

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 68/2024
Giudice	Dott. Attilio BURTI
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]



(Condominio denominato "TURATI")

Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 - VERONA
P.IVA 0327699 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@aeopec.it - cell. 347/4431383



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email. f.fantoni.geom@gmail.com

PEC federica.fantoni@geopec.it

cell. 347/4431383

Custode Giudiziario

Istituto Vendite Giudiziarie – VE.GI. Verona

Via Chioda n° 80 – 37136 Verona (VR)

Tel. 045/5707481

Email immobiliare@ivgverona.it

PEC vegisrls@pec.it

Tribunale di Verona E.l. n. 68/2024
Giudice: DOTT. ATTILIO BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: I.V.G.



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	17
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	17
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	21
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	21
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	21
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	22
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	23
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	23
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	23
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto	24
D.1.13.1.	Consistenza	24
D.1.13.2.	Criteri di stima	24
D.1.13.3.	Stima	26
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	27
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	29



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 68/2024
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Proprietà in ditta a [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.
Tipologia immobile	Appartamento (con cantina) ed autorimessa
Ubicazione	Ronco all'Adige (VR), Via Villaraspa n°03
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige (VR), Foglio 18 mapp. n°327 sub. 10 e sub. 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 66.000,00 (€ 33.000,00 quota di ½ a ciascun esecutato)
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 7.200,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.650,00 (oltre accessori di Legge) (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero dell'atto di vendita e ai documenti prodotti da parte del creditore precedente sono a confermare che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in ditta agli esecutati [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni immobile costituiti da un appartamento con relativa cantina e da un'autorimessa in quota pari ad ½ ciascun esecutato, si ritiene doveroso costituire un unico lotto – tale scelta viene sostenuta da "concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Inoltre si precisa che l'appartamento ha un unico accesso dal vano condominiale e che si sviluppa al piano primo.

A livello urbanistico come si evince dai progetti rilasciati dalla P.A. Comune di Ronco all'Adige (VR) è stata progettata e studiata una conformazione tale per una sola unità immobiliari (Certificato di Abitabilità 19/12/1978).

Pertanto si conferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono soggettivamente e singolarmente comodamente divisibili, poiché l'alloggio non dispone di due ingressi, due cucine, due impianti idrotermosanitari ecc.

In merito all'autorimessa (rilevato durante il sopralluogo un posto auto coperto) si ricorda che ha accesso dal vano scala interno e dall'esterno (dalla strada pubblica si accede alla rampa carraia raggiungendo la basculante condominiale); anch'essa non risulta comodamente divisibile in quanto non dispone di una superficie e di una disposizione geometrica che consenta di essere suddivisa.

Si volesse separare l'autorimessa (posto auto coperto) dall'appartamento, non essendo vincoli "L. Tognoli" esso potrebbe essere venduto a sé stante, ma l'appartamento diminuirebbe di appetibilità, per cui avrebbe maggior difficoltà di inserimento sul mercato



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

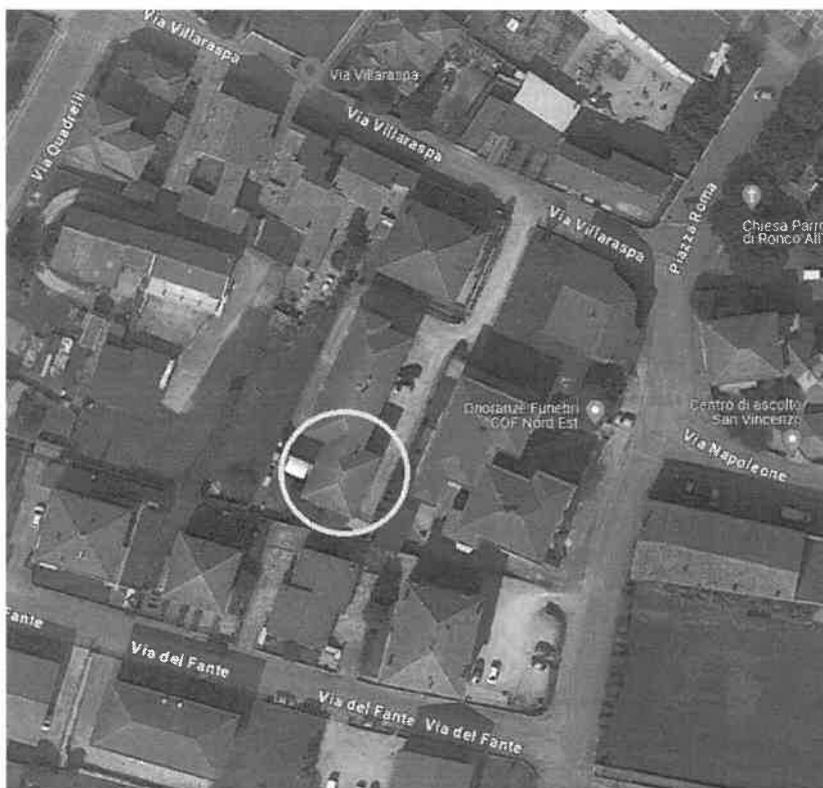
Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

(catasto fabbricati)

- Foglio 18 mappale 327 subalterno n°10 categoria A/2 classe 3 vani 6 sup. catastale di 99 mq. Rendita € 433,82 – piano primo ed interrato;
- Foglio 18 mappale 327 subalterno n°13 categoria C/6 classe 2 mq. 9 Rendita € 13,48 – piano interrato.

Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Il lotto dove si trovano i beni immobili appena citati è situato in Ronco all'Adige (VR) Via Villaraspa n°3 come indicato graficamente dal bollino giallo.



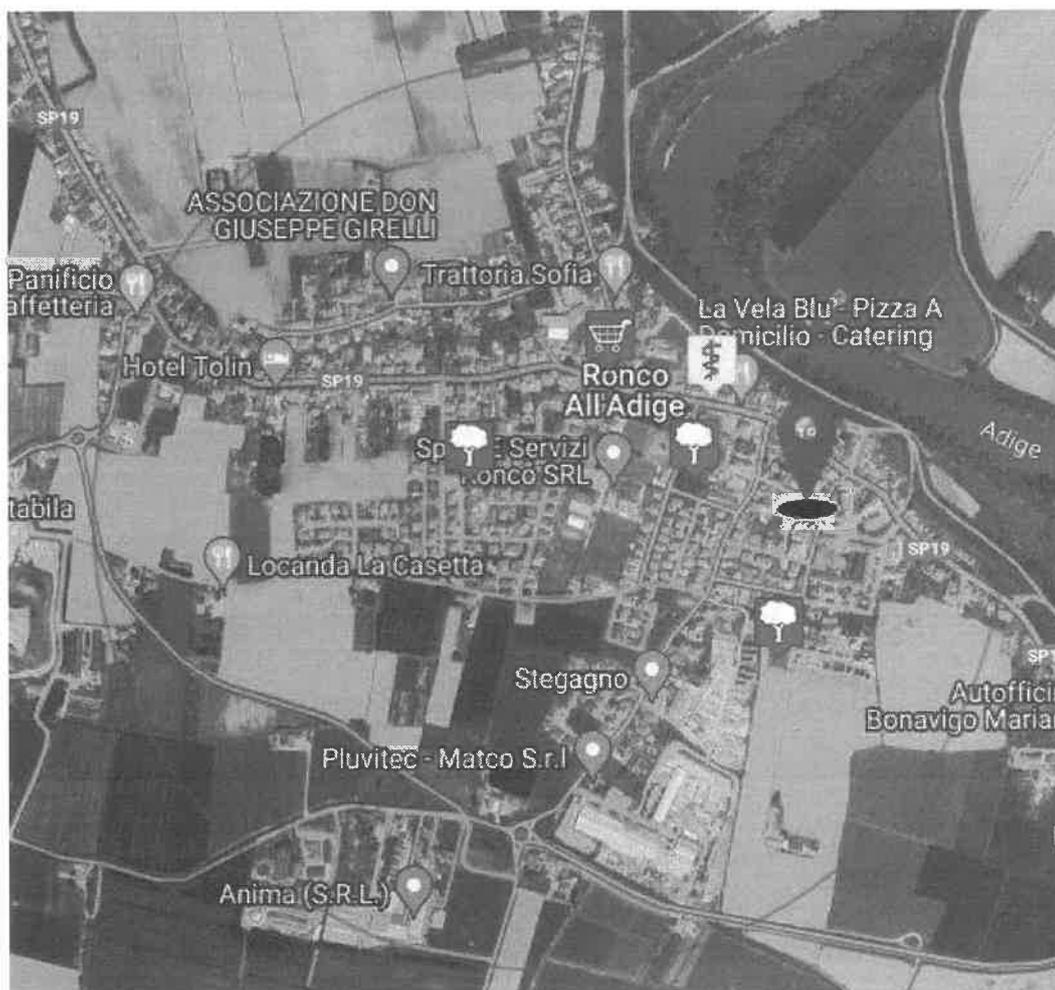
Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis in Ronco all'Adige (VR) al foglio n°18 mappale 327 si rileva che l'intero lotto confina a Nord con il mappale n.1119, ad Est con i mappali n°328-966, a Sud con il mappale n. 1120 e ad Ovest con il mappale n. 324.

Le planimetrie catastali recuperata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state redatta in data 07/09/1980 a firma [REDACTED]

D.1.3 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

D.1.3.1. Contesto

Il lotto unico composto da un appartamento e autorimessa risulta essere edificato in Ronco all'Adige (VR) e ad un raggio di 800 metri dal centro si trovano diversi servizi quali centro commerciale, spazi all'aperto, farmacia (poco servita da mezzi trasporto e scuole).

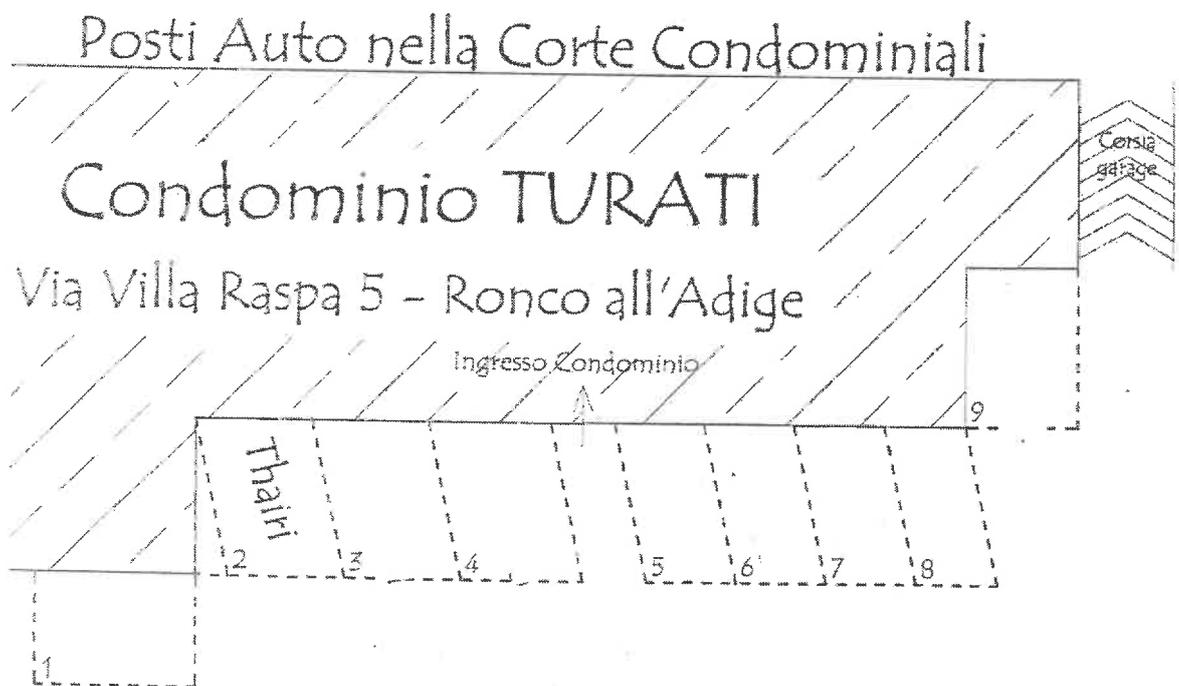


D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con locale cantina ubicato al piano interrato ed un posto auto coperto il tutto facente parte del Condominio Turati in Ronco all'Adige (VR) Via Villaraspa n°03.

Si precisa, da informazioni raccolta da signori vicini e confermate dall'Amministratore, che i beni immobiliari oggetto di pignoramento all'u.i. godono di uno spazio all'aperto di sosta per un'eventuale auto indicato con il n. 2.

La scrivente non conosce la natura di tale divisione né tanto meno la provenienza, ma si limita ad indicare che il futuro acquirente avrà anche la possibilità di parcheggiare in quella specifica area di sosta.





Il Condominio Turati si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato; lo stesso ha due accessi pedonali con due distinte scale condominiali.

L'appartamento in oggetto è situato nella porzione identificata al civico 3 – piano primo – scala condominiale priva di ascensore.





L'u.i. abitativa si trova al piano primo e si sviluppa in ingresso, corridoio, cucina, tre camere, soggiorno, ripostiglio, un bagno e due balconi.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq. 90,00 escluse le superficie commerciali dei balconi.

Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti caratteristiche tecniche;

- *Porta d'ingresso all'u.i. semplice in legno;*
- *Presenza di video – citofono;*
- *Rivestimento piastrelle in cucina;*
- *Presenza di split condizionatore e motori posizionati all'esterno;*
- *Presenza di zanzariere danneggiate;*
- *Infissi semplici in legno e vetro;*
- *Presenza di avvolgibili;*
- *Porte interne tamburate;*
- *Caldaia nel ripostiglio;*
- *Elementi radianti;*
- *Presenza di tende da sole danneggiate;*
- *Bagno completo di sanitari standard (segni di sgretolamento intonaco);*



- Camera/terrazza chiusa presenta segni di umidità (vetri opachi e pavimentazione);





Tribunale di Verona E.J. n. 68/2024
Giudice: DOTT. ATTILIO BURTÌ
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: I.V.G.





Tribunale di Verona E.I. n. 68/2024
Giudice: DOTT. ATTILIO BURTI
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: I.V.G.





Al piano interrato si trova una cantina di circa mq. 13,50 avente un'altezza interna di circa 2,12; porta in alluminio, presenza di impianto elettrico.





Il posto auto al piano interrato ha accesso pedonale dalle scale condominiali e dalla rampa carraia di accesso superando un unico portone condominiale.

La definizione dell'area del posto auto è tracciata con una linea bianca sulla pavimentazione (battuto di cemento).



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

Previo sopralluogo la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza o meno di elaborato planimetrico catastale e relativo elenco subalterni per comprendere la presenza di b.c.n.c. e la struttura dello stabile.

Il risultato è stato negativo, nessun elaborato planimetrico e nessuna costituzione di b.c.n.c.; pertanto alcune parti tipo scala condominiale, accesso condominiale, rampa autorimessa ecc. non risultano identificate catastalmente.

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

L'accesso all'intero condominio, come si evince dalla documentazione fotografica, avviene tramite uno stradello sterrato (mappale n° 328) fino a raggiungere il mappale n° 327 ove sorge il fabbricato.

L'u.i. abitativa ubicata al piano primo è raggiungibile dalla porta ingresso condominiale salendo le scale condominiali, mentre il posto auto coperto e la cantina posizionate al piano interrato sono raggiungibili sia dal vano scale condominiale che dall'accesso carraio percorrendo la rampa carraia superando la basculante condominiale.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica si è constatato che l'intero lotto ricade nel Piano degli Interventi – Zona B – zona di attuale urbanizzazione residenziale.





D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

In visura catastale i beni immobili oggetto di pignoramento risultano correttamente in ditta agli esecutati [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni in conformità con quanto risulta dalle visure ipo – catastali e l'Atto di compravendita.

In merito alla correttezza grafica delle planimetrie catastali a confronto con lo stato di fatto dei luoghi la scrivente ha potuto accertare che è stata creata un'apertura nel vano frontale alla cucina ed è stata tamponata la porta prevista che portava all'anti -- bagno.

Essendo delle modifiche inteme si ritiene di non eseguire attualmente l'aggiornamento, ma attendere la sistemazione della pratica edilizia.

In merito al posto auto coperto la conformità del piano interrato risulta diversa (parete divisoria delle due scale, presenza di pilastro, ecc...) pertanto dopo aver eseguito una pratica edilizia la scrivente consiglia di aggiornare la pratica catastale con la costituzione di eventuali b.c.n.c.

Costi da affrontare per aggiornamento catastale inerente le u.i. e costituzione di b.c.n.c.:

- spese € 150,00;
- onorari € 1.500,00

Complessivi € 1.650,00 oltre IVA e accessori di Legge.

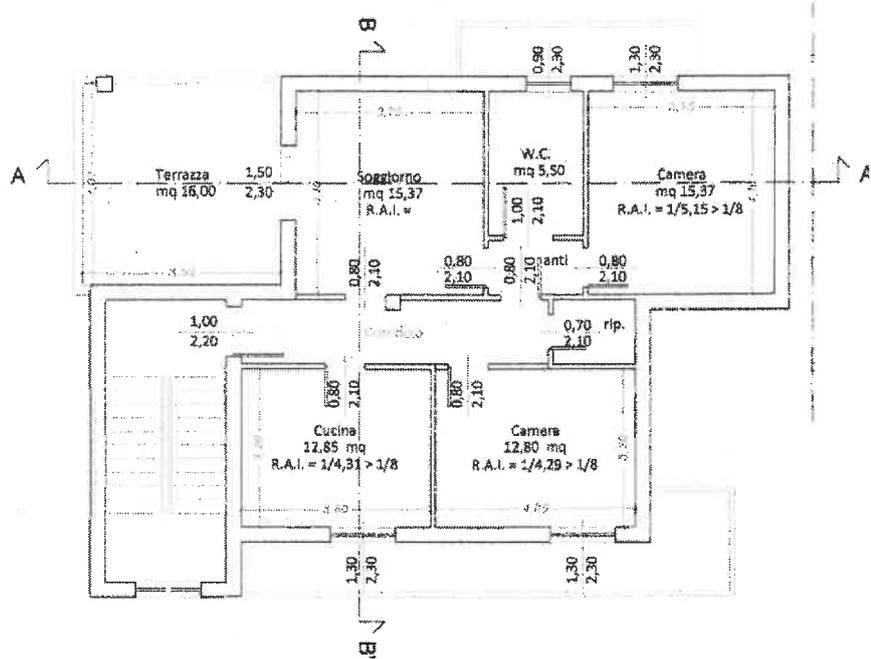


D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

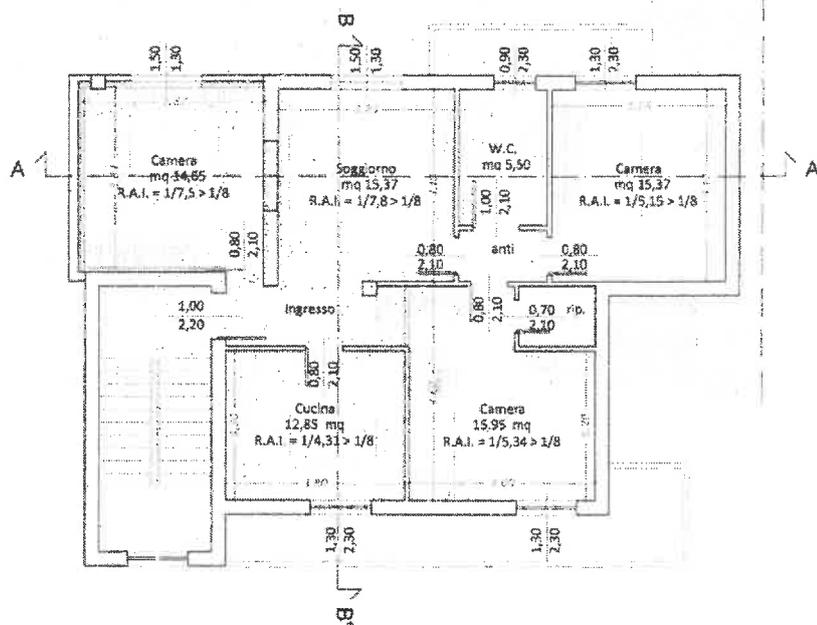
A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di Ronco all'Adige sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di Abitabilità datato 19.12.1978 in merito alla costruzione di un nuovo edificio;
- Licenza di costruzione n°37 del 07.05.1974 per la costruzione condominio;
- Ordinaria manutenzione per sostituzione canali di gronda in data 1999;
- D.I.A. (Fiano casa) n°7959 del 05.07.2011 per modifiche ripartizione e chiusura terrazze relativi progetti impianto di riscaldamento.

STATO APPROVATO



STATO MODIFICATO

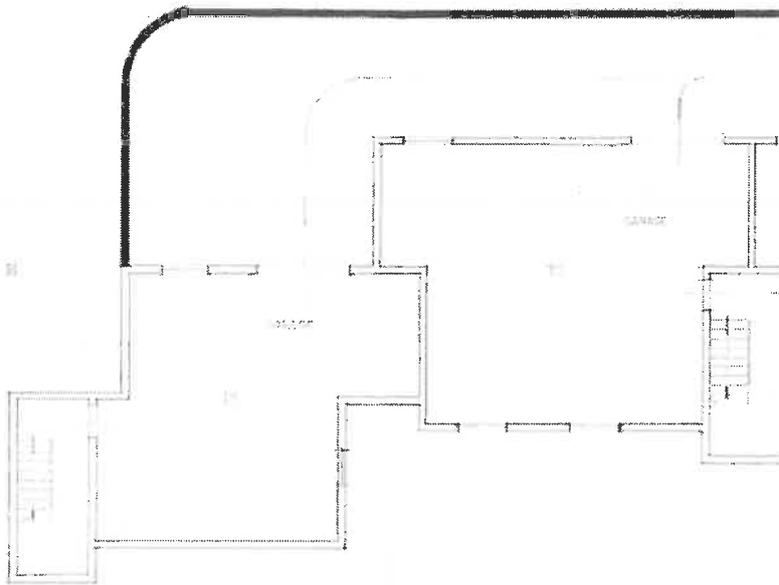


A seguito di sopralluogo la scrivente ha potuto rilevare che non sono stati eseguiti i lavori autorizzati da D.I.A. (Piano casa) n°7959 del 05.07.2011 notando le seguenti difformità edilizie:

- La terrazza divenuta camera ha accesso solamente dal soggiorno;
- Il soggiorno ha un muretto alto circa 0,95 cm;
- È stata tamponata la parete del soggiorno dove vi è segnalata la porta;
- Il ripostiglio è posizionato come dall'origine;
- Nessuna modifica alla camera dei bambini;

In merito al piano interrato si dovrebbe presentare una pratica in Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni (corretto posizionamento della parete divisoria con la restante porzione di interrato, dimensioni muri e il posizionamento delle finestrelle).





A seguito delle difformità edilizie rilevate, previa autorizzazione dal Comune competente e da colloquio con il Tecnico, si dovrà presentare una S.C.I.A./Permesso di Costruire in Sanatoria indicando tutto quanto sopradescritto.

Costi da affrontare per una S.C.I.A. – salvo diversa interpretazione dalla P.A. - sono i seguenti:

- *Diritti di segreteria € 500,00;*
- *Sanzione amministrativa per opere non autorizzate € 1.500,00;*
- *Onorari Tecnico professionista abilitato € 4.000,00 oltre Iva e accessori di Legge;*
- *Applicazioni del 20 % sul totale per varie ed eventuali.*

Complessivi € 7.200,00 oltre IVA e accessori di Legge.

D.1.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

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

A seguito di indicazioni ricevute dal Custode e da sopralluogo eseguito la scrivente può confermare che al momento del sopralluogo l'immobile risultava "libero" da persone.

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

La scrivente ribadisce il fatto che gli immobili risultano "liberi" da persone.

D.1.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Perugia) e da visure ipocatastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *Iscrizione in data 26/07/2005 n. 31679 e 7459 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2005 a favore [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni per un totale € 270.000,00 durata 30 anni;*
- *Trascrizione contro - Verbale di pignoramento - trascritto in data 28/02/2024 n° 7760 e 5812 a favore [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Niccolò Tiecco (Perugia) e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*



Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Come da incarico la scrivente ha preso contatto con l'Amministratore attualmente incaricato (Poliservice Amministrazioni Condominiali e Gestioni Immobili) a gestire codesto Condominio.

Pertanto si allega tutta la documentazione ricevuta e si conferma che ad oggi gli Esecutati hanno un debito pari a € 595,10 nei confronti del Condominio TURATI.

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

Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Come motivato precedentemente la scrivente ritiene di confermare quanto segue:

Trattandosi di beni immobile costituiti da un appartamento con relativa cantina e da un'autorimessa in quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascun esecutato, si ritiene doveroso costituire un unico lotto – tale scelta viene sostenuta da "concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il



frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Inoltre si precisa che l'appartamento ha un unico accesso dal vano condominiale e che si sviluppa al piano primo.

A livello urbanistico come si evince dai progetti rilasciati dalla P.A. Comune di Ronco all'Adige (VR) è stata progettata e studiata una conformazione tale per una sola unità immobiliare (Certificato di Abitabilità 19/12/1978).

Pertanto si conferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono soggettivamente e singolarmente comodamente divisibili, poiché l'alloggio non dispone di due ingressi, due cucine, due impianti idrotermosanitari ecc.

In merito all'autorimessa (rilevato durante il sopralluogo un posto auto coperto) si ricorda che ha accesso dal vano scala interno e dall'esterno (dalla strada pubblica si accede alla rampa carraia raggiungendo la basculante condominiale); anch'essa non risulta comodamente divisibile in quanto non dispone di una superficie e di una disposizione geometrica che consenta di essere suddivisa.

Si volesse separare l'autorimessa (posto auto coperto) dall'appartamento, non essendo vincoli "L. Tognoli" esso potrebbe essere venduto a sé stante, ma l'appartamento diminuirebbe di appetibilità, per cui avrebbe maggior difficoltà di inserimento sul mercato e minor valore, atteso che il massimo realizzo si ottiene mediante la vendita di alloggi con autorimessa / posto auto coperto.

D.1.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO

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

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili



similari a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- *Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- *Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- *Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*
- *Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;*
- *Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.*

Per contro:

- *Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;*
- *Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;*
- *Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.*

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.



Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano. È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che i beni immobili in esame siano parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzata.

D.1.13.3. Stima

In merito alla stima da eseguire, in base alle potenzialità economiche delle u.i. costituite le stesse sono valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici riscontrate come



semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, liberi da persone e cose, tenuto correttamente conto dell'appetibilità e potenzialità delle u.i. come segue:

(catasto fabbricati)

- *Foglio 18 mappale 327 subalterno n°10 categoria A/2 classe 3 vani 6 sup. catastale di 99 mq. Rendita € 433,82 – piano primo ed interrato;*
- *Foglio 18 mappale 327 subalterno n°13 categoria C/6 classe 2 mq. 9 Rendita € 13,48 – piano interrato.*

Complessivi € 89.050,00

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e quindi arrotondata ad € 90.000,00 con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici e all'uso del posto auto scoperto nell'area condominiale.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai subalterni (catasto fabbricati)

- *Foglio 18 mappale 327 subalterno n°10 categoria A/2 classe 3 vani 6 sup. catastale di 99 mq. Rendita € 433,82 – piano primo ed interrato;*
- *Foglio 18 mappale 327 subalterno n°13 categoria C/6 classe 2 mq. 9 Rendita € 13,48 – piano interrato.*

Valore complessivo pari ad € 90.000,00.

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- *riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 15% pari a € 13.500,00;*
- *spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 7.200,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 1.650,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *verifica impianti esistenti funzionanti € 1.500,00;*



- redazione APE € 500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 65.650,00
Valore arrotondato in	<u>€ 66.000,00</u>
Valore in quota paria a $\frac{1}{2}$	€ 33.000,00

Gli Esecutati sono:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni.



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 immobile sotto ogni profilo.

Verona, 08 luglio 2024

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2. Certificato contestuale di residenza, di stato civile e stato famiglia;
- E.3. Planimetrie catastali;
- E.4. Estratto di mappa Wegis;
- E.5. Visure catastali presso Agenzia Entrate di Verona;
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- E.7. Titoli Abilitativi Comune di Ronco all'Adige (VR);
- E.8. Stralcio Zona Urbanistica in Ronco all'Adige (VR);
- E.9. comunicazione Agenzia delle Entrate;
- E.10. comunicazione Cancelleria Famiglia Tribunale di Verona (sentenza);
- E.11. documentazione Amministratore Condominiale;
- E.12. Dati comparabili Stimatrix, OMI, locandine pubblicitarie;
- E.13. Documentazione fotografica.



