

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

329/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore intervenuto

Organa SPV srl

Creditore intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXX

Parte eseguita

Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

Avv. Stefano Celentano - via S. Mamaso , 4 - 37121 Verona®
s.celentano@studiolegalecaldana.it

STUDIO VENTUNO

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

via Gardesane 21- Verona
P.IVA 04405130230
e-mail – morena.zampieri@archiworldpec.it

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 CASALEONE – v. Vittorio VENETO N.90	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Anagrafe Casaleone.....	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	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

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 Titoli di provenienza del bene (atto 1980)
- E.2. Certificato stato civile anagrafe dell'esecutato e di residenza
- E.3. Elaborato Planimetrico
- E.4. Planimetria catastale
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli abilitativi n.86/1973
- E.8. Titoli abilitativi n.46/1974
- E.9. Titoli abilitativi n.26/1975
- E.10. Titoli abilitativi n.13/1976
- E.11. Titoli abilitativi n.70/1978
- E.12 Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15 -Spese Condominiali Tabella millesimi, regolamento condom. spese

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 329/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di un appartamento
Tipologia immobile	Appartamento a piano quarto e autorimessa al piano interrato, di un edificio residenziale denominato Residence Park. Sup. commerciale mq 124
Ubicazione	Casaleone vi Vittorio Veneto n. 90
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Casaleone (VR), Foglio 6 map. n°: 80 sub. 20 – map 80 sub 39
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 63.000
Stato di occupazione	L'appartamento risulta occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Irregolarità edilizie	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 5000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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 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 Casaleone, al Foglio 6, con

mappali 80 sub 20 cat. A/2 – cl 2– consistenza 6.5 vani – mq. 119- via Vittorio Veneto
– p.4- RC € 302.13

mappali 80 sub 39 cat. C/6 – cl 2– consistenza mq. 16 - via Vittorio Veneto – p.S1 RC
€ 32.23

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 e la sua pertinenza autorimessa.

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



– via Vittorio Veneto 90

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, in centro storico, in zona centrale, in un isolato, eretto per cinque piani fuori terra con accesso are condominiale di proprietà in fregio a strada comunale.



– via Vittorio Veneto 90

Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di condominio in oggetto è composto da cinque piani fuori terra, e uno interrato, con ascensore e articolato in n1 negozio, n. 3 magazzino, n.1 ufficio banca n. 18 abitazioni, n. 17 autorimesse .

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

Il fabbricato risulta realizzato tra 1973-1977 in mediocre stato manutentivo, nessun intervento di ristrutturazione dall'epoca ad oggi risulta realizzato per l'abitazione .

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

L'abitazione si articola in soggiorno, cucina, n. 1 bagno (finestrato), n.2 camere da letto, 1 guardaroba, n.1 ripostiglio e n. 3 balconi.

Le finiture dell'immobile e il grado di manutenzione, sono mediocri.

L'appartamento ha le finiture tipiche dell'epoca di realizzo, con. pavimento in parquet nell'ingresso e nelle camere ed in ceramica cucina, bagno rip

Il rivestimento in ceramica è presente sia in cucina con altezza 1.60 che nel bagno con altezza a soffitto.

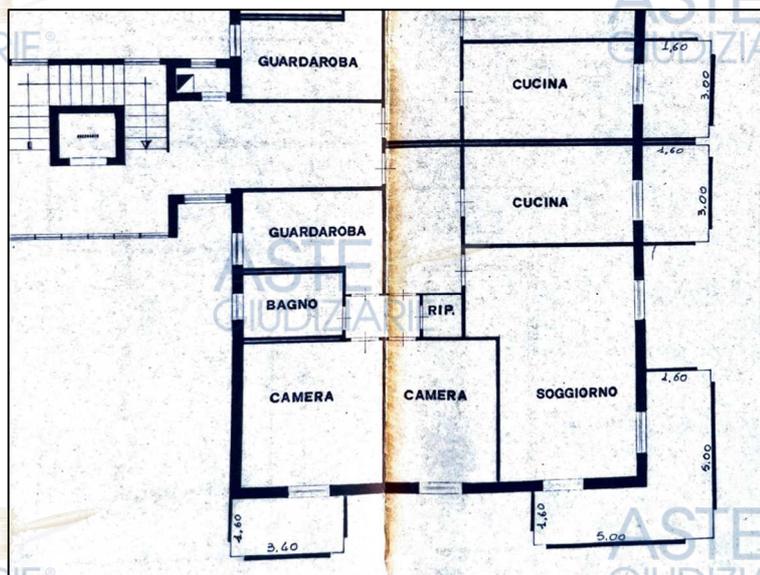
I serramenti sono doppi in legno e vetro semplice i più interni, in alluminio i più esterni, seguono le tapparelle.

Le porte in terne sono in legno impiallacciato e il portoncino d'ingresso è blindato.

Il bagno è articolato in lavandino wc, bidet, lavatrice e vasca.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (caldaia marca Format) con elementi radianti in ghisa, ad esclusione dell'ingresso dove risulta un ventilconvettore, alla data del sopralluogo risultava funzionante.

Sono esistenti n. 3 balconi a servizio della cucina, soggiorno e camera.





Ingresso



cucina



soggiorno



corridoio



Guardaroba



camera

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



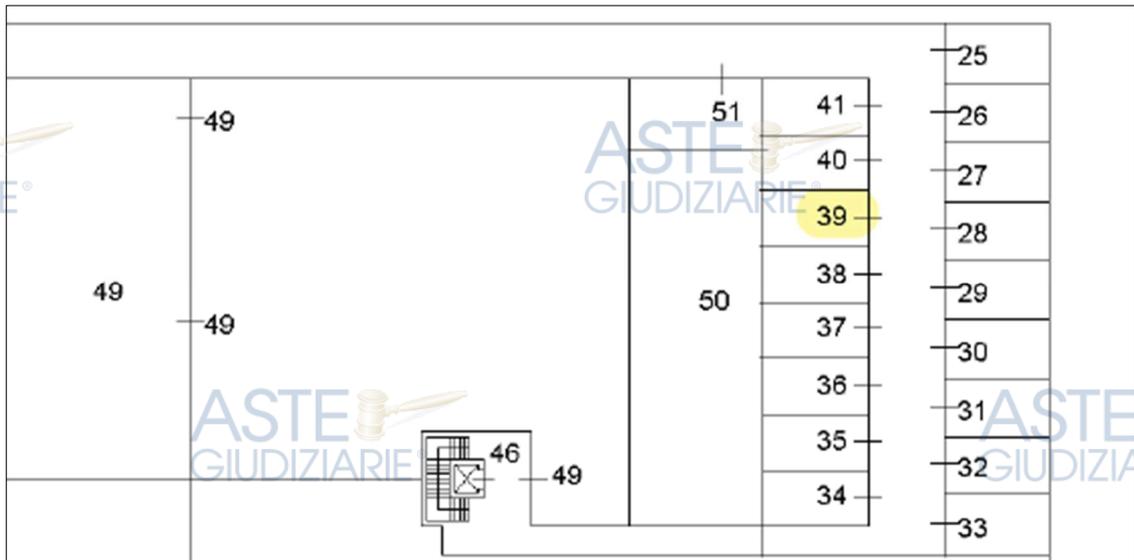
BALCONI

L'autorimessa ha pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera

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

- **mappali 80 sub 20** cat. A/2 – cl 2– consistenza 6.5 vani – mq. 119- via Vittorio Veneto – p.4- RC € 302.13

Per quanto riguarda l'autorimessa non risulta una difformità catastale, ma risulta che di fatto risulta erroneamente occupata l'autorimessa adiacente identificata con sub 40 anziché la propria con sub 39



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

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta relizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni :

- Licenza edilizia n. 86/73 rilasciata il 24.12.1973
- Licenza edilizia in variante n. 46/74 rilasciata il 26.08.1974
- Licenza edilizia in variante n. 26/75 rilasciata il 27.02.1975
- Licenza edilizia in variante n. 13/76 rilasciata il 09.01.1976
- ABITABILITA' n. 31/77 DEL 20.12.1977
- Concessione edilizia in sanatoria prot 3293 n. 70 del 10.07.78 per la difformità del piano interrato
- Concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 09.01.76 per variante prospettica
- ABITABILITA' n. 25/79 DEL 27.08.1979

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 25.05.2009 rg 19754 rp 4043 – a favore Veneto Banca SPA – iscr. . € 180.000 cap. € 100.000 – durata 25 anni - beni Casaleone fog. 6 map 80 sub 20-39
- **Ipoteca GIUDIZIALE** – a favore Condominio RESIDENCE Park . – ISCRITTA 21.10.2022 RG/RP 44772/7922 iscriz € 15.000 , da decreto ingiuntivo rep. 4994 del 25.07.2022
- Casaleone fog. 6 map 80 sub 20-39
- **Pignoramento immobiliare** – a favore Organa Spv srl . – trascritto 07.01.2025 RG/RP 357/243 , da verbale di pignoramento rep. 8907 del 20.11.2024
- Casaleone fog. 6 map 80 sub 20-39

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

Non risultano oneri o vincoli opponibili

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 dottssa Francesca Puma, in qualità di amministratore pro tempore – Home Amministrazioni Condominiali via S.Zeno 1 – Cerea, mail : info@homeamministrazioni.com, relativi agli anni -2023-2024 .

L'amministratore dichiara:

BILANCIO CONSUNTIVO 22/23 totale spese € 3584,20

BILANCIO CONSUNTIVO 23/24 totale spese € 1419,12

BILANCIO PREVENTIVO 24/25 totale previsto € 1441,54-

non ci sono spese straordinarie già deliberate,, si precisa che l'amministratore dichiara " Per completezza, comunico che è stato rilevato un problema all'impianto di fornitura dell'acqua per il quale stiamo facendo fare i preventivi e convocare un'assemblea straordinaria per deliberare in merito.i"

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 80
Abitazione	Mq 110.00	SUB 20
Balconi	Mq. 22.00	SUB 20
autorimessa	Mq 17.00	SUB 39

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

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 allegare

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.

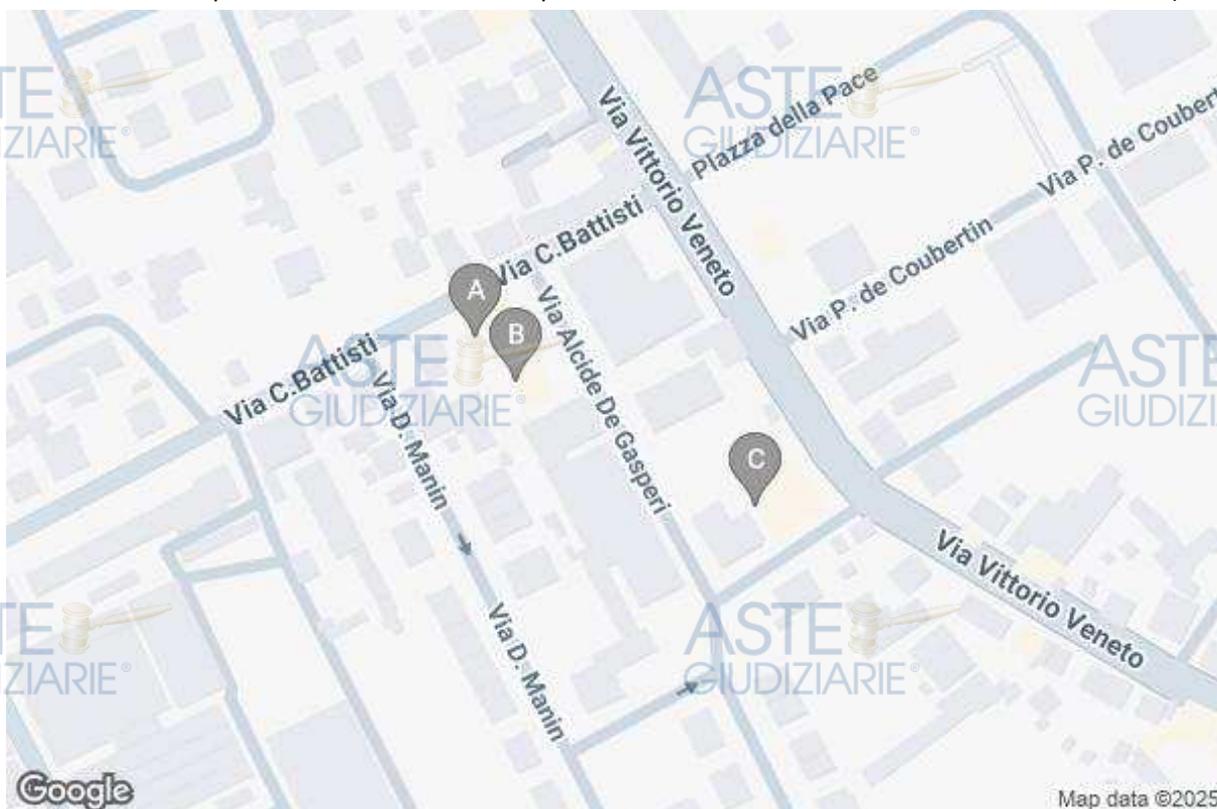
ASTE GIUDIZIARIE® Comparabili

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 **XX/XX/XXXX** 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).



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

Comparabile A. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 22/03/2023 al prezzo di 79.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), Via Cesare Battisti n. 27, al piano interrato -4 dello stabile costruito nel 1978 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 79 sub. 11 con una superficie di mq 100,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 20,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 2009.

Comparabile B. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 26/03/2023 al prezzo di 96.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), Via Cesare Battisti n. 25, al piano n 4 dello stabile costruito nel 1978 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 79 sub. 21 con una superficie di mq 153,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 25,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1978.

Comparabile C. Appartamento - 5 vani (pentavano) compravenduto in data 26/06/2024 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), VIA ALCIDE DE GASPERI n. 18D, al piano n 2 dello stabile costruito nel 1978 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 6 mapp. 488 sub. 18 con una superficie di mq 97,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 22,00, Superficie Cantina di mq 5,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1978.

I rogiti comparabili acquisiti (e allegati) sono:

- A. Rogito Not L. GOLIA del 26.06.2024 rep. 1498
- B. Rogito Not C.BERLINI del 22.03.2023 rep 55047
- C. Rogito Not G. CHILIBERTI del 26.04.2023 REP. N. 94519

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	79.000,00	96.000,00	80.000,00	?
Data DAT	22/03/2023	26/03/2023	26/06/2024	27/03/2025
Sup. Principale SUP (mq)	100,00	153,00	97,00	110,00
Superficie Box Auto BOX (mq)	20,00	25,00	22,00	17,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	5,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	-4	4	2	4
Servizio SER (n)	1	1	1	1
Manutenzione MAN (anno)	2009	1978	1978	1978

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	1.645,83	2.000,00	666,67
SUP [€]	5.800,60	-24.942,60	7.540,79
BOX [€]	-870,09	-2.320,24	-1.450,15
CAN [€]	0,00	0,00	-725,08
LIV [€]	6.320,00	0,00	1.600,00
SER [€]	0,00	0,00	0,00

MAN [€]	-6.200,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]	85.696,35	70.737,16	87.632,23

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 27/03/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 81.355,24$$

Arrotondabile ad € 81.000

Valore di stima del lotto 1 € 81.000

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 € 5000
- Sanzione amministrativa € 1000
- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (, n.1 pignoramento, 1 decr ing., 1 ipoteca volontaria) € 623

Tot detrazioni € 6.000+623

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 6.623**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% **€ 12.150**

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 81.000- € 18.773

€ 62.227 CHE SI ARROTONDA A € 63.000

D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima

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

D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 63.000

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, 21.03.2025

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1- . Titoli di provenienza del bene (atto 1980)
- E.2. Certificato stato civile anagrafe dell'esecutato e di residenza
- E.3. Elaborato Planimetrico
- E.4. Planimetria catastale
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli abilitativi n.86/1973
- E.8. Titoli abilitativi n.46/1974
- E.9. Titoli abilitativi n.26/1975
- E.10. Titoli abilitativi n.13/1976
- E.11. Titoli abilitativi n.70/1978
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.15 -Spese Condominiali