

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare	RGE 55/2024
Giudice	Dott. ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

Valeria Spada avvocato – avv.valeriaspada@gmail.com – 0452470709

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 7
045 8347925
C.F. ZRZNR65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

Tribunale di Verona E. I. n. 55/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato



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.....	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	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.....	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	14
D.1.8.	Vincoli e oneri giuridici	14
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a spese e cura della procedura	14
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	15
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobili.....	15
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	16
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	16
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	16
D.1.13.	Valutazione del lotto	16
D.1.13.1.	Consistenza	16
D.1.13.2.	Criteri di stima	17
D.1.13.3.	Stima.....	20
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	22



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 55/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Villa singola con piscina Sup. commerciale villa mq. 370 Sup. commerciale autorimessa mq. 43
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR), Via Attilio Personi 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), Foglio 20, partic. 1757: - sub 4, A/7 - sub 2, C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 658.000,00
Stato di occupazione	Abitato da un comproprietario
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (convenzione edilizia)
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. 55/2024 R. E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto
Custode: : Valeria Spada avvocato



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 28/02/2024 ai nn. 7726 R.G. e 5809 R.P. colpisce i seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto, Fg. 20, partic. 1757:
- sub 1, A7 abitazione in villini, cons. vani 13,5;
- sub 2, C6 autorimessa, cons. mq. 83;
- sub 3, ente comune;;
- individuato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto, Fg. 20, partic. 1757, ente urbano, cons. are 7.23;

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di beni con caratteristiche di unità autonoma e funzionalmente legati (villa con autorimessa e terreno di pertinenza), si propone la formazione di un unico lotto: Lotto Unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN POVEGLIANO VERONESE VIA ROMA 12.

D.1.1. Proprietà

Dalla relazione notarile, Notaio Gigino Rollo in Novoli (LE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, allegato alla presente relazione peritale (allegato 7) risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

1) - [REDACTED]



- [REDACTED]

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giannaugusto Fantin di Verona in data 16/07/2004 rep. 96079/15222 e trascritto a Verona il 28/07/2004 ai nn. 33757 R.G. e 20063 R.P..

2) - [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED] e,

- [REDACTED]



[REDACTED]

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Giannaugusto Fantin di Verona in data 16/07/2004 rep. 96077/15220 e trascritto a Verona il 28/07/2004 ai nn. 33731 R.G. e 20037 R.P..

3) - [REDACTED]

in forza di atto di divisione a rogito Notaio Salvatore Pio Agostino di Legnago in data 30/04/1996 rep. 165243 e trascritto a Verona il 09/05/1996 ai nn. 13264 R.G. e 9773 R.P..

4) [REDACTED]

- [REDACTED]

in forza di atto di denuncia di successione, Ufficio del Registro di Verona reg. 11 n. 90 vol. 337, trascritto a Verona il 24/11/1981 ai nn. 25239 R.G. e 19043 R.P..

5) - [REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dal certificato di residenza e stato famiglia (allegato 2) attualmente risultano residenti nell'immobile in oggetto la proprietaria esecutata ed il proprio figlio. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 3) i due soggetti esecutati comproprietari erano precedentemente coniugati in regime di separazione dei beni; attualmente, con sentenza



del Tribunale di Verona, in data 14/12/2018, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto unico risultano attualmente identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto, intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- Foglio 20, partic. 1757, Via Attilio Personi 6;

sub 4, cat. A/7, cl. 3, cons. vani 14, sup. cat. tot. mq. 308, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 301, rendita € 1.446,08, piano S1-T-1, abitazione con piscina e corte esclusiva;

sub 2, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 83, sup. cat. tot. mq. 89, rendita € 180,04, piano S1.

Si precisa che gli immobili sorgono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Lupatoto al Fg. 20 partic. 1757 ente urbano, di are 7.23.

Si precisa inoltre che l'attuale identificazione catastale si è resa necessaria in seguito all'autorizzazione del Signor. Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 04/07/2024, su istanza del sottoscritto perito in cui si segnalava la necessità di eseguire l'aggiornamento catastale in quanto, dai vari accertamenti eseguiti presso il Comune e il Catasto, è emerso che la piscina esistente è stata regolarmente autorizzata ed eseguita ma che la proprietà non ha provveduto successivamente alla realizzazione all'inserimento catastale.

Pertanto il sottoscritto perito (vedi allegati 5-6-7) ha eseguito l'inserimento in mappa della piscina al catasto terreni, l'accatastamento della piscina con l'abitazione e la corte esclusiva con individuazione di un nuovo subalterno e la stesura del nuovo elaborato planimetrico (allegati 4-5-6).

Ubicazione: Comune di San Giovanni Lupatoto Via Attilio Personi 6.





Confini: In relazione alla particella 1757 del Fg. 20 ai terreni da nord: partic. 1371, partic. 246, partic. 763, partic. 304, partic. 1569, partic. 1445 strada pubblica Via Attilio Personi, partic. 1567.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di San Giovanni Lupatoto, in frazione Raldon a circa sei chilometri a sud del Comune Capoluogo, in zona prevalentemente residenziale, ove sono presenti i servizi necessari (negozi, scuole,, etc.) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

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

Trattasi di una villa monofamiliare con corte esclusiva di pertinenza in cui è stata realizzata una piscina. L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano interrato.



L'edificio è stato costruito ex novo ed ultimato nel 2006 in seguito ad intervento edilizio diretto all'interno di una lottizzazione con le opere di urbanizzazione completate ove sono presenti edifici analoghi. Si segnala che due lotti confinanti devono ancora essere oggetto di edificazione.

L'edificio in oggetto occupa una superficie di sedime di circa mq. 127, lasciando i restanti mq. 558 circa destinati a corte, mentre la piscina si estende per mq. 38. Lo sviluppo del piano interrato si estende oltre il sedime dell'edificio fuori terra e complessivamente per circa mq. 217.

Alla villa si perviene, sia pedonalmente che con accesso carraio direttamente dalla pubblica strada, Via Attilio Personi, da una piazzola di accesso in posizione sud-ovest, rientrando nel lotto.

All'edificio si accede direttamente dal piano terra, attraverso il giardino e un piccolo portico di ingresso. Al piano terra è presente un unico ambiente a soggiorno che comunica direttamente con la cucina divisa in zona pranzo e zona cottura; dietro quest'ultima si trova una dispensa. Al piano terra sono inoltre presenti una camera dedicata a studio e un servizio igienico.

Dal soggiorno in doppia altezza una scala a giorno porta al primo piano dove sono presenti due camere da letto, di cui una matrimoniale, un ampio servizio igienico e un guardaroba. Le due camere sono dotate di balconi.

Al piano interrato si perviene tramite una scala aperta dal soggiorno che porta ad una ampia taverna con angolo cottura e camino. A lato della taverna si trova un locale destinato a lavanderia, bagno e centrale termica. Dalla taverna un disimpegno porta a due cantine e all'autorimessa, alla quale si accede dall'esterno anche con una rampa carraia posta sul lato sud dell'edificio.

L'edificio consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 268, ad esclusione del portico e dei balconi, e di una superficie lorda commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 370. L'autorimessa sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 78.

Si segnala che il solaio dell'autorimessa nella zona verso sud est, nella parte dove l'interrato fuoriesce dal sedime dell'edificio in elevazione e la copertura dell'autorimessa è caratterizzata da una copertura piana a giardino, sono presenti evidenti segni di



infiltrazione probabilmente dovuti a lacune delle guaine di impermeabilizzazione. Si renderà necessario quindi per i futuri proprietari provvedere alla manutenzione delle impermeabilizzazioni in questo punto. Di questa situazione se ne tiene conto nel capitolo dedicato alla valutazione di stima.

La tipologia costruttiva è di tipo aggiornato per l'epoca della costruzione (2006) con solai predalles e solai in latero-cemento a travature parallele ai vari livelli e solai di copertura in legno.

Le strutture portanti sono state realizzate in calcestruzzo al piano interrato e in laterizio portante tipo poroton e calcestruzzo, anche puntuale, ai livelli superiori

I pavimenti e rivestimenti, di buona qualità, sono stati realizzati in gres porcellanato e/o ceramica; i serramenti sono a taglio termico con vetrocamera e le protezioni esterne con tappa rette in pvc.

L'altezza netta interna al piano terra rispetta le previsioni di norma: da cm 2,20 circa per i locali accessori a cm. 2,70 circa per i locali a permanenza continua, fino alla doppia altezza del soggiorno di cm. 5,20 circa di media. Al piano primo vengono rispettati i medesimi parametri di norma con altezze nette interne che vanno da un minimo di cm. 200 circa fino a cm. 295 circa. L'altezza del piano interrato risulta di circa cm. 270 netti.

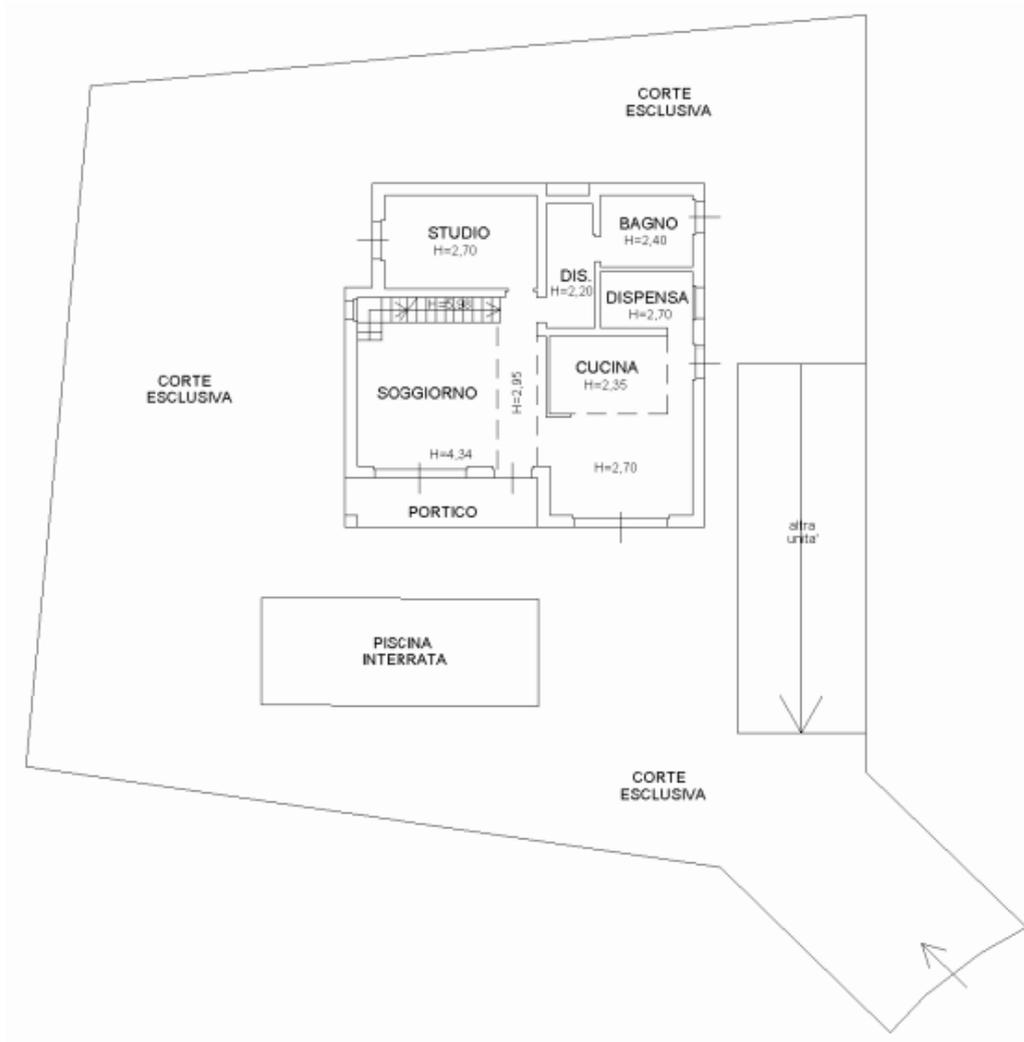
L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, gas ad uso domestico e per il riscaldamento e acqua) e dotata di impianti autonomi; l'appartamento è dotato di caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria che si trova nella lavanderia al piano interrato. L'impianto fognario è collegato alla fognatura comunale.



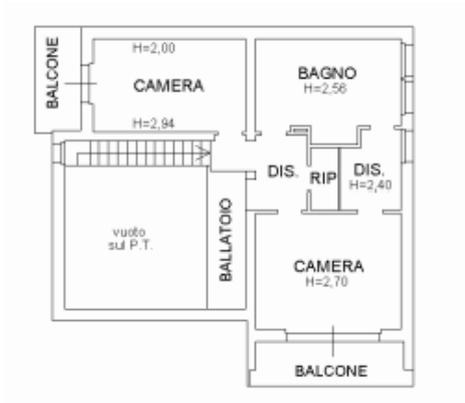
Planimetrie degli immobili

Viene di seguito riportato lo stralcio delle planimetrie catastali attualmente depositate in catasto. Abitazione sub 4:

Piano terra



Piano primo

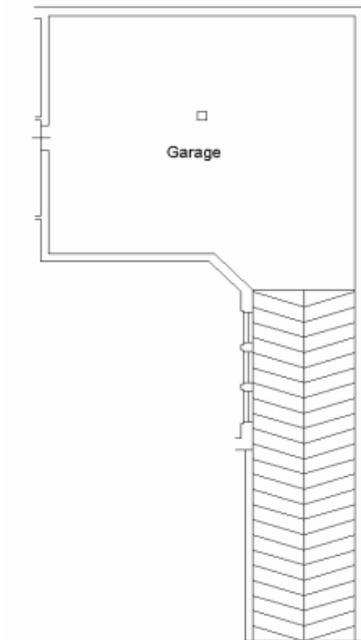


Piano interrato



Autorimessa sub 2:

Piano interrato



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

Trattandosi di un edificio monofamiliare indipendente non si vi sono pertinenze di tipo condominiale.



In relazione alle pertinenze si segnala che, in base alle norme attuali per l'accatastamento, l'aggiornamento catastale elaborato dal sottoscritto perito ha individuato, ricomprese all'interno del medesimo subalterno (sub 4,) l'abitazione la piscina e la corte esclusiva. L'autorimessa è rimasta identificata nella situazione originaria (sub 2).

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

Gli accessi, sia pedonale che carraio, avvengono e direttamente dalla strada pubblica Via Personi e sono situati sul lato sud-ovest del lotto.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente del Comune di San Giovanni Lupatoto, approvato con D.C.C. n. 50 del 28/09/2011, e successive varianti, l'area sulla quale sorge l'edificio in oggetto è individuata in "ZTO C1f" di espansione residenziale, con precedente piano di lottizzazione convenzionato e possibilità di edificare con intervento edilizio diretto (allegato 13).

Si ritiene pertanto che non vi siano margini per ampliamenti e che si possa intervenire sull'esistente con il livello massimo di ristrutturazione in quanto la potenzialità edificatoria determinata dal piano di lottizzazione è stata rispettata con la presentazione del permesso di costruire.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La situazione catastale attuale è stata aggiornata dal sottoscritto perito, su autorizzazione del Sig. Giudice dell'Esecuzione, come descritto nel paragrafo D.1.2.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Presso il Comune di San Giovanni Lupatoto in relazione agli immobili in oggetto sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 48/05 del 16/05/2005 prot. 2246 (allegati 8-9)
- DIA in variante prot. n. 15677 del 09/06/2006 (allegati 10-11)
- Certificato di agibilità prot. 23209 del 02/09/2006 (allegato 12).



Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'edificio e dell'autorimessa in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale dei progetti depositati in Comune e all'accatastamento aggiornato a cura del sottoscritto perito.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 21/05/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Valeria Spada.

Gli immobili risultano attualmente abitati dal soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] come da certificato di residenza e stato famiglia allegato alla presente relazione peritale (allegato 2).

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

Lo stato di occupazione non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla relazione notarile, Notaio Gigino Rollo in Novoli (LE), depositata agli atti per iniziativa di parte, integrata dal sottoscritto perito con l'aggiornamento delle formalità, (allegato 7) alla presente relazione peritale risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

1) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Verona in data 28/07/2004 ai nn. 33761 R.G. e 7393 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Giannaugusto Fantin di Verona rep. 96080 del 16/07/2004, per € 345.000,00, a garanzia di capitale di € 230.000,00, a carico di [REDACTED] sui beni in San Giovanni Lupatoto Terreni Fg. 20 map. 1568 di are 7.23.

2) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Verona in data 02/05/2006 ai nn. 20053 R.G. e 4957 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Lucio Lombardi di Isola della



Scala rep. 77359/17051 del 28/04/2006, per € 90.000,00, a garanzia di capitale di € 60.000,00, a carico di [REDACTED] sui beni in San Giovanni Lupatoto Terreni Fg. 20 map. 1568 di are 7.23.

3) – Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritta a Verona in data 14/03/2007 ai nn. 13049 R.G. e 2915 R.P., in forza di atto a rogito Notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala rep. 78680/17931 del 12/03/2007, per € 216.000,00, a garanzia di capitale di € 120.000,00, a carico di [REDACTED] sui beni in San Giovanni Lupatoto Fabbricati Fg. 20 map. 1757 sub 1-2-3 e Terreni Fg. 20 map. 1757 EU di are 7.23.

3) Pignoramento derivante da Atto Giudiziario nascente da UNEP presso il Tribunale di Verona rep. 762 in data 30/01//2024, a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Verona in data 28/02/2024 ai nn. 7726 R.G. e 5809 R.P..

Spese a carico della procedura: Per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle trascrizioni in genere è dovuta una tassa fissa di € 294,00. Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è dovuta una tassa fissa di € 35,00. Per cui si ha € 35 x 3 = € 105. Per la cancellazione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura risulterebbe quindi una somma complessiva di (294+105) € 399,00.

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

- Convenzione edilizia a rogito Notaio Giannaugusto Fantin di Verona rep. 92787 del 29/11/2002 trascritto a Verona in data 23/12/2002 ai nn. 53827 R.G. e 37125 R.P. a favore del Comune di San Giovanni Lupatoto in cui la ditta lottizzante si impegna a trasferire gratuitamente al comune le aree pubbliche oggetto di opere di urbanizzazione (allegato 8 nota di trascrizione convenzione edilizia).

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

Nessuno.



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di una unità abitativa autonoma con autorimessa e quindi di un'unica proprietà, non sono presenti parti comuni con soggetti terzi.

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

L'immobile risulta bene personale dei soggetti eseguiti.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si segnala che l'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Si precisa che è stata pignorata complessivamente la quota dell'intero e che si esprime una valutazione di indivisibilità della villa con autorimessa nell'ipotesi di mantenimento dello stato attuale del compendio immobiliare.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Descrizione Villa singola di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno	Sup. reale lorda	39,32	1,00	39,32
	Sup. reale netta	33,07	1,00	33,07
Cucina	Sup. reale lorda	32,55	1,00	32,55
	Sup. reale netta	26,66	1,00	26,66
Studio	Sup. reale lorda	19,66	1,00	19,66
	Sup. reale netta	14,99	1,00	14,99
Disimpegno 1	Sup. reale lorda	8,29	1,00	8,29
	Sup. reale netta	6,27	1,00	6,27
Dispensa	Sup. reale lorda	7,02	1,00	7,02
	Sup. reale netta	5,35	1,00	5,35
Bagno 1	Sup. reale lorda	9,71	1,00	9,71
	Sup. reale netta	6,92	1,00	6,92
Vano scala e ballatoio	Sup. reale lorda	11,83	1,00	11,83
	Sup. reale netta	10,50	1,00	10,50
Camera 1	Sup. reale lorda	19,79	1,00	19,79



	Sup. reale netta	14,99	1,00	14,99
Camera M	Sup. reale lorda	22,94	1,00	22,94
	Sup. reale netta	17,76	1,00	17,76
Disimpegno 2	Sup. reale lorda	5,11	1,00	5,11
	Sup. reale netta	4,64	1,00	4,64
Bagno 2	Sup. reale lorda	18,76	1,00	18,76
	Sup. reale netta	14,58	1,00	14,58
Ripostiglio	Sup. reale lorda	1,97	1,00	1,97
	Sup. reale netta	1,73	1,00	1,73
Disimpegno 3	Sup. reale lorda	6,11	1,00	6,11
	Sup. reale netta	4,76	1,00	4,76
Vano scale e dis. all'interrato	Sup. reale lorda	5,07	0,75	3,80
	Sup. reale netta	3,42	1,00	3,42
Lavanderia - C.T. - wc	Sup. reale lorda	15,55	0,75	11,66
	Sup. reale netta	11,30	1,00	11,30
Taverna	Sup. reale lorda	64,59	0,75	48,44
	Sup. reale netta	55,72	1,00	55,72
Disimpegno 4	Sup. reale lorda	5,79	0,50	2,89
	Sup. reale netta	4,80	1,00	4,80
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,36	0,25	1,09
	Sup. reale netta	3,37	1,00	3,37
Cantina 1	Sup. reale lorda	14,12	0,50	7,06
	Sup. reale netta	11,76	1,00	11,76
Cantina 2	Sup. reale lorda	19,89	0,50	9,94
	Sup. reale netta	16,21	1,00	16,21
Portico d'ingresso pt	Sup. reale lorda	10,04	0,35	3,51
	Sup. reale netta	9,88	1,00	9,88
Balcone-loggia p1	Sup. reale lorda	7,88	0,35	2,76
	Sup. reale netta	7,27	1,00	7,27
Balcone p1	Sup. reale lorda	5,23	0,25	1,31
	Sup. reale netta	5,13	1,00	5,13
Piscina	Sup. reale lorda	38,00	0,50	19,00
	Sup. reale netta	31,50	1,00	31,50
Corte esclusiva (detratto sedime e piscina)	Sup. reale lorda	558,00	0,10	55,80
	Sup. reale lorda	951,58		370,34
	Sup. reale netta	322,58		322,58

Descrizione Autorimessa di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	86,87	0,50	43,44
	Sup. reale netta	78,44	1,00	78,44
	Sup. reale lorda	86,87		43,44
	Sup. reale netta	78,44		78,44

D.1.13.2. Criteri di stima

L'unità abitativa, risulta pienamente funzionante e comodamente abitabile. Si trova all'interno di un fabbricato ultimato nel 2006; è caratterizzata da strutture, impiantistica e finiture complessive risalenti all'epoca della costruzione, che si trovano in condizioni buone, ad eccezione delle lacune nella impermeabilizzazione al solaio dell'autorimessa,



segnalate nel paragrafo D.1.3.2, per le quali se ne tiene conto all'interno del deprezzamento applicato in sede di valutazione. Si segnala che la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme con lo stato autorizzato sia edilizio che catastale; per quest'ultimo il sottoscritto perito ha provveduto alla regolarizzazione su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, come dettagliatamente descritto nel paragrafo D.1.2.

Per la valutazione degli immobili si sarebbe inteso utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Tuttavia la ricerca dei comparabili non ha sortito un effetto positivo in quanto non si registrano negli ultimi due anni compravendite di immobili similari nella zona.

Si è pertanto adottato il sistema del metodo dei costi, che si applica in presenza di immobili speciali e di beni immobili facenti parte di un mercato limitato, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata al costo di costruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il valore dell'area è stato ricavato dal prezzo di mercato attuale per aree libere analoghe nella zona e costa in circa € 200/mq. Per cui si ha che per superficie del lotto di mq. 723 si ottiene un valore del terreno edificabile di € 144.600,00, che per comodità viene arrotondato a € 145.000,00.

Il costo di costruzione è stato ricavato sui parametri forniti dal Cresme sulla piattaforma del Consiglio Nazionale degli Architetti adattati alla zona e alle caratteristiche dei beni in oggetto. Pertanto si rimanda alla tabella di cui all'allegato 16, elaborata dal sottoscritto perito sulla piattaforma citata che riporta un costo di costruzione complessivo di € 585.367,11, che per comodità viene arrotondato a € 585.000,00.

Il deprezzamento è stato valutato nell'individuazione delle opere strutturali per il risanamento del solaio dell'autorimessa di circa il 50% dell'autorimessa (per una superficie di mq. 43 per un costo di € 800/mq da cui si ottiene un deprezzamento di € 34.400,00, arrotondato a € 35.000) oltre una valutazione del deperimento complessivo dell'immobile valutata in circa 5% del costo di costruzione dell'immobile, per un importo



complessivo di € 75.000,00.

Pertanto applicando il metodo dei costi si ha

Valore dell'area edificata € 145.,000,00

Costo di costruzione € 585.000,00

A detrarre deprezzamento € 75.000,00

VALORE DI MERCATO € 655.000,00

Nonostante la scelta di orientarsi sul metodo dei costi il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la verifica tramite una ricerca nel mercato immobiliare anche perché il quesito richiede di restituire una valutazione in relazione alle singole consistenze di cui si compone il compendio immobiliare. In tal senso sono stati reperiti i dati per i beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da una ricerca effettuata attraverso il portale collegato all'Agenzia delle Entrate relativa gli ultimi 24 mesi (periodo intercorrente da 15/03/2022 al 15/03/2024), si sono riscontrate delle evidenze, che, per il compendio immobiliare in oggetto, si sono rilevate e acquisite tramite reali compravendite di immobili ricadenti nella zona oggetto di valutazione.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori medi che si aggirano intorno a € 1.850/mq. per abitazioni civili, comodamente abitabili e in buone condizioni. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 1.900/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix non risultano disponibili compravendite di immobili analoghi a quello in oggetto.

Tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della data di costruzione il sottoscritto ritiene che non si possa attribuire un prezzo unitario maggiore di € 1.850/mq.

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare applicando il criterio della comparazione.

Si è poi attribuito un valore sintetico all'immobile in base alla metratura lorda e i coefficienti di ponderazione in relazione alle zone residenziali e non residenziali, in base



al D.P.R. 138/98, per ottenere le superfici ragguagliate commerciali.

La stima è stata elaborata quindi tenendo conto di una valutazione complessiva del mercato immobiliare di zona, ma non trattandolo come fonte di prova ma di puro riscontro, in base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato applicando infine una adeguata correzione di stima tramite deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese imprevedute.

Le certificazioni di conformità degli impianti sono presenti presso il Comune ed allegate alla domanda di agibilità. Gli impianti che risultano funzionanti ed in discrete condizioni risalgono all'epoca dell'edificazione: 2006.. Tenuto conto della data di esecuzione degli impianti si suggerisce una verifica della conformità degli impianti autonomi per la eventuale certificazione della rispondenza alla normativa vigente in materia.

D.1.13.3. Stima

A. Villa singola

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:

- Valore complessivo intero e diritto e quota

Peso ponderale: 1

680.000,00 €

680.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno	39,32	1.850,00 €	72.742,00 €
Cucina	32,55	1.850,00 €	60.217,50 €
Studio	19,66	1.850,00 €	36.371,00 €
Disimpegno 1	8,29	1.850,00 €	15.336,50 €
Dispensa	7,02	1.850,00 €	12.987,00 €
Bagno 1	9,71	1.850,00 €	17.963,50 €
Vano scala e ballatoio	11,83	1.850,00 €	21.885,50 €
Camera 1	19,79	1.850,00 €	36.611,50 €
Camera M	22,94	1.850,00 €	42.439,00 €
Disimpegno 2	5,11	1.850,00 €	9.453,50 €
Bagno 2	18,76	1.850,00 €	34.706,00 €
Ripostiglio	1,97	1.850,00 €	3.644,50 €
Disimpegno 3	6,11	1.850,00 €	11.303,50 €
Vano scale e dis. all'interrato	3,80	1.850,00 €	7.034,63 €
Lavanderia - C.T. - wc	11,66	1.850,00 €	21.575,63 €
Taverna	48,44	1.850,00 €	89.618,62 €
Disimpegno 4	2,89	1.850,00 €	5.355,75 €
Ripostiglio	1,09	1.850,00 €	2.016,50 €
Cantina 1	7,06	1.850,00 €	13.061,00 €
Cantina 2	9,94	1.850,00 €	18.398,25 €
Portico d'ingresso pt	3,51	1.850,00 €	6.500,90 €
Balcone-loggia p1	2,76	1.850,00 €	5.102,30 €

Tribunale di Verona E. I . n. 55/2024 R. E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Enrico Zorzi architetto

Custode: : Valeria Spada avvocato



Balcone p1	1,31	1.850,00 €	2.418,88 €
Piscina	19,00	1.850,00 €	35.150,00 €
Corte esclusiva (detratto sedime e piscina)	55,80	1.850,00 €	103.230,00 €
	370,34		685.123,45 €

- Valore corpo: **685.123,45 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **685.123,45 €**

B. Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: **65.000,00 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **65.000,00 €**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	43,44	1.500,00 €	65.152,50 €

- Valore corpo: **65.152,50 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **69.152,50 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa singola	370,34	682.561,72 €	682.561,72 €
B	Autorimessa	43,44	65.076,25 €	65.076,25 €
			747.637,97 €	747.637,97 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

747.637,97 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 12% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese impreviste e riparazione dei danni al solaio dell'autorimessa, per deperimento ed obsolescenza, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli (€ 399,00):

89.716,56 €

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

657.921,41 €

Arrotodato a:

658.000,00 €

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, 30/08/2024

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Certificato di residenza e stato famiglia
- E.3. Estratto dell'atto di matrimonio
- E.4. Documentazione catastale aggiornata
- E.5. Pratica di aggiornamento catastale ai terreni
- E.6. Pratica di aggiornamento catastale ai fabbricati
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Nota di trascrizione della convenzione edilizia
- E.9. Permessi di costruire n. 48/05 del 16/05/2005
- E.10. Tavola PDC n. 48/05
- E.11. DIA prot. 15677 del 09/06/2006
- E.12. Tavola DIA prot 15677-2006
- E.13. Certificato di agibilità
- E.14. Estratto del Piano degli Interventi
- E.15. Documentazione fotografica
- E.16. Tabella costo di costruzione Cresme su piattaforma del CNA

