

**TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA**

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 427/2019 R.G.

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditori intervenuti:**

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

**Terzi:**

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

**C.T.U.** Arch. Sonia Iorio De Marco      **Custode** Avv. Tommaso Nicoli

**Data giuramento:** 17.02.2020      **Udienza:** 14.04.2021

**INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA**

---

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona  
tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com – s.ioriodemarco@legalmail.it





**COMPENDIO N. 7: COMUNE DI CEREVA (VR), VIA CALCARA /VIA MONTE CIMONE - STRALCIO**

## 5. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 5.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cereva – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Cereva – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

### 5.2 Valutazione Lotto n. 15

Il **Valore venale di mercato di "complesso edilizio residenziale, commerciale, direzionale"**, nel febbraio 2021 è il seguente:

#### Negozi

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	<b>€ 135.000,00</b>

#### Ufficio

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	<b>€ 120.000,00</b>

#### Appartamento

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	<b>€ 150.000,00</b>



Magazzino/Garage - sub 4

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <b><u>45.000,00</u></b>

Magazzino – sub 5

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <b><u>210.000,00</u></b>

Corte – sub 7

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ <b><u>20.000,00</u></b>

Totale

**€ 680.000,00****5.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Cancellazione pignoramento e ipoteche a carico dell'acquirente	€ 294,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.182,00
Spese condominiali	€ 0,00
<b>Totale:</b>	<b>€ <u>5.476,00</u></b>

**5.4 Prezzo a base d'asta**

STIMA "intero edificio", con i dovuti arrotondamenti – febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 680.000,00 (seicentottantamila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 680.000,00 - € 5.476,00 = € 674.524,00

**€ 674.000,00** (seicentosettantaquattromila//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

- Quota di 1/6 della piena proprietà di**€ 112.300,00** (centododicimilatrecento//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni

**5.5 Giudizio di comoda divisibilità**Giudizio di comoda divisibilità: **Bene divisibile****6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI**

Il lotto in questione consiste in un complesso edilizio costituito da due fabbricati costituiti nell'insieme da un magazzino, un magazzino/garage, un negozio, un ufficio ed un'abitazione sito nel Comune di Cerea – Vr - al civico n. 113 di Via Calcara (o Via Vittorio Veneto) ed al civico n. 1 di Via Monte Cimone. I dati catastali attuali dei beni immobili sono i seguenti:



Negozi

**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

**Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 1**, cat. C/1, cl. 4, 154 mq, R.C. 1.630,45 €, Via Calcara, piano T;

Ufficio

**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

**Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 2**, cat. A/10, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 174 mq, R.C. 1.378,94 €, Via Calcara, piano 1;

Abitazione

**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

**Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 3**, cat. A/2, cl. 2, 11,5 vani, sup. cat. 298 mq, R.C. 742,41 €, Via Calcara, piano 2;

Magazzino/garage

**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

**Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4**, cat. C/2, cl. 3, 173 mq, sup. cat. 198mq, R.C. 241,24 €, Via Calcara, piano S1;

Magazzino

**C.F. del Comune di Cerea - Vr**

**Foglio 47, mapp.n° 515, sub. 4**, cat. C/2, cl. 3, 463 mq, sup. 512, cat. R.C. 645,62 €, Via Calcara, piano T-1;

Il **mappale 515** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 400, mn. 152, Via Calcara, mn. 514.

Gli attuali intestatari secondo i RR.II. sono:

████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████
████████████████████	████████████████████

- STIMA **"intero edificio"**, a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti*- febbraio 2021

- Quota di 1/1 della piena proprietà

**€ 674.000,00** (seicentosettantaquattromila//00).

*I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.*



- **Quota di 1/6 della piena proprietà di** [REDACTED]

**€ 112.300,00** (centododicimilatrecento//00).

*I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni*

*“La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell’art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo.”*

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all’incarico ricevuto.

Verona, 03.05.2021

Arch. Sonia Iorio De Marco.

### **Allegati**

- **RIEPILOGO FINALE AGGIORNATO**

Verona, 03.05.2021

Arch. Sonia Iorio De Marco.

