

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	139-2022 riunita alla 11-2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte esecutata	[REDACTED]



Perito Stimatore
Arch. Anna Girardello
annagirardello@libero.it – cell: +39 347 9490571

Custode Giudiziario
Avv. Silvia Fiorio
fiorio@studiolegalecrema.com – tel: 045 592260

Arch. Anna Girardello

Vicolo San Silvestro, 2 – 37122 Verona
cell: 347 9490571
email: annagirardello@libero.it

C.F. GRRNNA68B47L781X
Partita IVA 0282658 023 1
pec. anna.girardello@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	4
D.1.	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Dati Anagrafici	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto.....	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	14
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	14
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	14
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	15
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	15
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	16
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	16
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	16
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	16
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	17
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13.	Valutazione del lotto	17
D.1.13.1.	Consistenza	17
D.1.13.2.	Criteri di stima	18
D.1.13.3.	Stima.....	19
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	20
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	21
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	21



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 139-2022 riunito alla 11-2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà della quota di 1/1 del diritto di Nuda proprietà in capo a [REDACTED]
Tipologia immobile	<u>Cantina</u> Sup.commerciale mq. 7,00
Ubicazione	Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Valeggio Sul Mincio (VR), foglio 3 mappale 935 subalterno 61 categoria C/2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 3.600,00 – quota nuda proprietà dell'esecutato è pari a € 2.340,00
Stato di occupazione	Libero
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. 139-2022 riunita alla n. 11-2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Avv. Silvia Fiorio



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA

[REDACTED]

Nuda proprietà della quota 1/1

[REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si tratta di lotto unico. Il bene oggetto di stima è una piccola cantina. Locale unico non divisibile.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Attuali Proprietari

All'esecutato signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] la quota dell'intero della nuda proprietà e ai signori non esegutati

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a

500/1000 ciascuno di usufrutto in regime di separazione dei beni, è pervenuta con atto notarile di compravendita del 31.10.2007 n. rep. 341144/20045 del notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona, trascritto a Verona il 09.11.2007, al n. R.G. 52825 e n. R.P. 29848, dalla [REDACTED]

[REDACTED]

Precedenti Proprietari

[REDACTED] la quota

dell'intero della piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato Mapp. 935, è pervenuta come segue:

- con atto di compravendita del 21.02.2001 n. rep. 11845 del notaio Melchiorre Saraceno, trascritto a Verona il 01.03.2001 al n. R.G. 7665 e R.P. 5401 da [REDACTED]

[REDACTED] (i terreni erano accatastati nel comune di Valeggio sul Mincio Fg. 3 mappali n. 766-768-770-773-795-865-875).

Il terreno fa parte della Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Valeggio sul Mincio con Atto del 07.04.1999 n. 29644 rep. notaio Federici, trascritto a Verona il 03.05.1999 al n. R.G. 14558 e R.P. 9617



- Con atto di compravendita del 03.02.2004 rep. 323817/15362 notaio Buoninconti Maria Maddalena, di Verona, trascritto il 09.02.2004 R.G. n. 5003 e R.P. 3037 da [REDACTED] [REDACTED] (Fg. 3 mapp. 796-869-870).

- Con atto di compravendita del 19.04.2004 rep. 325813/15592 notaio Buoninconti Maria Maddalena, di Verona, trascritto il 22.04.2004 R.G. n. 17427 e R.P. 10342 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Fg. 3 mapp. 953 in precedenza mapp. 765/B, Fg. 3 mapp. 955 in precedenza mapp. 767/B, Fg. 3 mapp. 957 in precedenza mapp. 769/B).

- [REDACTED] la quota dell'intero della piena proprietà, dei terreni di cui sopra, è pervenuta con atti di compravendita del 27.05.1997 rep. 25661 notaio Federici Paolo Angelo di Valeggio sul Mincio, trascritto il 19.06.1997 R.G. n. 18962 e R.P. 13816 da [REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED] la quota pari a 34/100 di piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quota pari a 33/100 della piena proprietà ciascuno, dei terreni di cui sopra, è pervenuta per assegnazione a socio per scioglimento di società del 18.05.1998 rep. 27777 notaio Federici Paolo Angelo di Valeggio sul Mincio, trascritto il 26.05.1998 R.G. n. 15492 e R.P. 10132 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Si segnala

Atto di trasferimento sede sociale del 24.10.2000 n. rep. 33276 notaio Federici Paolo Angelo di Valeggio sul Mincio, trascritto il 09.11.2000 rep. n. 41800/28262 della [REDACTED] [REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

[REDACTED]
[REDACTED]



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene si trova in comune di Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, in Via Benaco n. 70.

Si tratta di una piccola cantina sita al piano interrato di un complesso edilizio formato da vari blocchi edilizi a corte. La cantina è all'interrato di una delle corti, identificata nel progetto edilizio come CORTE n. 1. Nell'immagine sottostante viene contornato il mappale (in modo preciso nel seguente estratto di mappa) dove è ubicata anche la cantina.



Identificazione complesso edilizio

Il bene è così identificato al catasto del Comune di Valeggio sul Mincio (VR):

Catasto Fabbricati

foglio 3 mappale 935 subalterno 61

categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq., superficie catastale totale: 7 mq.,

rendita: € 9,92 - posto al piano S1



Confini: all'NCT:

nord mapp. 954-952-956 – **sud** mapp. 800-929-Via Benaco – **ovest** mapp. 707-791-794-705 e altri mappali su altro foglio n. 2, i mappali 412-431 – **est** mapp. 956-16-17-777 (salvo altri confini più recenti e precisi).

Si inserisce un particolare dell'estratto di mappa dove si vede la particella 935 dove insistono i beni pignorati.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Trattasi della piena proprietà di una cantina sita al piano interrato, all'interno di un complesso edilizio. Ci troviamo a Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze che si trova al confine con la provincia di Mantova, Comune di Ponti sul Mincio, dal Comune di Ponti sul Mincio è diviso dal fiume Mincio. Siamo vicini al lago di Garda-Comune di Peschiera



del Garda (VR). Il complesso edilizio si trova in una lottizzazione di abbastanza recente costruzione (finita nel 2006), all'interno di un villaggio – supercondominio - composto da vari corpi di fabbrica suddivisi in corti, denominato “I Borghi di Salionze”, la cantina si trova nella “Corte 1”. Vi è una strada interna principale che porta ai vari fabbricati/corti e agli interrati dove vi sono i garage e le cantine, per accedere ai vari corpi di fabbrica vi sono dei vialetti interni pedonali e per le cantine delle scalette che dal giardino portano all'interrato.

Ci troviamo a circa 33 km da Verona, a circa 5 km da Peschiera del Garda (VR) e a circa 6 km. dal centro del comune di Valeggio sul Mincio (VR). Il casello dell'autostrada A4 più vicino è quello di Peschiera del Garda (VR) e si trova a circa 5 km. Siamo in una zona di pregio sia dal punto di vista paesaggistico che per la comodità a tutti i servizi e collegamenti con il lago di Garda, con gli altri comuni limitrofi e con l'autostrada e strade tangenziali.

La frazione di Salionze è principalmente a destinazione residenziale, con un intorno prettamente agricolo ed è situata vicina a zone turistico/ricettive, poste sul lago di Garda.



Immagine dell'ingresso al complesso edilizio

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

Si tratta di una piccola cantina posta al piano interrato. Era stata acquistata dall'esecutato con l'appartamento e garage stimati per l'esecuzione immobiliare n. 139/2022, perizia depositata dalla sottoscritta ancora in data 19.12.2022.

L'esecutato ha la piena proprietà della quota 1/1 del diritto di nuda proprietà, i genitori, non esegutati in questa procedura, [REDACTED] sono i



proprietari per ½ ciascuno, del diritto di usufrutto.

I beni fanno parte di una lottizzazione edificata tra il 2001-2006, con agibilità n. 2878 per questa parte, dove è costruita la cantina che si chiama CORTE 1, rilasciata il 05.03.2003. Si tratta di villaggio insistente tutto sullo stesso mappale, mapp. 935, composto da più edifici di due piani fuori terra più piano interrato con garage e cantine. Il villaggio si chiama "I Borghi di Salionze", è formato da quattro corti, l'appartamento e il garage già stimati con precedente perizia, sono nella "CORTE 4", la cantina è distante dall'appartamento e garage, **si trova infatti nella "CORTE 1"**.

Le quattro corti formano un supercondominio suddiviso in tre condomini, il primo è formato dalla corte 1 e corte 2, il secondo condominio dalla corte 3 e il terzo condominio dalla corte 4. Il supercondominio si occupa della gestione del cancello di ingresso carraio e portoncino pedonale di ingresso al villaggio, del viale di accesso asfaltato che porta alle varie corti e dell'impianto citofonico, poi ogni corte ha una gestione condominiale separata. Il villaggio in totale ha 120 appartamenti. L'immobile pignorato ha comprese, nella stima che successivamente verrà effettuata, i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni del fabbricato "CORTE 1", comprese le aree coperte e scoperte di pertinenza e i beni comuni non censibili che sono identificati nell'elaborato planimetrico e di ciò che prima è stato descritto facente parte del supercondominio.

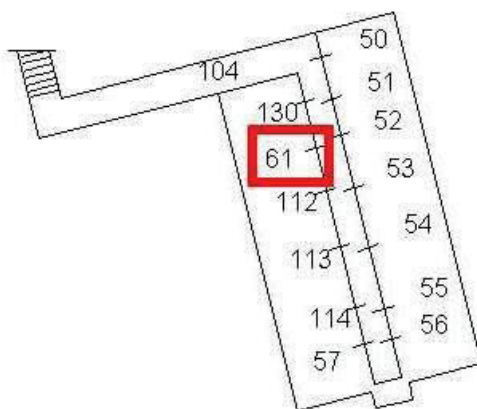
Al villaggio si ha accesso da Via Benaco, da un cancello in ferro carraio ad apertura automatizzata, o dal portoncino pedonale in ferro, qui vi sono i citofoni di tutto il villaggio, da qui vi è un viale asfaltato, comune a tutte le corti/condomini, che conduce ai vari edifici che fanno parte delle varie corti e ai vari accessi al piano interrato dove vi sono i garage e le cantine. Poi per accedere ad ogni corte vi sono dei vialetti pavimentati, vi sono siepi e verde. Il villaggio ha tre piscine, ma ogni "condominio" ha la possibilità di utilizzare solo la propria.

Il villaggio è abitato sia da persone residenti tutto l'anno che da persone che usano gli appartamenti come seconde case.

Per accedere alla cantina oggetto di pignoramento si entra nella parte scoperta comune della corte e si entra dalla scala posta nel giardino comune.



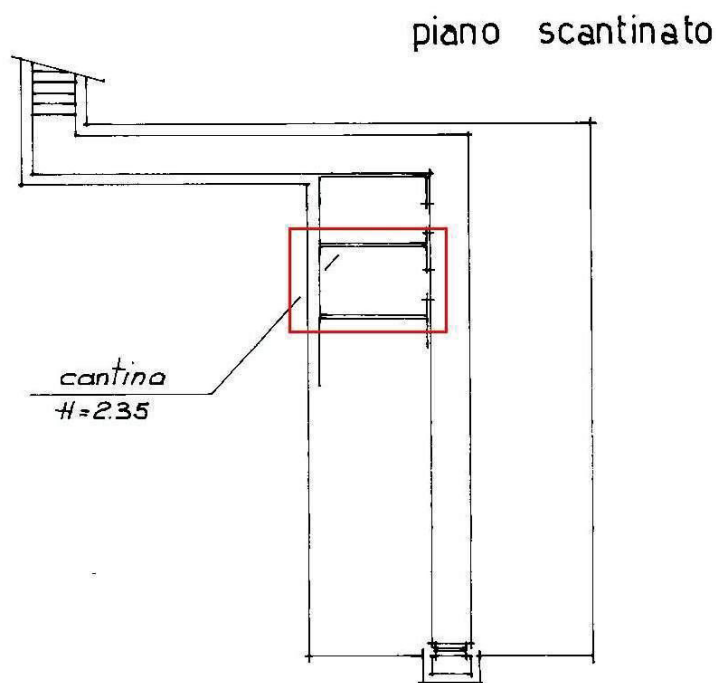
Si inserisce un particolare dell'elaborato planimetrico del piano interrato per vedere dove è ubicata la cantina



La cantina è di forma rettangolare, ha strutture orizzontali e verticali in calcestruzzo armato, è chiusa da una porta metallica. La sue misure interne nette sono circa $3 \times 1,90 = 5,70$ mq., la superficie lorda è di mq. 7,00. L'altezza interna è di mt. 2,35.

La cantina ha pavimento in battuto di cemento, ha l'impianto elettrico.

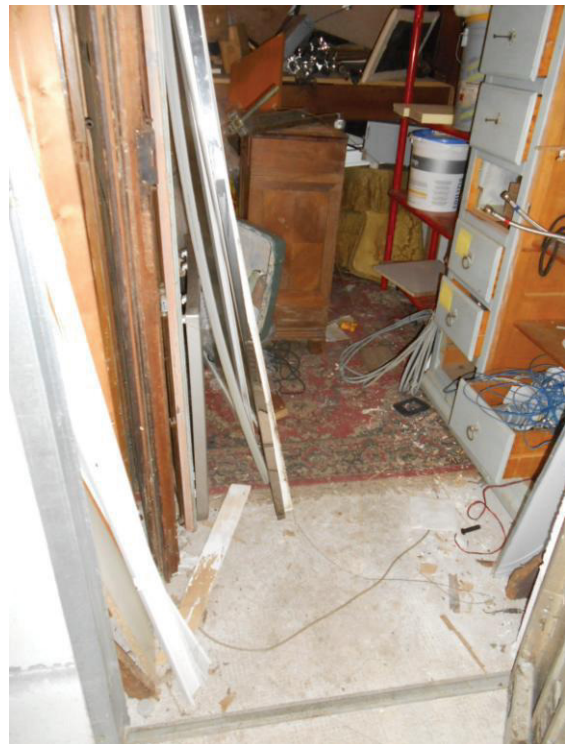
Si riporta la planimetria catastale della cantina per meglio comprendere la sua superficie



Planimetria sub 61 Piano interrato – Cantina



A seguire foto della cantina



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

I beni fanno parte di un supercondominio, la conformazione dei luoghi e dei beni è particolare, si tratta di complesso edilizio con più corpi di fabbrica, la cantina si trova al piano interrato di uno dei corpi di fabbrica della prima corte, che nell'elaborato planimetrico del p. terra inserito nel capitolo seguente viene contornato in azzurro per meglio comprenderne l'ubicazione, che appunto è sotto a questo, l'accesso avviene da scaletta esterna, posto nel giardino comune, alla quale si accede prima dalla strada centrale del villaggio (BCNC sub 99) e poi dai percorsi pavimentati tra le varie case delle corti. La scaletta e corridoio che portano alla cantina sono identificate al BCNC n. 104.

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

Il complesso/villaggio si sviluppa in più corpi di fabbrica che si diramano sui due lati di una strada carraia e pedonale di proprietà esclusiva identificata nella prima parte con il BCNC sub 99. La strada di proprietà del complesso edilizio è chiusa da cancello carrabile con apertura automatizzata che ne delimita la proprietà. L'accesso al corridoio che porta alle cantine, tra cui la nostra, avviene da scaletta esterna, posto nel giardino comune, alla quale si accede prima dalla strada centrale del villaggio e poi dai percorsi pavimentati tra le varie case delle corti



PIANO TERRA

Tribunale di Verona E.I. n. 139-2022 riunita alla n. 11-2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: Arch. Anna Girardello

Custode: Avv. Silvia Fiorio



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli Interventi il mappale è situato parte in Zona Territoriale Omogenea C1 – Zona oggetto di strumenti approvati e in parte in zona E



Estratto PIANO INTERVENTI –
Tavola PI-3 N. 1-a – Zonizzazione: intero territorio - tavola scala 1:5000 (estratto non in scala)

Nel PAT – Piano di Assetto Territoriale l'intero complesso immobiliare è così normato:

Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Fg. 3 mapp. 935/parte

È situato in Limite centri abitati

Carta delle Invarianti

Fg. 3 mapp. 935/parte

È situato in invarianti di natura agricola produttiva-doc bianco di Custoza e doc Bardolino

Fg. 3 mapp. 935/parte

È situato in Elemento Lineare



Carta delle Fragilità – Penalità ai fini edificatori

Fg. 3 mapp. 935/parte

È situato in area idonea

Fg. 3 mapp. 935/parte

È situato in area idonea a condizione: consistente acclività

Carta delle Trasformabilità

Fg. 3 mapp. 935

È situato ATO 2 Collina

È situato Urbanizzazione consolidata residenziale e altro

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Vi è la conformità catastale relativa ai nominativi degli intestatari catastali dell'immobile e quello risultante dalle visure ipotecarie.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

- **Concessione edilizia n. 8890 del 28.03.2001**, per la costruzione fabbricati d'abitazione composti da n. 34 appartamenti (Corte1- 2) a Valeggio sul Mincio in Via Benaco. Domanda presentata il 01.09.2000 dalla [REDACTED]
[REDACTED]
- **DIA depositata il 12.02.2002** Prot. n. 2272, in Variante alla Concessione Edilizia n. 8890 del 28.03.2001, le modifiche riguardano tra le altre la costruzione delle cantine interrato. Domanda presentata dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- Certificato di Abitabilità del 05.03.2003 n. 2878 riguardante tra gli altri beni anche la cantina sub 61.

Non si sono constatate difformità.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è libero



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

L'immobile è libero

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a a Verona in data 11.03.2009 n. 9485 R.G. n. 1832 R.P., nascente da Decreto Ingiuntivo del 03.03.2009 n. rep. 5197/2009 del Tribunale di Brescia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo Totale € 25.000,00

Importo Capitale € 14.485,14

Oltre che sulla cantina (sub 61) oggetto del presente pignoramento grava anche sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) beni pignorati nella precedente esecuzione immobiliare n. 139-2022. Le due esecuzioni sono state riunite.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 11.03.2009 n. 9486 R.G. n. 1833 R.P., nascente da Decreto Ingiuntivo del 03.03.2009 n. rep. 5200/2009 del Tribunale di Brescia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo Totale € 15.000,00

Importo Capitale € 7.143,76

Oltre che sulla cantina (sub 61) oggetto del presente pignoramento grava anche sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) beni pignorati nella precedente esecuzione immobiliare n. 139-2022. Le due esecuzioni sono state riunite.



- **Verbale di pignoramento Immobili** nascente da Verbale di pignoramento immobili del 05.12.2023, rep. n. 8254 emesso dall' Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 16.01.2024 al n. R.G. 1541 e R.P. 1168 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Pignoramento che riguarda il bene della presente procedura cantina sub 61

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

- **Convenzione Edilizia** trascritta a Verona in data 03.05.1999 n. R.G. 14558 e R.P. 9617 stipulata con il Comune di Valeggio sul Mincio con Atto del 07.04.1999 n. 29644 rep. notaio Federici Paolo Angelo.

- **Convenzione Edilizia** trascritta a Verona in data 26.09.2000 n. R.G. 35410 e R.P. 23916 stipulata con il Comune di Valeggio sul Mincio

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

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il villaggio dove è ubicato il bene si chiama "I Borghi di Salionze", è formato da quattro corti, la cantina si trova nella "CORTE 1". Le quattro corti formano un supercondominio suddiviso in tre condomini, il primo è formato dalla corte 1 e corte 2, il secondo condominio dalla corte 3 e il terzo condominio dalla corte 4. Il supercondominio si occupa della gestione del cancello di ingresso carraio e portoncino pedonale di ingresso al villaggio, del viale di accesso che porta alle varie corti e dell'impianto citofonico, quindi vi sono dei costi per il supercondominio, poi ogni corte ha una gestione condominiale separata con spese separate.

Il condominio è amministrato dalla [REDACTED]

Per quanto riguarda la cantina, le spese condominiali medie annuali sono di circa € 25/30,00

Le spese arretrate non pagate sono circa di € 26,00



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

L'immobile è di un soggetto privato ed è pervenuto da una società, per atto di compravendita con atto notarile del 31.10.2007 n. rep. 341144/20045 del notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona, trascritto a Verona il 09.11.2007, al n. R.G. 52825 e n. R.P. 29848, dalla [REDACTED]

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile è stato costruito su terreno convenzionato con il comune di Valeggio sul Mincio, oggetto di due convenzioni edilizie, indicate al cap. D.1.8.2.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il bene non è per sua natura comodamente divisibile, in quanto si tratta di una piccola cantina con unico accesso

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Di seguito viene individuata la destinazione e consistenza del bene immobile oggetto di stima, non si inserisce il coefficiente di riduzione con la conseguente superficie equivalente in quanto verrà fatta una stima a corpo del bene.

Cantina - foglio 3 mappale 935 subalterno 61 C/2

Destinazione	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di riduzione	Superficie equivalente
Cantina	Piano interrato	7,00	-	-
Totale		7,00		1,75



D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione, la panoramicità, l'esposizione, la salubrità del luogo, l'urbanizzazione e i servizi presenti. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona nelle ordinarie compravendite a libero mercato, secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il catasto, l'ufficio tecnico del comune di Valeggio sul Mincio (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, si inseriscono nella stima i dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), che sono un riferimento di base. Inoltre si sono interrogate Agenzie Immobiliari del luogo e agenzie online al fine di comprendere il mercato della zona.

Si procede a stimare il bene per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della stima.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva comprensiva delle superfici nette delle stanze più i muri interni e perimetrali per l'intero e per il 50% se confinanti con altre proprietà, mentre le superfici degli accessori, cantina ecc... vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione, così da ricavare la superficie equivalente complessiva, di seguito si indicano i coefficienti di riduzione che vengono applicati nelle stime:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,70
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- bocche da lupo: 0,20
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati), portici coperti.: 0,35
- terrazze sino a 30 mq.: da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre i 30 mq.: da 0,10 a 0,30
- giardini e spazi scoperti.: 0,15 fino a 25 mq. e 0,05 per la superficie eccedente

Si riferiscono i valori del mercato Immobiliare riportati nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI per la tipologia più vicina ai nostri Immobili



Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: Verona

Comune: Valeggio sul Mincio

Fascia/Zona: Suburbana/FRAZIONE DI SALIONZE

Codice di Zona: E2

Microzona Catastale n. : 0

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	930	1300
Ville Villini	Normale	1300	1500

Rispetto ai valori OMI, questi villaggi con piscina hanno valori un po' più alti, per la stima si tengono i valori utilizzati nella perizia dell'appartamento con garage, al mq. € 1.700,00, inoltre per la cantina si preferisce dare un valore a corpo, trattandosi a tutti gli effetti di un piccolo magazzino che può essere utilizzato da solo oltre che volendo come pertinenza dell'abitazione.

D.1.13.3. Stima

Stima della cantina - Fg. 3 mapp. 935 sub 61 C/2

Stima a corpo:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Cantina	7,00	A corpo	€ 4.000,00
			€ 4.000,00
- Valore complessivo dell' intero 1/1:			€ 4.000,00

██
██
██
██

- I valori delle quote di proprietà vengono conteggiati
dopo l'adeguamento dei valori



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Spese di Cancellazione Trascrizioni e Iscrizioni circa:	€ 300,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3%	€ 120,00
TOTALE da sottrarre alla stima dell'immobile	€ 390,00

Quindi il valore dell'immobile è dato da

€ 4.000,00 - € 420,00 = € 3.580,00

Che si arrotonda ad **€ 3.600,00**

CALCOLO DELLE QUOTE DI PROPRIETA' – Usufrutto e Nuda proprietà

Di seguito di calcola il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto del bene pignorato.

Il beneficiario del diritto di nuda proprietà della quota dell' 1/1 è [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Facendo il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà rispetto alla stima dell'intero applicate le correzioni di stima del bene, considerando che il tasso legale annuo con decorrenza dal 1° gennaio 2024 è del 2,5%, come da decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 29.11.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 288 del 11 dicembre 2023, basandosi quindi sui coefficienti adeguati da tabelle ministeriali in base all'età degli usufruttuari rispettivamente di 75 e di 73 anni alla data odierna (usufrutto 35% e nuda proprietà 65%)

l'usufrutto è pari a:

€ 3.600,00 x 35% = **€ 1.260,00** diviso i due usufruttuari è pari ad € 630,00 ciascuno

la nuda proprietà è pari a:

€ 3.600,00 x 65% = **€ 2.340,00** che è la quota dell'ESECUTATO



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile, quota di nuda proprietà in capo al [REDACTED]
al netto delle decurtazioni **€ 2.340,00**

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, 15.03.2024

Il perito estimatore

Arch. Anna Girardello



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificato di stato libero, di residenza e di famiglia dell'esecutato
- E.3. Certificati dei comproprietari non esegutati
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche del Catasto
- E.6. Estratto di mappa
- E.7. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Note di trascrizione delle convenzioni edilizie
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Estratto piano degli interventi
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte

