

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>234-2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore procedente</b>	<b>SIENA NPL 2018 S.R.L.</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>[REDACTED]</b>



Esperto Stimatore

Arch. Anna Girardello

annagirardello@libero.it – cell: 347 9490571

Custode Giudiziario

Avv. Anna Tragni

annatragni@studiofiorinitragni.it – 0459856027

**Arch. Anna Girardello**

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona  
cell: 347 9490571  
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X  
Partita IVA 0282658 023 1  
pec. anna.girardello@archiworldpec.it

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

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 .....	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 .....	14
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.....	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....	19
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 .....	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	21
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 .....	22
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	22
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	22
D.1.13.1.	Consistenza .....	22
D.1.13.2.	Criteri di stima .....	23
D.1.13.3.	Stima.....	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 234-2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà della quota di ½ per ciascuno degli esecutati quindi per la quota complessiva 1/1 dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento con cantina Sup. commerciale appartamento mq 86,00 più balconi di mq. 14,10 e cantina di mq. 6,00
<b>Ubicazione</b>	<b>Verona (VR), Via Belviglieri n. 23</b>
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, <b>foglio 224 mappale 180 subalterno 2 categoria A/2</b>
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 123.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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. 234-23 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Custode: Avv. Anna Tragni

---

## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Piena proprietà della quota di ½ ciascuno**

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. Il pignoramento colpisce un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, siti in un condominio, edificio di sette piani fuori terra e interrato, con unico accesso e impianti realizzati per una unica unità.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

##### Attuali Proprietari

Il bene è pervenuto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà della quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 13.05.2010 n. rep. 346051/23000 notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona, trascritto il 24.05.2010 ai n. R.G. 20140 e R.P. 12297 [REDACTED].

##### Precedenti Proprietari

Il bene è pervenuto [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota pari a 500/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile della presente esecuzione, per atto di decreto di trasferimento immobili del 17.12.2009 n. rep. tribunale di Verona 30361, trascritto il 22.01.2010 ai numeri di R.G. 2149 e R.P. 1228 [REDACTED].



---

Il bene è così identificato al catasto fabbricati del Comune di Verona (VR):

**foglio 224 mappale 180 subalterno 2**

categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale, totale: 90 mq., Totale: escluse aree scoperte: 86 mq. - rendita: € 581,01 - posto al piano S1 - 1

*Vi è corrispondenza tra i dati catastali attuali, i dati dell'atto di pignoramento e i dati della Nota di Trascrizione del Pignoramento*

Non vi sono variazioni catastali di rilievo avvenute nel tempo.

Confini: all'NCT: **nord** mapp. 158-159 – **sud** Via Belviglieri – **est** mapp. 181-182 – **ovest** mapp. 177-178 (salvo altri confini più recenti e precisi).

### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

I beni oggetto di stima si trovano in Comune di Verona, quartiere di Borgo Venezia/Borgo Trieste, in Via Belviglieri n. 23. Si tratta di un appartamento posto al piano primo con cantina al piano interrato.

Il condominio si trova in un'ottima posizione del quartiere, l'immobile, di sette piani fuori terra più piano interrato, ha l'ingresso e facciata principale lungo Via Belviglieri che è una importante strada di quartiere, con davanti zona a parcheggi e supermercati.

E' un quartiere residenziale che dista circa 4 Km dal centro storico della città, siamo vicini al casello autostradale di Verona est a circa 7 km, Autostrada A4 Brescia – Venezia e vicini alla stazione ferroviaria di Verona Porta Vescovo, a circa 2 Km. Il quartiere è comodo a tutti i servizi e ai mezzi pubblici. Siamo limitrofi a scuole, a negozi, a supermercati, alla chiesa parrocchiale e all'ufficio postale.

Attorno vi sono edifici di simile tipologia e costruiti circa nello stesso periodo, alla fine degli anni '60.

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

Il fabbricato è di sette piani fuori terra e piano interrato. E' di forma a C, occupa un lotto con un po' di area verde davanti agli ingressi, ha due corpi scale, civici 23 e 25 di Via Belviglieri e sul retro in parte è cortile per spazio di manovra per i garage. I fabbricati confinanti al nostro e costruiti lungo la strada sono simili, di fronte vi è un grande

---

parcheggio.

Il fabbricato è in calcestruzzo armato con strutture in vista, (cordoli e solai dei balconi) ed è rivestito con mattoni faccia a vista. Il piano interrato ospita cantine e garage, il piano terra ha il davanti in parte area a verde e in parte porticato che conduce agli androni dei civici 23 e 25, sul retro vi sono garage e cortile per lo spazio di manovra, i sei piani superiori sono a destinazione residenziale, vi è l'ascensore.

L'immobile è in struttura di latero/cemento, ha tetto a falde con struttura in c.a. e copertura in tegole di laterizio, in due porzioni vi è tetto piano ricoperto da guaina. Nel complesso il fabbricato è in un discreto stato di manutenzione.

L'edificio ha avuto Licenza Edilizia n. 11910 rilasciata il 21.11.1966, con abitabilità n.6046 P.G. 1026 San. Del 09.09.1968, successivamente è stata rilasciato un Permesso di Costruire n. 06.03/008611 per Sanatoria Condizionata. Permesso che è stato perfezionato con le richieste dell'amministrazione, quindi ad oggi concluso. L'immobile risulta quindi conforme all'ultimo Permesso in sanatoria rilasciato.

Di seguito alcune fotografie del condominio.

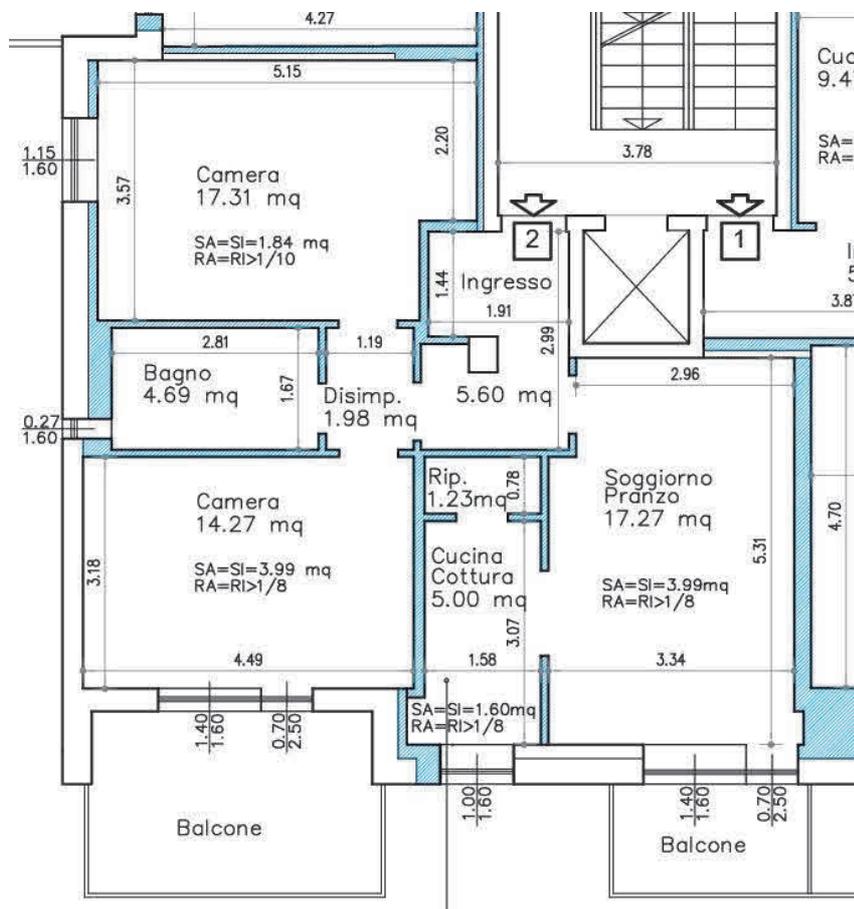


Fronte principale



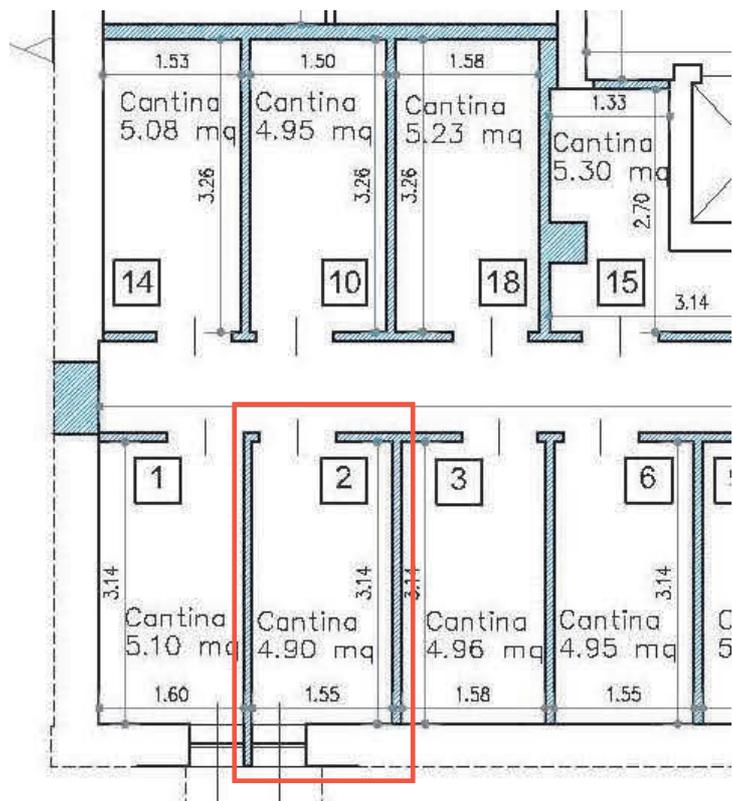
Oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo con una cantina al piano interrato.

L'appartamento è composto dai seguenti locali di superficie netta: ingresso di mq. 5,60, soggiorno di mq. 17,30, zona cottura di mq. 5,00 con piccolo ripostiglio annesso, di mq. 1,25, disimpegno di mq. 2,00, due camere di mq. 17,30 e 14,27 e un bagno di mq. 4,70 (le superficie sono arrotondate), la superficie commerciale è di mq. 86,00, vi sono due balconi che affacciano sul fronte principale rispettivamente di mq. 10,05 e 4,05 per complessivi mq. 14,10, il balcone più piccolo è diviso da un serramento in vetro fisso, dalla porzione di balcone dell'appartamento vicino. L'altezza interna è di mt. 2,97.



Pianta dell'appartamento

Estratto della tavola del Permesso di Costruire in sanatoria



Pianta della cantina

Estratto della tavola del Permesso di Costruire in sanatoria

Gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione. I pavimenti sono piastrelle in graniglia di marmo sia nella zona giorno che nella zona notte, mentre in bagno sono piastrelle di ceramica. Le porte sono in legno con inserto in vetro. Il portoncino di ingresso non è blindato. I serramenti, finestre esterne sono in legno con vetro semplice. Il riscaldamento è centralizzato, per l'acqua calda vi è il Boiler elettrico. I termosifoni sono in ghisa, nella camera da letto più grande il termosifone è stato sostituito con uno nuovo in tubolari di acciaio. Vi è posizionato sulla parete esterna del balcone più grande, la macchina esterna dell'impianto di condizionamento che alimenta uno split che si trova nel locale disimpegno. Non si sa se tale impianto è funzionante. Tutti gli impianti sono da verificare se funzionanti essendo l'appartamento non abitato da alcuni anni. *Il bene ha bisogno di una ristrutturazione complessiva.* Di quanto descritto si terrà conto nella stima del bene.

---

A seguire foto dei locali principali dell'appartamento



Ingresso e disimpegno



Soggiorno-pranzo



Balcone del soggiorno, e divisorio dalla  
Porzione di balcone del vicino



Cucina/cottura



Disimpegno



Camera



Camera

Balcone della camera



Bagno

---

**Al piano interrato vi è la cantina, accatastata con l'appartamento,** si arriva dal vano scale comune. E' di forma regolare, rettangolare. Ha una superficie interna netta di circa mq. 4,90, e superficie lorda di circa mq. 6,00. L'altezza è di ml 2,65. La pavimentazione è in battuto di cemento, i muri sono intonacati, ha l'illuminazione interna. La porta d'accesso è in legno, vi è una piccola finestrella che si apre su bocca da lupo e passano all'interno impianti condominiali.

Foto della Cantina



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

Vi è l'elaborato planimetrico parziale, il nostro bene è individuato correttamente, in quanto vi sono i piani interrato e primo nell'elaborato in atti, poi è completo il piano secondo e parziale il quarto, mancano tutti gli altri piani compreso il piano terra dove vi sono gli accessi e androni. Nell'elenco subalterni non sono indicati i Beni comuni non censibili, beni condominiali comuni a tutti i beni, nell'elaborato vi è scritto BCNC nei vani scale, ascensore e spazio di manovra del piano interrato, ma senza l'individuazione del numero di subalterno.

L'atto così riporta:

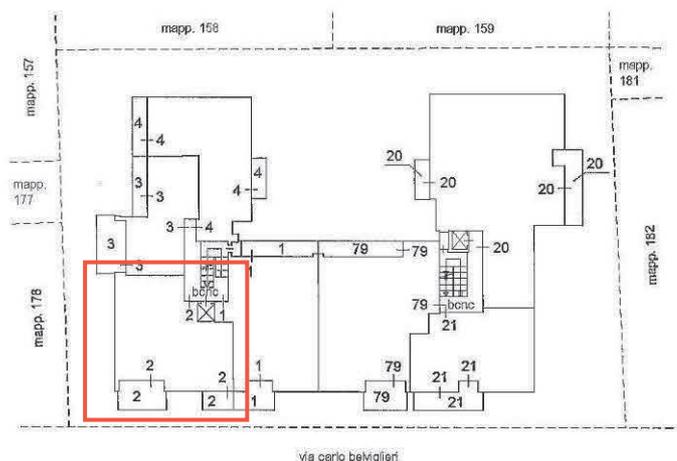
La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione, azione, annessione, accessione, dipendenze; pertinenze, servitù attive e passive e comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, secondo legge e giusta i precedenti titoli.

Più precisamente competono alla parte acquirente i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e condominiali del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area coperta e scoperta di pertinenza.

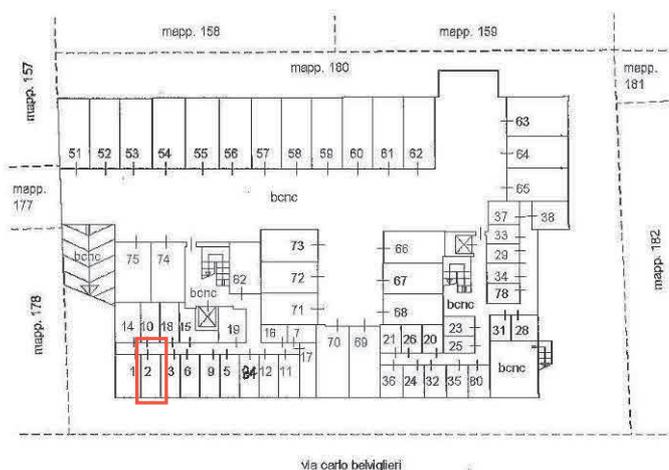
L'immobile in oggetto, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come pacificamente posseduto dalla parte venditrice e come alla stessa pervenuto nulla escluso od eccettuato.

Estratti degli elaborati planimetrici.

PIANO PRIMO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



---

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

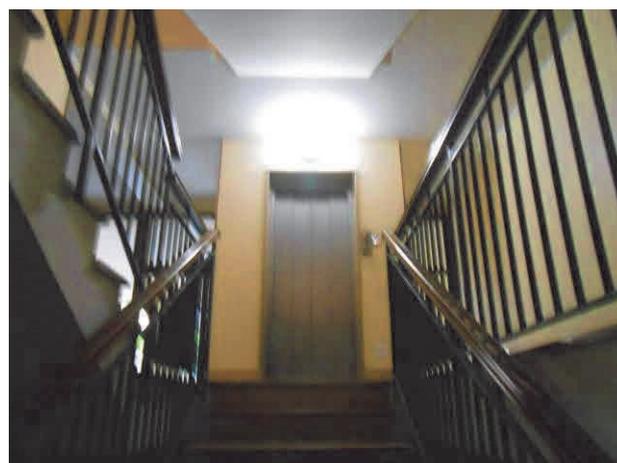
L'accesso al fabbricato, all'area di sedime del fabbricato, avviene dal fronte principale da strada pubblica, Via Belviglieri n. 23, da cancelletto in ferro pedonale che porta all'area esterna di sedime poi al portico fino dentro l'androne da porta in legno e vetro. Da qui vi è il vano scale e l'ascensore che portano al pianerottolo del primo piano. L'androne e vano scale nell'elaborato planimetrico sono indicati come BCNC ma non hanno un identificativo catastale come spiegato nel precedente capitolo.



Ingresso da Via Belviglieri



Portico di ingresso



Vano scale e pianerottolo al nostro piano

---

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi del Comune di Verona il bene è normato dai seguenti articoli:

Piano degli Interventi:

Tav.1 Vincoli della Pianificazione

Art. 31, Art. 34, Art. 39 e Art. 43

Tav. 2.2 Il paesaggio – Unità di Paesaggio

Art. 57 - Unità 5 - Ambito della Pianura Valliva

Tav. 4 P.I. Regolativo e Tav. 5 P.I. Operativo

Il bene è in Zona TCb1 – Tessuto con edificazione mista con densità ALTA oltre i 4 piani



*Estratto Piano degli Interventi – Tav. 4 - 5 PI Regolativo e Operativo*

## D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

La planimetria catastale è conforme.

Si inserisce la planimetria

Data presentazione: 13/10/1969 - Data: 19/01/2024 - n. T308463 - Richiedente: GRRNNA68B47L781X

MODULARIO  
F. - Co. 2, F. - 215

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Ministero delle Finanze  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 621)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via CARLO BELVIGLIERI N. 23  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PROPRIETA' SOPRA INTESTATA

BAGNO

h. = 3.00

CUCINA

PIANO PRIMO

pub. 2

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

Compilata dal GEOM. AGOSTINO TOFFALETTI  
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di VERONA  
DATA 12/6/1968  
Firma: [Signature]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
**ACCETTABILE**

DATA  
PROT. N° 12189

Data presentazione: 13/10/1969 - Data: 19/01/2024 - n. T308463 - Richiedente: GRRNNA68B47L781X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: flovj standard (250x368) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 1/01/2024 - Comune di VERONA (478) - Foglio 224 - Particella 189 - Subalunno 2 -  
VIA CARLO BELVIGLIERI n. 23 Piano SI - 1

Tribunale di Verona E.I. n. 234-23 R.E.  
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello  
Custode: Avv. Anna Tragni

---

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

- Licenza di costruzione n. 11910 rilasciata il 21.11.1966, per costruire un fabbricato in Via Belviglieri. Domanda presentata in data 30.09.1966 dal signor [REDACTED] ed altri.
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 09.09.1968 n. 6046 P.G. 1026 San., rilasciato al signor [REDACTED] ed altri per il fabbricato di nuova costruzione in Via C. Belviglieri nn. 23 e 25 in Borgo Venezia.
- Sanatoria Condizionata rilasciata dal Comune di Verona, Pratica n. 06.03/08611/2019. Istanza Pervenuta il 16.12.2019 Prot. n.424930/2019.

Domanda presentata in data 16.12.2019 dalla Ditta: Condominio Trieste 2 di Via Belviglieri n. 23 e 25. Permesso in sanatoria.

Con tale permesso, si è richiesta la sanatoria nel complesso del condominio che aveva varie difformità, per opere interne, esterne e Sul in ampliamento. Tutto è stato sanato, la sanatoria era condizionata allo spostamento di una tramezza in un' appartamento il tutto è stato sistemato, non si trattava del nostro appartamento. Nel nostro appartamento e alcuni altri, l'ASL ha rilasciato parere positivo rilevando che le piccole difformità, nel nostro caso era da richiedere parere per il locale cottura, sono di lieve entità e quindi il nulla osta è stato rilasciato.

Quindi vi è la conformità edilizia.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

L'immobile è libero da persone da alcuni d'anni. All'interno vi sono parte degli arredi, anche nella cantina.

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

L'immobile è libero.

---

## 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 a Verona in data 24.05.2010 nn. R.G. 20141 e R.P. 4217 a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**, C.F. 00884060526 e [REDACTED]

Con atto del 13.05.2010 notaio Maria Maddalena Buoninconti, Rep. 346052/23001. Durata del mutuo anni 30.

importo ipoteca: € 300.000,00

importo capitale: € 150.000,00

Il bene interessato dall'ipoteca è il bene oggetto del presente pignoramento così identificato all'NCEU del Comune di Verona: Fg. 224 - mapp. 180 - sub 2

- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto Ingiuntivo dell' 01.02.2021 n. rep. 10508 emesso dal Tribunale di Verona, a favore di Condominio Trieste II, sede Verona C.F. 93024740230, [REDACTED]

[REDACTED]. Grava sull'immobile identificato all'NCEU Comune di Verona: Fg. 224 - mapp. 180 - sub 2, bene oggetto del presente pignoramento.

importo capitale: € 6.000,00

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario di Verona, presso il Tribunale di Verona del 11.04.2023 rep. n. 1316 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 28.07.2023 al n. R.G. 31447 e R.P. 22593 a favore di Condominio Trieste II, sede Verona C.F. 93024740230, [REDACTED]

[REDACTED]. Grava sull'immobile identificato all'NCEU Comune di Verona: Fg. 224 - mapp. 180 - sub 2, bene oggetto del presente pignoramento

---

- **Verbale di pignoramento Immobili** atto dell' Ufficiale Giudiziario di Verona, presso il Tribunale di Verona del 28.09.2023 rep. n. 4436 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 06.10.2023 al n. R.G. 40307 e R.P. 30053 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede a Roma C.F. 14535321005, [REDACTED]

[REDACTED]. Grava sull'immobile identificato all'NCEU Comune di Verona: Fg. 224 - mapp. 180 - sub 2, bene oggetto del presente pignoramento

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

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

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

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

I beni oggetto di pignoramento si trovano all'interno del Condominio Trieste Il sito in Verona, via Belviglieri n. 23-25.

Il condominio è amministrato dal sig. Damiano Di Giovanni, si allega la lettera ricevuta dall'amministratore, il bilancio consuntivo 2022-2023 e il bilancio preventivo 2023-2024, dove risulta che:

Spese condominiali medie annue circa:	<b>€ 1.400/1.500</b>
Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni totali dei bilanci 2022-2023 e 2023-2024 sono:	<b>€ 3.095,09</b>

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

L'immobile è di un soggetto privato ed è stato acquistato da privati, per atto di compravendita del 13.05.2010 n. rep. 346051/23000 notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona, trascritto il 24.05.2010 ai n. R.G. 20140 e R.P. 12297 da [REDACTED].

---

### D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

### D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di pignoramento della quota di 500/1000 per ciascuno degli eseguiti quindi della quota dell'intero 1/1, non si predispose progetto divisionale.

L'appartamento si ritiene non sia divisibile il tutto è dovuto alla sua conformazione e tipologia, e la parte impiantistica sarebbero difficilmente modificabile.

### D.1.13. Valutazione del lotto

#### D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza dei beni immobili oggetto di stima considerando la superficie commerciale degli stessi e ricavando la superficie equivalente, desunta applicando i coefficienti di riduzione, per la successiva stima.

#### Ufficio con balconi e cantina

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Appartamento	Piano primo	86,00	1	86,00
Balcone	Piano primo	10,05	0,25	2,51
Balcone	Piano primo	4,05	0,25	1,01
<b>Totale Appartamento</b>		<b>100,10</b>		89,52
Cantina	Piano interrato	6,00	0,25	1,50
<b>Totale complessivo</b>		<b>106,10</b>		<b>91,02</b>

---

### **D.1.13.2. Criteri di stima**

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Verona (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima. Nella stima è insito il valore delle parti comuni.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici dei balconi, cantina e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,50
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 15 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti, sino a 15 mq.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: da 0,10 a 0,15

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI

Anno 2023 - Semestre 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni			
Civili	Normale	1.300	1.700

Visto soprattutto lo stato di manutenzione dell'immobile, che ha bisogno di una ristrutturazione si ritiene di assestarsi ad un valore di mercato di € 1.400,00 al mq.

#### D.1.13.3. Stima

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti sopra esposte:

Appartamento	86,00	€ 1.400,00	€ 120.400,00
Balcone	2,51	€ 1.400,00	€ 3.514,00
Balcone	1,01	€ 1.400,00	€ 1.414,00
Cantina	1,50	€ 1.400,00	€ 2.100,00
	<b>91,02</b>		€ 127.428,00
	<b>CHE SI ARROTONDA A</b>		<b>€ 127.000,00</b>

- Valore corpo:	€ 127.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 127.000,00
- Quota di ½ in capo a in capo a ██████████:	€ 63.500,00
- Quota di ½ in capo a in capo a ██████████:	€ 63.500,00

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (quota parte):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte):	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni circa:	€ 500,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	€ 3.810,00
<b>TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile</b>	<b>€ 4.310,00</b>

---

Quindi il valore dell'immobile è dato da  
€ 127.000,00 - € 4.310,00 = € 122.690,00

Che si arrotonda ad € 123.000,00

██  
██

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di 1/1 in capo agli esecutati  
al netto delle decurtazioni

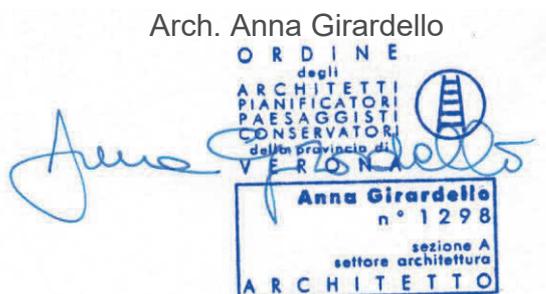
**€ 123.000,00**

-----  
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, 22/04/2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



#### E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio e di stato di famiglia AIRE
- E.3. Planimetria catastale
- E.4. Visura storica del Catasto
- E.5. Estratto di mappa
- E.6. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Risposta Agenzia Entrate Assenza locazioni
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.13. Comunicazione amministratore spese condominiali e bilanci