

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RGE 287/2025
Giudice	dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

con studio in Corso Porta Nuova, 133 - 37122 VERONA

e-mail studio@filippoizzi.eu / tel. 045/2227478

Custode Giudiziario

dott. comm. Elena Guerra

Via XXV Aprile n. 30, Cerea (VR) - 37053

e-mail elena.guerra@studio-guerra.eu / tel. 0442/80566

dott. geom. ARIANNA FILIPPOZZI

Corso Porta Nuova, 133 – 37122 VERONA

C.F. FLPRNN82D53L949S

P.IVA 03921230235

studio@filippoizzi.eu / arianna@pec.filippoizzi.eu / www.filippoizzi.eu



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.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	8
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	17
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	19
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	24
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	25
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	25
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	25
D.1.13.	Valutazione del lotto	26
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	32



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 287/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento posto al piano primo con cantina al piano scantinato e soffitta al piano sottotetto. Sup comm abitazione mq 152,35.
Ubicazione	Verona, via Roveggia n. 31/A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Verona, fg 329, m.n. 24, sub 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 100.000,00
Stato di occupazione	Abitato dal comodatario
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 7.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Fabbricato interamente da ristrutturare



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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'immobile trattato è oggetto della vendita esecutiva per il seguente diritto:

- piena proprietà dell'intero.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di perizia, costituito da un appartamento al piano primo oltre a cantina al piano scantinato e soffitta al piano sottotetto, risulta coerentemente alienabile nella seguente soluzione:

- unico lotto.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto agli intestatari in forza dei seguenti titoli (esposti in ordine cronologico):

- Atto di compravendita del 10/12/1959 (trascritto a Verona il 07/01/1960, RG 211, RP 164) con il quale la [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà di:

“appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) della casa in Verona Via Roveggia 31° indicato con il numero 6 [...] costituita da 4 vani oltre ai servizi, un vano di cantina allo scantinato e un vano di soffitta al piano delle soffitte, il tutto da identificarsi in base ai tipi di frazionamento planimetrico e descrittivi [REDACTED] più avanti citati alla Sezione F foglio II col mapp. 368 sub 6 porzione di casa di piani 3 vani 6 N.C.”

La scrivente ha reperito copia di tale titolo, allegato alla presente.

Per dettagli inerenti a specifiche previsioni contrattuali si rimanda alla lettura dell'atto nella sua totalità.

- atto di compravendita del 23/02/2010 (trascritto a Verona il 26/03/2010, RG 11850, RP 7247) con il quale [REDACTED] acquista la piena proprietà del bene censito nel Catasto fabbricati del Comune di Verona, fg 329, m.n. 24 sub 4.

Il bene è stato venduto [REDACTED] (per la quota di 1/2) e dai [REDACTED] (per la quota di 1/4 ciascuno).

- Accettazione tacita di eredità del 23/02/2010 (trascritta il 26/03/2010, RG 11851, RP 7248) con il quale il [REDACTED] (per la quota di 1/2) e i [REDACTED] (per la quota di 1/4 ciascuno) accettano il bene censito nel Comune di Verona, fg 329, m.n. 24 sub 4.
- Certificato di denunciata successione in morte [REDACTED] (trascritto a Verona il 28/04/2010, RG 16547, RP 10020) con il quale i [REDACTED] (per la quota di 1/3 ciascuno) sono divenuti proprietari del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al fg 329, m.n. 24 sub 4, oltre ad altro.



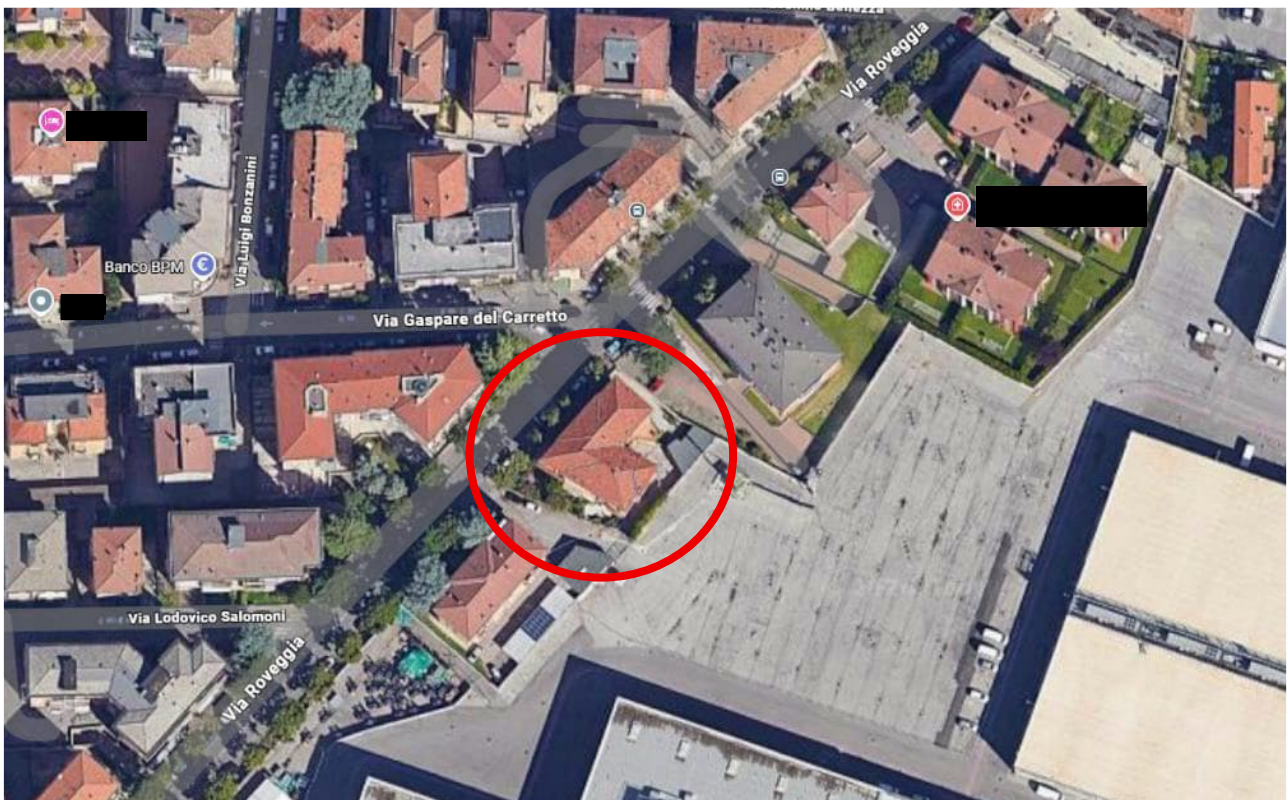
NB: la dichiarazione di successione riporta quote in capo agli eredi differenti sia dall'accettazione di eredità sia dall'atto di vendita in favore della [REDACTED] ed è stata effettuata in data postuma, oltre un mese dopo l'atto di compravendita.

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

Si rimette in allegato alla presente relazione le certificazioni anagrafiche della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di perizia risulta localizzato nel Comune di Verona, via Roveggia n. 31/A.



L'immobile risulta accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Verona, fg 329, m.n.:

- 24 sub 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, sup cat tot mq 143, sup cat tot escluse aree scoperte mq 141, RC € 914,13.

Intestazione catastale:



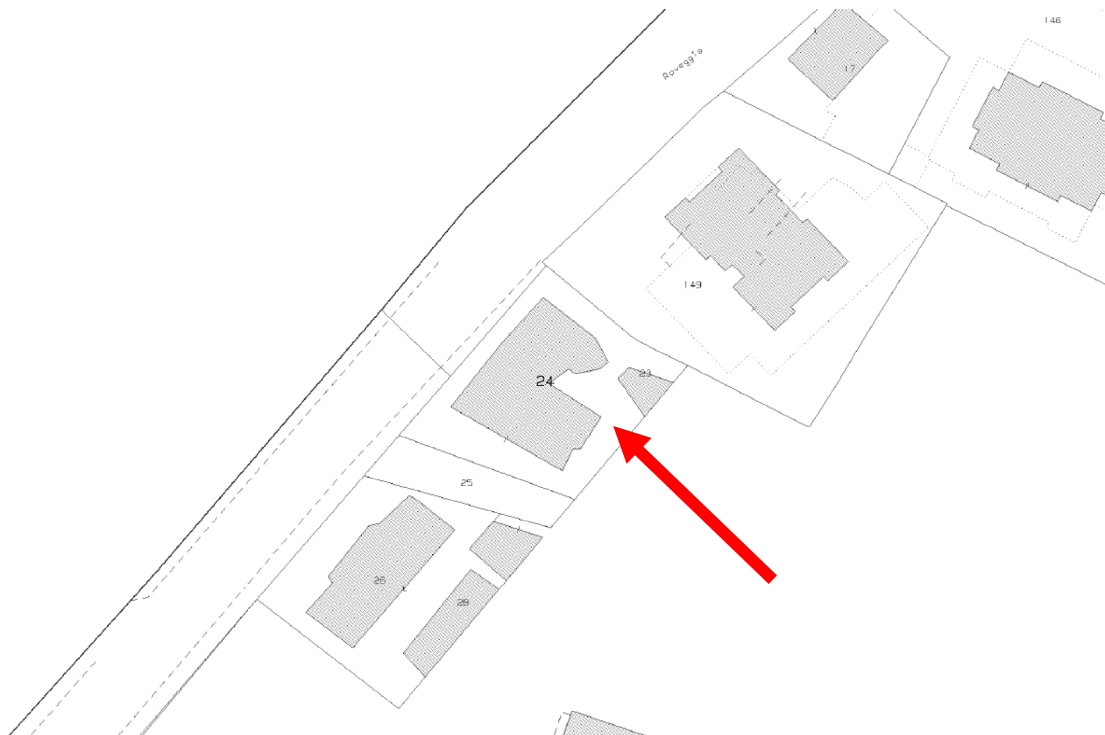
proprietà 1/1

Il bene insiste su area individuata:

Catasto Terreni del Comune di Verona, fg 329, m.n.:

- 24, ente urbano, sup mq 890.

Stralcio di mappa catastale:



Il m.n. 24 confina in senso nord, est, sud, ovest con m.n. 149, 23, 1, 25 e con la strada pubblica via Roveggia.

Elaborato planimetrico non presente.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene oggetto di procedura è collocato nella zona fiera del Comune di Verona, il contesto edilizio risulta consolidato ed è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali condominiali e dall'area legata al complesso fieristico.

Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi di interesse collettivo e commerciale, tra cui chiesa parrocchiale, scuole dell'infanzia e primaria, farmacia, esercizi commerciali di vicinato e attività di ristorazione, idonei a soddisfare le esigenze quotidiane della residenza.

Sotto il profilo della viabilità e dei collegamenti, il casello autostradale più vicino è quello di Verona Sud a 3 km, il bene è localizzato a circa 3 km dal centro città.



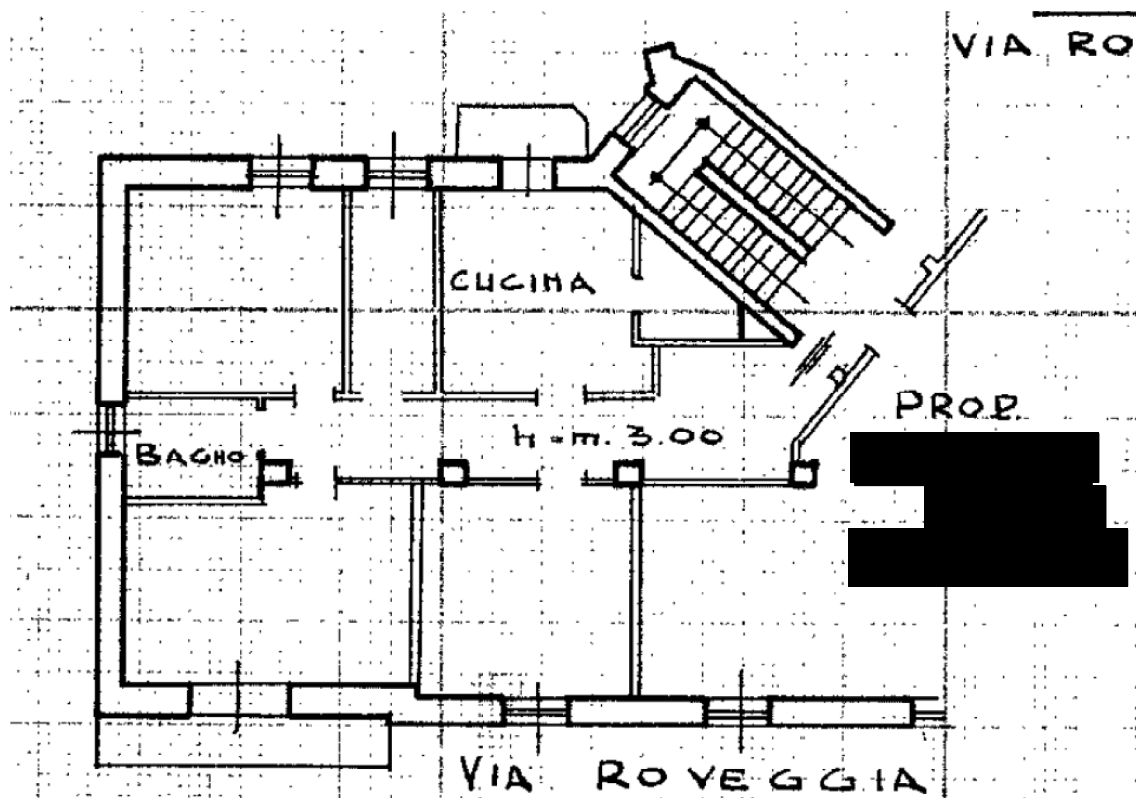
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

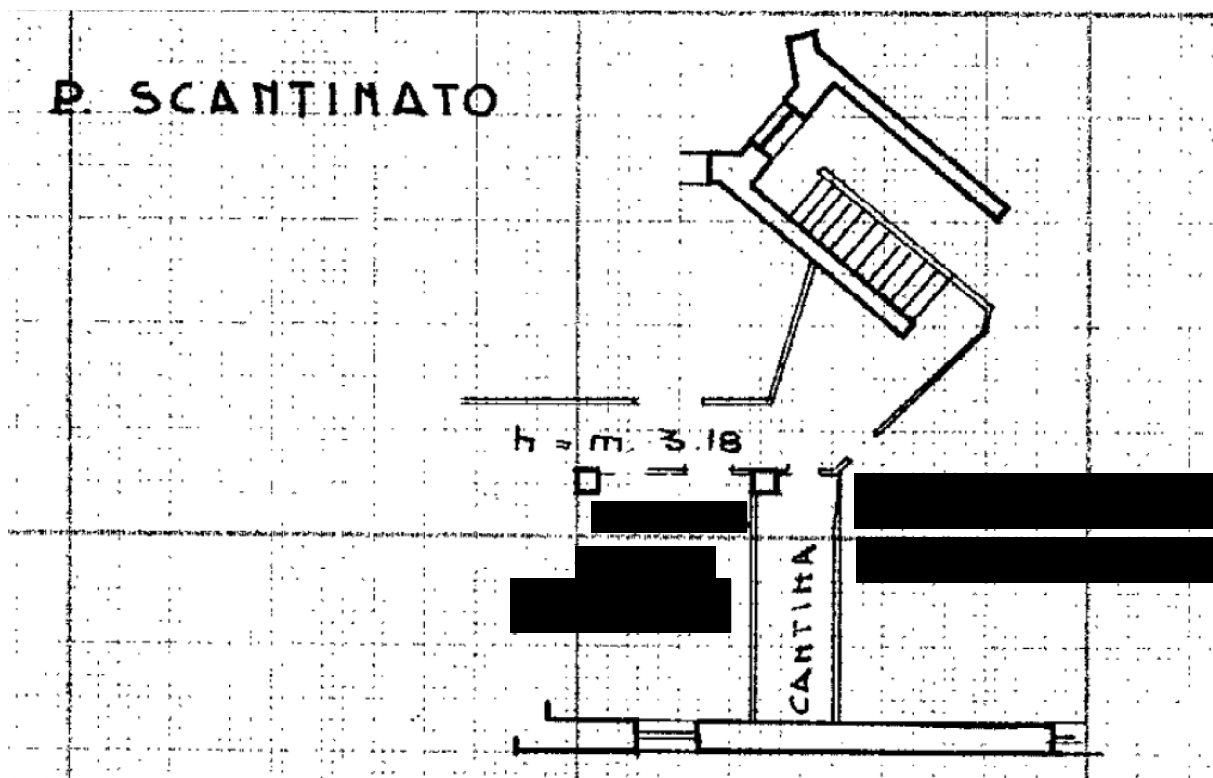
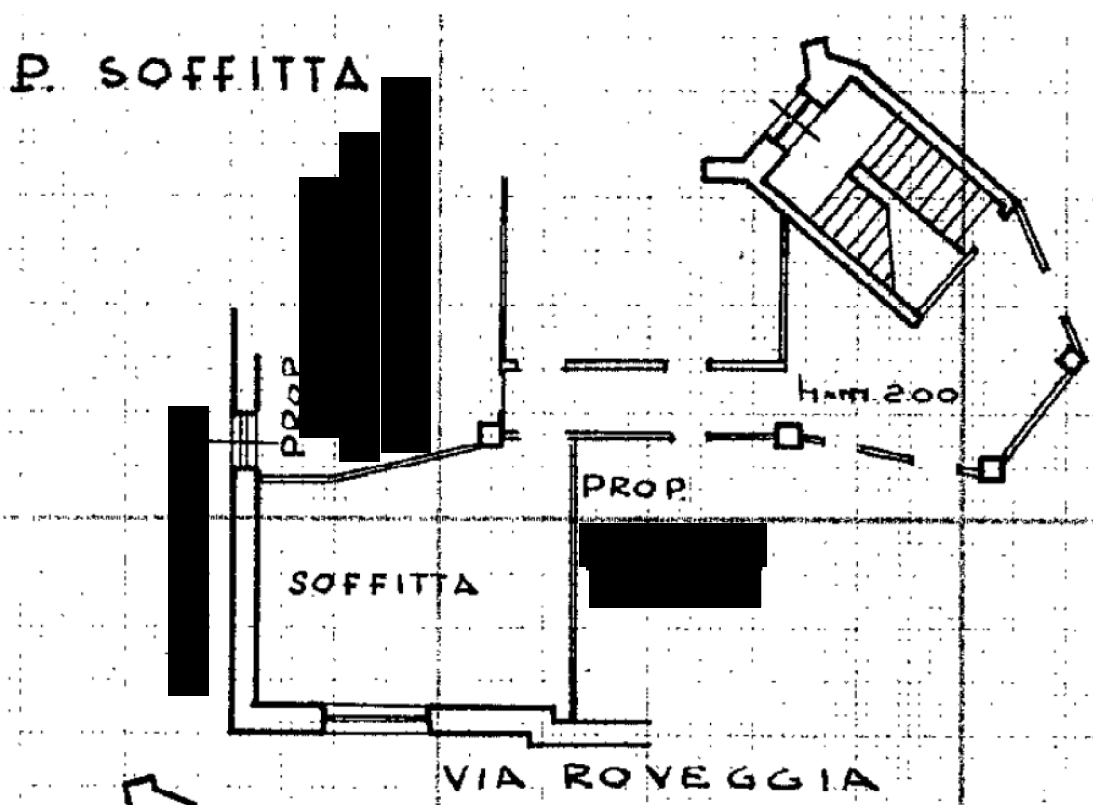
L'appartamento oggetto di relazione è inserito in palazzina con più unità abitative di prima edificazione anteriore al 1960, libera su quattro lati e sviluppata su tre livelli fuori terra più un piano scantinato e una soffitta.

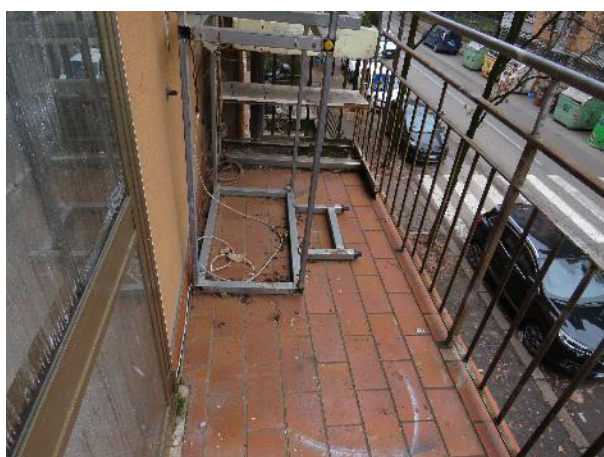
Il fabbricato risulta realizzato con tecniche costruttive ordinarie, tipiche del periodo di edificazione e del contesto territoriale di riferimento.

Nel seguito si riporta stralcio planimetrico vigente dell'unità immobiliare, non in scala e non conforme, ai soli fini descrittivi.

Piano primo









Suddivisione catastale	interna	Piano primo: ingresso/disimpegno, cucina con ripostiglio, bagno e altri n. 4 locali. Si precisa che nel vano confinante con la cucina di fatto è realizzato un secondo bagno. Piano soffitta: locale soffitta. Piano scantinato: locale cantina.
Impianti		L'immobile risulta dotato di impiantistica di tipo ordinario, riferibile all'epoca di edificazione originaria (anni '60), allo stato attuale, gli impianti si presentano obsoleti, manomessi e/o non funzionanti. Si segnala riferita utenza dell'acqua unica centralizzata condominiale.
Finiture interne		L'immobile presenta finiture di tipo ordinario, obsolete, riconducibili all'epoca di edificazione (anni '60). Pavimentazione in piastrelle ceramiche/agglomerato di vario genere, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato e serramenti in legno con vetro singolo. Presenza di doppi serramenti in metallo.



Precisazioni:

L'immobile si presenta in stato manutentivo pessimo, presenza di infiltrazioni, muffe e annerimenti localizzati.



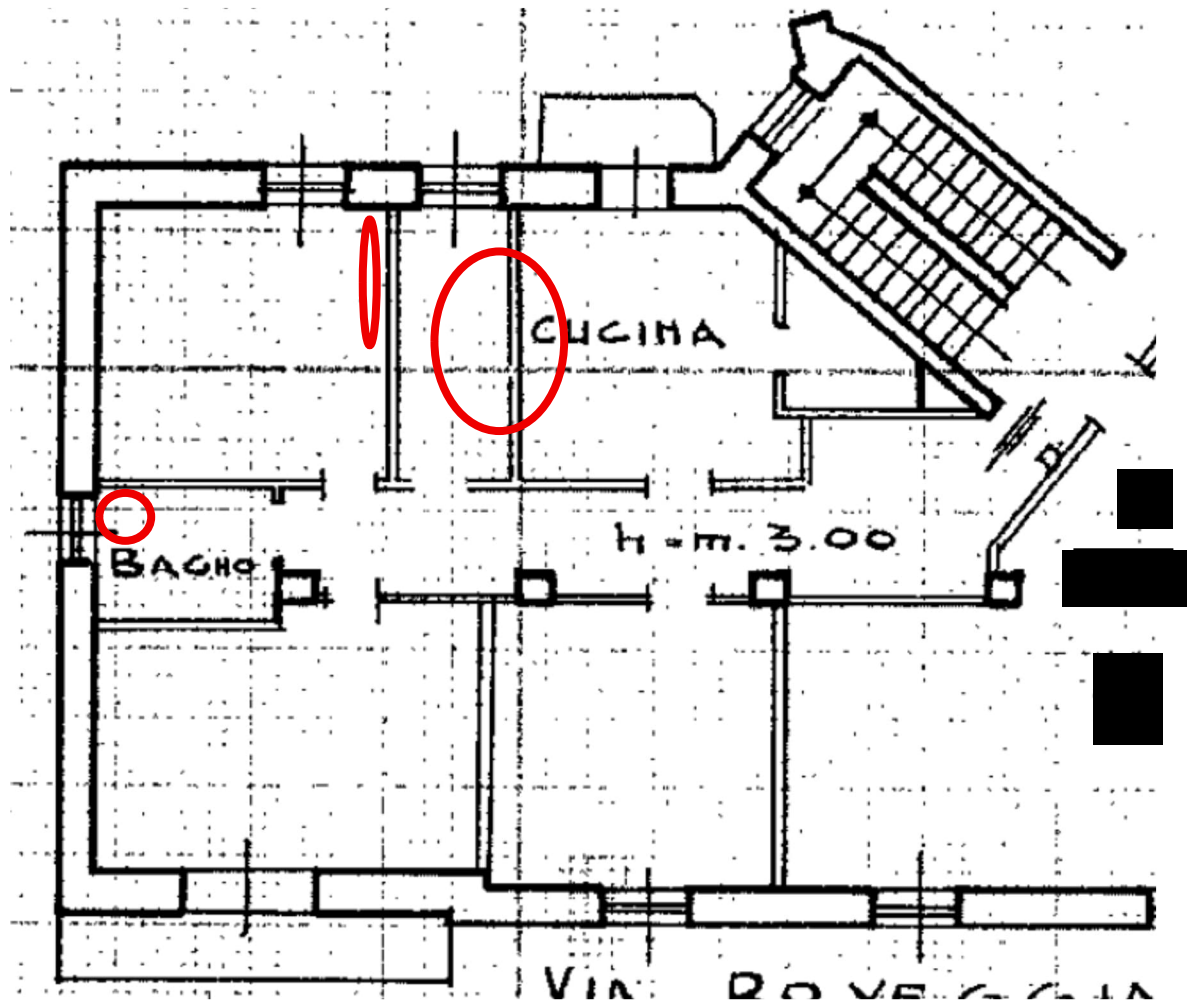
L'impiantistica risulta obsoleta, manomessa ed alterata da interventi effettuati da non professionisti e ne andrà prevista integrale sostituzione.



In corso di sopralluogo è stato accertato che l'immobile oggetto di perizia genera gravi infiltrazioni nella proprietà sottostante.



Si inserisce nel seguito planimetria del sub 4, in quanto del tutto simile alla planimetria del piano sottostante con indicazione delle zone ammalorate.



In considerazione di tutti tali elementi si tiene a rimarcare la necessità del rifacimento di impianti e rifiniture con estensione alla totalità dell'abitazione oggetto di perizia.



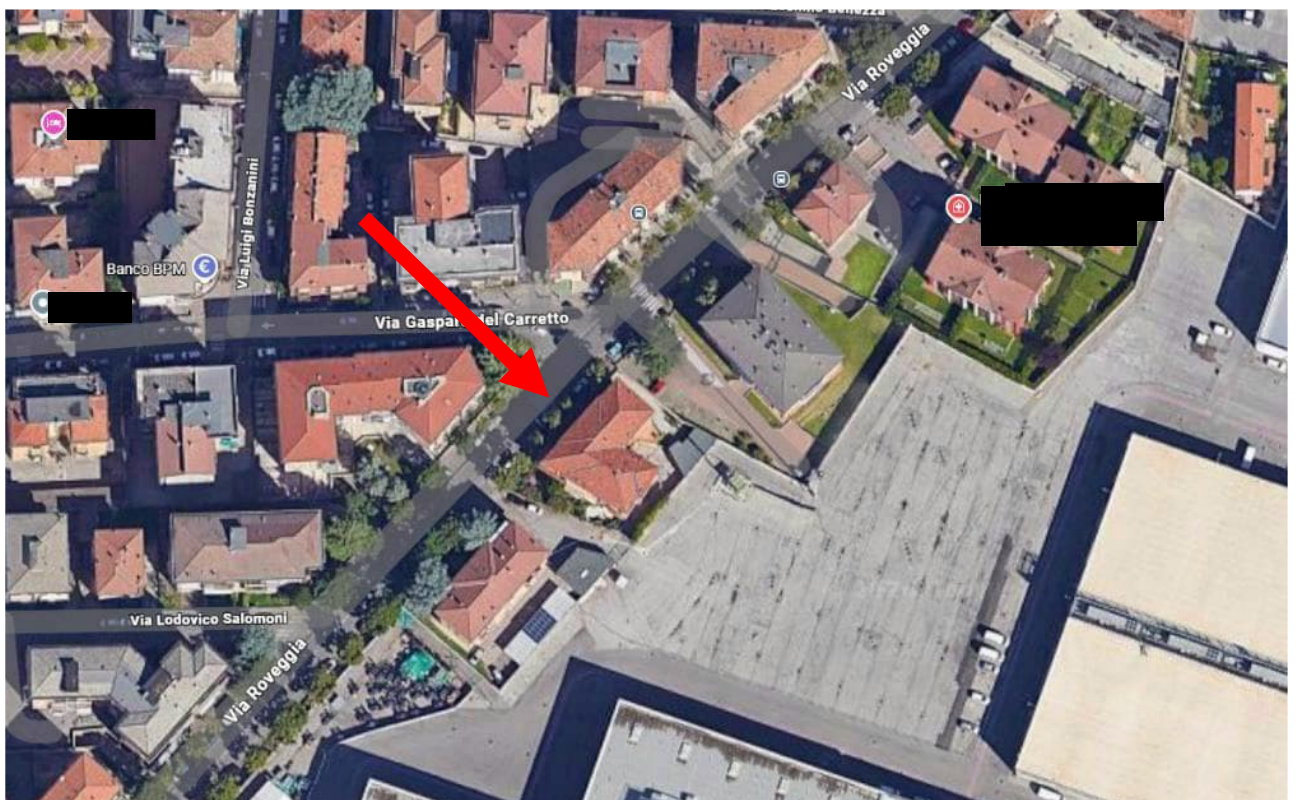
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Dalle notizie assunte, [REDACTED] si allega tutta la documentazione pervenuta previa richiesta all'amministratore condominiale, [REDACTED]

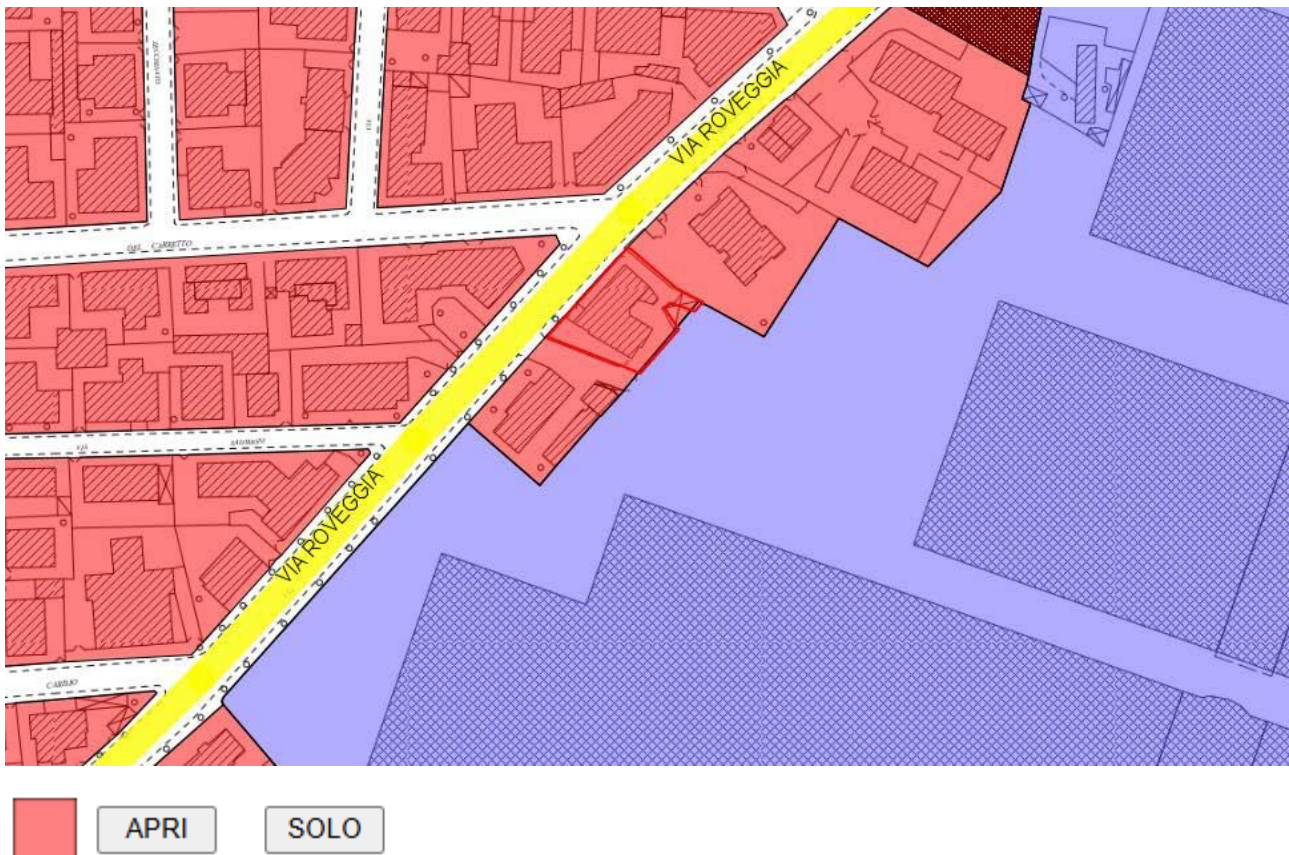
Per quanto riguarda i beni condominiali si segnala che l'assenza di elaborato planimetrico inerente il complesso immobiliare non consente l'indicazione degli identificativi catastali degli stessi.

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

L'accesso, unicamente pedonale, ai beni oggetto di perizia avviene direttamente dalla pubblica via Roveggia.



PI vigente Tavola 4 PI Regolativo – Tavola 5 PI Operativo



TESSUTI

TCb1 - Tessuto con edificazione mista con Densità ALTA oltre i 4 piani

Si riporta stralcio delle Norme Tecniche del Comune di Verona per miglior comprensione:

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (Tcb)

Tipo morfologico, edilizio e funzionale

Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi direzionali e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti:

- TCb Funzionale dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale.
- TCb Morfologico dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale.



Categorie funzionali di tessuto TCb funzionale:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3; UT5;
- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

Categorie funzionali di tessuto TCbM morfologico:

- usi non ammessi: UT2/0, UT2/2, UT2/3; UT3/2; UT3/3; UT5;
- usi regolati: Le altre destinazioni devono essere complementari e non prevalenti nei fabbricati (oppure nel lotto di riferimento se vi sono più fabbricati autonomi) rispetto alla residenza ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001. Nelle ristrutturazioni le funzioni residenziali eventualmente preesistenti devono essere mantenute come prevalenti o comunque nella percentuale esistente se inferiore.

Densità edilizia

Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:

TCb1 ad alta densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.

Indici stereometrici e Disciplina degli interventi edilizi.

TCb1: UF = 1.2 mq/mq - Hmax= 5 piani fuori terra - RC = 30% SF

A - Nuove costruzioni su lotto inedito o parzialmente edificato alla data di adozione del PI:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui sopra.

B - Ampliamento una tantum di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui sopra (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

-Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;

-la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento. In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici.

Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A".

TCb1 : IP = 30% SF - DA e DAr = 2 alberi/100mq

preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Per eventuali approfondimenti si rimanda al sito istituzionale del Comune di riferimento.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta difforme quantomeno nei seguenti aspetti:

appartamento piano primo

- diverso posizionamento delle porte interne;
- avvenuta formazione di antibagno nel bagno lato nord (vani lato cucina);
- diverso posizionamento della finestra nel bagno lato ovest.

cantina piano scantinato

- leggera diversa conformazione del disimpegno comune e di conseguenza della cantina stessa;
- a causa della grande quantità di materiale stivato all'interno della cantina, è stata possibile solo una ricognizione visiva dei luoghi e non esaustiva.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

La situazione catastale dei beni dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di variazione e/o ripristino.

Il costo della sola variazione catastale conseguente alla conformazione autorizzativo/amministrativa dei beni oggetto di procedura viene quantificato in **Euro 2.000,00**.

Si ritiene comunque che le difformità sopraelencate non siano tali da limitare la trasferibilità degli immobili, non impattando indicativamente sulla rendita catastale degli stessi.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Verona ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- pratica edilizia 2872/57, pg 14148 del 18/07/1957, riguardante la costruzione di un fabbricato in via Roveggia.
- pratica edilizia 9253V/57, pg 45866 del 13/09/1957, riguardante la variante alla costruzione di un fabbricato in via Roveggia;
- abitabilità del 07/07/1959 per l'abitazione sita in Verona, via Roveggia n. 31/A.



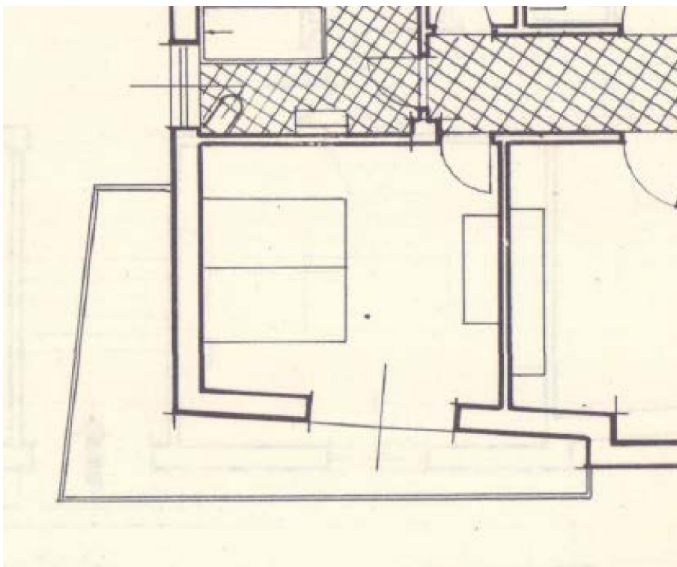
In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Verona, sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale e sulla base del riscontro ricognitivo effettuato, che gli immobili in oggetto risultano difformi quantomeno per i seguenti aspetti:

appartamento piano primo

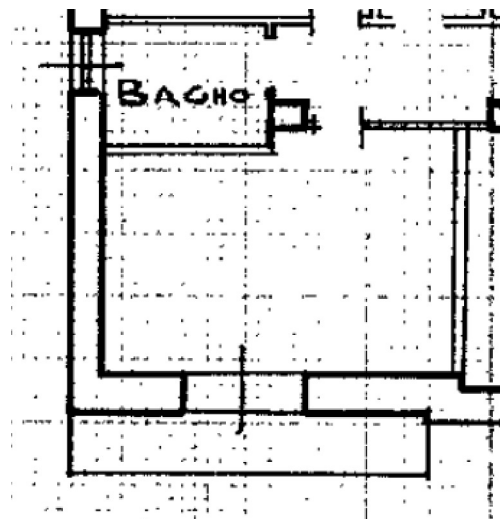
- diversa conformazione del vano ingresso con conseguente diversa conformazione del pianerottolo comune;
- diverso posizionamento delle porte interne;
- diversa conformazione dei locali, pareti interne spostate;
- avvenuta formazione di locale antibagno e bagno nel vano autorizzato come camera posto sul lato nord, a lato della cucina (nella tavola sono segnate n. 2 paretine di divisione del bagno in matita);
- diversa conformazione della parte sud del fabbricato, nella tavola è disegnata parete obliqua e balcone di modeste misure ad angolo, nella realtà la parete risulterebbe perpendicolare alle altre e il balcone più piccolo e di forma rettangolare.

Si inseriscono stralci di tavola della pratica edilizia e della planimetria per miglior comprensione.

Tavola pratica edilizia



Planimetria catastale



-
- presenza in loco di ulteriore piccolo balcone sul lato nord non autorizzato;
 - difformità prospettiche e forometriche.

cantina piano scantinato

- completa diversa conformazione interna del piano scantinato, avvenuta formazione di partizioni interne;
- difformità prospettiche, lato sud diversa conformazione della parete perimetrale disegnata come obliqua e eseguita perpendicolare alle altre.

soffitta

- avvenuta formazione di partizioni interne con steccati in legno a delimitazione delle singole proprietà. È autorizzato un unico ampio vano.
- difformità prospettiche, lato sud diversa conformazione della parete perimetrale disegnata come obliqua e eseguita perpendicolare alle altre.

Si precisa altresì che, in considerazione della tipologia degli immobili, nonostante sia stata posta la massima cura nel visionare gli stessi, non è possibile escludere in termini assoluti la sussistenza di difformità anche aggiuntive rispetto a quanto sopra indicato.

Un rilievo puntuale dei luoghi, preliminare alla necessaria pratica di sanatoria, potrebbe infatti far emergere ulteriori difformità non rilevate in tale fase in quanto segnalate ed individuate sulla base di un sopralluogo ricognitivo e generale.

Non può quindi essere attestata la conformità amministrativa dei beni.

La situazione amministrativa dei beni stimati dovrà essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di sanatoria e/o ripristino.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il costo della p.e. in sanatoria qualora opere sanabili e/o per il ripristino dei luoghi (pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, sanzioni e spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili) viene quantificato in **Euro 7.000,00**.



Si segnala peraltro che vi è la concreta possibilità che eventuali attività di regolarizzazione debbano interessare anche parti comuni e quindi il condominio.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A richiesta della scrivente l'Agenzia delle Entrate di Verona ha dichiarato la sussistenza di contratto di comodato d'uso gratuito dell'immobile sito nel Comune di Verona, via Roveggia, n. 31/A e censito al Catasto fabbricati al fg 329, m.n. 24 sub 4, [REDACTED] con durata di 3 anni e con decorrenza dal 01/07/2021 e scadenza il 30/06/2024.

Contratto stipolato in data 01/07/2021 e registrato presso l'agenzia delle entrate di Legnago, serie 3, n. 899, il giorno 06/07/2021.

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

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente il contratto risulta non opponibile.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si elencano nel seguito le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Si precisa che l'articolazione e suddivisione delle stesse è offerta unicamente in termini indicativi e presuntivi, la effettiva natura e permanenza degli stessi sui beni anche dopo l'aggiudicazione andrà verificata dall'eventuale interessato all'acquisto.

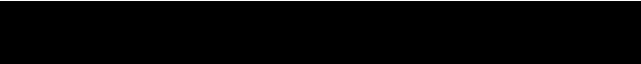
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscritta a Verona il 26/03/2010, RG 11852, RP 2431).

Capitale € 140.000,00, totale € 210.000,00.



Grava sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona, fg 329, m.n. 24 sub 4;

- verbale di pignoramento immobili del 27/10/2025 (trascritto a Verona il 15/12/2025, RG 52460, RP 38310) per la proprietà del bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Verona al fg 329, m.n. 24 sub 4.



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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

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

Non sussistono, per quanto di conoscenza.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

In allegato alla presente è reperibile tutta la documentazione fornita dall'amministratore condominiale.

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

Immobile di proprietà di persona fisica.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile NON edificato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni oggetto di perizia sono colpiti da pignoramento per l'intero.

Non si rende quindi necessaria alcuna valutazione sulla possibilità di divisione dei beni.



D.1.13. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione dell'immobile.

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 322</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 24 sub 4	appartamento P1	139	1	139	152,35
	balconi	8	0,3	2,4	
	cantina	9	0,3	2,7	
	soffitta	33	0,25	8,25	

*SEL= Superficie Esterna Lorda



D.1.13.2. Criteri di stima

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell'Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.



Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. “The White Book”, curati dall’International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell’Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche

Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).

D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
- Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).



Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

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”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. “comparabili”), attingendo sia alle c.d. fonti “dirette” che a quelle c.d. “indirette”.

Sono fonti “dirette” i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti “indirette” le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.



Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq):

- OMI: abitazioni civili in condizioni normali, min € 950,00/mq - max € 1.350,00/mq
- Borsino Immobiliare, per abitazioni in seconda fascia, min € 728,00/mq - max € 1.040,00/mq
- Compravendita realmente avvenuta nel 11/2019, di immobile nello stesso condominio, prezzo corrisposto € 929,37/mq
- Compravendita realmente avvenuta nel 03/2019, di immobile in zona, prezzo corrisposto € 802,56/mq
- Compravendita realmente avvenuta nel 09/2019, di immobile in zona, prezzo corrisposto € 872,27/mq

I dati sopra indicati costituiscono una mera elencazione di tutti i comparabili assunti ed analizzati.

Valutate le caratteristiche e le specificità dei beni a cui si rifanno i dati sopra indicati, è possibile stimare per gli immobili valore unitario pari ad € 850,00/mq.



D.1.13.3. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 322</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 24 sub 4	appartamento P1	152,35	€ 850,00	€ 129.497,50
	balconi			
	cantina			
	soffitta			

Valore totale dei beni oggetto di perizia € 130.000,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- pratiche catastali € 2.000,00;
- regolarizzazione immobili (sanatoria o ripristino) € 7.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 19.500,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 28.500,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 101.500,00

Quota oggetto di procedura intero

Valore oggetto di procedura (arrotondato) € 100.000,00



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, 01/04/2026

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificato residenza-stato famiglia
- E.3. Estratto storico del catasto e planimetrie
- E.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Contratto fornito da Agenzia Entrate
- E.7. Documentazione condominiale
- E.8. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.9. Fotografie degli esterni e parti comuni
- E.10. Fotografie degli interni

