

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare	N. 199/2024 R.G.E.
Giudice Esecuzione	dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	[REDACTED]
Parte Esecutata	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore Architetto Claudio Forcato Ordine Architetti n. 547 claudio.forcato@archiworldpec.it forcato.claudio@gmail.com 045 8009870 Verona 37121 – V.lo Riva S. Lorenzo 4	Custode Giudiziario Avv. Stefano Celentano s.celentano@studiolegalecaldana.it avvstefanocelentano@ordineavvocativrpec.it 045 8031737 Verona 37121 – Via San Mamaso 4
--	---

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. 199/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato
Custode: Avv. Stefano Celentano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	pag.	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLE VENDITA ESECUTIVA	pag.	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	pag.	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	pag.	4
D.1	LOTTO UNICO	pag.	4
D.1.1.	Proprietà	pag.	4
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	8
D.1.3.1.	Contesto	pag.	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	14
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	14
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	14
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	14
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	14
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	14
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	15
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	15
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	16
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	16
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	16
D.1.13.	Valutazione del lotto	pag.	16
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	17
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	17
D.1.13.3.	Stima	pag.	17
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	18
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	19
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	pag.	19



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 199/2024 R.G.E.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione civile in contesto condominiale sito al piano rialzato Sup. Commerciale mq. 74,00
Ubicazione	Verona 37135 – Quartiere B.go Roma Via Durlindana n. 9
Dati catastali	N.C.E.U. –Verona Fg. 362 Part. 23 Sub. 9 -10
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 90.000,00 (novantamila,00)
Stato di occupazione	Attualmente non abitato
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 vista 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

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che i beni risultano in proprietà per la quota di 1/1 a carico dell'esecutata, [REDACTED]

Si precisa che l'esecutata, [REDACTED] ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

In base alla tipologia dei beni, abitazione di tipo economico in contesto condominiale con cantina, si ritiene idoneo costituire un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 46875/29963 del 07/11/2003.** Atto del Notaio Tuccillo Luigi, di Villafranca di Verona (VR), del 30.10.2003 rep. n. 125737/8976.

Il Comune di Verona [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà vendeva alla [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, l'immobile così identificato:

- Sez. E Fg. 6 Part. 592 Sub. 1 (vecchio identificativo catastale)

Sez. D – *la vendita è regolata dalla Legge 24/12/1993 n. 560 modificata dalla Legge 30/04/1999 n. 136. Nella vendita è stata compresa la quota di comproprietà pari a 154,75/1000 degli enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.*

Si precisa che nell'atto di provenienza, all'art. 6 del medesimo, sono richiamate due clausole che pongono dei potenziali vincoli all'alienazione del bene.

Il primo comma, in particolare, prevede un vincolo di inalienabilità dell'immobile prima di 10 anni dalla data di acquisto; il secondo comma, invece, prevede un diritto di prelazione in favore del Comune in caso di vendita dell'immobile, anche se successiva al succitato periodo di 10 anni.

Quanto previsto dal primo comma del predetto articolo non pare rilevante nel caso di specie essendo stato l'immobile in oggetto acquistato ancora in data 2003 e, pertanto, dalla data di acquisto ad oggi è trascorso ampiamente il periodo di dieci anni richiamato dal primo comma del predetto articolo.

In ordine al diritto di prelazione previsto dal secondo comma dell'art. 6, lo stesso non pare opponibile alla procedura esecutiva, almeno secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità e di merito rinvenuto dallo scrivente.

Lo scrivente si rimette, ad ogni modo, ad ogni e più opportuna valutazione del Giudice dell'Esecuzione in merito a quanto sopra esposto.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si precisa che [REDACTED] ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato [REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A seguito delle prime ricerche effettuate presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, era emerso che il bene oggetto di pignoramento risultava così identificato:

Abitazione con cantina – Fg. 362 Part. 23 Sub. 1 – Zona 3 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani, deriva da denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe registrata in data 28/10/2009 al n. 51925.1/2009 (protocollo n. VR0399881) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita al Catasto Fabbricati alla Sez. F Fg. 6 Part. 592 Sub. 1, a sua volta derivante da denuncia di costituzione per recupero di unità immobiliari urbane omesse all'impianto meccanografico registrata in data 07/06/1994 al n. 5865.32/1994.

In seguito al primo sopralluogo effettuato si è evidenziato che la planimetria abbinata al sub. 1 era stata invertita con quella dell'unità residenziale identificata con il sub. 2.

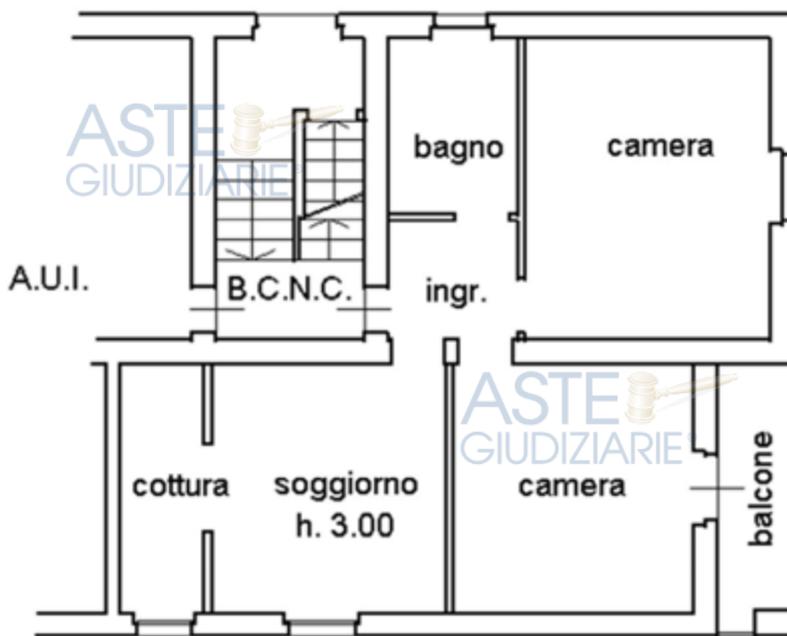
Si è pertanto intervenuti, presso l'Agenzia delle Entrate, chiedendo un corretto allineamento delle planimetrie, correzione accolta positivamente.

Una volta ottenuta la planimetria corrispondente al bene in oggetto, nell'ambito di un secondo sopralluogo, si sono evidenziate alcune inesattezze tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. Pertanto si è intervenuti adeguando le planimetrie per una corretta riproduzione grafica dell'esistente. Si precisa che la nuova normativa in ambito catastale prevede la divisione tra unità residenziale e locale cantina.

La nuova variazione per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni del 06/12/2024, Pratica n. VR0250845 in atti dal 09/12/2024, presentata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, identifica così i beni oggetto di perizia:

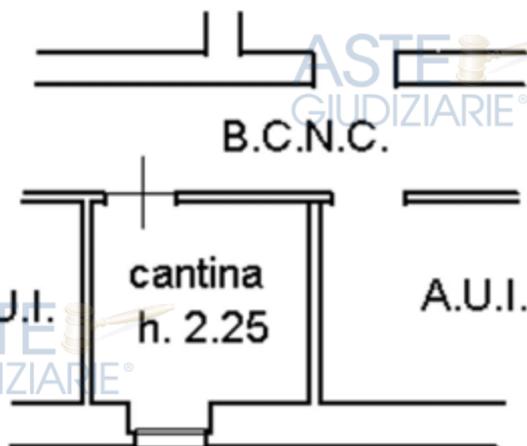
Abitazione – Fg. 362 Part. 23 Sub. 9 – Zona 3 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Sup. cat. 72,00 mq.

Piano Rialzato



Cantina – Fg. 362 Part. 23 Sub. 10 – Zona 3 – Cat. C/2 – Cl. 3 – Sup. cat. 7,00 mq.

Piano Seminterrato



Ente Urbano – sedime fabbricato – Sez. B Fg. 362 Part. 23 di 170,00 mq., l'identificativo relativo al mappale 23 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico.

Ente Urbano – area condominiale – Sez. B Fg. 362 Part. 25 di 1.540,00 mq., l'identificativo relativo al mappale 25 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico





Confini

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta isolato sui quattro lati, mentre l'area esterna condominiale identificata alla part. 25, confina a nord con il mapp. 19 (area cortilizia condominiale di altra proprietà), ad est con via Durlindana, ad ovest con il mapp. 22 (parco pubblico) ed a sud con il mapp. 28 (area di pertinenza di un fabbricato residenziale).

Estratto da Google Maps – via Durlindana quartiere B.go Roma Comune di Verona



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

Il bene oggetto di perizia è ubicato in via Durlindana n. 9 nel quartiere di B.go Roma del Comune di Verona.

L'unità residenziale è posizionata quasi a confine con il tessuto industriale della ZAI di Verona in corrispondenza di Viale del Commercio. Nelle vicinanze si trovano tutti i servizi primari e secondari utili inseriti nel contesto residenziale di Borgo Roma, oltre alla vicinanza con grandi strutture come ad esempio l'Ospedale di B.go Roma, il centro commerciale Adigeo e la Fiera di Verona, mentre dal punto di vista viabilistico è limitrofa al casello Autostradale di Verona Sud e Viale del Lavoro arteria principale per l'ingresso al nucleo centrale della città.

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

Trattasi di un'abitazione di tipo economico situata al piano rialzato (Foto 1-2), inserita in un contesto condominiale comune costituito da 4 palazzine simili.



Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Verona il fabbricato in cui è inserita l'unità in oggetto venne realizzato a fine degli anni '50 mediante una "lottizzazione di edilizia residenziale pubblica popolare". Il Comune non ha fornito documentazione relativamente al progetto ma solamente il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 20/01/1962.

Dal punto di vista costruttivo, non avendo riscontrato documentazione tecnica a supporto, la presente descrizione si basa su quanto si è potuto riscontrare visivamente in fase di sopralluogo.

Il fabbricato dispone di una struttura portante in muratura di tipo tradizionale, solai in latero-cemento, tramezzature interne in laterizio intonacate al civile e struttura del tetto a due falde con manto di copertura in tegole.

L'area esterna, identificata al mappale 25 ed accessibile dalla via pubblica (Foto 3), viene condivisa tra i 4 fabbricati insistenti sul medesimo lotto ed è utilizzata come accesso alle unità residenziali, posteggio auto e in parte a verde (Foto 4-5-6).

L'unità residenziale, identificata catastalmente al sub. 9, al suo interno presenta una distribuzione dei locali con l'ingresso posizionato centralmente (Foto 7-8-9) dal quale si accede al soggiorno - sala da pranzo (Foto 10-11-12) comprensivo di angolo cottura (Foto 13-14). Sempre dal locale ingresso si accede alle due camere da letto (Foto 15-16) (Foto 17-18), di simili dimensioni, e al servizio igienico dell'unità (Foto 19-20). Una delle due camere da letto è dotata di balcone (Foto 21-22).

Ingresso



ASTE GIUDIZIARIE®

Soggiorno- Sala da pranzo

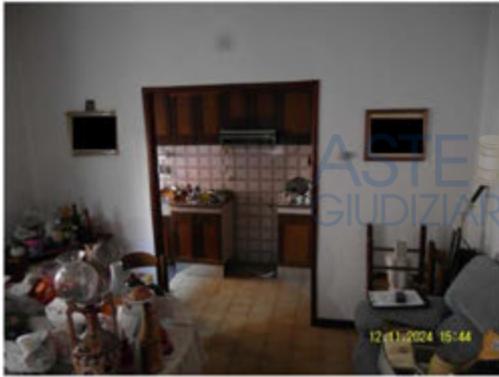
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Angolo cottura

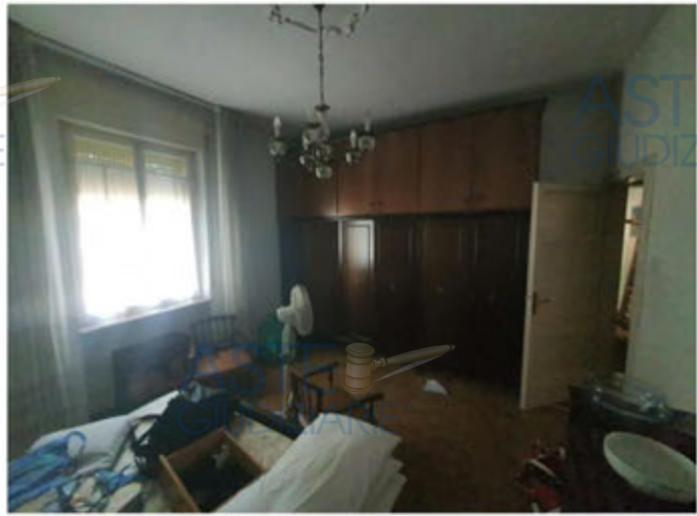
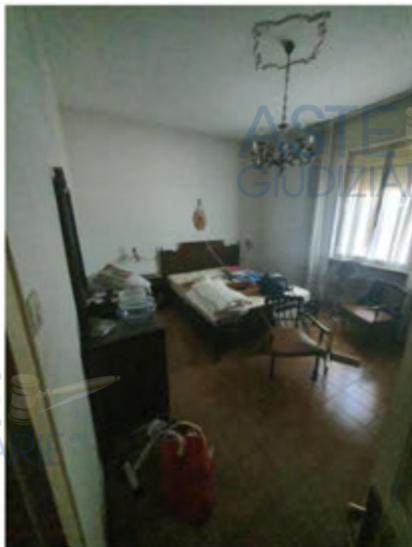
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Camera da Letto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. 199/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato
Custode: Avv. Stefano Celentano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: FORCATO CLAUDIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 32e4da



Camera da Letto con Balcone



Servizio Igienico



Dal punto di vista delle finiture interne e degli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di:

- Porta d'ingresso – porta in legno con doppia serratura semplice, in scarse condizioni di conservazione (Foto 23);
- Serramenti esterni – finestre con struttura in legno e vetro semplice, in scarse condizioni di conservazione (Foto 24); avvolgibili in plastica, in scarse condizioni di manutenzione e serramenti esterni con struttura in alluminio e vetro semplice, in scarse condizioni di manutenzione (Foto 25);
- Serramenti interni – porte in legno cieche, porta del soggiorno con inserti in vetro, in scarse condizioni di manutenzione (Foto 26-27);
- Pavimentazioni interne – in piastrelle di ceramica, in mediocri condizioni di manutenzione (Foto 28);



- Pavimentazione e rivestimenti bagno – in ceramica, in mediocri condizioni di conservazione (*Foto 20*);
- Impianto di riscaldamento – Assente;
- Impianto Gas – Allacciamento al gas metano di rete, con contatore posizionato all'esterno sulla facciata dell'edificio in prossimità della finestra dell'angolo cottura (*Foto 29*);
- Impianto elettrico – complessivamente sottotraccia con presenza di canaline esterne, l'impianto pare coevo alla data di realizzazione dell'edificio e privo di alcun tipo di certificazione. Il contatore è posizionato al piano seminterrato in adiacenza alla scala di accesso (*Foto 30-31*);
- Impianto idrico – sottotraccia con allacciamento alla rete idrica comunale, il contatore risulta posizionato al piano scantinato (*Foto 32*) ;
- Citofono – impianto citofonico semplice (*Foto 33*);
- Antenna TV – presente in copertura, ma funzionamento dell'impianto non verificabile.

Infine all'interno del lotto è presente un locale cantina, identificato catastalmente al sub. 10, accessibile sia dal vano scale condominiale che tramite una rampa posizionata all'esterno del condominio nello specifico sul fronte nord-est. Il locale presenta un sedime di forma rettangolare con finestra fuori terra ed è dotato di porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e impianto elettrico con canaline esterne.

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere inserito in un contesto di edilizia economica popolare caratterizzato da quattro edifici, i quali condividono l'area esterna di pertinenza identificata catastalmente al Fg. 362 Part. 25.

L'utilizzo dell'area non è regolamentato ma da quanto si è potuto verificare durante i sopralluoghi è uso abituale utilizzare alcuni spazi per il parcheggio di auto dei condomini.

L'unità residenziale dispone anche della quota proporzionale delle parti comuni ai sensi di Legge dell'intero edificio, anche se dal punto di vista catastale le parti comuni (vano scala e percorsi comuni) non sono state identificate con specifico subalterno.

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

Dalla via pubblica denominata via Durlindana si accede all'area scoperta condominiale condivisa tra le quattro palazzine e successivamente all'ingresso del vano scala condominiale del fabbricato identificato alla particella 23.



D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'unità edilizia in esame è inserita nel **Piano degli Interventi Regolativo - Operativo** del Comune di Verona nella zona omogenea contraddistinta:

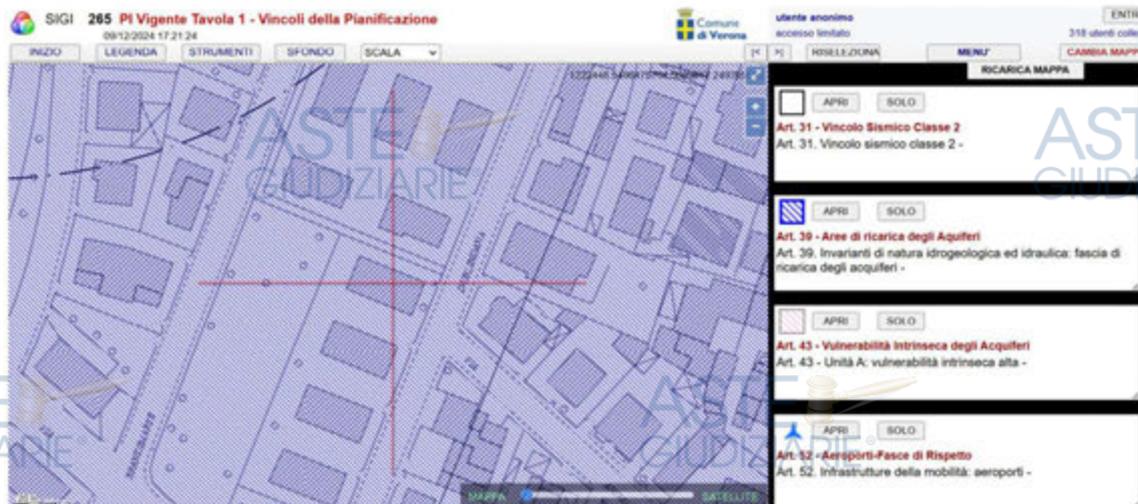
"TCc2 - tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con densità media da 2 a 4 piani?".



La suddetta area è normata dall'Art. 105 delle Norme Tecniche Operative.

Mentre nella tavola del **Piano degli Interventi - Vincoli della Pianificazione**, normato dall'Art. 26 - Disposizioni Generali sulle Fasce di Rispetto, l'area è soggetta ai seguenti articoli:

- Art. 31 - Vincolo Sismico classe 2
- Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
- Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi
- Art. 52 - Aeroporti - Fasce di rispetto



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra l'intestataria catastale dell'immobile e quella risultante delle visure ipotecarie. Si precisa nuovamente che [REDACTED] ed in relazione all'eredità della medesima relitta veniva nominato un [REDACTED]

Le planimetrie catastali presenti presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, ad oggi, risultano conformi allo stato di fatto dei luoghi sulla base della Variazione (divisione – diversa distribuzione degli spazi interni, del 06/12/2024 Pratica n. VR0250845 in atti dal 09/12/2024) richiesta dal sottoscritto CTU.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'edilizia privata del Comune di Verona è emerso che il fabbricato in cui è inserita l'unità in oggetto venne realizzato a fine degli anni '50 mediante una "lottizzazione di edilizia residenziale pubblica popolare". Il Comune, su richiesta del CTU, ha fornito solamente la documentazione relativa al Certificato di Abitabilità rilasciato in data 20/01/1962, mentre non è disponibile il progetto originale.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato la conformità dell'immobile è dettata dal Certificato di Abitabilità. Il riferimento attuale alla situazione edilizia è documentata dalle planimetrie catastali aggiornate

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati gli immobili risultano liberi da persone ma occupati dall'arredamento e da oggetti di vario tipo.

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

Non vi è alcuna opponibilità, in quanto l'immobile risulta libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – NN. 14580/1993 del 27.04.2012.** Atto del Notaio Cascone Cristiana, di Verona, del 12.04.2012 rep. n. 140166/15408.

Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 90.000,00, tasso d'interesse annuo del 5,175%, per un totale di €. 180.000,00, ed una durata di anni 25.

A favore della [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, e [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà e al
 debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
 [REDACTED] in merito agli

immobili così identificati:

- Fg. 362 Part. 23 Sub. 1 (ad oggi Fg. 362 Part. 23 sub. 9 – 10).

Sez. D – Ulteriori informazioni

Vedi Nota di Iscrizione allegata

- **Verbale di pignoramento immobili – NN. 31321/23599 del 29.07.2024.** Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 05.07.2024 rep. n. 5713.

Atto esecutivo cautelare a favore della [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, e [REDACTED]
 [REDACTED]
 per la quota di 1/1 di piena proprietà, in merito agli immobili così identificati:

- Fg. 362 Part. 23 Sub. 1 (ad oggi Fg. 362 Part. 23 sub. 9 – 10).

Quadro D – in relazione al quadro A si precisa che si agisce per il complessivo importo di €. 81.812,52 oltre interessi e spese dalla data del precetto. In relazione al quadro C si precisa che la

[REDACTED]
 [REDACTED]

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

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non vi sono diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

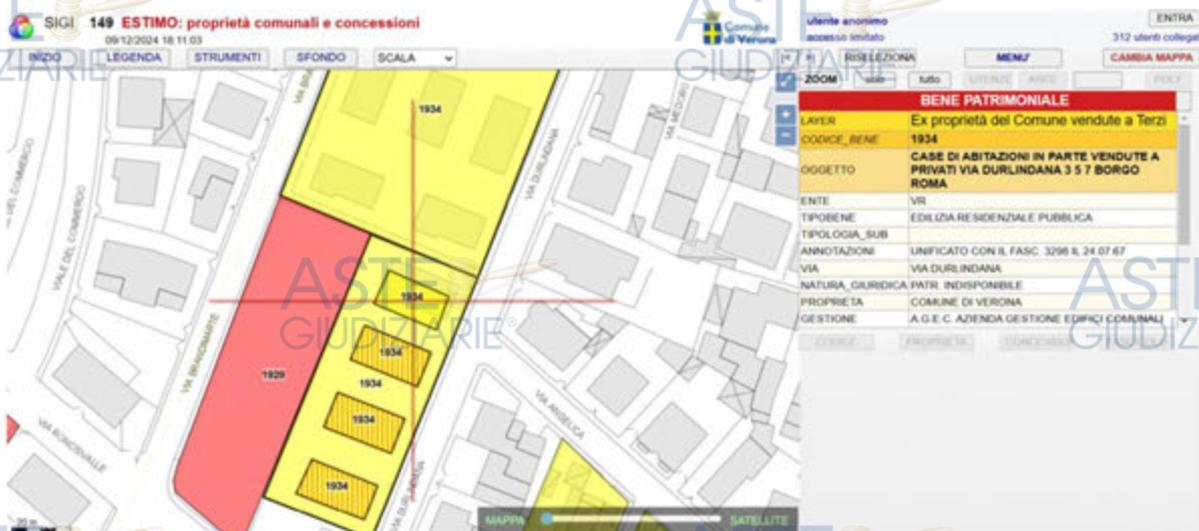
Essendo l'unità residenziale inserita in un contesto condominiale, con quota millesimale di proprietà pari a 154,75/1000 desunta dall'atto di compravendita, secondo quanto riportato dall'Amministratore le spese condominiali annue medie risultano pari a ca. €. 300,00, ad oggi il bene risulta avere un insoluto pari a ca. €. 1.000,00.

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

Si tratta di immobile residenziale di proprietà di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.



Successivamente con l'attuazione della Legge 24.12.1993 n. 560, l'immobile venne venduto dal Comune di Verona alla [REDACTED] in quanto condotto in locazione dalla stessa da oltre un quinquennio.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.

D.1.13.1 Consistenza

Beni in perizia	Superficie	Coefficiente	Sup. Raggiagliata
Abitazione sub. 9	72,00	1,00	72,00 mq.
Cantina sub. 10	7,00	0,25	1,75 mq.
Totale arr.			74,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e i diversi siti immobiliari.

D.1.13.3. Stima

A fronte delle indagini di mercato effettuate si riporta, oltre ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, anche alcune indicazioni di immobili simili sul mercato:

Valori OMI – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

The image shows a screenshot of the Immobiliare.it website. On the left, there is a map of Verona with a red location pin. On the right, there is a 'Dettagli Riferimento' panel for 'Valori OMI 2024/1'. The panel includes the following information:

- Immobile:** Valori OMI 2024/1
- Comune:** VERONA
- Catasto:** Zona OMI D5/Periferia/B GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA
- Comune:** Verona
- Sezione censuaria:** a
- Posizione:** Street view, Icona
- Convidi:** Convidi

Below this information, there is a table with columns for 'Prezzo (€/mq)', 'Reddito (€/mq x mese)', and 'Saggio annuo (n-RIP)'. The table lists various property types and their corresponding values:

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.100	1.500
Box	Normale	500	700
Negozi	Normale	1.050	1.700
Uffici	Normale	1.100	1.500
Ville e villini	Normale	1.550	2.250

At the bottom of the panel, there is a 'Ricerca Compravendite' button and the text 'VERONA (VR)'.

Immobili simili presenti sul mercato

	Trilocale via Brandimarte 28, Borgo Roma, Verona Verona • Borgo Roma • Via Brandimarte	€ 149.000
 3 locali	 90 m ²	 1 bagno
 Piano 2	 No Ascensore	 Balcone
	Quadrilocale via Angelica 7, Borgo Roma, Verona Verona • Borgo Roma • Via Angelica	€ 120.000
 4 locali	 75 m ²	 1 bagno
 Piano T	 Terrazzo	 Cantina
	Bilocale via Pasqualino Benedetti, Borgo Roma, Verona Verona • Borgo Roma • Via Pasqualino Benedetti	€ 110.000
 2 locali	 55 m ²	 1 bagno
 Piano 1	 No Ascensore	 Balcone

Riassumendo, dalle fonti acquisite dal perito estimatore, appare come Agenzia delle Entrate indichi per il quartiere di B.go Roma, un valore di vendita oscillante tra i 1.100,00 ed i 1.500,00 €/mq (superficie lorda) per abitazioni di tipo economico. L'offerta esistente presente sul mercato, per prodotti quasi analoghi, riporta valori che oscillano tra i 1.500,00 ed i 1.600,00 €/mq.

In ragione delle condizioni del bene in perizia, specificatamente per quanto attiene alla vetustà della dotazione impiantistica e soprattutto all'assenza di impianto di riscaldamento, si valuta di stimare un valore a mq. di ca. 1.350,00.

Beni in perizia	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Abitazione e cantina	74,00 mq.	1.350,00 €/mq.	99.900,00 €.
Totale Valore Lotto in perizia arr.			100.000,00 €.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	100.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 10%	-10.000,00 €.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

VALUTAZIONE FINALE	
<u>Valore Stimato immobile</u>	100.000,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 10%	-10.000,00 €.
Totale Valore Finale	90.000,00 €.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni aspetto.

Il perito estimatore
Arch. Forcato Claudio

**E. Allegati Lotto Unico**

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Documentazione Catasto
- E.3. Documentazione Conservatoria
- E.4. Documentazione Urbanistica
- E.5. Documentazione Comune Titoli Abilitativi
- E.6. Documentazione Fotografica
- E.7. Documentazione Amministratore Condominiale