

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	R.G.E. 320/2023
Giudice	DOTT. ATTILIO BURTI
Creditore precedente	C.G. EDILSERVICE S.R.L.
Parte eseguita	[REDACTED]



Esperto Stimatore

LUCA LEATI geometra | email: lucaleati@gmail.com

Custode Giudiziario

MARCO BULGARELLI avvocato | e-mail: marco.bulgarelli@slba.eu

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F.: LTEL CU89T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leari@geopec.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.....	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.....	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	14
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	16
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	16
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	16
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	17
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	17
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	18
D.1.13.1.	Consistenza	18
D.1.13.2.	Criteri di stima	18
D.1.13.3.	Stima.....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	21



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 320/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Abitazione in corso d'opera al terzo e quarto piano in una palazzina terra/cielo di 5 piani fuori terra. Superficie commerciale mq 154,24.
Ubicazione	Peschiera del Garda (VR), Via Milano, n° 29.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune Peschiera del Garda (VR), Foglio 9, mapp. n° 546, sub. 12.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 250.000,00
Stato di occupazione	Non abitato.
Irregolarità edilizie	Immobile in corso d'opera. Il futuro acquirente potrà portare a termine i lavori seguendo il progetto già depositato presso il comune o potrà presentare una SCIA in variante.
Irregolarità catastali	Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 320/2023 R.E.

Giudice: dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Marco Bulgarelli



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1/1.

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile inquanto trattasi di un unico appartamento.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio F.P. Federici del 09 ottobre 2012 repertorio n. 54036/20666 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona in data 18 ottobre 2012 al numero di registro generale 35073 e numero di registro particolare 25209, da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Peschiera del Garda (VR) di cui alla procedura;
- Successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED]), apertasi il 14 settembre 2011:
 - o Denuncia di successione del 21 settembre 2012 al n. 1310/Vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona in data 30 ottobre 2012 al numero di registro generale 36504 e numero di registro particolare 26219;
 - o Trascrizione accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona in data 18 ottobre 2012 al numero di registro generale 35072 e numero di registro particolare 25208



Gli eredi della de cuius sono i figli, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per ½ (un mezzo ciascuno) dell'immobile sito nel comune di Peschiera del Garda (VR) di cui alla procedura;

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio R. Dioguardi del 22 marzo 1963 repertorio n. 36721 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona in data 06 aprile 1963 al numero di registro generale 6294 e numero di registro particolare 5679, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Peschiera del Garda (VR) di cui alla procedura;

[REDACTED]
[REDACTED] (Compravendita del 09.10.2012 n. 54036 Rep. Notaio Paolo Angelo Federici, trascritta a Verona in data 18.10.2012 ai nn. 35073/25209).

Al momento della notifica del pignoramento era separato.

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

- Dall'estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni risulta: che con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 12/10/2022, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio Stato Civile di Verona, al n. 73 parte 2 serie C anno 2022, [REDACTED]

[REDACTED].
[REDACTED].
- [REDACTED]: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 05/06/2024 l'immobile risulta censito al catasto dei terreni di Peschiera del Garda con il foglio 9, particella 1133; mentre risulta censito al catasto dei fabbricati al foglio 9, particella 546, sub. 12.

L'immobile inoltre, non si trova in via Secolo 29, bensì in via Milano n. 29.

Nonostante queste discrepanze i dati individuano l'immobile.

CONFINI:

L'appartamento, al terzo piano, confina con affaccio sulla corte comune mn. 546 sub. 7 su due lati (nord e est), con appartamento mn. 546 sub. 10 e con vano scala comune sul lato sud e con appartamento mn. 546 sub. 3 ad ovest.

Al piano quarto, l'appartamento confina, sui lati nord, est e sud con affaccio sulla corte comune mn. 546 sub. 7 e sul lato ovest con affaccio sul mn. 365.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Peschiera del Garda è un comune situato in provincia di Verona, noto per la sua posizione sulle rive del Lago di Garda.

L'immobile oggetto della seguente esecuzione è sito in via Milano n.29 e dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia, Verona. L'accesso alla via carraia principale (autostrada A4 Torino-Trieste) dista circa 3 km.

Per quanto riguarda i servizi presenti nella zona, Peschiera del Garda offre diverse scuole primarie e secondarie, sia pubbliche che private. Vi sono anche diverse farmacie distribuite nel comune e supermercati.

Inoltre, ci sono ristoranti, bar, negozi e altre attività commerciali che offrono una vasta gamma di servizi alla comunità.



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

Fabbricato:

Il fabbricato in oggetto consiste in cinque piani fuori terra, con pianta rettangolare regolare e copertura piana.

È presente un vano scale sull'asse di simmetria verticale della pianta che si estende per tutta l'altezza del fabbricato.

Sono presenti, nelle due facciate principali, dei balconi a sbalzo che insistono sul primo, secondo, terzo e quarto piano per quanto riguarda il lato nord mentre solamente sul primo e secondo piano per quanto riguarda il lato sud.

La costruzione, fino al quarto piano, è stata edificata negli anni '50 del secolo scorso e conserva i tratti strutturali caratteristici tipici del periodo, va però precisato che le facciate sono state ristrutturare e ritinteggiate recentemente.

I materiali strutturali utilizzati, ad una prima ispezione visiva, appaiono in discreto stato di conservazione e non si sono evidenziati importanti ammaloramenti.

Unità immobiliare:

Nel 2019, il sub. 12, è stato oggetto di un ampliamento. Tale intervento ha modificato la sezione e la sagoma del fabbricato, con l'aggiunta di un quinto piano fuori terra.

L'intervento ha portato alla sostituzione della falda superiore del tetto con un tetto piano con lo scopo di consentire l'utilizzo di una porzione di sottotetto tramite la creazione di un soppalco.

La nuova porzione di tetto è realizzata con una struttura di legno lamellare e acciaio.

Ad oggi l'immobile risulta "al grezzo", sono state infatti effettuate solo le opere strutturali.

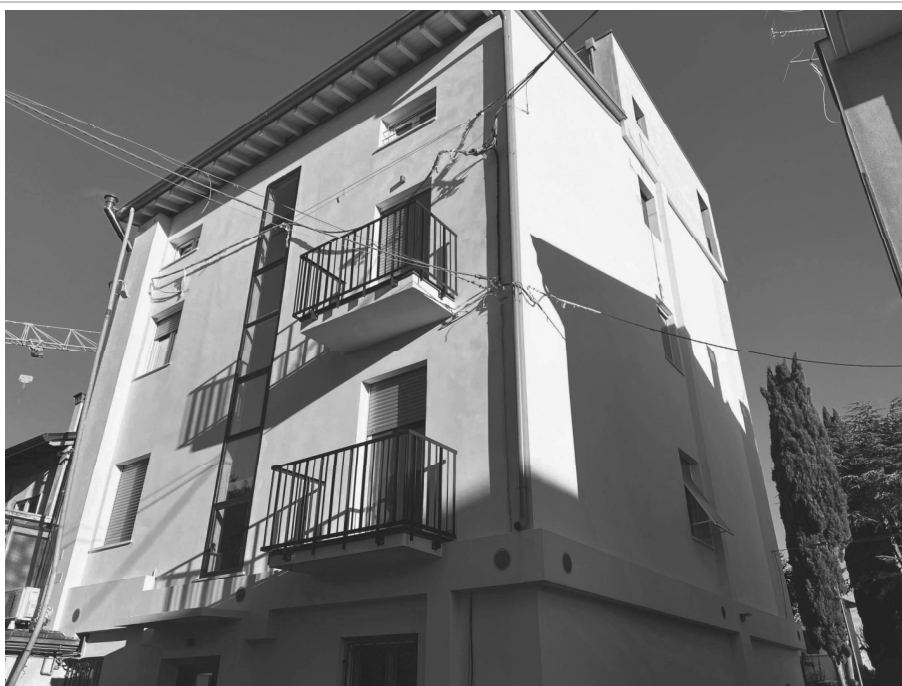
Il progetto di ampliamento prevede che, nell'immobile oggetto della presente esecuzione, la zona giorno, dotata di servizi igienici, trovi luogo nel sottotetto e si affacci su un ampio terrazzo con un pergolato utilizzabile nelle giornate più calde con la tenda pensata a scorrere perpendicolare al fabbricato. Le camere da letto con il bagno si trovano al piano terzo. I due piani dovrebbero essere collegati da una nuova scala interna di collegamento.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



Esterno fabbricato



Esterno appartamento P1





Porta ingresso alla scala comune sub. 10



Porta d'ingresso all'appartamento





Spazio per le scale interne di collegamento tra i piani



Vista sulla zona giorno dal piano terzo





Piano terzo (zona notte)

L'ultimo piano al momento risulta inaccessibile poiché mancano le scale di collegamento tra i piani. Per questo non vi sono foto del quarto piano.

L'assenza della planimetria catastale è dovuta al fatto che l'immobile risulta censito come un F/4.

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

Nella vendita è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, tra cui in particolare sul bene comune non censibile adibito a corte e individuato dal mn. 546/7 nell'elaborato planimetrico ben noto alle parti e unito agli atti catastali.

Tali estremi sono indicati anche nell'atto di provenienza.



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

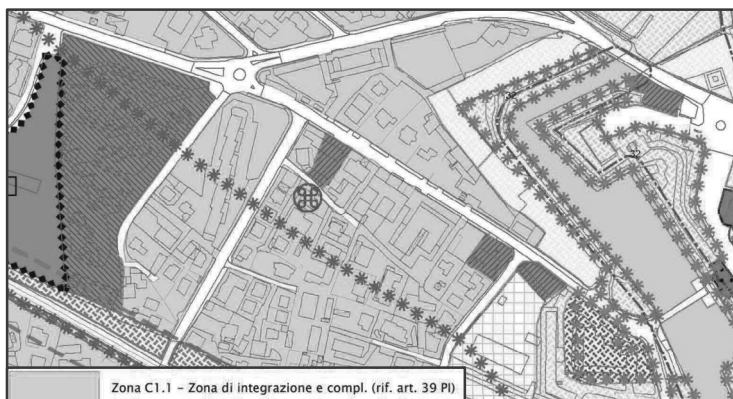
L'accesso all'immobile avviene dalla scala comune sub. 10, posta sul lato sud dell'edificio, alla quale si accede dalla corte comune sub. 7. Quest'ultima ha due punti di accesso, il primo, a nord, si trova su via Milano, il secondo invece, posto a sud, avviene attraversando il limitrofo cortile individuato al Catasto Terreni del Comune di Peschiera del Garda Fg. 9 mn. 315. (di seguito l'estratto dell'atto di provenienza che specifica l'accesso da proprietà di terzi).

Si precisa inoltre che per l'accesso alla Via Pubblica l'unità oggetto del presente atto avrà diritto di transito sul limitrofo cortile di proprietà di terzi individuato al Catasto Terreni del Comune di Peschiera del Garda Fg. 9 mn. 315 come precisato nell'atto di compravendita autenticato in data 22.03.1963 n. 36721 Rep. Notaio Rodolfo Dioguardi registrato a Verona il 03.04.1963 al n. 34703 ed ivi trascritto il 06.04.1963 ai n.ri 6294/5679.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Estratto del piano degli interventi del comune di Peschiera del Garda



L'immobile si trova in una zona di integrazione e completamento.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

[REDACTED]

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha poi presentato una pratica Docfa (VARIAZIONE del 10/05/2024 Pratica n. VR0093537 in atti dal 13/05/2024 AMPLIAMENTO E CAMBIO DESTINAZIONE (n.93537.1/2024)) con cambio di destinazione, poiché l'immobile è in corso di costruzione.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Peschiera del Garda, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 7939 del 05/05/2020;
- Concessione Edilizia n.214, prot.n.5416/S del 29/12/1994;
- P.E. n°93 del 02/12/1957 e successivo Certificato di Abitabilità del 14/10/1958.



Quest'ultima pratica viene indicata nella relazione del permesso di costruire 7939 ma non è stata reperita dal comune di Peschiera del Garda.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Non vi sono difformità. Si precisa però che l'immobile è in corso di costruzione.

COSTI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il futuro acquirente avrà due possibilità per portare a termine i lavori:

- 1- Seguire il progetto già presentato al comune di Peschiera del Garda con Permesso di costruire n. 7939 del 05/05/2020;
- 2- Presentare una SCIA in variante al Permesso di costruire n. 7939 del 05/05/2020 modificando così il progetto.

In ogni caso, il futuro acquirente dovrà affidarsi ad un tecnico abilitato, sia nel caso di una variante che nel caso decidesse di proseguire i lavori seguendo quanto già presentato in comune. Il costo di un tecnico si identifica in circa € 6.000,00 (3.000,00 € per le pratiche amministrative e 3.000,00 € per direzione lavori e sicurezza). Qualora decidesse di eseguire una variante andranno considerati anche i costi dei diritti di segreteria che nel comune di Peschiera del Garda, per una SCIA in variante, sono di € 150,00.

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile non è occupato.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2012 - Registro Particolare 4765 Registro Generale 35074
Pubblico ufficiale FEDERICI PAOLO ANGELO Repertorio 54037/20667 del 09/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PESCHIERA DEL GARDA(VR)

SOGGETTO DEBITORE;

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2019 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 12029
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2542/12219 del
26/03/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in PESCHIERA DEL GARDA(VR)

SOGGETTO DEBITORE;

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2023 - Registro Particolare 2471 Registro Generale 17118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2631 del 22/09/2022 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PESCHIERA DEL GARDA(VR)

SOGGETTO DEBITORE;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2023 - Registro Particolare 21702 Registro Generale
29038Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI VERONA
Repertorio 4077 del12/06/2023



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PESCHIERA DEL GARDA(VR);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2023 - Registro Particolare 32722 Registro Generale 43825 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 7378 del 13/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PESCHIERA DEL GARDA(VR).

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non trattandosi di un condominio amministrato non vi sono spese per le gestionali.

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

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio F.P. Federici del 09 ottobre 2012 repertorio n. 54036/20666 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Verona in data 18 ottobre 2012 al numero di registro generale 35073 e numero di registro particolare 25209, [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Peschiera del Garda (VR) di cui alla procedura.

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.



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

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a giugno '2024 ed è finalizzata alla determinazione del *“più probabile valore di mercato”*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL) ragguagliata con coefficienti a percentuale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	146,66	100%	146,66
Balconi scoperti	12,23	25%	3,06
Terrazze coperte	12,91	35%	4,52
Superficie commerciale totale, m ²			154,24

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene,



può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emerate cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Peschiera del Garda, con la sua popolazione di 10.990 abitanti, è un comune situato nella provincia di Verona, distante circa 24 km dalla città omonima.

Dal punto di vista immobiliare, la zona più significativa in termini di numero di annunci pubblicati è San Benedetto di Lugana, che rappresenta oltre il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia. Attualmente, conta più di 74 annunci immobiliari, includendo sia affitti che vendite.

In totale, ci sono 575 annunci immobiliari nella città, di cui 537 riguardano la vendita e 38 l'affitto, con un tasso complessivo di 52 annunci per mille abitanti.



Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il prezzo degli appartamenti nelle sei diverse zone di Peschiera del Garda varia tra 1.340 €/m² e 3.115 €/m² per la compravendita e tra 7,2 €/m² mese e 8,8 €/m² mese per le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa 3.585 €/m², che rappresenta un aumento del 71% rispetto alla media regionale (2.090 €/m²) e del 66% rispetto alla media provinciale (2.155 €/m²). In generale, i prezzi degli appartamenti sono uniformi nella città, con il 60% dei casi compreso tra 2.845 €/m² e 4.265 €/m².

Tutto ciò premesso, è fondamentale considerare lo stato di transizione dell'immobile, ora "al grezzo" e privo di impianti, tamponature, infissi e finiture di qualunque genere. Tale condizione è impattante sulla commerciabilità del bene e di conseguenza sul valore di mercato.

VALUTAZIONE LOTTO

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
1 - Comparabile ANNUNCIO via Milano		3.082,00 €
2 - Comparabile ANNUNCIO via Milano		2.407,00 €
3 - Comparabile ANNUNCIO via Milano		3.769,00 €
4 - Comparabile ATTO1 via Milano		2.512,43 €
5 - Comparabile ATTO2 viale Risorgimento		2.649,56 €
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)		2.000,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)		3.000,00 €
Valore medio comparabili di mercato unitario al m²		2.884,00 €
VALORE UNITARIO ARROTONDATO AL MQ.		2.850,00 €
Valore medio di mercato	444.816,32 €	= € 2.884,00 x m ² 154,24
Valore stimato	439.584,00 €	= € 2.850,00 x m ² 154,24

Valore immobile = 439.584,00 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Costo di un tecnico abilitato per pratiche amministrative e per direzione lavori e sicurezza = 6.000,00 €;
- Diritti di segreteria per una SCIA in variante = 150,00 €
- Costo di ultimazione dei lavori = 140.000,00 €;

Tribunale di Verona E.I. n. 320/2023 R.E.
 Giudice: dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: geom. Luca Leati
 Custode: avv. Marco Bulgarelli



-
- Abbattimento forfettario del 10% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto $(439.584,00 \times 0,10) = 43.958,40 \text{ €}$;

Deprezzamento totale $(6.000+150+140.000,00+43.958,40) = 190.108,40 \text{ €}$

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni $(439.584,00 - 190.108,40) = 249.475,60 \text{ €}$

Valore immobile arrotondato = 250.000,00 €

Valore immobile in lettere = Duecentocinquantamila/00 euro

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, 05/06/2024

Il perito estimatore
titolo e nome
(timbro e firma)

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- ~~E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~
- E.6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- E.7. Visura storica e mappa catastale
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ~~E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.10. Titoli Abilitativi
- ~~E.11. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)~~
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

Tribunale di Verona E.I. n. 320/2023 R.E.
Giudice: dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: avv. Marco Bulgarelli

