

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

37/2024 R.G.E.

Giudice

Paola Salmaso

Creditore procedente

ORGANA SPV Srl

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. Anna Bruschetta Anna.bruschetta@archiworldpec.it 3477752530

Custode Giudiziario

Avv. Luca Del Bello lucadelbello@pec.it 0458006684

Arch. Anna Bruschetta

Via IV Novembre 25 - 37126 Verona

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z - P.Iva 04337010237 anna.bruschetta@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	6
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1. Contesto.....	7
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.....	17
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	17
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	17
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	18
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	18
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	19
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	19
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.....	21
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	21
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	21
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	21
D.1.13. Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1. Consistenza.....	22
D.1.13.2. Criteri di stima.....	24
D.1.13.3. Stima.....	25
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	28



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 37/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in fabbricato residenziale Sup. commerciale: 127,00 mq esclusi posti auto
Ubicazione	Povegliano Veronese (VR) Piazza IV Novembre 31
Dati catastali	Comune di Povegliano Veronese (VR), Catasto Fabbricati, Foglio 6 mapp. 1506 sub. 10, 40, 28
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 165.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	non presenti
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, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La quota pignorata dell'immobile è pari a 1000/1000 dell'intera proprietà. L'immobile risulta intestato a:

•

**C. LOTTO UNICO**

Data la conformazione, la consistenza e l'interdipendenza dei beni pignorati si ritiene lo stesso indivisibile e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.



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

In forza dell'atto di compravendita del 22/05/2015 a firma del Notaio Valentina Papoff al n. di rep. 2.652/2.062 e trascritto a Verona in data 16/06/2015 ai nn. 20.550 R.P. e 13.700 R.G. per la quota di 1/2 di Piena Proprietà ciascuno, in regime di Comunione Legale, i suddetti beni immobili risultano intestati a:

**Precedenti proprietari:**

per la quota ciascuno di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale fra loro, in forza di atto di compravendita del 01/12/1998 a firma del Notaio Tinazzo Francesco al n. di rep. 10.783 e trascritto a Verona in data 18/12/1998 ai nn. 37.975 R.P. e 25.661 R.G.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) risulta che:



Da una visura presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pastrengo (VR) risulta che:

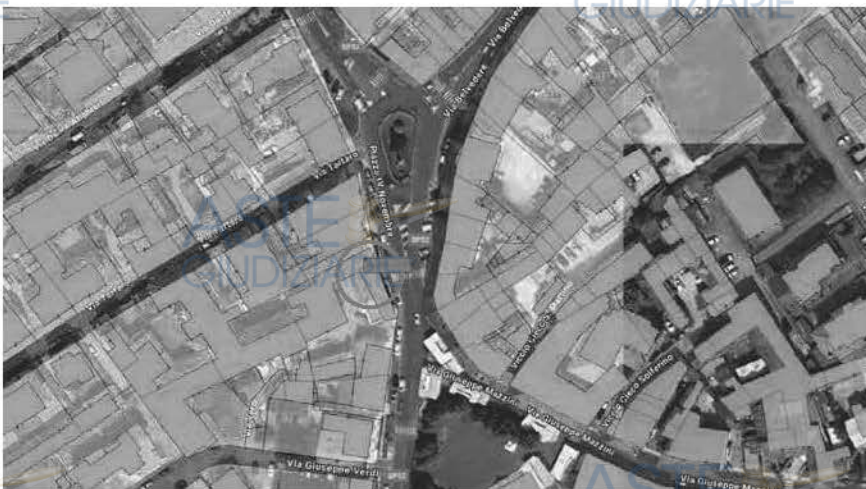


D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio residenziale con annessi due posti auto, nel Comune di Povegliano Veronese (Vr), in Piazza Quattro Novembre 31, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese:

- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 10** Cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 298,25, superficie netta 122 mq, superficie lorda 122 mq, piano 2;
- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 40** Cat. C/6, classe 2, Sup 15 mq, Rendita Catastale Euro 27,89, piano S1;
- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 28** Cat. C/6, classe 1, Sup 16 mq, Rendita Catastale Euro 24,79, piano T.
 - o Confini dell'abitazione: vano scala sub 20, sub 9;
 - o Confini posto auto sub 40: corsia di manovra sub 36, sub 39, terrapieno;
 - o Confini posto auto sub 28: sub 27, corsia di manovra sub 33, sub 29.





D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'edificio in cui sono ubicati l'unità immobiliare e i posti auto oggetto di stima è localizzato nella piazza centrale del Comune di Povegliano Veronese, Piazza IV Novembre, in cui confluiscono le arterie principali comunali, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è sia residenziale che commerciale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio. La zona è dotata di molti servizi principali quali istituti bancari, attività commerciali di ogni tipo, scuole, farmacie, studi professionali, ecc. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

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

Trattasi di un'abitazione situata al Piano Secondo di un edificio composto da tre piani fuori terra (Piano Terra, Primo e Secondo), e di due posti auto, ubicati nel centro storico del Comune di Povegliano Veronese (Vr), Piazza IV Novembre 31. L'edificio è stato ristrutturato nel 1986 e nel 1994.



All'unità abitativa si accede attraverso un ingresso comune posto lungo la corte esclusiva e da una scala condominiale.

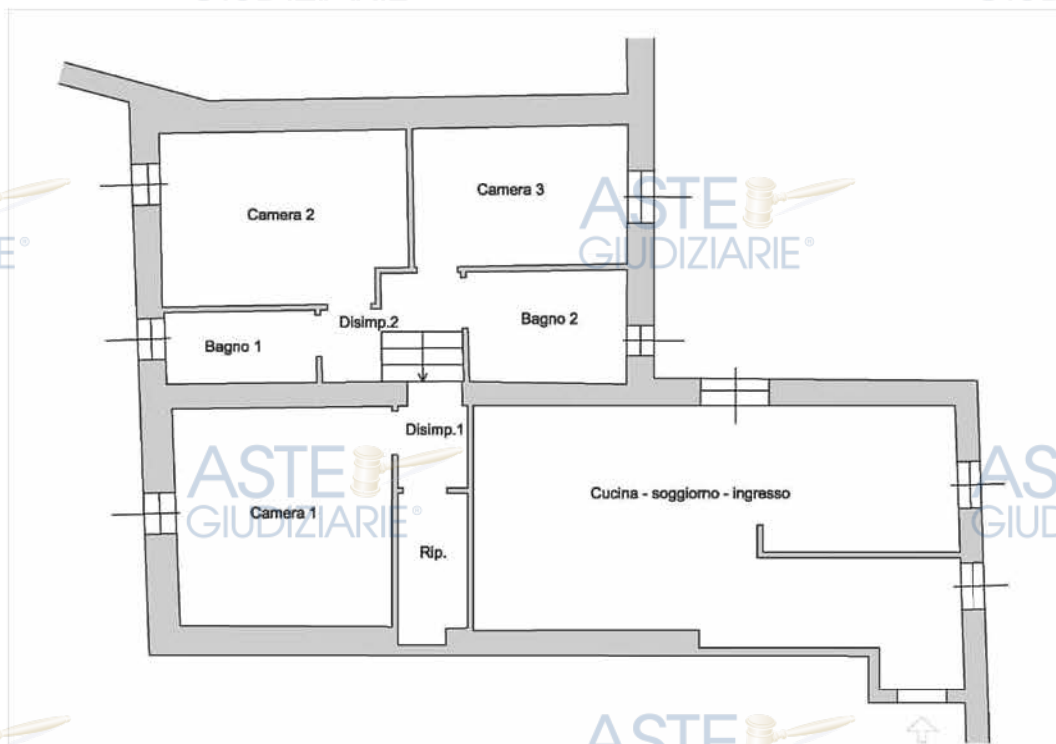
Complessivamente l'**abitazione** sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **127 m²** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), presenta soffitti inclinati che riprendono l'andamento delle falde di copertura, ha due affacci liberi sui lati nord e sud ed è composto da un ingresso, un soggiorno/cucina, tre camere, due disimpegni, un ripostiglio e due bagni finestrati. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona. Si accede all'unità immobiliare tramite un ingresso comune e la scala condominiale. L'altezza dei locali dell'appartamento è variabile, da un minimo di 1.60 in una parte della zona notte e di 2.00 m nella cucina, ad un massimo di 3,47 nella parte più alta del colmo in soggiorno.

Le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

- Il **Posto auto coperto al Piano Interrato** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 40** Cat. C/6, classe 2, Sup 15 mq, Rendita Catastale Euro 27,89, ha accesso da rampa carrabile (sub. 36) pertinenziale sulla corte comune. E' un posto auto, sviluppa una superficie di circa **14,00 m²**; si presenta in uno stato conservativo buono, l'altezza è di 2,25 m.
- Il **Posto auto scoperto al Piano terra** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 28** Cat. C/6, classe 1, Sup 16 mq, Rendita Catastale Euro 24,79; è un posto auto con accesso dalla particella sub 21 e dalla corsia di manovra (sub.33)

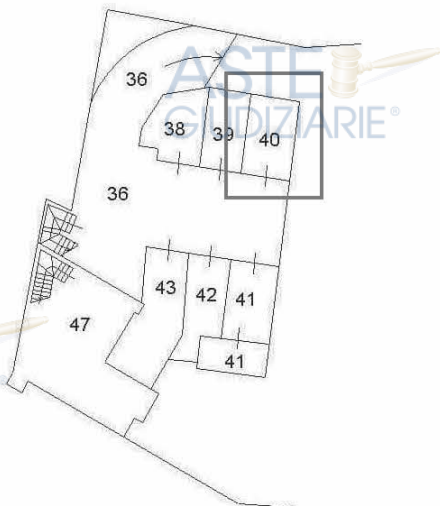
Planimetria Piano Secondo - Abitazione

Foglio 6, mapp. 1506, sub. 10 Cat. A/2, classe 2, Consistenza
5,5 vani, Rendita Catastale Euro 298,25, superficie netta 122 mq,
superficie lorda 122 mq, piano 2

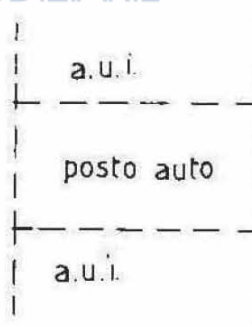
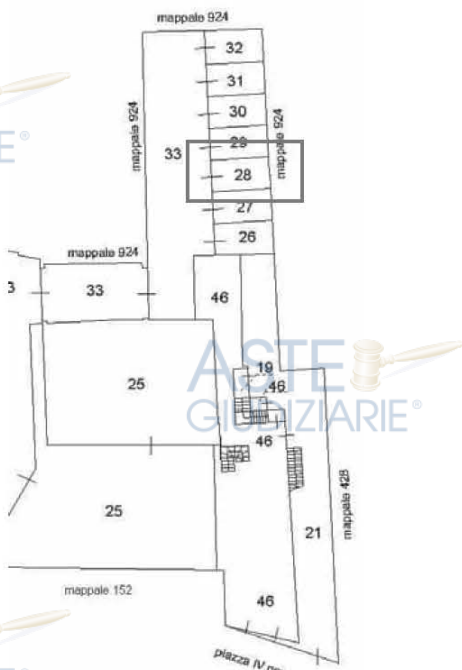
**PIANO SECONDO**

Posto Auto – Piano Interrato

- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 40** Cat. C/6, classe 2, Sup 15 mq,
Rendita Catastale Euro 27,89, piano S1.

**PIANTA PIANO INTERRATO****Posto Auto – Piano Terra**

- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 28** Cat. C/6, classe 1, Sup 16 mq,
Rendita Catastale Euro 24,79.



Caratteristiche descrittive dell'abitazione

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio,
condizioni: buone

Copertura

tipologia: a falde inclinate con esposizione
nord/sud; struttura in latero cemento; finitura:
coppi in laterizio, condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive

Abitazione - Piano Secondo

Infissi esterni

tipologia: ante battenti in legno

condizioni: buone

Doppi vetri

condizioni: buone

Infissi
interni

protezione: sistemi di oscuramento tipo scuri

condizioni: discrete

tipologia: con anta battente in legno

condizioni: buone

Parapetti

tipologia: in ferro

condizioni: buone

Pavim. Interna dei
locali

materiale: piastrelle gres porcellanato;
Formato delle piastrelle: quadrangolare con
posa regolare"
condizioni: buone

Pavimenti e
rivestimenti del
bagno

Bagno 1

materiale: rivestimento a tutta altezza in
piastrelle in ceramica di formato quadrangolare
con posa regolare

pavimenti: piastrelle gres formato
quadrangolare con posa regolare

condizioni: buone

Bagno 2

materiale: rivestimento a tutta altezza in
piastrelle in ceramica di formato quadrangolare
con posa regolare;

pavimenti: piastrelle gres formato

quadrangolare con posa regolare
condizioni: buone

*Pareti
interne*

materiale: muratura in laterizio
finitura: intonaco e tinteggiatura;
condizioni: discrete;

*Zona Soggiorno
Rivestimento soffitto*

Materiale: perlinato in legno
condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura in laterizio e calcestruzzo;
finitura: intonaco cementizio e tinteggiatura in
facciata
condizioni: buone

Impianto Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V
condizioni: buone

Impianto Idrico-sanitari

conformità: da verificare
tipologia: sottotraccia
condizioni: buone

Impianto Termico

conformità: da verificare
tipologia: caldaia autonoma, installata
internamente nella zona cucina nel 2010;
combustibile: metano;
marca Biasi; modello: Parva Ext 24s n
matricola 194830606,
non è presente libretto ma alcuni rapporti di
controllo di efficienza energetica.
diffusori per il riscaldamento: radiatori in ghisa
condizioni: da verificare

Condizionamento:

Presente macchina esterna (pompa di calore)
posizionata in copertura, split interni per la
diffusione dell'aria fresca/calda (solo un
elemento in soggiorno)

Condizioni da verificare, non presenti i libretti.

1 Entrata particella sub 21



2 Entrata particella sub 21



3 Entrata particella sub 21



4 Prospetto sud



5 Prospetto sud



6 Prospetto nord-ovest



1 Entrata



2 Soggiorno



3 Soggiorno e cucina



4 Cucina



5 Rip.



6 Disimpegno



7 Bagno 1



8 Bagno 2



9 Camera 1



10 Camera 1



11 Camera 2



12 Camera 2



Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello



13 Camera 3



14 Camera 3



15 Posto auto sub 28



16 Cosia di manovra sub 33



17 Posto auto sub 40



18 Corsia di manovra sub 36



Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello



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

Secondo le tabelle millesimali: aree comuni

- - mapp 355 sub 36 (scivolo, spazio di manovra e scala);
- - mapp 355 sub 33 (passaggio coperto e spazio di manovra);
- - mapp 355 sub 23 (passaggio coperto e spazio di manovra);

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

L'accesso all'unità abitativa avviene tramite:

- servitù di passo pedonale con sosta limitata trascritta a Verona in data 16 giugno 1999 al n. 20.864 R.G. e al N. 13.575 R.P. a carico della particella 355 **sub 21** corte, giusta atto per Notaio Antonio Salvo in data 21/05/1999 Rep. 75.955, registrato a Verona il 28/05/1999 al n. 2.981 serie 1V Atti Pubblici;
- servitù di passo pedonale trascritta a Verona in data 16 giugno 1999 al n. 20.865 R.G. e al N. 13.576 R.P. a carico della particella 355 **sub 37** ingresso comune, giusta atto per Notaio Antonio Salvo in data 21/05/1999 Rep. 75.955, registrato a Verona il 28/05/1999 al n. 2.981 serie 1V Atti Pubblici;

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Povegliano Veronese (Vr) sono:

- P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) adottato con D.C.C. n. 15 del 20/04/2016, ratificato con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 77 del 9 agosto 2018 "Ratifica del piano di assetto del territorio del comune di Povegliano Veronese ai sensi dell'articolo 15 della legge

Regionale Veneto n. 11/2004".

I beni oggetto di pignoramento sono identificati nel P.A.T. all'interno della Tav.5.4.4 "Carta della Trasformabilità" nell'ATO 1 - Capoluogo", aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale art.66, valori e tutele Centro storico art. 86;

Nella Tav. 5.1.1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" gli immobili oggetto di pignoramento sono in Zona Centro Storico art. 7;

Nella TAV. 5.2.2 "Carta delle invarianti" gli immobili risultano nelle invarianti di natura storico culturale classificati in "Edifici e spazi aperti di interesse storico tipologico" art. 35;

Nella TAV. 5.3.3 "Carta delle fragilità" gli immobili risultano all'interno della Compatibilità geologica "Area idonea a condizione di tipo 1" art. 41.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dall'indagine catastale l'immobile risulta conforme fra gli intestatari catastali e quelli delle visure ipotecarie e risulta conforme alle planimetrie catastali registrate.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Povegliano veronese (VR) sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n. 18 del 14/03/1986 per "Ristrutturazione di un fabbricato da adibirsi ad attività commerciale e residenza";*
- *Concessione Edilizia n. 25 del 23/06/1994 per "Variante e rinnovo della C.E. 18/86 per ristrutturazione di un fabbricato da adibirsi ad attività commerciali e residenza";*
- *Richiesta di Abitabilità/Agibilità del 13/05/1996 a prof. n. 04105/96*

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione

Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello



tecnico-amministrativa comunale agli atti non sono state riscontrate difformità.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo del 21/04/2023 l'immobile risultava libero.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato di occupazione dell'immobile

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia dell'Entrate di Verona 1 risulta un contratto di locazione relativo agli immobili indicati e registrato, in qualità di danti causa dai soggetti eseguiti con identificativo telematico T6H15T009472000NE con durata fino al 27/08/2019 di cui non risulta comunicata l'eventuale prosecuzione.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **VENETO BANCA S.C.P.A. sede di Montebelluna (TV) contro** [REDACTED] iscritta a Verona in data 16/06/2015 ai numeri 20.551 R.G. e 3.294 R.P. per la complessiva somma di € 174.600,00 a garanzia di un capitale di € 97.000,00 e gravante, sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 16/01/2024 rep. n. 74 trascritto in data



19/02/2024 ai nn. 6.310 R.G. e 4.695 R.P. a favore di **ORGANA SPV Srl** contro [REDACTED] e

gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Antonio Trotta con sede in Pavia (PV) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

Dall'esame della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Trotta Antonio con sede in Pavia (PV) e depositata agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

Nota: sul fabbricato sussiste l'istituto del condominio. Dalla documentazione contabile trasmessa dall'amministratore, alla data del 31/10/2024 risultano spese a carico dell'unità per la gestione dal 2022 al 2025 di € 1098,50 e l'ammontare delle rate insolute sino al 31/10/2024 di 4.041,75 €.

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

L'unità immobiliare è un'abitazione residenziale con due posti auto, uno coperto e uno scoperto.

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

Sono state pignorate le quote complete di proprietà dei comproprietari.

D.1.13. Valutazione del lotto

Trattasi di un'abitazione situata al Piano Secondo di un edificio composto da tre piani fuori terra (Terra, Primo e Secondo), e due posti auto siti nel centro storico del Comune di Povegliano Veronese (Vr), in Piazza IV Novembre 31.

All'unità si accede attraverso un ingresso comune posto lungo la corte esclusiva e da una scala condominiale.

Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 127 m² (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), presenta soffitti inclinati che riprendono l'andamento delle falde di copertura, ha due affacci liberi sui lati nord e sud ed è composto da un ingresso, un soggiorno/cucina,

tre camere, due disimpegni, un ripostiglio e due bagni finestrati. Presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona. Si accede all'unità immobiliare tramite un ingresso comune e la scala condominiale.

D.1.13.1. Consistenza

Abitazione Piano 2: Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese:

- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 10** Cat. A/2, classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 298,25, superficie netta 122 mq, superficie lorda 122 mq, piano 2;

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/cucina	Sup. reale lorda	48,40	1,00	48,40
	Sup. reale netta	38,70		
Camera 1	Sup. reale lorda	21,70	1,00	21,70
	Sup. reale netta	15,70		
Camera 2	Sup. reale lorda	18,90	1,00	18,90
	Sup. reale netta	14,00		
Camera 3	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale netta	10,00		
Bagno 1	Sup. reale lorda	5,20	1,00	5,20
	Sup. reale netta	3,60		
Disimp 2	Sup. reale lorda	5,30	1,00	5,30
	Sup. reale netta	4,40		

Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello

Bagno 2	Sup. reale lorda	7,80	1,00	7,80
	Sup. reale netta	6,00		
Disimp 1	Sup. reale lorda	2,40	1,00	2,40
	Sup. reale netta	1,90		
Rip.	Sup. reale lorda	4,10	1,00	4,10
	Sup. reale netta	3,40		
Totale	Sup. reale lorda	127,80		
	Sup. reale netta	97,70		

Posto Auto Piano int.: Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese:

- **Foglio 6, mapp. 1506, sub. 40** Cat. C/6, classe 2, Sup 15 mq, Rendita Catastale Euro 27,89, piano S1;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				
Posto Auto	Sup. reale lorda	14,35	0,50	7,17
Totale superficie raggugliata				7,17

Posto Auto Piano Terra: Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese:

Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello

Foglio 6, mapp. 1506, sub. 28 Cat. C/6, classe 1, Sup 16 mq,
Rendita Catastale Euro 24,79, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Posto Auto	Sup. reale lorda	16,00	0,40	6,40
Totale superficie ragguagliata				6,40

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Povegliano Veronese (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 1; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di

Tribunale di Verona E.J.n. 45/2023 R.G.E. Giudice Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta
Custode: Avv. Luca Del Bello

D.1.13.3. Stima

Abitazione Piano 2

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m²)	Valore complessivo
Piano Secondo			
Soggiorno/cucina	48,40	€ 1200,00	€ 58.080,00
Camera 1	21,70	€ 1200,00	€ 26.040,00
Camera 2	18,90	€ 1200,00	€ 22.680,00
Camera 3	14,00	€ 1200,00	€ 16.800,00
Bagno 1	5,20	€ 1200,00	€ 6.240,00
Disimpegno 2	5,30	€ 1200,00	€ 6.360,00
Bagno 2	7,80	€ 1200,00	€ 9.360,00
Disimpegno 1	2,40	€ 1200,00	€ 2.880,00
Rip.	4,10	€ 1200,00	€ 4.920,00
Totale	127,80		€ 153.360,00

- Valore corpo	€ 153.360,00
- Valore complessivo intero	€ 153.360,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)	€ 153.360,00

Posto Auto Piano interrato (coperto)

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato			
Posto Auto	7,17	€ 1200,00	€ 8.604,00

- Valore corpo

€ 8.604,00

- Valore complessivo intero

€ 8.604,00

- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)

€ 8.604,00

Posto Auto Piano Terra (scoperto)

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato			
Posto Auto	6,40	€ 1200,00	€ 7.680,00

- Valore corpo

€ 7.680,00

- Valore complessivo intero

€ 7.680,00

- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)

€ 7.680,00

Riepilogo della stima

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata/Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Abitazione	127,80	€ 153.360,00	€ 153.360,00
A.2	Posto auto PS1	7,50	€ 8.604,00	€ 8.604,00
A.3	Posto auto PT	6,40	€ 7.680,00	€ 7.680,00
			€ 169.644,00	€ 169.644,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

*Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti
(esclusi eventuali compensi professionali):*

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria;

- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

Totale complessivo: € 339,00

Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 165.000,00

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, 16/11/2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- E.3. Certificati residenza
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Titoli abilitativi
- E.6. Urbanistica
- E.7. Ispezioni ipotecarie
- E.8. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.9. Fotografie degli esterni
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.12. Dati amministratore

