

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

RG 6/2025

PROCEDURA ESECUTIVA

Giudice

DOTT. ATTILIO BURTI

Creditore procedente

PRISMA SPV S.r.l.

Parte esecutata



Esperta Stimatrice

Arch. Monica Michelazzi

Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624

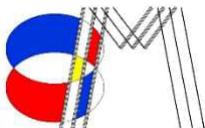
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI VERONA

Via Chioda 123/a – 37136 Verona

e-mail: info@ivgverona.it



ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI

Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona

C.F.: MCHMNC68H69L781S

P.IVA 03848350231

e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com

PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO.....	5
D.1.1.	Proprietà.....	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto.....	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	6
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	7
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	7
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	7
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	8
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	9
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	9
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	9
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	10
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	10
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	10
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	11
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	11
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	11
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	11
D.1.13.	Valutazione del lotto	12
D.1.13.1.	Consistenza.....	12
D.1.13.2.	Criteri di stima	12
D.1.13.3.	Stima.....	12
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	12
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	12
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	13

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 6/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione al piano primo di un complesso residenziale con autorimessa Sup. commerciale mq 80,40
Ubicazione	Bussolengo (VR), Via Caboto, 7
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (VR), Foglio 13, mapp. 1284, sub. 25, 50, 105
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 160.000,00
Stato di occupazione	Occupato senza titolo
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
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.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto di perizia risultano intestati in piena proprietà a [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locali accessori garage e cantina e beni comuni non censibili.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni:

Abitazione piano primo e cantina piano scantinato
Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°25

Autorimessa di pertinenza, piano scantinato
Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°50

Posto auto scoperto, piano terra
Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°105

Sono comprese la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico:

- Sub. n°83 viene identificato il bene comune non censibile (scale, corridoi, ascensore, locali motori) comune ai subalterni dal n°1 al n°71
- Sub. n°84 viene identificato il bene comune non censibile (scale, corridoi, ascensore, locali motori) comune ai subalterni dal n°20 al n°30 e ai subalterni n°69, 70, 71.
- Sub. n°85 viene identificato il bene comune non censibile corsia macchine, scivolo, scala, passaggio pedonale) comune ai subalterni dal n°31 al n°63.
- Sub. n°86 viene identificato il bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°105
- Sub. n°120 viene identificato il bene comune non censibile (passaggio carraio) comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°105
- Sub. n°121 viene identificato il bene comune non censibile (corte) comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°119
- Sub. n°87 area urbana di mq. 8 comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°119

La quota dell'intero in piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], in forza del seguente titolo:

- atto di successione registrata a Verona il 21/11/2024 al numero di repertorio 47452/88888 e trascritta il 25/11/2024 ai NN. 48035/35668 devoluta per legge.

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà dei beni al [REDACTED], in stato civile libero, in forza del seguente titolo:

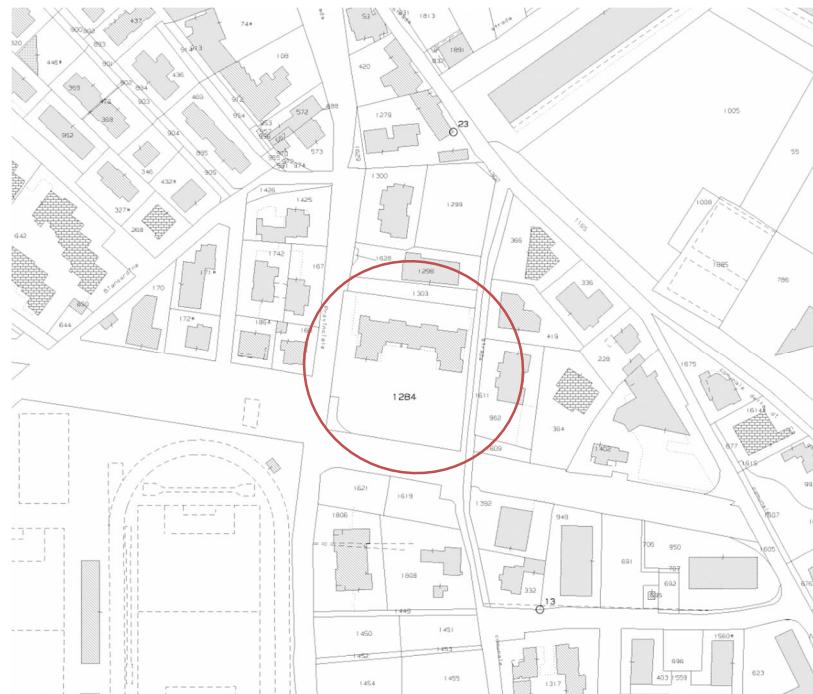
- atto di compravendita del 20/09/1997 del Notaio Ciro Raiola (Repertorio n°17835) trascritto a Verona il 24/09/1997 al numero 28341 R.G. e al numero 20284 R.P. da [REDACTED] quale amministratore di "PIZETA EDILE S.R.L."

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento il [REDACTED] era deceduto.

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

Dalle ricerche presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Bussolengo risulta che il defunto Poli Marco non era coniugato.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°13, Particella n°1284



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS

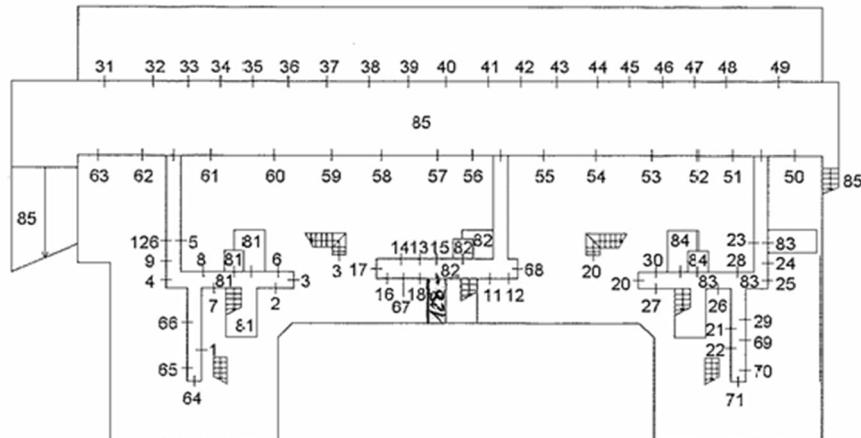
Dati catastali:

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare all'interno di un complesso residenziale sito in Comune di Bussolengo, (VR) Via Molinara n°5, si tratta nello specifico di un appartamento al piano primo con annessi locale cantina al piano interrato, un'autorimessa di pertinenza al piano interrato e un posto auto scoperto al piano terra all'interno di una corte condominiale, le unità sono distinte nel Catasto del Comune censuario di Bussolengo come segue:

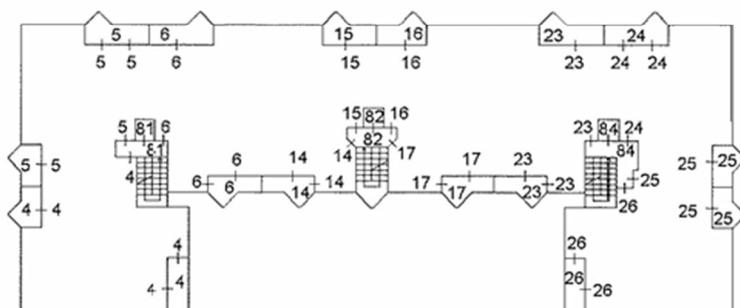
CATASTO FABBRICATI

- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°25 – Via Molinara, piano S1-1, cat. A/2, classe 4, vani 3,5, rendita € 307,29
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°50 – Via Molinara, piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14, rendita € 39,04
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°105 – Via Molinara, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, rendita € 21,07

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Castelluccio Davide Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2520	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Bussolengo Sezione: Foglio: 13 Particella: 1284		Protocollo n. VR0193616 del 20/12/2021 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2025 - n. T619279 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Giudice: Dott. Attilio Berti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Castelluccio Davide	Iscritto all'albo: Geometri	N. 2520	
Prov. Verona			
Comune di Bussolengo		Protocollo n. VR0193616 del 20/12/2021	
Sezione: Foglio: 13	Particella: 1284	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p style="text-align: center;">Mappale 983</p>			
Mappale 657	Via Caboto		
<p style="text-align: center;">Mappale 1077</p>			
PIANO TERRA			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2025 - Comune di BUSSOLENGO(B296) - < Foglio 13 Particella 1284 >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2025 - n. T619279 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Giudice: Dott. Attilio Berti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Castelluccio Davide

Iscritto all'albo:

Selected
Geometri

GEOGRAPHY

37-3783

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Comune di Bussolengo

Sezione: Foglio: 13

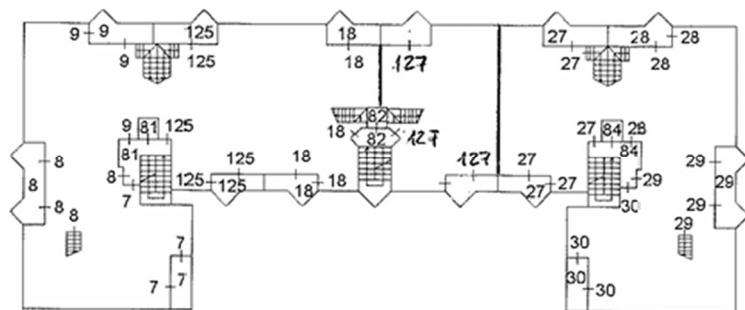
Banks & sellers: 1284

Protocollo n. VR0193616 del 20/12/2021

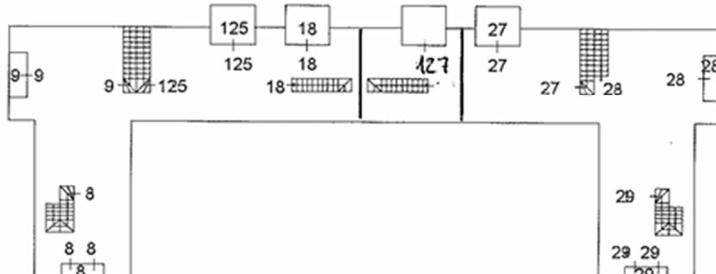
Tina Mammola

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2025 - n. T619279 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2025 - Comune di BUSSOLENGO(B296) - < Foglio 13 Particella 1284 >

Tribunale di Verona E 1 p 6/2025 R E

Tribunale di Verona E.I. II.
Giudice: Dott. Attilio Burti

Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Espero stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

MOD. AN (CEU)
LINEE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L 13-4-1939, n. 6521)
Pianimetria di u.u. in Comune di BUSSOLENGO..... via MOLINARA.....

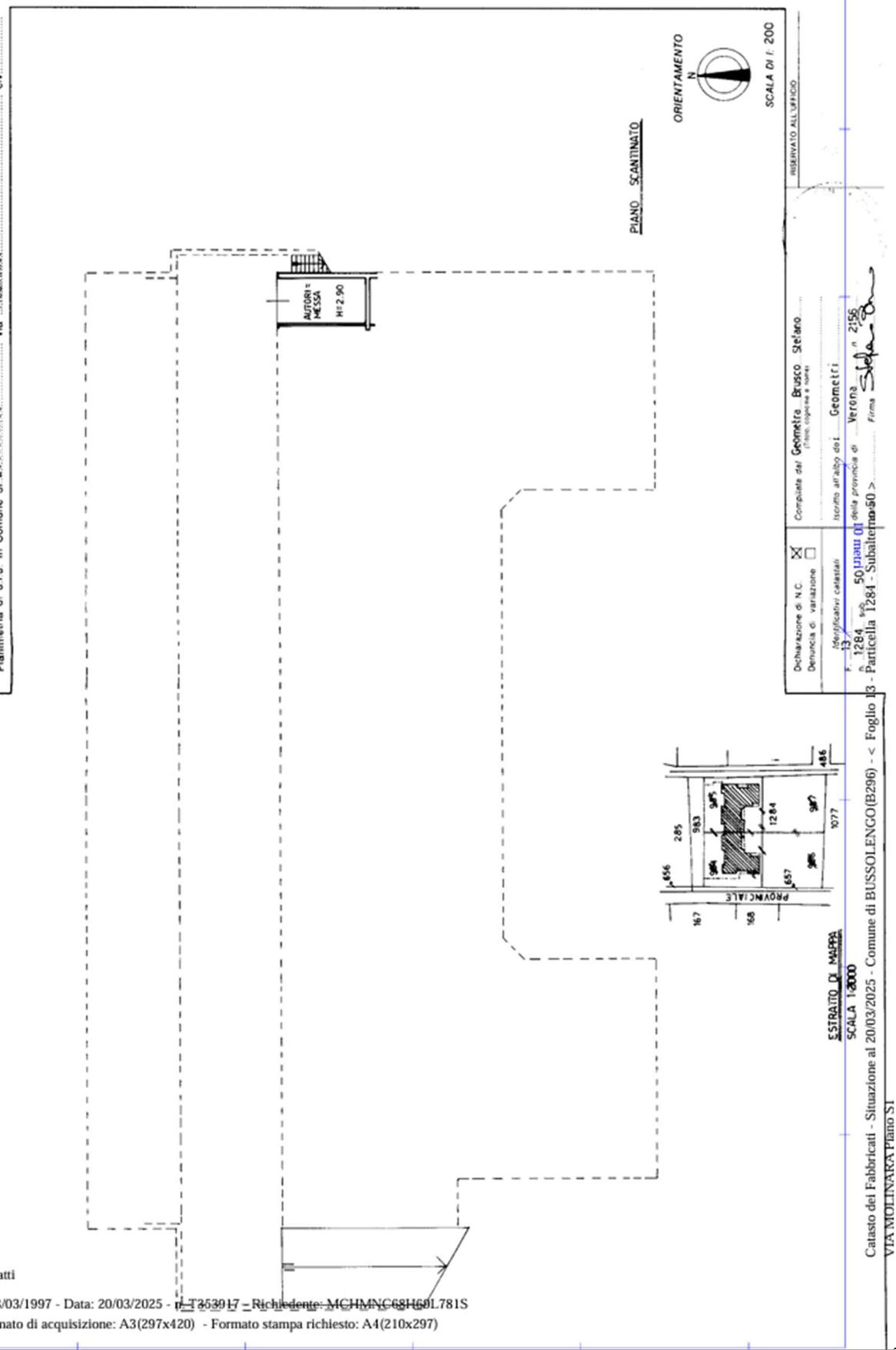


MOD. AN (CEU)

Pianimetria di u.u. in Comune di BUSSOLENGO.....

via MOLINARA.....

CV.....



1 pianimetria in atti

resentazione: 28/03/1997 - Data: 20/03/2025 - T353917 - Richiedente: MCHMNC68H60L781S
schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
500

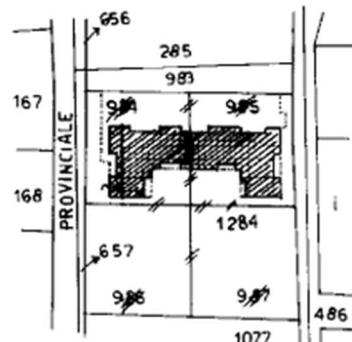
Planimetria di u.i.u. in Comune di... BUSSOLENGO..... via MOLINARA..... civ.....

POSTO AUTO
SCOPERTO
di mq 12

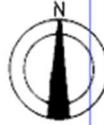
PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1: 2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI:

Mappe 01
Catasto Edilizio
Fabbricati - Situazioni
al 20/03/2025 - Comune di BUSSOLENGO(B296) - < Foglio 13 - Particella 1284 - Subalterno 105 >
VIA MOLINARA Piano T

Nome, cognome e cognome della Sotto-pv

Dichiarazione di N.C.
dimetria idattivazione

Compilata dal Geom. Brusco Stefano
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

ita presentazione: 15/09/1997 Data: 20/03/2025 - n. T354656 - Richiedente: MICHELAZZI MONICA
ale schede: 13 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1284 sub 105

della provincia di Verona n. 2156

data Firma

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Confini:

Il mappale n°1284 su cui sorge il complesso immobiliare confina con i seguenti mappali:

- A Nord con il mappale n°1303 immobile a destinazione commerciale ad un livello delimitato da siepe verde di separazione
- Ad Ovest con Via Molinara
- A Sud con Via Martiri delle Foibe
- Ad Est con Via Giovanni Caboto

L'unità residenziale il Sub. 25 confina a Nord con Sub. 24, e ad Ovest con Sub. 26

Variazioni catastali storiche:

I dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni dall'epoca di costituzione in atti del 28/03/1997 (n. D01280.1/1997)

I dati catastali risultano coerenti con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e del pignoramento stesso.

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente risulta che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nell'atto di pignoramento.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio

L'edificio in cui si collocano gli immobili oggetto di stima si trova in una zona residenziale caratterizzata da un ambiente tranquillo e ben collegato. Il contesto residenziale è generalmente composto da edifici abitativi, prevalentemente villette e palazzine di 2 o 3 piani, che offrono una buona qualità della vita.

La zona è servita da diverse infrastrutture, come scuole, negozi, e aree verdi.

Bussolengo gode di una posizione strategica, essendo vicina a Verona e alle principali vie di comunicazione, il che facilita gli spostamenti verso altre località.

L'area è anche apprezzata per la presenza di servizi pubblici, come mezzi di trasporto e strutture sportive, che contribuiscono a un'ottima vivibilità.

L'immobile in questione è ben collegato grazie alla presenza delle seguenti arterie stradali:

- A22 (Autostrada del Brennero): l'uscita più vicina è a circa 4 km, consentendo un rapido accesso alle autostrade.

-
- SS11 (Strada Statale 11): a circa 2 km, collegando Bussolengo a Verona e ad altre importanti località.
 - Tangenziale di Verona: a circa 8/10 Km. permette di evitare il traffico del centro città e di connettersi rapidamente con altre tangenziali e autostrade

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

Trattasi di beni siti in Comune di Bussolengo (VR) collocati all'interno di un lotto completamente recintato che ospita sul lato nord il corpo di fabbrica. Ad ovest vi è l'accesso su via Molinara n°5 carrabile e pedonale che immette nel parcheggio privato all'aperto, alla rampa di accesso al piano interrato e ad un'ampia area verde con prato ed alberature.

Ad est, su via Caboto, la recinzione con fitta siepe verde, si interrompe in corrispondenza degli accessi pedonali attrezzati con sistema citofonico e cassette postali.

Il complesso immobiliare è stato edificato nel 1997 ed è composto da 30 unità residenziali con relative cantine al piano interrato, 33 autorimesse al piano interrato e 17 posti auto scoperti in corte condominiale. Il complesso è dotato di tre vani scala condominali con relativi ascensori che mettono in comunicazione i piani scantinato, terra, primo e secondo tra loro, al piano terzo si collocano i sottotetti di pertinenza esclusiva di ciascuna unità immobiliare sottostante poste in diretta comunicazione tramite scale interne alle abitazioni.

Il piano scantinato si estende oltre la sagoma dell'edificio e vi si accede anche mediante rampa posta lungo il fronte ovest. I prospetti presentano una finitura intonacata di colore grigio e bianco. La porzione emergente triangolare dei balconi presenta parapetti chiusi in cemento a faccia vista mentre le ringhiere sono di colore verde. Dal punto di vista costruttivo l'immobile con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero cementizi da cm 25 con un pacchetto complessivo di cm 37,5 comprendente massetto porta impianti e finiture, presenta murature di tamponamento da cm 30. Nel 2020 è stato eseguito un intervento di isolamento dell'intero involucro edilizio con sistema a cappotto in polistirene espanso EPS dello spessore di cm.12 + cm.2 di intonaco cementizio. I balconi sono stati isolati coibentando il ponte termico.

La copertura è a tetto a due falde con manto in coppi.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento al primo piano, un vano cantina al piano interrato, un'autorimessa al piano interrato ed un posto auto scoperto di pertinenza all'interno di una corte condominiale.

L'appartamento è ubicato al piano primo nell'ala est del complesso e vi si accede tramite la scala A con ascensore raggiungibile dall'accesso pedonale su Via Caboto, 7. L'abitazione presenta una disposizione funzionale degli spazi interni, è composta da una zona Soggiorno-Pranzo di mq. 24.00, una camera da letto di mq. 15.40, un servizio igienico finestrato di mq. 4.47, un ripostiglio di mq. 1.50 e un ampio balcone di mq. 10,70. L'altezza interna dell'abitazione è di ml. 2.70.

La pavimentazione e i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica 30x30 di colore chiaro simil marmo, i balconi sono pavimentati in mattonelle in gres di colore chiaro.

Le porte interne sono tamburate in legno.

Gli infissi esistenti sono serramenti a doppia e tripla specchiatura in legno con doppio vetro ed avvolgibile esterno in PVC, l'ingresso all'appartamento è assicurato da portoncino blindato.

A livello impiantistico l'abitazione presenta riscaldamento autonomo con distribuzione ad acqua, caldaia ad incasso nel mobile cucina, Baxi Comfort max 310 Fi con cronotermostato ambientale e sistema di contabilizzazione diretta mediante contatori di calore a turbina. I sistemi di emissione del riscaldamento sono costituiti da tradizionali termosifoni con radiatori in alluminio.

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, conformi alla normativa come da Dichiarazioni di Conformità reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo. Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati al certificato di agibilità rilasciato in data 26/08/1997 n°71.

Pertinenze

Al piano scantinato, l'unità immobiliare è fornita di una cantina di mq. 5.30 con altezza interna ml. 2.90 ed un'autorimessa di mq. 13.50 con altezza interna di ml. 2.50 di pertinenza esclusiva con accesso da rampa carrabile condominiale da Via Molinara.

Il piano scantinato ha una pavimentazione in battuto di cemento. All'interno della corte condominiale l'unità immobiliare dispone di un posto auto scoperto di pertinenza esclusiva di mq. 12.00, tutta la zona parcheggio come i camminamenti del giardino sono pavimentati in massello autobloccante di calcestruzzo colore rosso.

L'immobile beneficia anche di aree scoperte comuni, utilizzabili da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono spazi di manovra e una corte con alcuni posti auto a

disposizione dei condomini, e una zona a verde con alberature, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	CEMENTO ARMATO	PILASTRI	BUONE
SOLAI	LATERIZIO E CEMENTO	LATEROCEMENTO	BUONE
SCALE	CEMENTO ARMATO		BUONE
COPERTURA	LATERIZIO E CEMENTO	DUE FALDE	BUONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE			
DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO SPESORE CM.30	BUONE
CAPPOTTO ESTERNO	POLISTIRENE ESPANSO	PANNELLI EPS 100 CON GRAFITE SPESORE CM.14	BUONE
INFISSI ESTERNI	LEGNO	FINESTRE CON VETROCAMERA	DISCRETE
OSCURANTI	PVC	TAPPARELLA	DISCRETE
PORTA D'INGRESSO	LEGNO	PORTONCINO BLINDATO	DISCRETE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO SPESORE CM.10	DISCRETE - LE PARETI DEL BAGNO PRESENTANO MACCHIE DI UMIDITA'
PORTE INTERNE	LEGNO	TAMBURATE	DISCRETE
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CERAMICA	PIASTRELLE 30X30	DISCRETE
RIVESTIMENTO BAGNI	CERAMICA	PIASTRELLE 30X30	DISCRETE
RIVESTIMENTI CUCINA	CERAMICA	PIASTRELLE 30X30	DISCRETE
PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSA	CEMENTO	BATTUTO DI CEMENTO	PESSIME POICHÉ L'AUTORIMESSA È STATA OGGETTO DI INCENDIO
PAVIMENTAZIONE CANTINA	CEMENTO	BATTUTO DI CEMENTO	NON VISIONATA

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI			
DESCRIZIONE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	SI	BUONE	SI
ELETTRICO	SOTTOTRACCIA	BUONE	SI
IDRICO	SOTTOTRACCIA	BUONE	SI
CITOFONICO	SI	BUONE	SI
TELEFONICO	SI	BUONE	SI
RISCALDAMENTO	AUTONOMO RADIATORI	BUONE	SI
CONDIZIONAMENTO	NO		
ANTIFURTO	NO		
IMPINTO TV	SOTTOTRACCIA	BUONE	SI
FOGNATURA	CONDOTTE PVC	RETE COMUNALE	SI

Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

Dal punto di vista estetico il fabbricato, le zone esterne a verde e quelle pavimentate presentano un buon livello qualitativo, con un buono stato di manutenzione, le facciate risultano intonacate. Il giardino condominiale è recintato e ben tenuto.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni ad eccezione di grandi macchie di umidità in corrispondenza di una parete del corridoio ed una parete del soggiorno che confinano con il bagno in corrispondenza della doccia, si ritiene che tale degrado dell'intonaco possa essere provocato da infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del piatto doccia.

L'autorimessa al piano scantinato è in pessime condizioni poiché è stato oggetto di incendio e le pareti sono ricoperte di fuliggine.

Si propongono di seguito le opere necessarie per risanare le macchie di umidità all'interno dell'alloggio e per pulire le pareti e il soffitto dell'autorimessa, il cui importo è stato stimato € 3660,00.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER OPERE DI									
- SISTEMAZIONE INFILTRAZIONI D'ACQUA ZONA PIATTO DOCCIA E SUCCESSIVO RIPRISTINO INTONACO E TINTEGGIATURE									
PULIZIA E TINTEGGIATURA AUTORIMESSA POST INCENDIO									
N	DESCRIZIONE	U.m.	N	lung.	larg.	alt/pes	quantità	PREZZO UNITARIO	PREZZO
1	Demolizione e scrostamento di intonaco a vivo delle murature, di spessore fino a cm. 3, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici	mq		1,80		1,50	2,70	€ 25,00	€ 67,50
2	Rimozione piatto doccia		1					a corpo	€ 150,00
3	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.	mc					0,50	€ 70,13	€ 35,07
4	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lasciata con frattazzo metallico alla pezza: per interni su pareti verticali	mq		1,80		1,50	2,70	€ 38,00	€ 102,60
5	Fornitura e posa di nuovo piatto doccia		1						€ 350,00
6	Pulitura di fuligine su murate ute e soffitto garage oggetto di incendio con bonifica ambientale e lo smaltimento dei rifiuti inquinanti contaminati da fumo e fuligine	mq	2	5,00 5,00 2,80 3,00	2,50 2,50 2,50	2,8 2,8 2,8 2,8	14,00 25,00 7,00 7,50 53,50	€ 42,00	€ 2.247,00
7	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: a- compenso per due mani a coprire. appartamento garage	mq. mq. mq.		5,00		2,70	13,50 57,12 70,62	€ 10,00	€ 706,20
TOTALE OPERE									€ 3.658,37

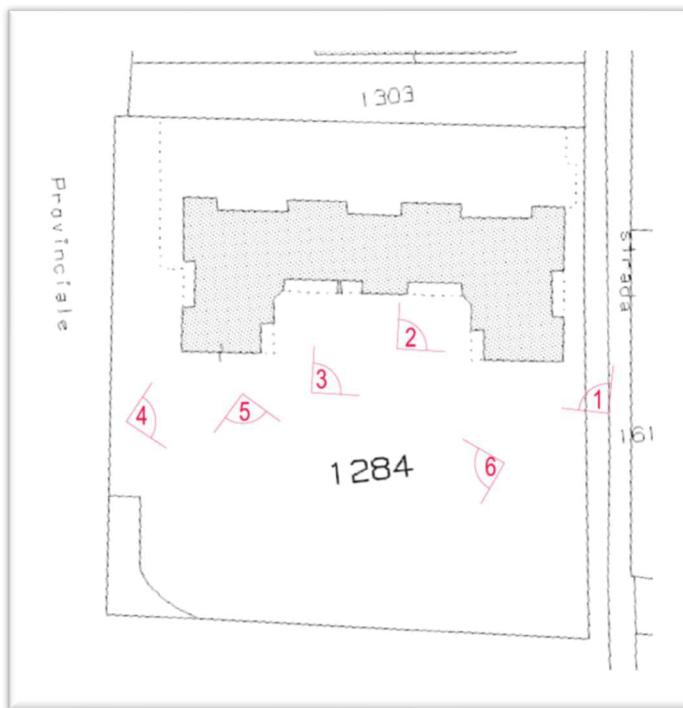
Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

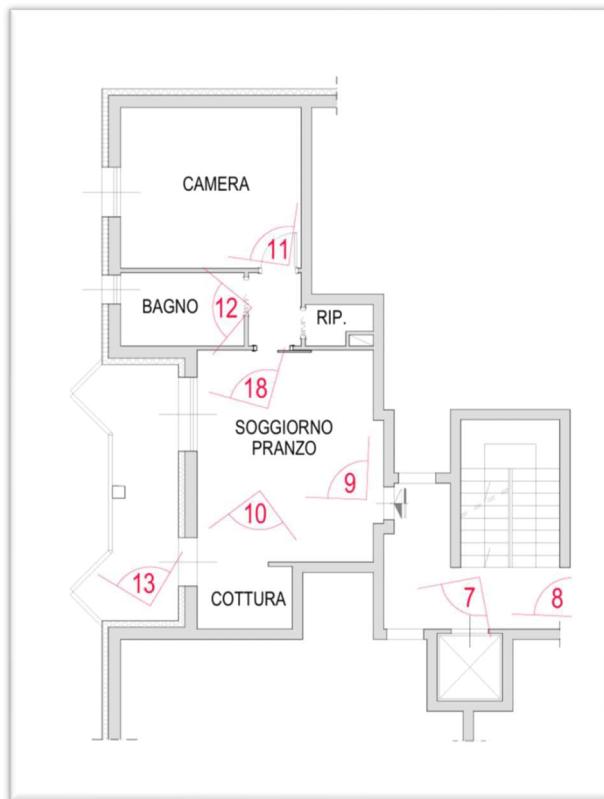
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

PLANIMETRIE CON PUNTI DELLE RIPRESE FOTOGRAFICHE



PLANIMETRIA GENERALE



PIANTA ALLOGGIO PIANO PRIMO

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



1)



2)



3)



4)



5)



6)

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



7)



8)



9)

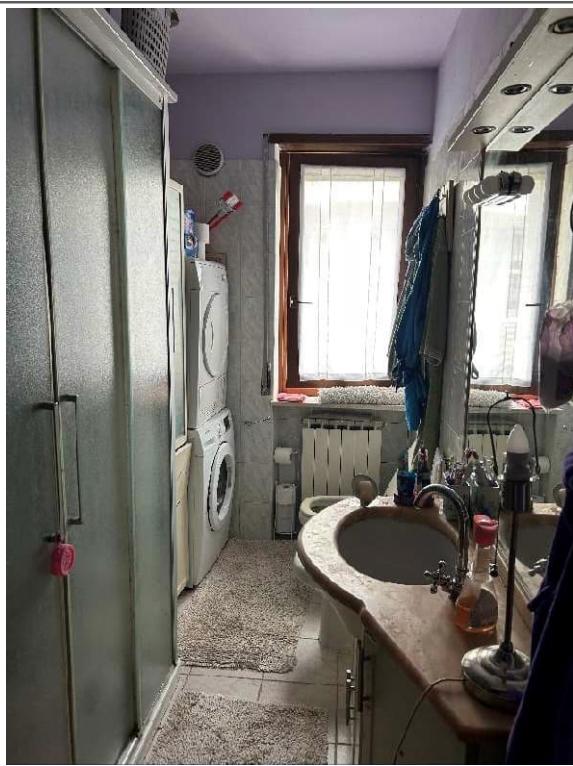


10)

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona



11)



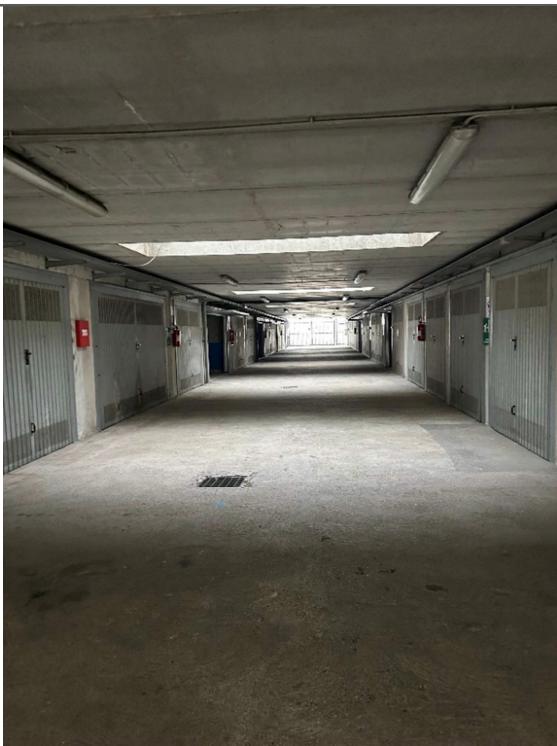
12)



13)



14)



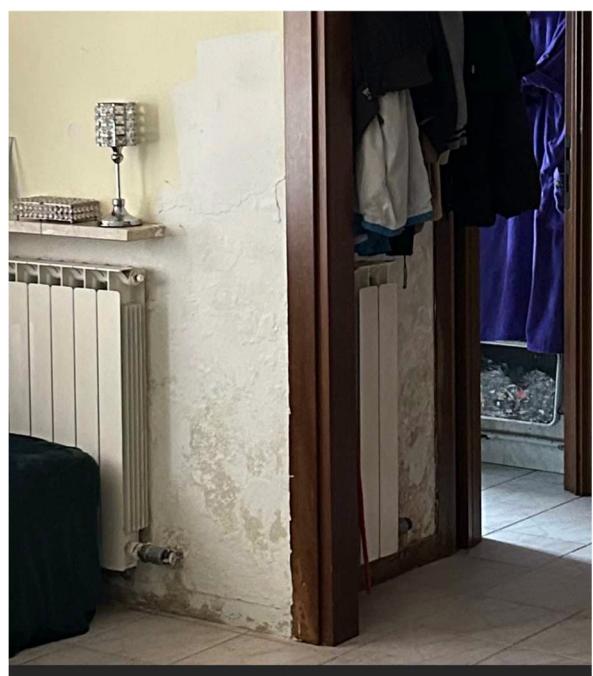
15)



16)



17)



18)

Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

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

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, dotata di cantina al piano scantinato, ha anche come pertinenza esclusiva, un garage al piano scantinato e un posto auto scoperto distinti nel Catasto del Comune censuario di Bussolengo come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°50 – Via Molinara, piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14, rendita € 39,04
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°105 – Via Molinara, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, rendita € 21,07

Tali beni sono indicati nell'atto di pignoramento

Gli immobili di cui si tratta beneficiano anche di aree scoperte comuni, utilizzabili anche da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono scale, ascensore, passaggi pedonali, spazi di manovra e una corte con alcuni posti auto a disposizione dei condomini, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sono distinti nel Catasto del Comune censuario di Bussolengo come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°83 – piano S1-T (scale, corridoi, ascensore, locali motori) bene comune non censibile comune ai subalterni dal n°1 al n°71
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°84 – piano S1-T-1-2 (scale, corridoi, ascensore, locali motori) bene comune non censibile ai subalterni dal n°20 al n°30 e ai subalterni n°69, 70, 71.
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°85 – piano S1-T (corsia macchine, scivolo, scala, passaggio pedonale) bene comune non censibile comune ai subalterni dal n°31 al n°63.
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°86 – piano T (corte) bene comune non censibile comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°105
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°120 – piano T bene comune non censibile comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°105
- Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°121 – piano terra (corte) bene comune non censibile comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°119

-
- Catasto Fabbricati - (area urbana mq.8) - Foglio n°13, Mappale n°1284, Sub. n°87 comune ai subalterni dal n°1 al n°71 e ai subalterni dal n°90 al n°119
Tali beni comuni non censibili non sono indicati nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso all'alloggio di cui si tratta avviene da Via Caboto n° 7 in cui si trova il cancello pedonale con le cassette della posta e i campanelli, vi è un secondo accesso da Via Molinara n°5 in cui vi è un cancello pedonale secondario e l'accesso carrabile da cui si può accedere sia alla rampa che conduce alle autorimesse sotterranee che al parcheggio condominiale della corte.

Si raggiunge l'appartamento e il garage attraverso i seguenti beni comuni non censibili:

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso i beni comuni non censibili Sub. n°86 (corte), n°83 e 84 (vano scale A e relativo ascensore) dal piano terra.
- l'accesso al garage avviene attraverso il Sub. n°85 al piano terra, bene comune non censibile (scivolo ed area di manovra)
- l'accesso al posto auto scoperto avviene dal Sub.86 (corte) bene comune non censibile

tutti i suddetti subalterni di beni comuni non censibili non risultano compresi nell'atto di pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Bussolengo, come previsto dalla L.R. 11/2004 è formato dal Piano degli Interventi (PI) e dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in Conferenza di Servizi del 25/08/2010.

Per le verifiche urbanistiche si è assunto a riferimento il PI n. 5/B approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 21.02.2023.

L'area di sedime degli immobili oggetto di stima ricade:

P.A.T.- "ATO 1" – BUSSOLENGO

P.A.T.- Art. 21 Fascia di ricarica degli acquiferi

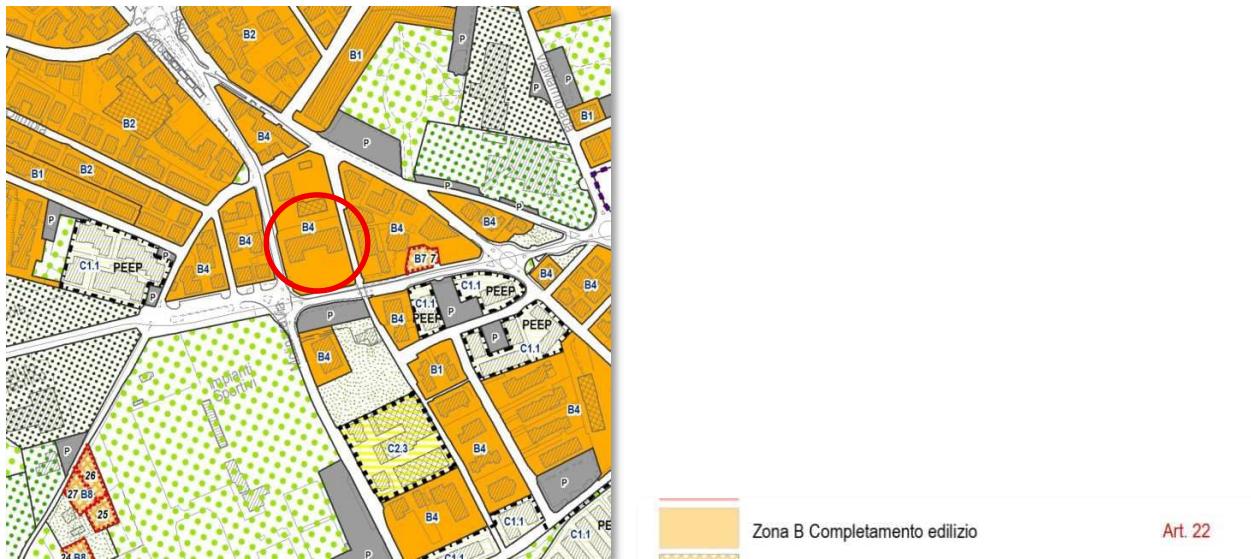
P.A.T.- Art. 49 Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale.

P.I. – Art. 22 Zona B, Completamento edilizio

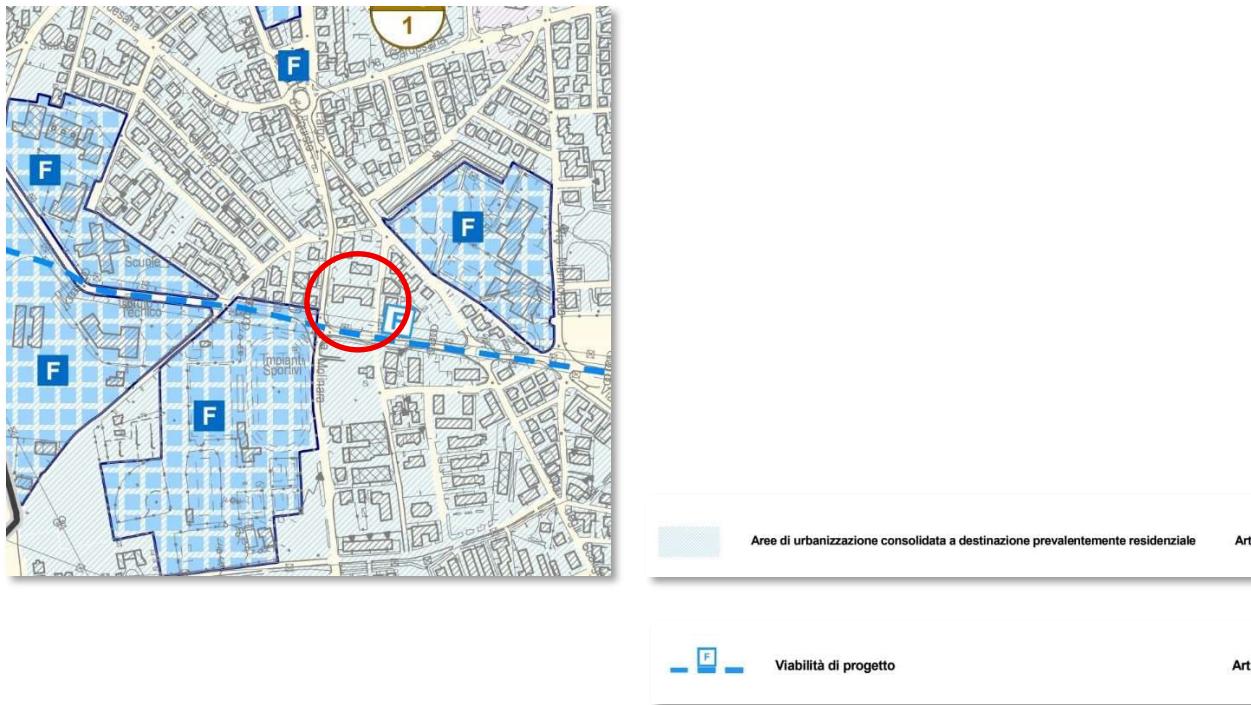
P.I. – Artt. 53 e 61 Centro Abitato

P.I. – Art. 62 Elettrodotto e fascia di rispetto

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI TAV.1



ESTRATTO P.A.T. TAV 4. – CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



Si segnala la presenza di una **servitù di Elettrodotto** poiché la corte condominiale del compendio immobiliare oggetto di stima è attraversato da tre linee elettriche ad alta tensione di proprietà dell'ENEL.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie. Non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile di cui si tratta è un appartamento inserito in un complesso residenziale denominato "Condominio Sole", a quattro piani di 30 unità abitative la cui costruzione risale al 1997 con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n°167, prot. 11995/95 del 21/09/1995
- Concessione Edilizia in Variante n°105, prot. 461/97 del 29/05/1997
- Concessione Edilizia n°115 prot. n°5821/97 del 17/06/1997
- Certificato di Agibilità del 26/08/1997 prot. N°71

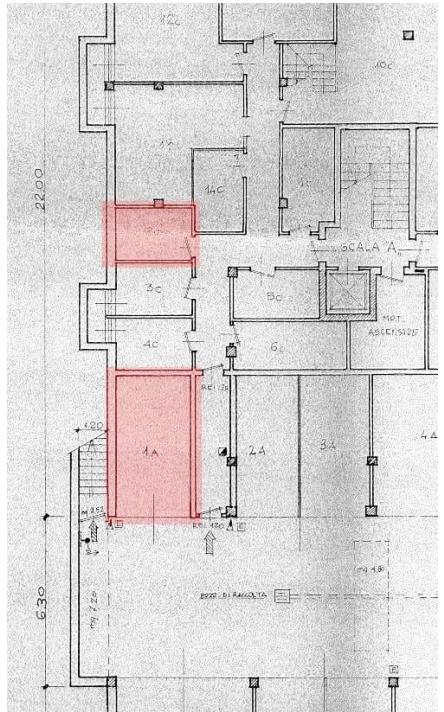
Recentemente l'intero complesso residenziale è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica ai sensi del D.L. 34 del 19/05/2020 convertito in legge n°77 del 17/07/2020 e tale intervento rientrava in quelli definiti e resi ammissibili dall'agevolazione Superbonus 110%. Il bene oggetto di stima ha beneficiato esclusivamente dell'intervento trainante consistente nell'isolamento termico delle superfici opache verticali ed orizzontali e la sostituzione degli ascensori. Tali opere sono state autorizzate con i seguenti titoli:

- C.I.L.A.S Superbonus
Pratica n° 93105440239-02112022-1118 e
Pratica n° 93105440239-14122023-1724

ELABORATI GRAFICI DELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO
CON RILIEVO ESEGUTO DURANTE IL SOPRALLUOGO

PIANO INTERRATO
PROGETTO APPROVATO

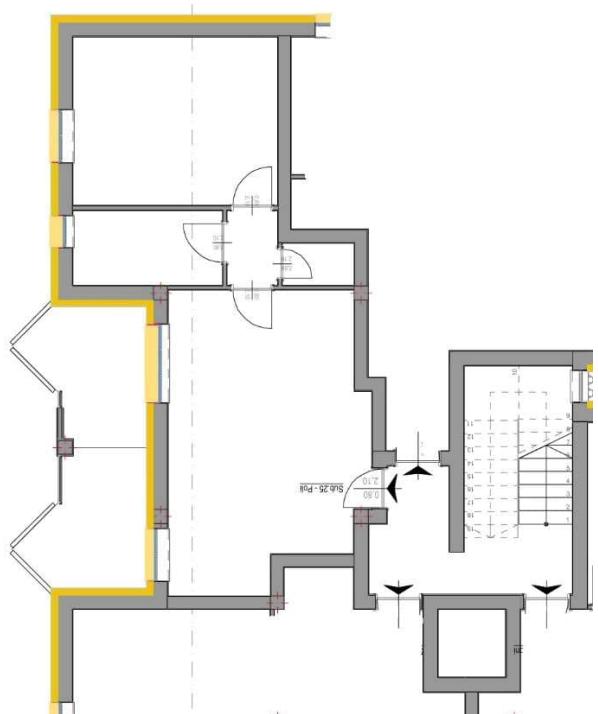
C.E. n°115 prot. n°5821/97 del 17/06/1997



PIANO INTERRATO

PIANO PRIMO PROGETTO APPROVATO

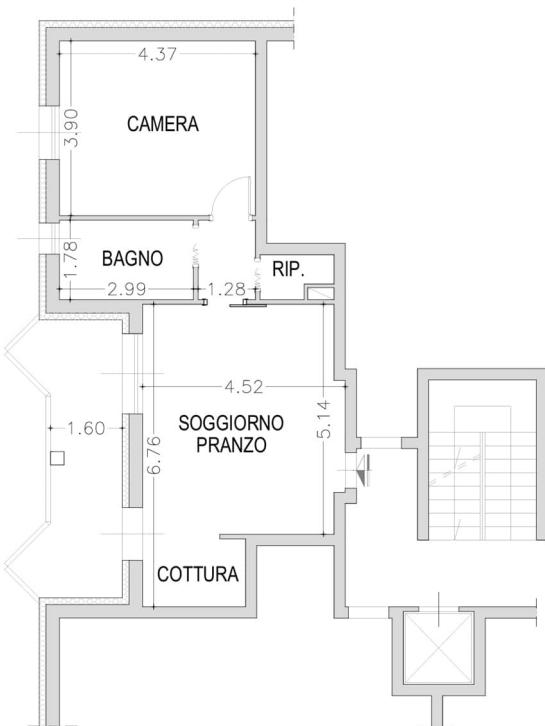
- C.E. n°115 prot. n°5821/97 del 17/06/1997
- Pratica n° 93105440239-14122023-1724



NORD

PIANO PRIMO STATO RILEVATO

CONFORME



NORD

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato dalla [REDACTED] il
[REDACTED] senza alcun titolo.

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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE NN. 23086/3705 del 09/06/2017 IPOTECA IN RINNOVAZIONE**
nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
numero di Repertorio 17836 del 20/09/1997 notaio Raiola Ciro di Verona

- a FAVORE di [REDACTED]
Banca S.P.A. con sede in Verona,
- CONTRO [REDACTED]

C.F.n° [REDACTED] capitale € 51.645,69, Totale € 103.261,38

Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

- **ISCRIZIONE NN. 49268/12347 del 17/10/2007 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da
DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED] emesso dal [REDACTED]

- a FAVORE di [REDACTED] sede Firenze Codice Fiscale n°[REDACTED] (Domicilio Ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED])
- CONTRO [REDACTED]
C.F.n° [REDACTED] capitale € 125.866,64, Totale € 165.000,00
Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

- **ISCRIZIONE NN. 19168/4027 del 14/05/2010 IPOTECA LEGALE** nascente da ai sensi ART.77 DPR 602/73 MOD. da D.LGS 46/99 e da D.LGS 193/01 del 22/04/2010 Numero di Repertorio 52792/87 emesso dal [REDACTED]

- a FAVORE di [REDACTED] Codice Fiscale n°[REDACTED]
- CONTRO [REDACTED]
C.F.n° [REDACTED] capitale € 137.789,74, Totale € 275.579,48
Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

- **ISCRIZIONE NN. 1102/110 del 05/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO [REDACTED] emesso dal [REDACTED]

- a FAVORE di [REDACTED] sede Bologna Codice Fiscale n°[REDACTED]

- CONTRO [REDACTED]
C.F.n° [REDACTED] - capitale € 59.479,25, Totale € 120.000,00
Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

- **ISCRIZIONE NN. 42216/5709 del 17/12/2013 IPOTECA LEGALE** nascente da RUOLO (ART.77 DPR 602/73) del 02/12/2013 Numero di Repertorio 372/6113 emesso da [REDACTED]

- a FAVORE di [REDACTED] sede Firenze Codice Fiscale n° [REDACTED],
Livorno)
- CONTRO [REDACTED]
C.F.n° PLOMRC74A21B950V- capitale € 90.215,29, Totale € 180.430,58
Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

- **TRASCRIZIONE NN. 2700/1876 del 28/01/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/12/2024 Numero di Repertorio 9819 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona sede Verona

- a FAVORE di [REDACTED] sede Roma Codice Fiscale n° [REDACTED],
Viale [REDACTED]
- CONTRO [REDACTED]
C.F.n° [REDACTED] - capitale € 90.215,29, Totale € 180.430,58
Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Bussolengo, Via Molinara

Foglio n°13, Mappale n°1284,

- Sub. n°25, Abitazione
- Sub. n°50, Autorimessa
- Sub. n°105, Posto auto scoperto

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

Non risultano diritti di assegnazione della casa familiare a favore di coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado.

Non risultano diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente.

Non risultano contratti di locazione ultraventennali con canone giudicato vile.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'amministratrice Dott.ssa Jennifer Albrigo riferisce che vi sono spese condominiali insolte dell'importo di € 7.037,70 e che le spese condominiali ordinarie relative agli immobili oggetto di pignoramento sono di circa 600 €/anno. Le spese sono suddivise in quattro tabelle, si indicano di seguito i millesimi riferiti agli immobili oggetto di stima:

PROPRIETA'	21,88 millesimi
POSTI AUTO SCOPERTI	1,29 millesimi
SCALA A	67,87 millesimi

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente degli immobili oggetto di pignoramento è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

Le spese condominiali insolte riferite alle annate dal 2023 al 2024 ammontano a € 578,23, mentre quelle preventivate riferite alle annate del 2024 al 2025 ammontano a € 517,91.

Non ci sono spese straordinarie approvate dal condominio.

Si allegano le tabelle millesimali delle spese condominiali degli ultimi due anni e il verbale dell'ultima riunione condominiale. Il recapito di posta elettronica dell'amministratrice Dott.ssa Jennifer Albrigo è studioalbrigo@gmail.com.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell'immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°13 M.N.1284	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 25	T (abitazione)	2,70	mq. 65,20	100 %	mq. 65,20
	S1 (cantina non comunicante)	2,90	mq. 6,30	25 %	mq. 1,58
	T (balcone)		mq. 14,00	30 %	mq. 4,20
GARAGE SUB. 50	S1 (autorimessa)	2,50	mq. 14,00	50 %	mq. 7,00
POSTO AUTO SCOPERTO SUB.105	T (posto auto scoperto)		mq. 12,00	20 %	mq. 2,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 80,38

Si baserà il confronto sul parametro "metro quadro commerciale", la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) 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. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L’analisi del mercato mira a prevedere l’offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell’analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell’immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d’uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.

D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difformi determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A) - VIA MOLINARA N°7 - BUSSOLENGO (VR)	
DESCRIZIONE	Appartamento bilocale al piano primo in complesso residenziale
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA MOLINARA N°7 - BUSSOLENGO (VR)
ANNO DI COSTRUZIONE	1997
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO
DIMENSIONE	PICCOLE
ATTO	Notaio Dott. GABRIELE NOTO - rep. N°30894 del 17/09/2024
DATA ATTO	SETTEMBRE 2024
DATI CATASTALI	FOGLIO N°13, MAPPALE N°1284, SUB N°14 - Piano S1-1- Cat. A/2, mq.54 FOGLIO N°13, MAPPALE N°1284, SUB N°40 - Piano S1 - Cat. C/6, mq.14 FOGLIO N°13, MAPPALE N°1284, SUB N°65 - Piano S1 - Cat. C/2, mq.24
SUPERFICIE COMMERCIALE	67 mq.
PREZZO VENDITA	165.000,00 €
PREZZI €/mq.	2.462,69 €/mq.



COMPARABILE B) - VIA OVIDIO, 9 - BUSSOLENGO (VR)	
DESCRIZIONE	Appartamento bilocale al piano terra in complesso residenziale
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA
LOCALIZZAZIONE	VIA OVIDIO N°9 - BUSSOLENGO (VR)
ANNO DI COSTRUZIONE	2001
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO
DIMENSIONE	PICCOLE
ATTO	Notaio Dott. ELIA ZOCCA - Rep. N°7927 del 19/01/2024
DATA ATTO	GENNAIO 2024
DATI CATASTALI	FOGLIO N°13, MAPPALE N°1541, SUB N°2, Cat. A/2, Piano S1-T, mq.67 FOGLIO N°3, MAPPALE N°1541, SUB N°26, Cat. C/6, Piano S1, mq.17
SUPERFICIE COMMERCIALE	76 mq.
PREZZO VENDITA	160.000,00 €
PREZZI €/mq.	2.105,26 €/mq.



La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.



DISTANZA EDIFICI COMPARABILI DA EDIFICO DA STIMARE



Parametri del segmento di mercato:

- Descrizione
- Localizzazione
- Tipo di contratto
- Destinazione
- Tipologia immobiliare
- Tipologia edilizia
- Dimensione

- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiarie.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	165.000,00	160.000,00	?
DATA DAT (mesi)	9	18	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	58,00	61,00	61,00
Balconi/portico coperto BAL (mq.)	8,60	11,00	13,50
Rimessa RIM (mq.)	14,00	17,00	14,00
Rimessa scoperta RIM (mq.)			12,00
Livello di piano LIV (n)	1	T	1

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +5,51%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,055
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	0,30
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA SCOPERTA	0,20
RAPPORTO MERCANTILE DELLA RIMESSA	0,50
SAGGIO LIVELLO DI PIANO	0,005

- Analisi dei prezzi marginali

Dalle quotazioni immobiliari del Comune di Bussolengo si è riscontrato un tasso di rivalutazione annuale pari al 5,51%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

$$PA (DAT) = 165.000 \times 0.055 / 12 = 756,25 \text{ €/ mese}$$

$$PB (DAT) = 160.000 \times 0.055 / 12 = 766,33 \text{ €/ mese}$$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

$$PA (S) = 165.000 / 67,00 = 2.462,68 \text{ €/ mq.}$$

$$PB (S) = 160.000 / 76,00 = 2.105,26 \text{ €/ mq.}$$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Balconi BAL: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(BAL) = 2.105,27 \times 0.30 = 631,58 \text{ €/mq.}$$

Autorimessa RIM: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$$p(RIM) = 2.105,27 \times 0.50 = 1052,63 \text{ €/mq.}$$

- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B	
PREZZO (€)	165.000,00		160.000,00
DATA (mesi)	(0 -9) x (-756,25)= 6.806,25	(0 -18) x (-733,33)	13.200,00
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	(61 -58) x (2105,26)= 6.315,78	(61 -61) x (2105,26)=	0,00
BAL (mq)	(13,5 -8,6) x (631,58)= 3.094,73	(13,5 -11) x (631,58)=	1.578,95
RIM (mq)	(14 -14) x (1.052,63)= 0,00	(14 -17) x (1.052,63)=	-3.157,89
RIM scoperta (mq)	(12 0) x (421,05)= 5.052,62	(12 0) x (421,05)=	5.052,62
LIV (mq)	(1 -1) x (0,00)= 0,00	(1 0) x (800,00)=	800,00
PREZZO CORRETTO (€)	186.269,39		177.473,68

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{186.269,39 - 177.473,68}{177.473,68} \times 100 = 4,95\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.

Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{186.269,39 + 177.473,68}{2} = € 181.871,53$$

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Al fine della corretta valutazione si applica le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	181.871,53 €
COSTO INTERVENTO DI SISTEMAZIONE INFILTRAZIONI IN CORRISPONDENZA DEL PIATTO DOCCIA E PULIZIA GARAGE POST INCENDIO	3.660,00 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	18.187,15 €
VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	160.024,38 €

Valore dell'immobile arrotondato **€ 160.000,00**

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, 04/06/2025

Il perito estimatore

Arch. Monica Michelazzi



Tribunale di Verona E.I. n.6/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Berti

Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Dichiarazione di Successione
- E.3. Certificati
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.8. Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità
- E.9. C.I.L.A.S. Superbonus
- E.10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Fotografie degli esterni
- E.13. Dati comparativi acquisiti e fonte