

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N.97/2024 R.G.E.

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore precedente

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. STEFANO MIOTTO

stefano@architettomiotto.it

tel. 348 88 246 11

Custode Giudiziario

Avv. PATRIZIA ORANI

patrizia.orani@fiscali.it

tel. 348 90 582 43

Architetto **STEFANO MIOTTO**

Via Marsala, 3 – 37045 Legnago (VR)

C.F. MTTSFN71B06E512V

P.Iva 04592110235

e-mail stefano@architettomiotto.it

pec stefano.miotto@pec.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	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	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	16
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
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	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	19
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	19
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	19
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	20
D.1.13.1.	Consistenza.....	20
D.1.13.2.	Criteri di stima	20
D.1.13.3.	Stima	21
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	23
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	24

A. SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 97/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Diritto pari a 1/1 di nuda proprietà
Tipologia immobile	Abitazione con garage e giardino esclusivo; Superficie commerciale mq 139,10.
Ubicazione	San Bonifacio (VR), Via don Mario Viale, n° 15
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 10; Particella 932; Sub. 10 – 13. Parti comuni interessate: Sub. 32 - 33
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 144.000,00
Stato di occupazione	Abitata dall'esecutata
Irregolarità edilizie	Assenti
Irregolarità catastali	Assenti
Esistenza di formalità non cancellabili	Usufrutto vitalizio (età 90 anni)
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. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo

Custode: Avv. Patrizia Orani

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

La sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], quale parte esecutata, possiede i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà dei beni oggetto di stima. L'intera quota dell'usufrutto è intestata alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed è residente in [REDACTED] presso gli immobili oggetto della presente stima.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

I beni colpiti da pignoramento per caratteristiche di omogeneità ed interdipendenza devono essere convenientemente raggruppati in un UNICO LOTTO risultando così composto da una unità abitativa con accessori pertinenziali. Pertanto si ritiene che gli immobili NON siano comodamente divisibili.

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

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione al compendio in oggetto, la titolarità dei beni colpiti sono ricostruibili attraverso i seguenti passaggi:

- a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà i beni oggetto di stima sono pervenuti con atto pubblico di vendita con riserva di usufrutto del Notaio Domenico Fauci del 10/11/2008 (Rep. 59810; Racc. 12891) registrato a Verona il 17/11/2008 (n. 26544 Serie 1T) e trascritto a Verona il 19/11/2008 (R.G. 48708; R.P. 30617) dai sig.ri [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di ½ ciascuno dei diritti di nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio reversibile nel superstite dei venditori;
- ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la quota di ½ ciascuno di proprietà è pervenuta con atto di compravendita del Notaio Nicodemo Jordan del 29/01/2993 (Rep. 106110; Racc. 29788) registrato a Verona il 15/02/1993 (n. 136) e trascritto a Verona il

19/02/1993 (R.G. 4370; R.P. 3293) dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] (P.Iva [REDACTED]) rappresentata dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] quali legali rappresentanti.

Si segnala che sia al momento dell'acquisto, sia al momento della notifica dell'atto di pignoramento il soggetto esecutato risulta nubile.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Presso l'Ufficio Anagrafico e Stato Civile del Comune di San Bonifacio sono stati acquisiti i seguenti documenti:

Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita nel quale risulta che l'esecutata è nata nel di [REDACTED] il [REDACTED] (Reg. Anno 1969 n. 130 P. 1 S. A); nell'estratto è indicato "nessuna annotazione", ciò dimostra che l'esecutata non ha contratto matrimonio;

- Certificato di residenza storico nel quale risulta che l'esecutata è residente nel Comune di [REDACTED] o in [REDACTED];
- Certificato contestuale di residenza, di Stato di Famiglia nel quale risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutato è composta dalla stessa [REDACTED] e dalla genitrice [REDACTED] (usufruttuaria).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni si trovano nel Comune di San Bonifacio (VR) in Via Don Mario Viale n. 15.



Tribunale di Verona E.I. n. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo

Custode: Avv. Patrizia Orani



In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici, i beni oggetto di perizia sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio (VR):

- **Foglio 10; Particella 932; Subalterno 10**

Indirizzo: Via Don Mario Viale Piano S1-T

Rendita: euro 449,32; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 6,0 vani

Superficie totale: 133 mq; Sup. tot escluse aree scoperte: 121 mq;

- **Foglio 10; Particella 932; Subalterno 13**

Indirizzo: Via Don Mario Viale Piano S1

Rendita: euro 50,20; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 27 mq

Superficie totale: 29 mq

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

- Sub 10 -09/10/1992 Costituzione - in atti dal 12/11/1992 (n. 7983.2/1992);
-18/10/1995 Classamenti - in atti dal 26/04/1996 (n. 7983/1992)
-07/09/2015 Variazione - Pratica n. VR0168602 in atti dal 07/09/2015 G.A.F.
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73085.1/2015);
- Sub 13 -09/10/1992 Costituzione - in atti dal 12/11/1992 (n. 7983.3/1992);
-18/10/1995 Classamenti - in atti dal 26/04/1996 (n. 7983/1992)
-07/09/2015 Variazione - Pratica n. VR0168610 in atti dal 07/09/2015 G.A.F.
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 73092.1/2015);
-09/11/2015 Variazione superficie di impianto (prot. 000007983)

Confini: a Nord Sub 33; a Est Sub 20; a Sud Sub 36; a Ovest Sub 9.

D.1.3. Descrizione dei beni**D.1.3.1. Contesto**

I beni oggetto di stima insistono all'interno del territorio comunale di San Bonifacio (VR) ad Est della provincia di Verona. Via Don Mario Viale è una strada di quartiere posta perpendicolarmente alla principale Via Prova (Strada Provinciale 38a) che mette in collegamento con il centro del paese.

Il contesto è prevalentemente residenziale, il bene pignorato dista circa 2.800 mt dalla piazza principale del Comune e dal Municipio. Nel quartiere sono presenti, a circa 500 mt, la chiesa e le scuole primaria e secondaria di primo grado.

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

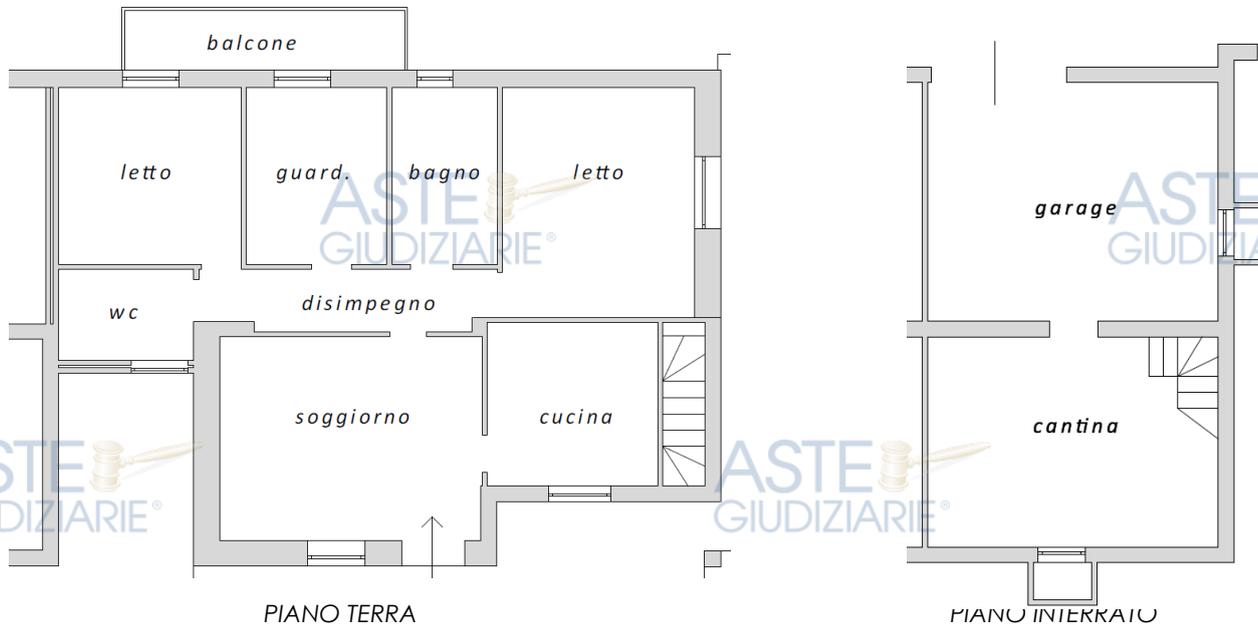
Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione, un garage ed una pertinenza esterna di uso esclusivo. Il fabbricato è di tipo condominiale ed è edificato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), più uno interrato. La pianta dell'edificio è regolare di forma rettangolare e la copertura ha quattro falde. L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato residenziale costituito da quattro appartamenti e rispettivi garage.



Vista fronte abitazione



Vista retro abitazione e garage



Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo

L'unità abitativa è così composta: al piano terra trovano luogo un'ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno il quale mette in collegamento tre camere da letto e due bagni. Completano la sagoma del piano terra, un balcone collegato direttamente con una delle tre camere. Tutti i locali del piano terra sono finestrati.

Attraverso una scala alla quale vi si accede dalla cucina ci si collega con il piano interrato dove trova luogo una cantina di comode dimensioni ed il garage (Sub 13). Anche i locali del piano interrato sono finestrati attraverso due bocche di lupo distribuite nei rispettivi ambienti.

Le altezze dei locali interni sono: 2,70 mt per i locali del piano terra e 2,40 per i locali posti al piano interrato.

I muri esterni sono mattoni forati, intonacati e tinteggiati, le forometrie sono incorniciate da marmette dello spesso di 3 cm. Le compartimentazioni interne sono costituite da tramezze. I solai del piano interrato e intermedio sono in laterocemento. Il tetto del fabbricato è a quattro falde ed ha il manto in tegole. I canali di gronda ed i pluviali sono in rame.

I pavimenti degli ambienti interni sono in gres con i battiscopa in legno; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

I serramenti sono in legno con vetrocamera, le tapparelle sono in plastica e le porte interne sono in legno. Il garage è separato dalla cantina da una porta tagliafuoco. Il garage è dotato di basculante elettrica con porta inserita per accesso pedonale.

L'impianto elettrico dell'abitazione risulta completamente sottotraccia al piano terra ed a vista al piano interrato. I punti di utilizzo sono sufficienti. L'impianto è alimentato da fornitura in bassa tensione tramite contatore posto in apposita cassetta esterna al locale garage. L'impianto è dotato di un quadro elettrico generale equipaggiato con interruttori differenziali (salvavita) e magnetotermici. Le prese e gli interruttori visionati sono in buone condizioni.

L'impianto idrico sanitario risulta completo con rete di distribuzione sottotraccia. Nell'unità sono presenti due bagni, dei quali uno ad uso lavanderia. La fornitura idrica è indipendente e viene fornita dall'acquedotto comunale (il contatore è indipendente ed è alloggiato in un pozzetto dedicato dove sono alloggiati tutti i contatori del complesso ed è posto nei pressi della recinzione condominiale).

L'impianto termico risulta di tipo autonomo con caldaia interna detenuta in cucina. Le tubazioni sono sottotraccia ed i corpi riscaldanti (radiatori) sono opportunamente dimensionati e distribuiti nei vari ambienti.

Caratteristiche strutturali:		
	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura portante e C.A. piano interrato	buone
<i>Solaio piano terra</i>	laterocemento	buone
<i>Solaio piano primo</i>	laterocemento	buone
<i>Manto</i>	tegole	buone
<i>Scale interne</i>	Cemento rivestito con granito	buone

Tribunale di Verona E.I. n. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miofio

Custode: Avv. Patrizia Orani

Caratteristiche edilizie e costruttive:

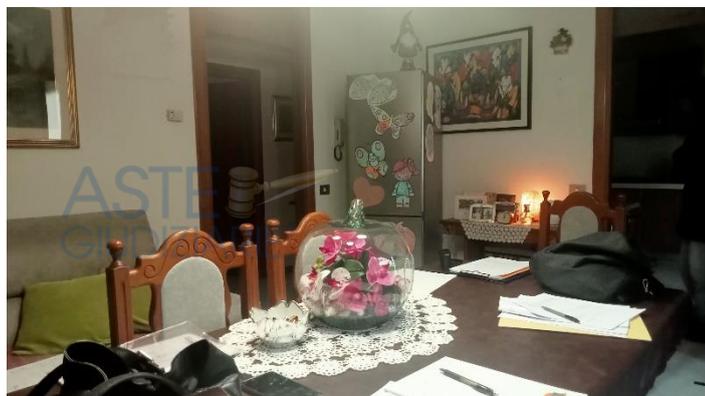
	<i>Finitura</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Muri esterni</i>	Intonaco e tinteggiatura	buone
<i>Muri interni</i>	Intonaco e tinteggiatura	buone
<i>Infissi esterni</i>	legno	buone
<i>Oscuramenti</i>	Avvolgibili in plastica	buone
<i>Pavimentazioni</i>	Gres e ceramica nei bagni	buone
<i>Pav. parti comuni</i>	Cemento	discrete

Caratteristiche impiantistiche:

	<i>Tipologia</i>	<i>Condizioni</i>
<i>Climatizzazione</i>	Split interni e unità esterna	Non verificato
<i>Impianto termico</i>	Caldaia autonoma gas metano	Funzionante
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Funzionante
<i>Impianto idraulico</i>	Sottotraccia	Funzionante
<i>Fognatura</i>	Allacciato alla rete	Funzionante
<i>Citofono</i>	Presente	Funzionante
<i>Ascensore</i>	--	--



ingresso / soggiorno



soggiorno



cucina



cucina

Tribunale di Verona E.I. n. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo

Custode: Avv. Patrizia Orani



camera da letto 1



camera da letto2



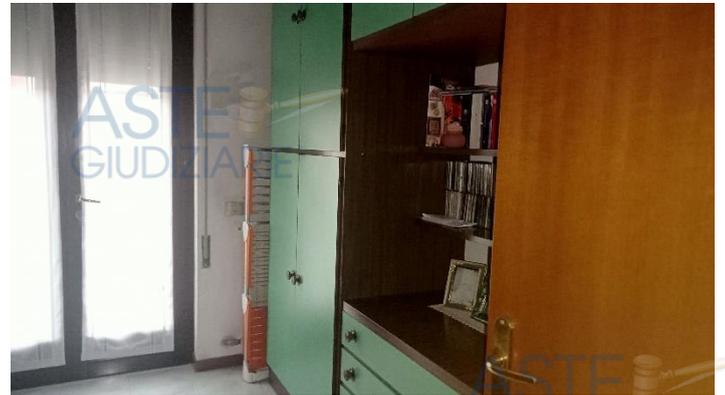
bagno



bagno



guardaroba



guardaroba



bagno 2



bagno 2



disimpegno



scala di collegamento al piano interrato



Cantina



cantina



ASTE GIUDIZIARIE® garage



ASTE GIUDIZIARIE® garage



quadro generale impianto elettrico



termostato ambiente



impianto riscaldamento



split interno condizionatore

Completivamente l'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo, non presenta particolari problematiche ad eccezione di un accenno di umidità nei pressi di una parete di una camera da letto. Sicuramente tale fenomeno deriva da un'infiltrazione proveniente dal balcone esterno.

Tribunale di Verona E.I. n. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo

Custode: Avv. Patrizia Orani

La proprietà ha una pertinenza esterna ad uso esclusivo che consiste nella porzione di giardino posto a sud del fabbricato dirimpetto all'unità oggetto di stima. E' incluso il piccolo lembo di terreno compreso tra il vialetto pedonale (bene condominiale) e la recinzione di confine. Resta escluso, perché di altra proprietà, la porzione di giardino ed est del fabbricato compreso tra l'unità oggetto di stima e la recinzione fronte strada.



Vista pertinenza esterna



Vista pertinenza esterna



Vista pertinenza esterna



Vista pertinenza esterna

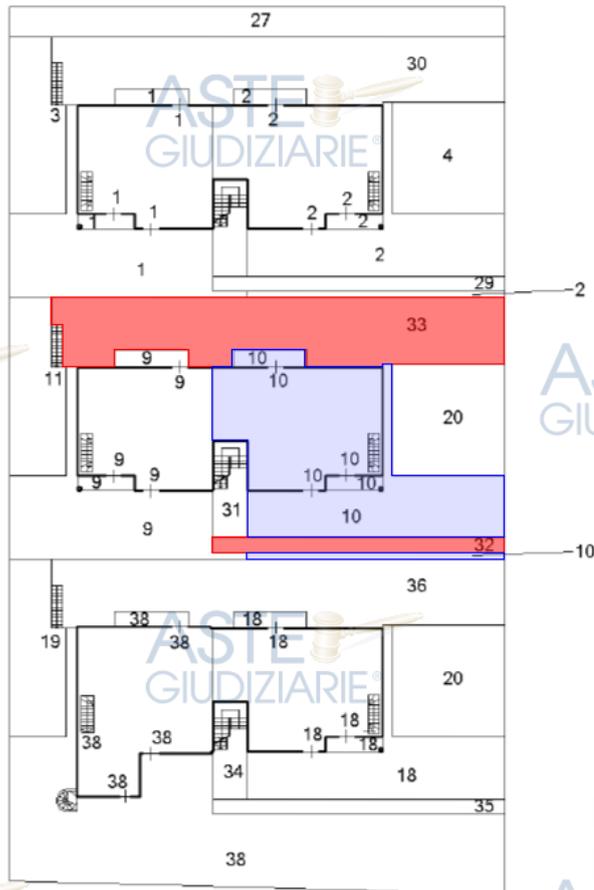


Balcone



balcone

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



Nell'atto di provenienza risulta indicato "Alle suddette unità immobiliari competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti C.C. e in particolare sui mapp. N. 932 sub 32 – passo pedonale – b.c.n.c. ai sub 9, 10, 11, 12, 14 e 15, mapp. N. 932 sub 33 – scivolo – b.c.n.c. ai sub 13, 14, 15, 16, 11 e 12".

Dall'elaborato planimetrico catastale e relativo elenco subalterni si evince che gli ambiti condominiali a servizio dei beni oggetto di stima hanno la seguente identificazione catastale:

Foglio 10; Particella 932

- **Sub. 32** B.C.N.C. Passo pedonale (Violetto pedonale di ingresso);
- **Sub. 33** B.C.N.C. Scivolo (Rampa carraia e spazio manovra carraio).

Si precisa che i subalterni riferiti alle parti comuni interessate ai beni colpiti dalla procedura non risultano indicate sia nell'atto di pignoramento, sia nella nota di trascrizione.

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

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla strada Via Don Mario Viale sia da un cancellino pedonale che immette al marciapiede condominiale (Sub. 32), sia da un cancello carraio che immette alla rampa condominiale (Sub. 33).

L'unità abitativa è ubicata al piano terra ed è accessibile direttamente dalla pertinenza esterna esclusiva, mentre l'autorimessa al piano interrato è accessibile direttamente dalla rampa condominiale.



vialetto condominiale (sub 32)



rampa condominiale (sub 33)



contatori impianto elettrico



contatori impianto elettrico



contatori gas metano



contatori acqua

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico per la pianificazione vigente nel Comune di San Bonifacio è attualmente il "Piano degli interventi n. 10" che è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 23/12/2021 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 15/11/2022.

L'ambito territoriale nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di perizia è la seguente: "*Ambito Territoriale Omogeneo A.3.1*" (*Ambito di Prova-Lobia*), ed è normata dall'art. 56.1 delle Norme Tecniche Operative.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestatario catastale dell'immobile e quello risultante dalla visura ipotecaria.

Gli elaborati catastali più recenti risultanti al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona sono conformi allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di San Bonifacio risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 6858/91/00, prot. gen. 9.013 del 07/08/1991 – *Realizzazione nuovo edificio residenziale "B" e recinzione;*
- Variante alla C.E. n. 6858/91/01, prot. gen. 11.094 del 30/09/1992 –
Variante alla C.E. n. 6858 del 07/08/1991 (*nuovo edificio residenziale "B" e recinzione*);
- Certificato di collaudo del 20/02/1992 depositato all'Ufficio del Genio Civile di Verona il 21/02/1992 col n. 1095/91;
- Certificato di abitabilità prot. 19387 del 09/12/1992 per la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale (edificio "B");
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (C.I.L.A.S.), pratica SUAP n. 1242 del 21/11/2022 per interventi di miglioramento energetico dell'edificio, quali:
 - o La coibentazione di tutte le pareti esterne;
 - o La coibentazione della copertura;
 - o La sostituzione dell'impianto termico esistente;

- La sostituzione dei serramenti;
 - L'installazione di quattro impianti fotovoltaici;
 - L'installazione di quattro colonnine di ricarica per auto.
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus (C.I.L.A.S.), pratica SUAP n. 1737 del 28/02/2023 per interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, quali:
- La coibentazione di tutte le pareti esterne;
 - La coibentazione della copertura;
 - La sostituzione dell'impianto termico esistente;
 - La sostituzione dei serramenti;
 - L'installazione di quattro impianti fotovoltaici;
 - L'installazione di quattro colonnine di ricarica per auto;
 - La realizzazione di intonaco armato.

Si precisa che le lavorazioni descritte nelle due ultime pratiche depositate (pratica C.I.L.A.S. n. 1242 del 21/11/2022 e pratica C.I.L.A.S. n. 1737 del 28/02/2023) non sono state realizzate.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo corrisponde agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo titolo edilizio autorizzato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 26/11/2024 i beni oggetto della presente perizia risultano occupati dalla stessa esecutata.

Si precisa che l'immobile costituisce abitazione principale della parte esecutata.

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

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

Da una ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Soave, non risultano registrati contratti di locazione, affitto o comodato ancora in essere sui beni oggetto di stima.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2015 – Registro Particolare 334, Registro Generale 2540 – Ipoteca giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 10/06/2014 (Rep. 3007/2014) emesso dal Tribunale di Treviso per capitale € 71.281,28, totale € 80.000,00;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2024 – Registro Particolare 10846, Registro Generale 14415 – Pubblico Ufficiale Giudiziario (Repertorio 2143 del 12/03/2024) – Atto esecutivo – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

La sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] si è riservata per sé l'usufrutto vitalizio sull'immobile oggetto di stima - atto pubblico del Notaio Domenico Fauci del 10/11/2008 (Rep. 59810; Racc. 12891) registrato a Verona il 17/11/2008 (n. 26544 Serie 1T) e trascritto a Verona il 19/11/2008 (R.G. 48708; R.P. 30617).

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Nessuno.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Sui beni oggetto di stima non risultano unità immobiliari costituite in condominio.

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

Non si tratta di bene strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di un'abitazione con relativo garage e pertinenza esterna esclusiva, le quote pignorate corrispondono all'intero, pertanto il compendio non è divisibile in natura.

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla precisazione di cui all'art 568 comma 2 del Codice di Procedura Civile la presente valutazione immobiliare è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Nella valutazione che segue, il valore che verrà individuato è da considerare un valore attuale (gennaio 2025), ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito a beni il più possibile simili ed aderenti a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	SL (mq)	Coeff.	SLC (mq)
Abitazione (Piano Terra)	98,00	1,00	98,00
Abitazione (Piano Interrato)	23,00	0,60	13,80
Autorimessa (Piano Interrato)	29,00	0,40	11,60
Balcone	7,00	0,25	1,75
Pertinenze esterne esclusive	93,00	0,15	13,95

139,10

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (mq)

139,10

Note:

- SL: Superficie Lorda, si intende la superficie comprensiva di murature interne e perimetrali per intero e per il 50% quelle confinanti con altre proprietà;
- SLC: Superficie Lorda Commerciale, è calcolata applicando i coefficienti riduttivi in ragione della destinazione d'uso in applicazione a quanto indicato alle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. 138/98.

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal riscontro geometrico e fotografico eseguito in sede di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del Comune di San Bonifacio –

Ufficio Edilizia Privata.

Si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e manutenzione, al grado di finitura ed alla situazione urbanistica.

Sono state prese in esame le quotazioni indicate dall' l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del Comune di San Bonifacio in relazione all'ultimo periodo utile di riferimento (1° semestre del 2024).

Si è tenuto conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente considerando le informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare locale parametrando il compendio in esame con beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia.

Si è ritenuto di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa assumendo come parametro il prezzo al metro quadro di Superficie Commerciale Lorda dei locali rilevati.

Poiché i beni oggetto di vendita sono gravati dall'usufrutto, come da norme di legge e da tabelle vigenti dei coefficienti di usufrutto/nuda proprietà in base all'età dell'usufruttuario (anni 90 al momento della redazione dell'elaborato peritale), il valore di partenza di stima viene decurtato di una percentuale pari a 15%.

D.1.13.3. Stima

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile ed in relazione ai valori medi di mercato correnti della zona, si valuta l'intero compendio come segue:

TABELLA SINTETICA DEI VALORI **OMI Agenzia Entrate**

	Valore di Mercato (€/mq)	
	valore minimo	valore massimo
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate Comune di San Bonifacio Abitazione civile residenziale Stato conservativo NORMALE	930,00	1.350,00
VALORE UNITARIO PONDERATO PER IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	1.000,00	

TABELLA SINTETICA DEI VALORI **Mercato Immobiliare di Zona (San Bonifacio - Prova)**

	Valore di vendita richiesto	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
Unità comparabile 1 Appartamento Via Tombole	125.000,00 €	80,00	1.562,50
Unità comparabile 2 Appartamento Via Sanzio	240.000,00 €	140,00	1.714,28
Unità comparabile 3 Appartamento zona centro	185.000,00 €	111,00	1.666,66
Unità comparabile 4 Appartamento Via De Gasperi	125.000,00 €	105,00	1.190,47
Unità comparabile 5 Appartamento Via Vecellio	240.000,00 €	125,00	1.920,00
VALORE UNITARIO MEDIO DELLE UNITA' COMPARABILI			1.610,78
VALORE UNITARIO MEDIO ARROTONDATO DELLE UNITA' COMPARABILI			1.600,00

TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI MEDI

	€/mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq
VALORE UNITARIO PONDERATO OMI Agenzia delle Entrate	1.000,00	<u>1.300,00</u>
VALORE UNITARIO MEDIO DELLE UNITA' COMPARABILI	1.600,00	

	Superficie commerciale lorda mq	VALORE UNITARIO MEDIO €/mq	Valore Totale
LOTTO UNICO	139,10	1.300,00	180.830,00 €
VALORE LOTTO UNICO ARROTONDATO			180.000,00 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore di partenza del LOTTO UNICO	€ 180.000,00
- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	€ --
- Spese tecniche per regolarizzazione catastale	€ --
- Riduzione del valore del 15% dovuto alla vendita gravata da usufrutto (su valore di partenza)	€ - 27.000,00
- Trattandosi di beni in buone condizioni di manutenzione si applica una riduzione del valore di mercato del 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (su valore di partenza)	€ - 9.000,00
TOTALE	€ 144.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 144.000,00**

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, 28/01/2025

Il perito stimatore



Stefano Miozzo

Tribunale di Verona E.I. n. 97/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: Arch. Stefano Miozzo

Custode: Avv. Patrizia Orani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati Anagrafici
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita
 - Certificato di residenza storico
 - Certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia
- E.3. Documenti Catastali
- Planimetrie catastali (Sub 10 e Sub 13)
 - Visura storica per immobile (Sub 10 e Sub 13)
 - Visura storica per soggetto
 - Elaborato planimetrico
 - Elenco subalterni
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli Abilitativi
- 1.1 C.E. n. 6858/91/00 del 1991
 - 1.2 Var. C.E. n. 6858/91/01 del 1992
 - 1.3 Certificato di collaudo
 - 1.4 Certificato di abitabilità
 - 1.5 CILAS 1242 del 2022
 - 1.6 CILAS 1737 del 2023
- E.6. Verifica contratti locazione
- E.7. Fotografie degli interni
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Dati comparativi acquisiti e fonte