

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	177/2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Parte eseguita	EL HASSNAOUI ABDELHAD HAJBAOUI FATIMA



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

DOTT. CRISTINA GUERRA cristina.guerra@studio-guerra.eu – 0442-80566

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	6
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA VENTI SETTEMBRE 97, COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE (VR)	6
D.1.1	Proprietà	6
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	10
D.1.3	Descrizione dei beni	14
D.1.3.1	Contesto	14
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	15
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	27
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	27
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	28
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	29
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	31
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	33
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	33
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	33
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	36
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	36
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	36
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	37
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	37
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	37
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	37
D.1.13	Valutazione del lotto	37
D.1.13.1	Consistenza	37
D.1.13.2	Criteri di stima	38
D.1.13.3	Stima	40
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	48
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	49
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	50
E.1	Titolo di provenienza del bene	50
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....	50
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato.....	50
E.4	Stato di famiglia storico.....	50
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato	50
E.6	Planimetrie catastali	50
E.7	Estratto storico del Catasto	50
E.8	Ispesioni ipotecarie aggiornate	50
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	50
E.10	Titoli Abilitativi.....	50
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	50
E.12	Fotografie degli interni	50
E.13	Fotografie degli esterni	50
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	50
E.15	Spese condominiali	50



A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 177/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione semi dipendente ai piani terra e primo Sup. commerciale mq 85 Area esterna comune Area urbana
Ubicazione	Ronco all'Adige (VR), Via XX Settembre n° 97
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige (VR), foglio 18, particella 209, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 196,00; Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige (VR), foglio 18, particella 209, sub 3; Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige (VR), foglio 18, particella 592, categoria F/1, consistenza 3 mq.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 27.000,00
Stato di occupazione	Occupato. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di comodato d'uso gratuito apparentemente non opponibile alla procedura.
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presenti in corso di rettifica.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Per quanto riguarda il bene foglio 18, particella 592 lo stesso risulta oggetto di una doppia identificazione in quanto in elaborato planimetrico risulta rappresentato come una picciola area urbana situata sul lato sud del sub. 3, area esterna, tuttavia la ricerca del bene identificato al foglio 18 part. 582 in mappa riconduce ad un'area esterna posizionata poco distante dai beni oggetto di perizia ma di altra proprietà. Apparentemente la doppia identificazione è dovuta ad un errore commesso in sede di variazione del foglio catastale da sezione. Sono in corso approfondimenti per la sistemazione.





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

Costituisce oggetto di vendita 1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 196,00; bene comune distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 3**; area urbana posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 592**, categoria F/1, consistenza 3 mq.

Per quanto riguarda il bene foglio 18, particella 592 lo stesso risulta oggetto di una doppia identificazione in quanto in elaborato planimetrico risulta rappresentato come una picciola area urbana situata sul lato sud del sub. 3, area esterna, tuttavia la ricerca del bene identificato al foglio 18 part. 582 in mappa riconduce ad un'area esterna posizionata poco distante dai beni oggetto di perizia ma di altra proprietà.

Apparentemente la doppia identificazione è dovuta ad un errore commesso in sede di variazione del foglio catastale da sezione urbana A foglio 1 a foglio 18.

L'area apparentemente risulta in parte chiusa con un cancelletto e non è stato possibile capirne il possesso.

Essendo il bene di fatto quasi privo di valore la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla redazione dell'elaborato peritale senza rallentare i tempi della procedura anche se non è stato possibile completare l'accertamento con correzione e aggiornamento degli identificativi, i passaggi in corso di svolgimento sono riportati nella sezione di analisi catastale.

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione la scrivente ha reputato di formare un unico lotto. Risulta oggetto di vendita la quota di 1/1 dei beni.



D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA VENTI SETTEMBRE 97, COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE (VR)

D.1.1 Proprietà

All'esecutato **El Hassnoui Abdelhadi** nato in Marocco in data 1° gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330K per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **Hajbaoui Fatima** nata in Marocco in data 1° gennaio 1971 C.F. HJBFTM71A41Z330M per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 592, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 209 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Doro Simonetta del 17 settembre 2007 repertorio n. 42012/12596 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 settembre 2007 al numero di registro generale 45678 e numero di registro particolare 25736 da Biondaro Stefano nato a Verona in data 12 agosto 1979 C.F. BNDSFN79M12L781U per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Ronco All'Adige (VR) di cui alla procedura.

A **Biondaro Stefano** nato a Verona in data 12 agosto 1979 C.F. BNDSFN79M12L781U per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 592, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Magrelli Guido del 20 marzo 1998 repertorio n. 9117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 10 aprile 1998 al numero di registro generale 10852 e numero di registro particolare 6927 da **Tullobene Giovanni** nato a Catania in data 5 giugno 1967 C.F. TTGNN67H05C351W per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.

Il Comune di Pressana ha risposto a richiesta circa l'estratto di atto di matrimonio



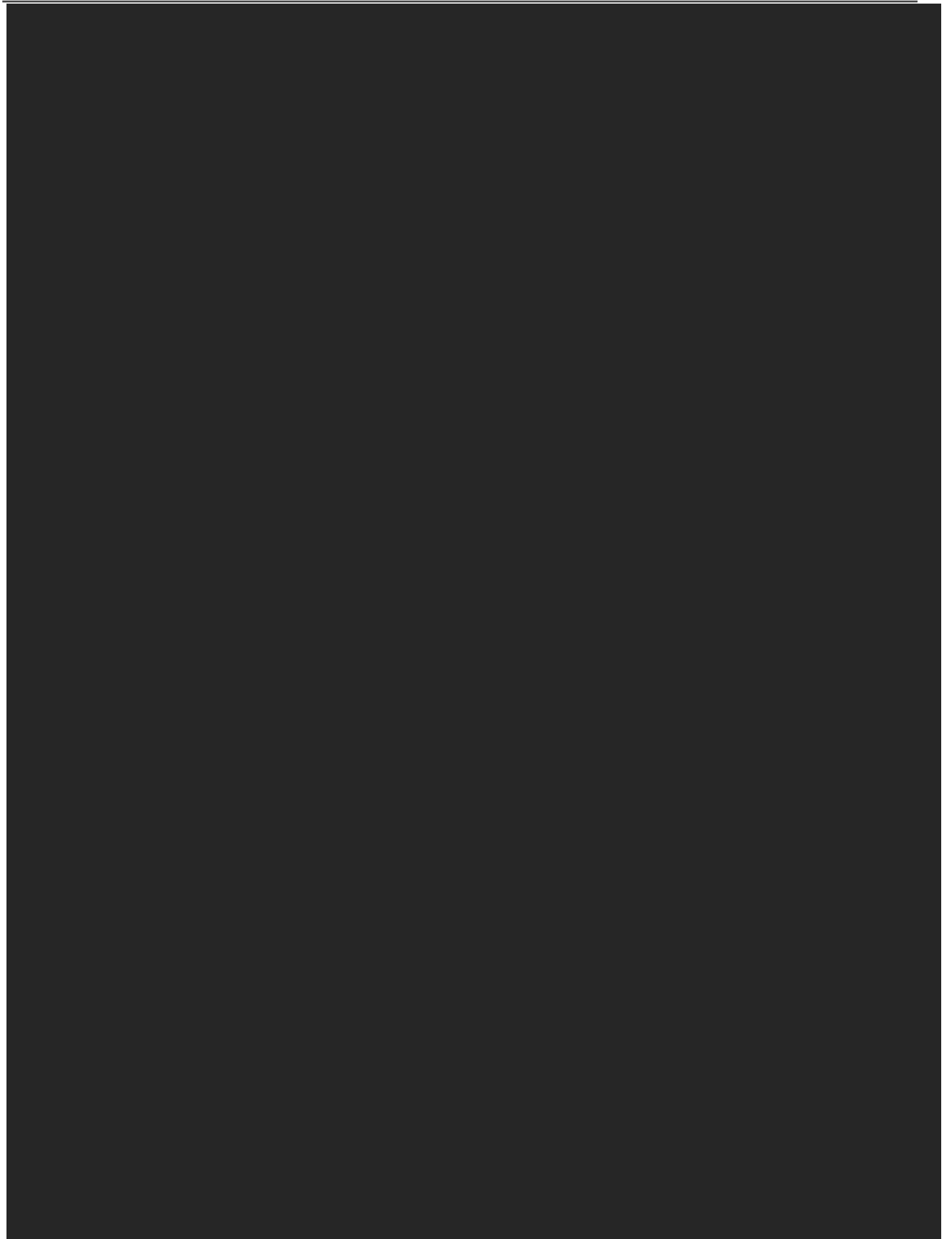
dichiarando che *"non viene rilasciato l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto non è trascritto nei registri di Stato Civile"*.

In atto di provenienza del 17/09/2007 notaio Simonetta Doro repertorio n. 42012 raccolta n. 12596 si riporta *"dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni"*.

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

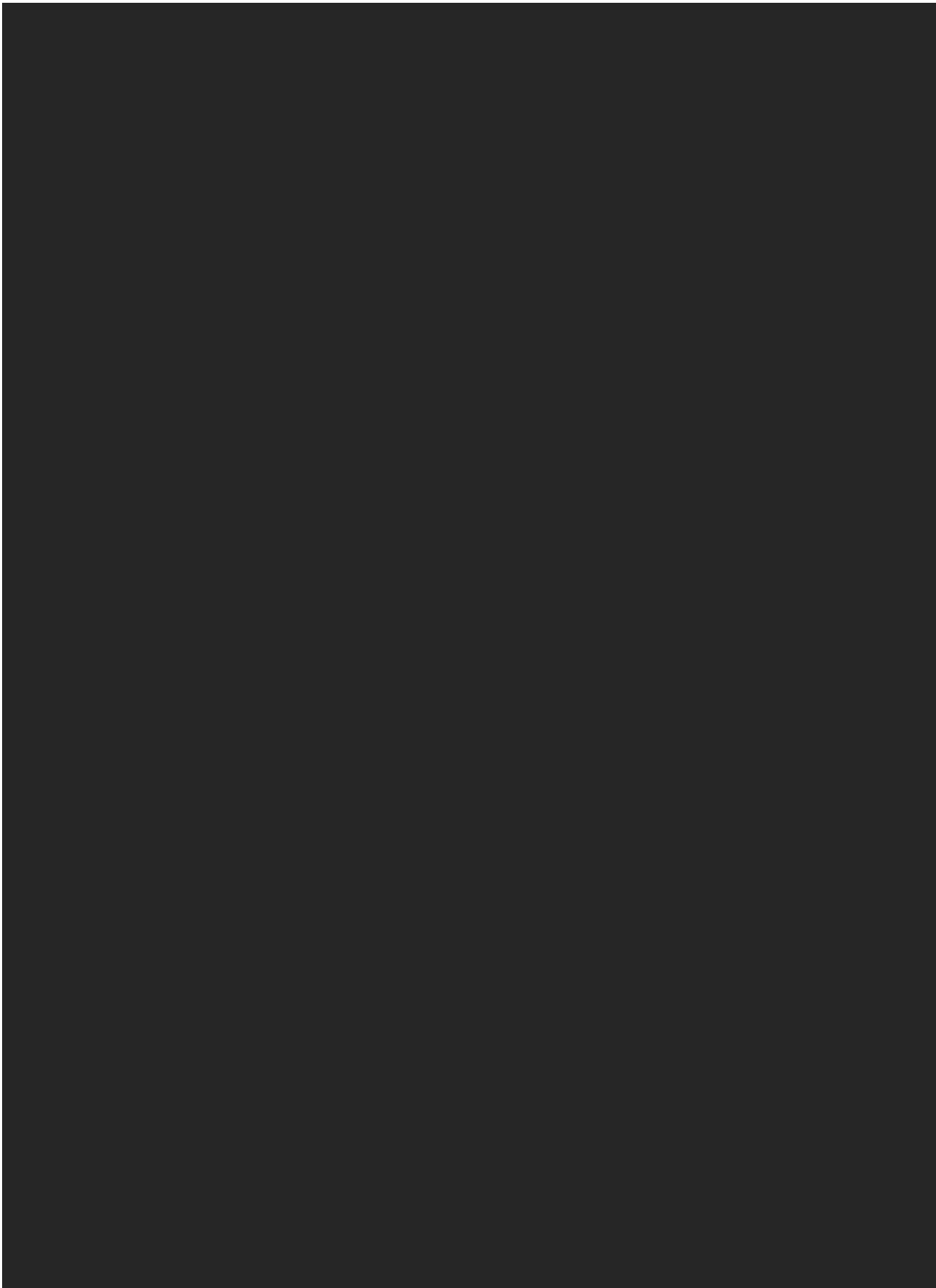
Si riporta in seguito quanto indicato in certificati rilasciati dal Comune di Pressana in data 22/04/2025 (All. E.2 - E.3 – E.4).





Tribunale di Verona E.I. n. 177/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: dott. Cristina Guerra





D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1/1 Piena proprietà di:

1.a: Abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 196,00.

1.b: Bene comune distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 3**.



1.c: Area urbana posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 592**, categoria F/1, consistenza 3 mq.

Intestati a:

1			
2			

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a: Abitazione foglio 18, particella 209, sub 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1998

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, Sezione Urbana A foglio 1, particella 209, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 196,00 L. 379.500.

VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 DIVISIONE FUSIONE DEMOLIZIONE PARZIALE NEGOZIO ABITAZIONE (n. D02141.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2013

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 196,00.

Variazione del 10/04/2013 Pratica n. VR0111819 in atti dal 10/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54504.1/2013)



Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2014

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 196,00.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. VR0328965 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 210666.1/2014)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H540 - Foglio 18 - Particella 209

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 196,00.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H540 - Foglio 18 - Particella 209.

1.b: Bene comune foglio 18, particella 209, sub 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1998

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, SEZ A foglio 1, particella 209, sub 3.

VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 CARICAMENTO DI B.C.N.C. AFFERENTI A A/1/209/4 (n. D02142.1/1998)

Bene comune non censibile dal 21/06/2013

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 3.

Variazione del 21/06/2013 Pratica n. VR0214046 in atti dal 21/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 116649.1/2013)

Bene comune non censibile dal 10/10/2014

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 3.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. VR0329021 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO



ANSC (n. 210722.1/2014)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H540 - Foglio 18 - Particella 209.

1.c: Area urbana foglio 18, particella 592

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/04/1998

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, sezione urbana A foglio 1, particella 592, categoria F/1, consistenza 3 mq.

VARIAZIONE del 28/04/1998 in atti dal 28/04/1998 DIVISIONE FUSIONE DEMOLIZIONE PARZIALE NEGOZIO ABITAZIONE (n. D02141.1/1998)

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2013

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 592, categoria F/1, consistenza 3 mq.

Variazione del 19/06/2013 Pratica n. VR0209855 in atti dal 19/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 114323.1/2013).

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/2014

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 592, categoria F/1, consistenza 3 mq.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2014 Pratica n. VR0329015 in atti dal 10/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 210716.1/2014).

Unità immobiliare dal 26/05/2017

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 592, categoria F/1, consistenza 3 mq.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2017 Pratica n. VR0072645 in atti dal 26/05/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16762.1/2017).

Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Ronco all'Adige (VR), via Venti Settembre N° 97.





È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Venti Settembre, mappale 211, 1686, 210, 207.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Ronco all'Adige, composto da due piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Venti Settembre, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona centrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (San Bonifacio) a circa 15 km; Aeroporto di Verona a circa 30 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE – Raccordo Autostradale Soave - San Bonifacio a circa 14 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 1,5 km dal bene oggetto di esecuzione:





Risultati		
☒	Scuole	0
☒	Luoghi di ristoro	1
☒	Banche	0
☒	Salute	1
☒	Svago e cultura	0
☒	Centri commerciali	1
☒	Trasporti	0
☒	All'aperto	3

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Abitazione

1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 85 mq, rendita Euro 196,00.

L'appartamento è composto al piano terra da soggiorno, bagno e cucina, al piano primo da due camere e ripostiglio.

Consistenza commerciale complessiva circa 85 mq.

1.b – Bene comune

1/1 di piena proprietà di bene comune distinto al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 209, sub 3**.

1.c – Area urbana



1/1 di piena proprietà di area urbana posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, **foglio 18, particella 592**, categoria F/1, consistenza 3 mq.

L'edificio risulta rappresentato nel catasto l'impianto, basato su una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890, in seguito risultano eseguite negli anni 70 alcune lavorazioni esterne e negli anni 80 e 90 alcuni cambi di destinazione d'uso.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Mista	Scarse
Solai	Latero cemento	Scarse
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Scarse
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Scarse
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in marmo	Scarse

Caratteristiche edilizie e costruttive

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: legno/alluminio Protezione: avvolgibili in legno	Pessime
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: legno	Pessime
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Pessime



Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Pessime
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Pessime
Arredi sanitari	Doccia, lavabo, bidet, water.	Pessime

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Non presente		

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.



Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Strada accesso fronte nord



FOTO 2 - Fronte sud



FOTO 3 - Bene comune accesso sub. 3





FOTO 4 - Area esterna retro



FOTO 5 - Fronte sud





FOTO 6 - Area esterna retro e part. 592



Fotografie degli interni



FOTO 1 - Soggiorno



FOTO 2 - Cucina





FOTO 3 - Camera



FOTO 4 - Bagno



FOTO 5 - Bagno





FOTO 6 - Camera



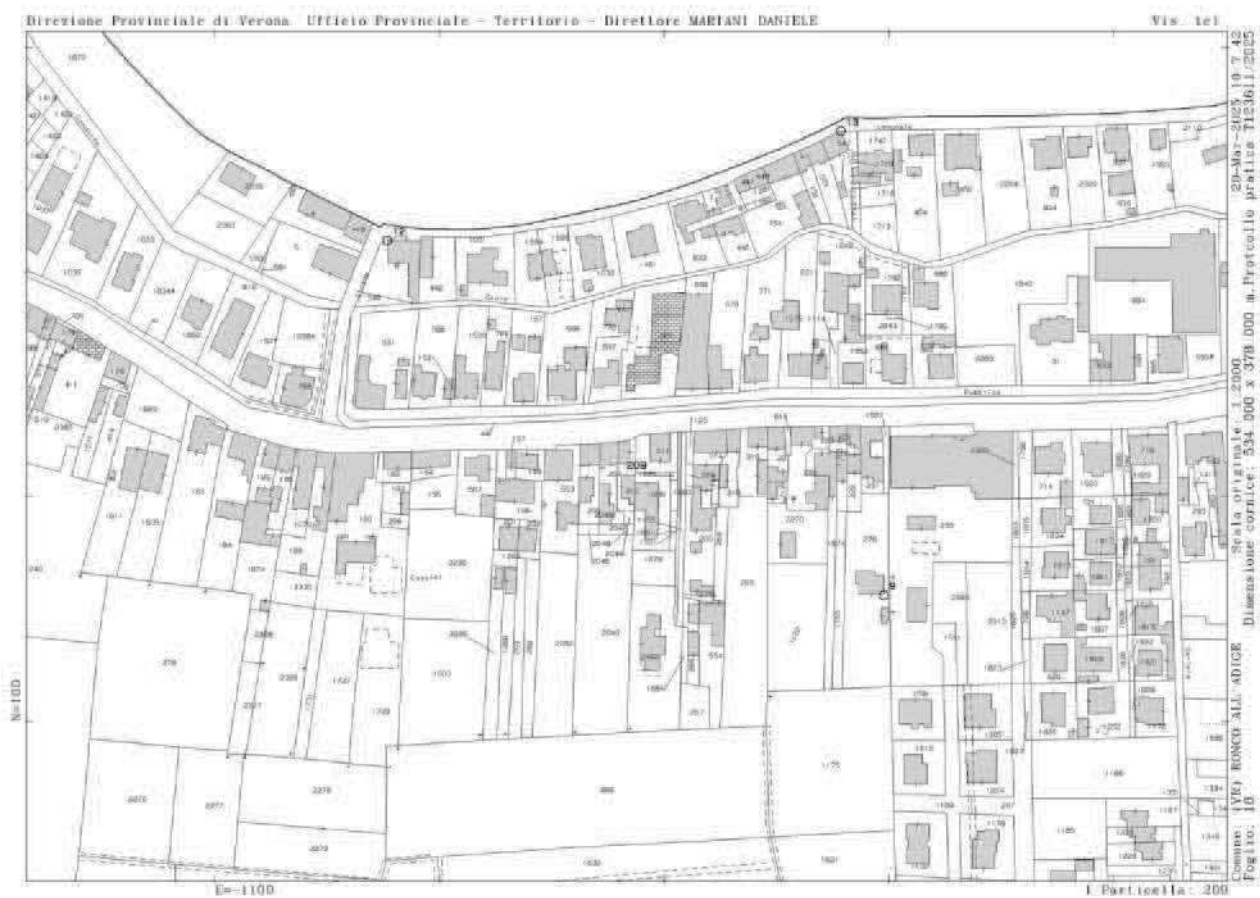
FOTO 7 - Scala interna



FOTO 8 - Caldaia



Planimetrie catastali



Tribunale di Verona E.I. n. 177/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio
Custode: dott. Cristina Guerra



MODULARIO
P. - Catasto - 433MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 4

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipa mappa n. del
RONCO ALL'ADIGE	A	1	209 * 592	

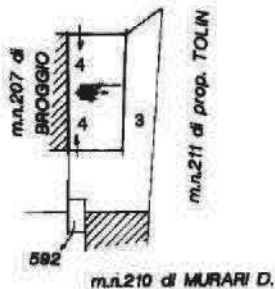
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

VIA XX SETTEMBRE



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Ultima planimetria

Data presentazione: 28/04/1998 - Data: 15/05/2025 - n. T349607 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

27/04/98

Firma e timbro

MODULARIO
F. rog. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

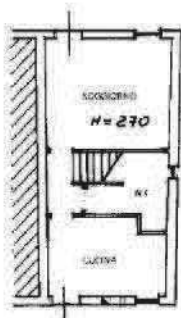
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

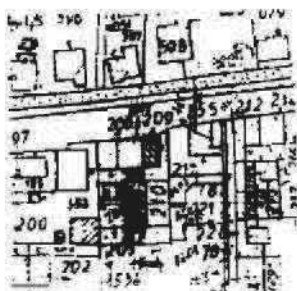
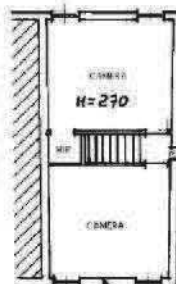
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RONCO ALL'ADIGE** via **XX SETTEMBRE** civ. **97**

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:250

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria ☒ variazione

Compilata dal **BIONDARO ARCH. BRUNO**
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/04/1998 - Data: 20/03/2025 - n. T134886 - Richiedente: **TANNI 75L48L781T**

Totale schede: 1 - Identificativi catastali: **VR. n. 2377**

F. **SE2** - Acquisizione: **A4(210x297)** - Formato stampa richiesto: **A4(210x297)**

n. **209** sub. **4** della provincia di **VR.**

data **27/04/'98** Firma **Biondaro**

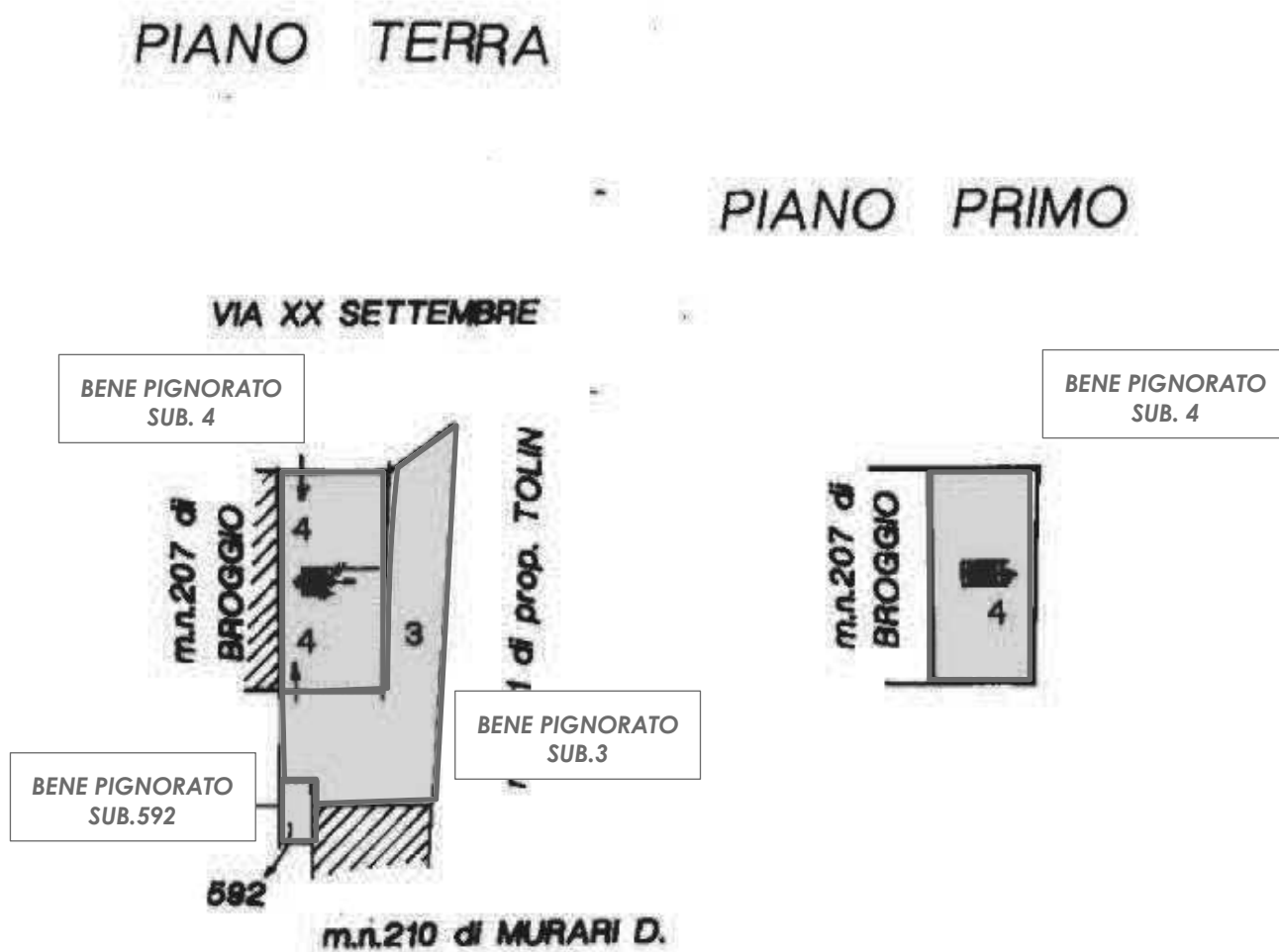
Tribunale di Verona E.I. n. 177/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Monica Picchio

Custode: dott. Cristina Guerra

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



Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

Non è presente condominio. Sono sopra rappresentati tutti i beni oggetto di pignoramento.

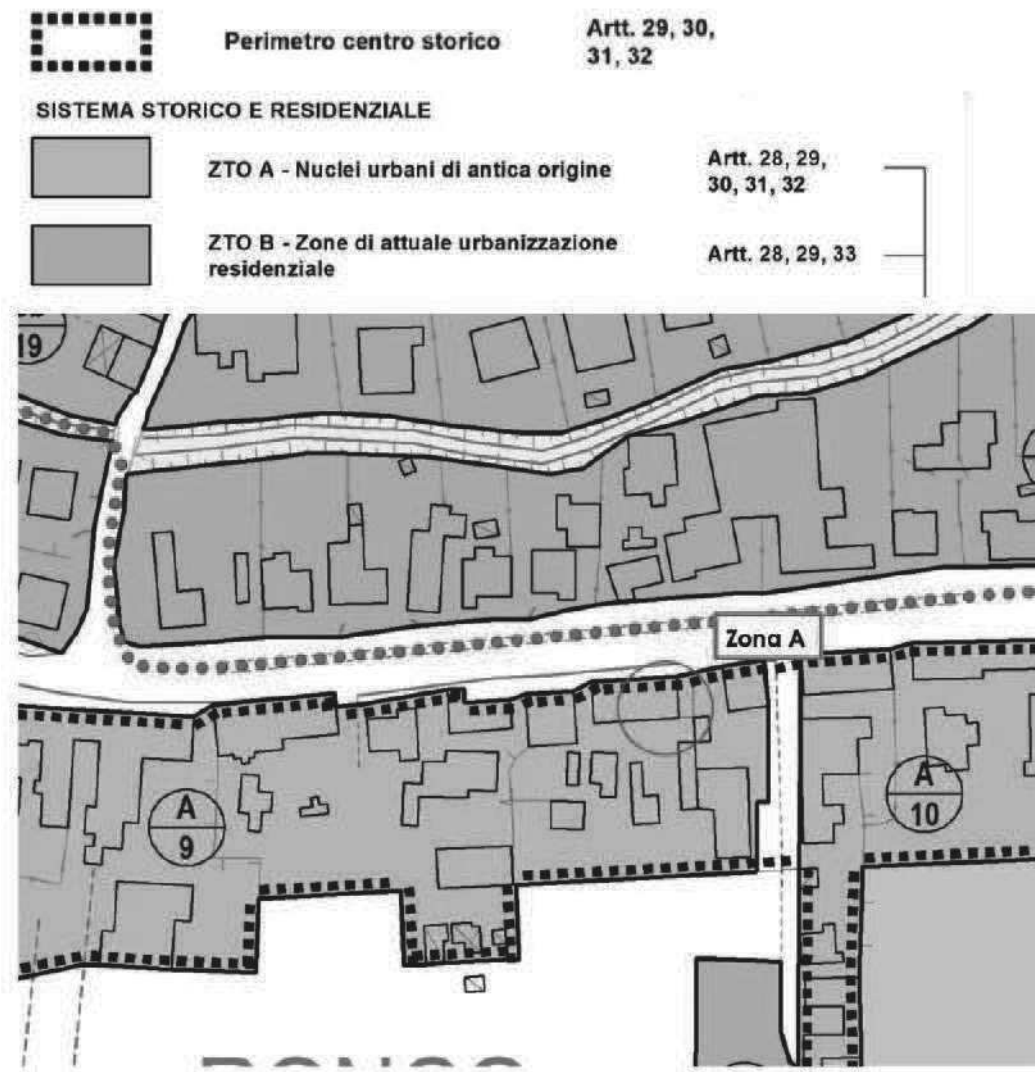
D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene da via XX Settembre, strada pubblica.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Ronco all'Adige (VR) in Zona "A" – Nuclei urbani di antica origine.



COMUNE DI Ronco all'Adige (VR) - PI
Elaborato 13

Si sottolinea che non è stato possibile richiede il CDU dell'area urbana (1.c) fino al completamento dell'iter di rettifica della doppia identificazione.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: MEDIA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

1.a: Abitazione foglio 18, particella 209, sub 4

Nessuna difformità riscontrata. Non è stato possibile visionare il ripostiglio posto al piano primo.

1.b: Bene comune foglio 18, particella 209, sub 3

Nessuna difformità riscontrata.

1.c: Area urbana foglio 18, particella 592

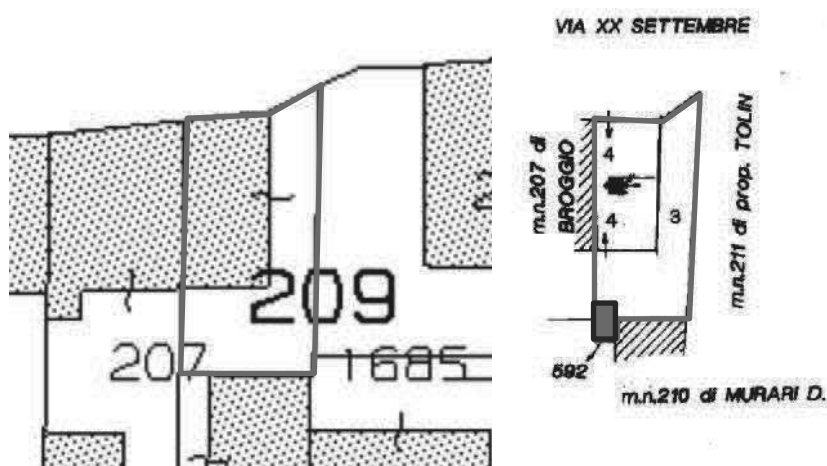
Il bene risulta oggetto di una doppia identificazione in quanto in elaborato planimetrico risulta rappresentato come una picciola area urbana situata sul lato sud del sub. 3, area esterna, tuttavia la ricerca del bene identificato al foglio 18 part. 582 in mappa riconduce ad un'area esterna posizionata poco distante dai beni oggetto di perizia ma di altra proprietà.

Apparentemente la doppia identificazione è dovuta ad un errore commesso in sede di variazione del foglio catastale da sezione urbana A foglio 1 a foglio 18.

L'area apparentemente risulta in parte chiusa con un cancelletto e non è stato possibile capirne il possesso.

Anche la forma risulta leggermente differente tra quanto riportato in mappa, immagine posta a sinistra e quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico a destra.





In merito alla doppia identificazione del m.n. 592 foglio 18 del Comune di Ronco all'Adige, sono stati eseguiti i seguenti passaggi:

- Ricerche storiche per individuazione bene con identificativo errato;
- presentazione istanza di correzione presso gli uffici competenti per risoluzione doppia identificazione;
- dopo la risposta all'istanza presentata si ritengono necessarie ulteriori ricerche storiche sul bene, in particolare si è richiesto all'ufficio del territorio l'accesso agli atti della variazione che nel 1998 ha generato tale mappe (oggetto di esecuzione) per verificarne ubicazione e corrispondenza con lo stato di fatto dei luoghi.

Essendo il bene di fatto quasi privo di valore la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla redazione dell'elaborato peritale senza rallentare i tempi della procedura anche se non è stato possibile completare l'accertamento con correzione e aggiornamento degli identificativi.

Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.

I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.



D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

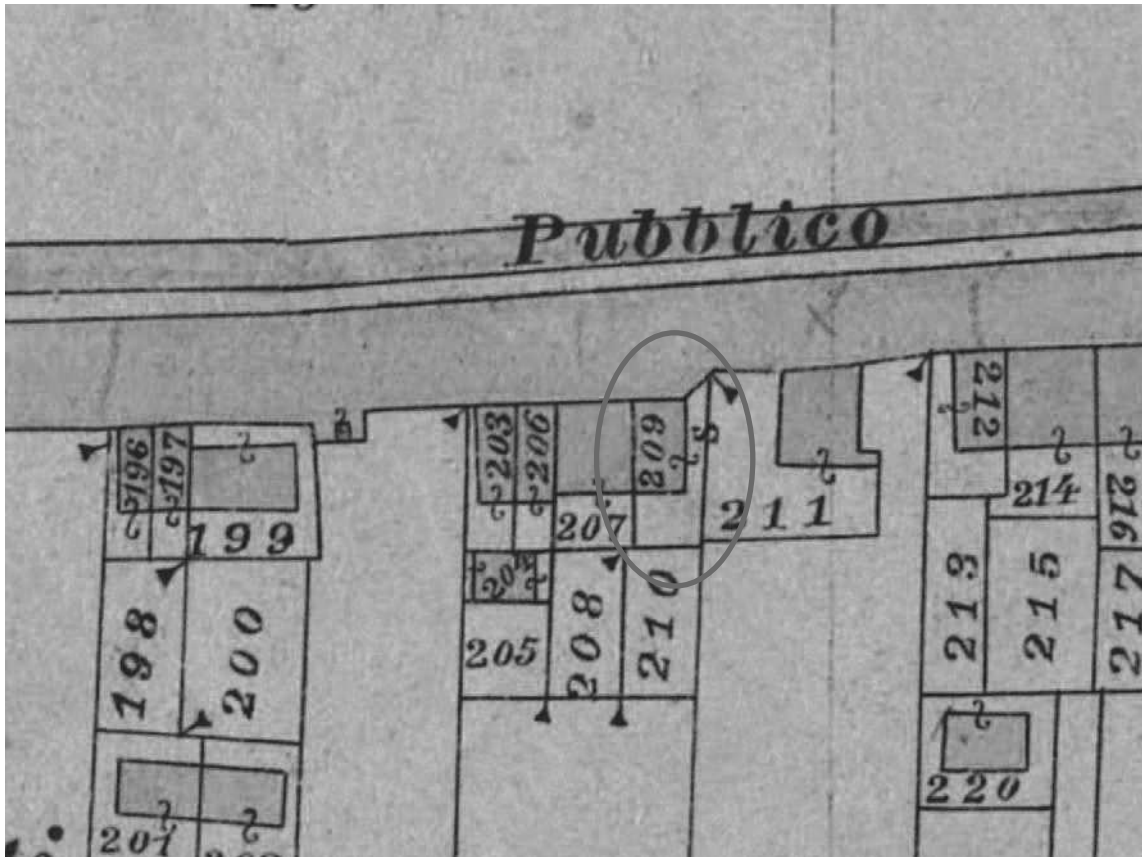
- Autorizzazione edilizia prot. 2162 del 04/06/1973 per *"modifica a fabbricato esistente"*.
- Concessione edilizia n. 25 prot. N. 1082 del 21/03/1985 per *"cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da laboratorio e vendita moto-cicli a laboratorio e vendita pizza al taglio"*.
- Permesso di agibilità n. 3 prot. N. 1850 del 18/07/1985 per *"il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da laboratorio e vendita biciclette a laboratorio e vendita pizza al taglio"*.
- Concessione edilizia onerosa n. 25/98 del 29/04/1998 prot. N. 1798 per *"cambio d'uso con modifiche prospettiche, adeguamento del bagno e rimaneggiamento del manto di copertura del fabbricato destinato ad abitazione"*.
- Certificato di abitabilità n. 15/98 protocollo n. 4408 del 13/05/1998 per *"lavori di ristrutturazione con cambio d'uso del fabbricato ad uso abitazione"*.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

L'edificio risulta rappresentato in parte nelle mappe catastali di impianto di Verona e Provincia, le quali sono state rese pubbliche nel 1905, sulla base di una campagna di rilievi topografici condotta dal 1880 al 1890.





CRITICITÀ: BASSA

Dalla verifica del progetto depositato in Comune (All. E.10) e dallo stato di fatto non emergono difformità tra quanto depositato e regolarmente dichiarato agibile e lo stato attuale.

Si evidenzia che il bene comune foglio 18, particella 209, sub 3 non risulta oggetto di progetti reperiti ed è visibile negli stessi solo in forma di estratto di mappa.

In merito al bene area urbana foglio 18, particella 592 lo stesso non risulta oggetto di progetti reperiti ed è visibile negli stessi solo in forma di estratto di mappa si riscontrano quindi le medesime difformità esposte nella sezione precedente anche a confronto con quanto rappresentato nel catasto d'impianto.

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 200,00 €



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di comodato". Contratto registrato al n. 1170 serie 3 registrato a Legnago il 27.09.2022. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

Dante causa: Sig. [REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED] da documentazione consegnata non è possibile dedurre il nome e cognome completo;

Canone di affitto: gratuito;

Porzione di immobile oggetto di contratto: NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Ronco all'Adige, foglio 18, particella 209, sub 4.

Vedasi copia estratto registrazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

Per quanto riguarda l'area identificata al foglio 18 part. 592 apparentemente risulta in parte chiusa con un cancelletto e non è stato possibile capirne il possesso e in parte è in corrispondenza dell'area comune esterna..

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

Il contratto di comodato è apparentemente non opponibile alla procedura esecutiva.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Doro Simonetta del 17 settembre 2007 repertorio n. 42013/12597 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 settembre 2007 al numero generale 45679 e al numero particolare 11354 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in



Dipendenza N.199 Legnago, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 25 anni, a carico di **Hajbaoui Fatima nata in Marocco in data 1 gennaio 1971 C.F. HJBFIM71A41Z330M** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **El Hassnaoui Abdelhadi nato in Marocco in data 1 gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330M** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 592, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 18 Particella 209 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.

Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 atto Equitalia Nomos Spa di Torino del 3 marzo 2009 repertorio n. 104210/122 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 17 marzo 2009 al numero generale 10165 e al numero particolare 1942 a favore di Equitalia Nomos Spa con sede in Torino C.F. 05165540013, domicilio ipotecario eletto in Verona Via Giolfino, 13, per capitale di € 13.516,38 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 27.032,76, a carico di **El Hassnaoui Abdelhadi nato in Marocco in data 1 gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330M** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 209 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 1 Particella 592 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.

Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma del 27 luglio 2016 repertorio n. 1121/12216 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 agosto 2016 al numero generale 33759 e al numero particolare 5548 a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, per capitale di € 26.787,75 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 53.575,50, a carico di **Hajbaoui Fatima nata in Marocco in data 1 gennaio 1971 C.F. HJBFIM71A41Z330M** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 209 Subalterno 4 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.



Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 30 ottobre 2018 repertorio n. 2284/12218 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 31 ottobre 2018 al numero generale 44253 e al numero particolare 7461 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via N. Giolfino, 13 Verona, per capitale di € 47.722,62 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 95.445,24, a carico di **[REDACTED]** nato in Marocco in data 1 gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330N per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 209 Subalterno 4 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura; a carico di **[REDACTED]** nato in Marocco in data 1 gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330N per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 592 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.

Pignoramenti

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Verona del 13 giugno 2024 repertorio n. 5008 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 16 luglio 2024 al numero generale 29168 e al numero particolare 22005 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di **[REDACTED]** nato in Marocco in data 1 gennaio 1961 C.F. LHSBLH61A01Z330N per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **[REDACTED]** nata in Marocco in data 1 gennaio 1971 C.F. HJBFTM71A41Z330M per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 592, riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 209 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 209 Subalterno 3 siti nel comune di Ronco All'adige (VR) di cui alla procedura.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 21/05/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.



D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del Notaio Doro Simonetta del 17 settembre 2007 repertorio n. 42012/12596 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 settembre 2007 al numero di registro generale 45678 e numero di registro particolare 25736.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni. Risulta oggetto di vendita la quota di 1/1 dei beni.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Appartamento	85

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 85 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Appartamento	85,00	1	85,00
Totale	85,00		85,00



<u>Totale arrotondato</u>	<u>85,00</u>		<u>85,00</u>
----------------------------------	---------------------	--	---------------------

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Soggiorno	H 2,70	16,02
Disimpegno	-	2,23
Cucina	H 2,70	10,29
Bagno	-	5,50
Piano primo		
Vano scala	-	2,96
Ripostiglio	-	1,05
Camera 1	H 2,70	15,10
Camera 2	H 2,70	15,69

D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai



procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Ronco all'Adige (VR). La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.



D.1.13.3 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento sito in Via 4 Novembre, Comune di Ronco all'Adige (VR)

COMPARABILE		A			
Comune		Ronco all'Adige (VR)		Indirizzo	Via 4 Novembre n. 1
					
Un appartamento composto da sala da pranzo, un vano letto e servizio al piano primo con portico al piano terra ed annessa corte esclusiva di pertinenza.					
Pratiche edilizie		Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente sono state realizzate opere in base ai seguenti titoli autorizzativi: - concessione edilizia onerosa n. 42/99 e n. 4430/S prot. rilasciata in data 7 luglio 1999; - concessione edilizia onerosa in variante n. 31/2001 e n. 981/S prot. rilasciata in data 7 maggio 2001; - Denuncia Inizio Attività n. 7569 presentata in data 26 luglio 2001; - certificato di agibilità n. 48/2001 e n. 9953/S prot. rilasciato in data 31 ottobre 2001.			
Consistenze		Superficie commerciale appartamento		59 mq	
		Superficie commerciale portico		3 mq	
Dati Catastali		FOGLIO 18, mappali numeri: 716 sub. 25 - piano 1, categoria C/7, classe 1, metri quadrati 3, RC Euro 1,70; 716 sub. 31 - piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, RC Euro 104,58.			
Informazioni atto		Atto del notaio Michele Gavras del 14/05/2024, repertorio n. 6766, raccolta n. 4754, trascritto il 16/05/2024 al n. 19799 R.G. e 15079 R.P.			
Superficie commerciale (mq)		60,5	Compravendita (€)	55.000,00 €	Parametro €/mq
					909,09 €



Comparabile B – Abitazione sita in Via Forante, Comune di Ronco all'Adige (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	Ronco all'Adige (VR)		Indirizzo	Via Ippolita Forante n. 30	
					
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione non di lusso posta su due livelli (piano terra e primo), con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva.					
Pratiche edilizie		La costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967			
Consistenze		Superficie commerciale appartamento			219 mq
Dati Catastali		Foglio 16, mappale n. 221, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 231,63.			
Informazioni atto		Atto del notaio Beniamino Itri del 18/09/2023, repertorio n. 153322, raccolta n. 41419, trascritto il 27/09/2023 ai n. 38716 R.G. e 28907 R.P.			
Superficie commerciale (mq)	219	Compravendita (€)	85.000,00 €	Parametro €/mq	388,13 €



Comparabile C – Appartamento sito in Via 4 Novembre, Comune di Ronco all'Adige (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	Ronco all'Adige (VR)		Indirizzo	Via 4 Novembre n. 1	
					
Appartamento composto da soggiorno, cucina, due vani letto, bagno e terrazza al piano primo con ripostiglio al piano terra, un locale garage pertinenziale al piano terra ed annessa corte di pertinenza.					
Pratiche edilizie	Il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente sono state realizzate opere in base ai seguenti titoli autorizzativi: - concessione edilizia onerosa n. 42/99 e n. 4430/S prot. rilasciata in data 7 luglio 1999; - concessione edilizia onerosa in variante n. 31/2001 e n. 981/S prot. rilasciata in data 7 maggio 2001; - Denuncia Inizio Attività n. 7569 presentata in data 26 luglio 2001; - certificato di agibilità n. 48/2001 e n. 9953/S prot. rilasciato in data 31 ottobre 2001.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento			99 mq	
	Superficie commerciale autorimessa			14 mq	
Dati Catastali	FOGLIO 18, mappali numeri: 716 sub. 24 - piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 14, RC Euro 24,58; 716 sub. 30 - piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, RC Euro 230,08.				
Informazioni atto	Atto del notaio Claudio Berlini del 27/03/2024, repertorio n. 56287, raccolta n. 34007, trascritto il 02/04/2024 ai nn. 13137 R.G. e 9913 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	106	Compravendita (€)	88.000,00 €	Parametro €/mq	830,19 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un



procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente



buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono



interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Ronco all'Adige (VR), Via 4 Novembre n. 1	Comune di Ronco all'Adige (VR), Via Ippolita Forante n. 30	Comune di Ronco all'Adige (VR), Via 4 Novembre n. 1	
	data atto: 14/05/2024	data atto: 18/09/2023	data atto: 27/03/2024	data valutazione: MAGGIO 2025
	anno costruz./agibilità: 2001	anno costruz./agibilità: ANTE 67	anno costruz./agibilità: 2001	anno costruz./agibilità: ANTE 67/1998
Prezzo di mercato PRZ(€)	55.000,00	85.000,00	88.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	59	219	99	85
Autorimessa AUT (mq)	3	0	14	0
Livello di piano LIV (n)	1	0	0	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	4	1	4	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM	3	2	4	2
Superficie commerciale SUP (mq)	60,5	219	106	85

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficialie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * Sigma / SUP$$
$$pA(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 60,50 = 909,09 \text{ €/mq}$$
$$pB(S1) = 85.000,00 * 1,00 / 219 = 388,13 \text{ €/mq}$$
$$pC(S1) = 88.000,00 * 1,00 / 106 = 830,19 \text{ €/mq}$$



Prezzo medio massimo Superficie principale = 909,09 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 388,13 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

$[i(AUT)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$pA(AUT) = 388,13 * 0,50 = 194,06 \text{ €/mq}$

$pB(AUT) = 388,13 * 0,50 = 194,06 \text{ €/mq}$

$pC(AUT) = 388,13 * 0,50 = 194,06 \text{ €/mq}$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano $p(LIV)$ è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile.

$[i(LIV)] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A $p(LIV) = 55.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 544,55 \text{ €/n}$

Comparabile B $p(LIV) = 85.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 841,58 \text{ €/n}$

Comparabile C $p(LIV) = 88.000 * 0,01 / 1 + 0,01 = 871,29 \text{ €/n}$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 4 (discreto) si sono stimati € 15.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)



Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 17.000

Da 2 (mediocre) a 4 (discreto) si sono stimati € 34.000

Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	909,09	388,13	830,19
Superficie principale S1 (mq)	388,13	388,13	388,13
Autonimessa AUT (mq)	194,06	194,06	194,06
Livello di piano LIV (n)	544,55	841,58	871,29
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	17.000,00	17.000,00	17.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	55.000,00	85.000,00	88.000,00
S1 (mq)	10.091,32	-52.009,13	-5.433,79
AUT (mq)	-582,19	0,00	-2.716,89
LIV (n)	-544,55	0,00	0,00
STF (n)	-15.000,00	0,00	-15.000,00
STM (n)	-17.000,00	0,00	-34.000,00
Prezzo corretto (€)	31.964,58	32.990,87	30.849,32

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a



$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(32.990,87 - 30.849,32) * 100] / 30.849,32 = 6,94\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(32.990,87 + 30.849,32 + 31.964,58) / 3 = 31.934,93$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 32.000,00 €, pari a circa 376,47 €/mq.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	85	376,47	32.000,00	32.000,00
1.b	Bene comune	-	-	-	-
1.c	Area urbana	-	-	-	-
Totale 1.a+1.b+1.c				32.000,00	32.000,00

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato. Il bene 1.c è stato considerato privo di valore state la sua natura e le analisi in corso.

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 27.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 200 Euro.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **4.800,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 150,00 €/mq) - adeguamento del 15%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento



dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 27.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 23/07/2025

Il C.T.U.
Monica Picchio



E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO

**~~E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO~~**

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E.10 TITOLI ABILITATIVI

**E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE,
COMODATO, AFFITTO)**

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

~~E.15 SPESE CONDOMINIALI~~

