.G./26803 R.P. il 05/09/2023

Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Verona in data 15/07/2023 rep. n. 4807

A favore di Amco-asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli

CF 05828330638

Per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in NCEU Fg 3 part 383 sub 11 e sub 29 e per i diritti di comproprietà NCEU Fg 3 part 383 sub 5 e sub 15

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

### **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 oneri condominiali**

Secondo quanto riferito dall'esecutata e in base a quanto si è potuto appurare durante il sopralluogo, l'edificio non è costituito in un condominio e non vi è amministratore condominiale.

Le spese comuni vengono suddivise tra i condomini in base ad accordi verbali non regolamentati.

TABELLA SUPERFICI

APPARTAMENTO m.n. 383 sub 11				
Piano secondo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Ingresso/soggiorno/pranzo	SUP. NETTA	22,90	1	22,90
	SUP. LORDA	27,40		<b>27,40</b>
Camera da letto	SUP. NETTA	16,90	1	16,90
	SUP. LORDA	20,10		<b>20,10</b>
Balcone	SUP. NETTA	1,60	0,25	0,40
	SUP. LORDA	1,60		<b>0,40</b>
Bagno	SUP. NETTA	6,40	1	6,40
	SUP. LORDA	7,40		<b>7,40</b>
Piano terzo (sottotetto)				
Sottotetto	SUP. NETTA	25,70	0,5	12,80
	SUP. LORDA	28,50		<b>14,20</b>
TOTALE	SUP. NETTA	73,50		59,40
	SUP. LORDA	85,00		<b>69,50</b>
DEPOSITO m.n. 383 sub 29				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Deposito/cantina	SUP. NETTA	11,00	0,25	2,75
	SUP. LORDA	12,50		<b>3,10</b>
TOTALE	SUP. NETTA	11,00		2,75
	SUP. LORDA	12,50		<b>3,10</b>



### D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

#### **Metodo Comparativo (o del Mercato)**

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

#### **Fonti:**

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Caldiero.

#### **Principali elementi presi in considerazione:**

- Caratteristiche del bene: Appartamento economico al secondo e terzo piano (senza ascensore) in buone condizioni manutentive e finiture di discreta qualità. Mancanza posto auto
- Caratteristiche della zona: Zona ben servita e comoda ai servizi ma d'altro canto molto trafficata. Presenza sul mercato di cospicua offerta di appartamenti nuovi ma a prezzi molto elevati. Buona la domanda di appartamenti con le caratteristiche dell'appartamento in esame.

**TABELLA VALORI**

**APPARTAMENTO m.n. 383 sub 11**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
Ingresso/soggiorno/pranzo	<b>27,40</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 30.140,00</b>
Camera da letto	<b>20,10</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 22.110,00</b>
Balcone	<b>0,40</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 440,00</b>
Bagno	<b>7,40</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 8.140,00</b>
Sottotetto	<b>14,20</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 15.620,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>69,90</b>		<b>€ 76.450,00</b>

**DEPOSITO m.n. 383 sub 29**

Deposito/cantina	<b>3,10</b>	€ 1.100,00/mq	<b>€ 3.410,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3,10</b>		<b>€ 3.410,00</b>

**VALORE LORDO DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' I**

**€ 79.860,00**

**D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese di regolarizzazione edilizia: 2.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni: 329,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) 7.986,00 €

Considerando che l'unità appare in buone condizioni, che è stata recentemente ristrutturata e che i titoli edilizi sono recenti e sostanzialmente conformi, si indica una percentuale di riduzione bassa

- Altri adeguamenti: nessuno -----
- Totale in detrazione: 10.315,00 €

**D.1.9.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **69.545,00 €**

**Descrizione sintetica dei beni:**

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento con deposito siti in via Stra' n. 102 a Caldiero (VR).

**Dati catastali attuali:**

**Comune di Caldiero, NCEU, Foglio 3, m.n. 383**

**1. Appartamento sub 11**

Categoria A/3, classe 3, Consistenza 3 vani - Via Stra' n 102 Piano 2-3  
Totale 55 mq Totale escluse aree coperte 55 mq - Rendita € 133,25

**2. Deposito sub 29**

Categoria C/2, classe 2, Consistenza 11 mq. - Via Stra' n 102 Piano S1  
Consistenza 11 mq Totale 16 mq; Rendita € 14,20

Proprietaria di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà

**Quota di proprietà pignorata:**

**Quota di 1/1 della piena proprietà**

**Valore complessivo del diritto sui beni (quota dell'intero): € 79.860,00**

**Prezzo base d'asta del lotto: € 69.545,00**

**E. ALLEGATI**

1. Titolo di provenienza
2. Estratto dell'atto di nascita
3. Certificato di residenza, Stato civile, Stato famiglia
4. Visura catastale storica NCT
5. Visure catastali storiche NCEU
6. Planimetrie catastali
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
8. Estratto di mappa
9. Visura RR.II.
10. Autorizzazioni edilizie
11. Documentazione urbanistica
12. Documentazione fotografica



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, 17/03/2024



Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

