

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	363.2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	██████████
Parte eseguita	████████████████████

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. DILETTA SARETTO dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it 0458795598



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	2
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	3
C	FORMAZIONE LOTTI.....	3
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	3
D.1	LOTTO UNICO.....	3
D.1.1	Proprietà.....	3
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	3
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali	8
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	9
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	9
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	9
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	9
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	10
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	10
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	10
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
D.1.8.3	vincoli e oneri giuridici opponibili	
D.1.8.4	Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	
D.1.9	Oneri condominiali.....	11
D.1.10	Valutazione del lotto.....	12
D.1.10.1	Consistenza.....	12
D.1.10.2	Criteri di stima.....	13
D.1.10.3	Stima.....	14
D.1.10.4	Adegamenti e correzioni della stima.....	14
D.1.10.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	15

Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Certificato di residenza e Stato famiglia
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Estratto di mappa
8. Visura RR.II.
9. Autorizzazioni edilizie
10. Documentazione urbanistica
11. Documentazione fotografica



A. SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 363/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio con autorimessa e cantina siti a Valeggio sul Mincio (VR), Via dei Poeti n. 129
Ubicazione	Valeggio sul Mincio (VR), Via dei Poeti n. 129
Dati catastali	Comune di Valeggio sul Mincio (VR), NCEU, Foglio 28 m.n. 941 sub 5 (A2), sub 15 (C6)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 115.686
Stato di occupazione	ABITATO DALL'ESECUTATO
Irregolarità edilizie	Presenti lievi difformità Costo di regolarizzazione: 4.000,00 € (già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in un appartamento con annessa cantina e autorimessa inseriti in edificio condominiale a Valeggio sul Mincio (VR), Via dei Poeti n. 129.

I beni costituiscono un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA DEI POETI N. 129, VALEGGIO SUL MINCIO (VR)

Si tratta di un appartamento al piano primo in un edificio condominiale sito a Valeggio sul Mincio, nella zona residenziale denominata Lottizzazione Cavour, Via dei Poeti n. 129.

D.1.1 Proprietà

[REDACTED]

L'esecutato è pervenuto alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita soggetto ad IVA del [REDACTED] notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep. [REDACTED]

trascritto a Verona il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Venditore: [REDACTED]
[REDACTED]

Stato patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni [REDACTED] dichiarava di acquistare a titolo personale.

Essendo [REDACTED] nato in [REDACTED] non è stato possibile reperire l'Estratto dell'Atto di nascita né il Certificato di Matrimonio.

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Atto pubblico notarile di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED]

trascritto a Verona il [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P.

Venditore [REDACTED]

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

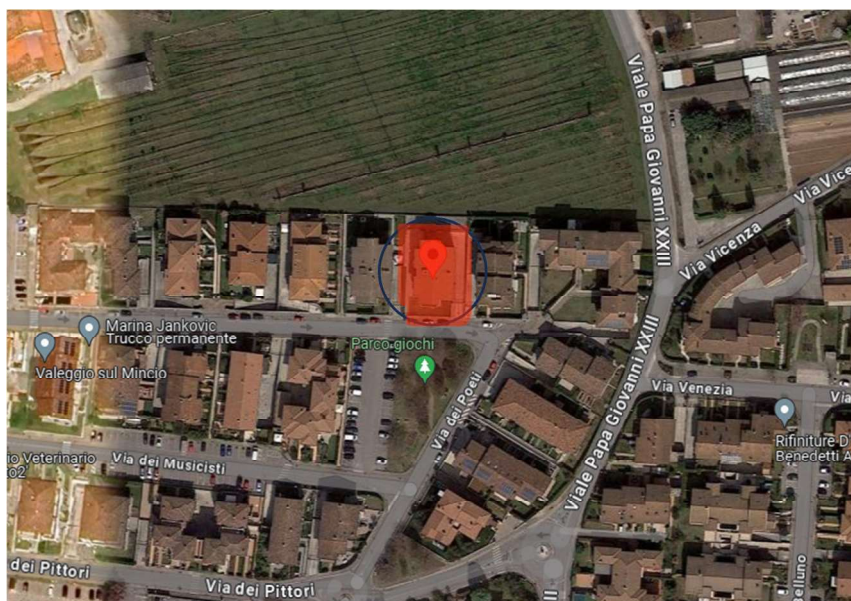
Si allegano: - Certificato contestuale di residenza e Stato famiglia

Essendo l'esecutato nato in [REDACTED] non è stato possibile produrre l'estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio.



D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

Proprietario di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà



estratto di Google Maps

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, Foglio 28

1. m.n. 941 sub 5 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento

Appartamento a Valeggio sul Mincio, Via dei Poeti n. 129, Piano 1

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, **Foglio 28, m.n. 941, sub 5**

Categoria A/2, classe 4, Consistenza 4 vani - Via dei Poeti n 129 Piano 1

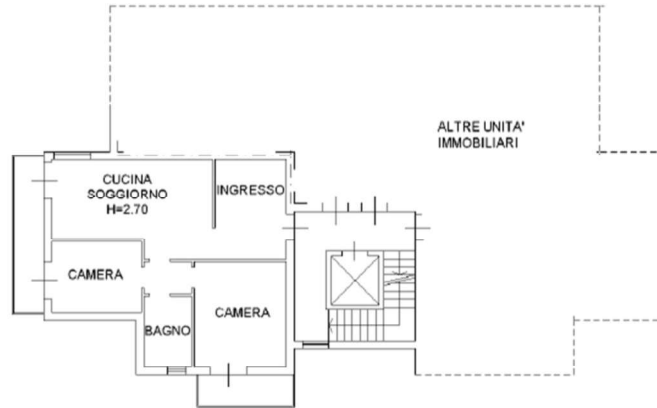
Totale 75 mq Totale escluse aree coperte 72 mq - Rendita € 258,23

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio (Via dei Poeti), attraverso cortile comune e scala interna condominiale (BCNC **sub 28** non indicato nell'atto di pignoramento).

Confini appartamento: Nord e Ovest: affaccio su cortile comune; Est: altra unità sub 2; Sud: vano scala condominiale (BCNC sub 28) e altra unità (sub 2)



PIANO PRIMO



Planimetria catastale appartamento

2. m.n. 383 sub 29 - Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa con cantina

Autorimessa a Valeggio sul Mincio, Via dei Poeti n. 129, Piano S1

Identificazione al catasto fabbricati

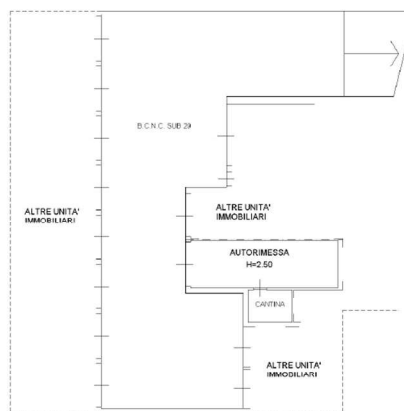
Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, **Foglio 28, m.n. 941, sub 15**

Categoria C/6, classe 3, Consistenza 31 mq - Via dei Poeti n 129 Piano S1

Totale 33 mq - Rendita € 68,84

Accessi: carraio, da strada di pubblico passaggio (Via dei Poeti), attraverso rampa e spazio di manovra comuni (BCNC **sub 29** non indicato nell'atto di pignoramento).

PIANO SCANTINATO



Planimetria catastale cantina e autorimessa



1 e 2. Identificazione al catasto terreni

Comune di Valeggio sul Mincio, NCT, Foglio 28, m.n. 941 Ente Urbano, Superficie 951 mq

Confini: Nord: m.n. 933 (terreno agricolo altra proprietà); Est: m.n. 950 (edificio altra proprietà); Sud: strada di pubblico passaggio (Via dei Poeti); Ovest: m.n. 259 (altra proprietà); Ovest: m.n. 935 (edificio altra proprietà).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili in oggetto sono situati nel Comune di Valeggio sul Mincio, in zona residenziale risalente ai primi Anni Duemila, Via dei Poeti n. 129, a circa 1,4 chilometri dal centro storico dell'abitato di Valeggio sul Mincio.

L'appartamento in oggetto è sito al piano primo di un edificio condominiale composto da 12 unità che si sviluppa su tre piani fuori terra e piano interrato.

La zona è prevalentemente residenziale, servita sia dai mezzi di pubblico trasporto sia da negozi e supermercati. In prossimità si trovano inoltre l'ospedale, scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), banche e ufficio postale.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. NCEU, Foglio 28 m.n. 941 sub 5 – appartamento in contesto condominiale.

Si tratta di un appartamento sito al piano primo di un edificio condominiale di medie dimensioni.

Caratteristiche edificio:

L'edificio, costruito agli inizi degli Anni Duemila (agibilità del 2005), si sviluppa su 3 piani fuori terra e piano interrato, dove trovano posto le cantine e le autorimesse; è dotato di ascensore; l'affaccio principale è prospiciente la strada di pubblico passaggio Via dei Poeti n. 129. E' realizzato con intelaiatura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura di laterizio, solai in latero-cemento e copertura con struttura in muricci e tavelloni. Si sono riscontrate delle ammaccature all'isolamento a cappotto nella facciata rivolta a Ovest, causate probabilmente dalla grandine. Secondo quanto riferito dall'esecutato, [REDACTED] anche la copertura è stata danneggiata e vi sono infiltrazioni. In base alla documentazione fornita dall'amministratore condominiale, al 18/04/2024 non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

In generale l'immobile versa in discrete condizioni.





Facciata su Via dei Poeti

Caratteristiche appartamento:

L'unità abitativa è sita al piano primo ed è così composta: ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura (vano unico) con balcone, disimpegno, camera singola con balconcino, bagno con finestra e camera da letto singola che affaccia sul balcone principale.

In complesso l'appartamento versa in buone condizioni; le qualità e le caratteristiche delle finiture sono di qualità discreta.

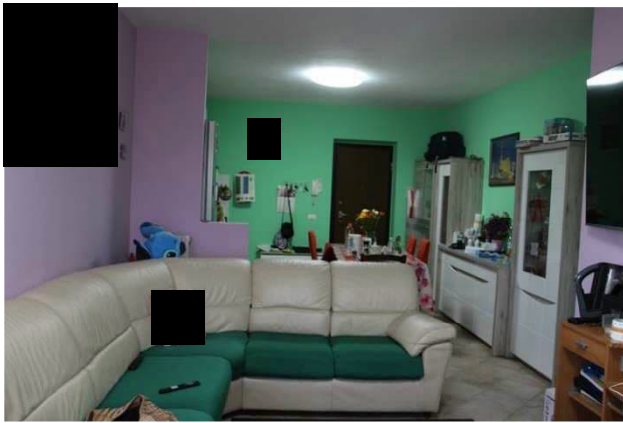
Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro termoisolante e tapparelle in plastica. Si segnala che, a seguito di un'effrazione, in alcuni punti gli infissi si presentano lievemente danneggiati.

Il bagno è fornito dei sanitari d'uso comune (lavabo, tazza, bidet e doccia) in ceramica bianca.

Il riscaldamento è alimentato dalla caldaia autonoma ubicata in cucina che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa. Gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente, dotati di attestazioni di conformità.

L'altezza interna dell'appartamento è 270. cm. L'unità sviluppa una superficie complessiva pari a circa **82 mq.**





Pranzo-soggiorno



Camera da letto doppia

2. NCEU, Foglio 28 m.n. 941 sub 15 – autorimessa con cantina.

Si tratta dell'autorimessa di pertinenza esclusiva dell'abitazione posta al piano seminterrato a cui è annessa anche la cantina. E' raggiungibile attraverso la rampa inclinata e lo spazio di manovra condominiali.

Il portone è costituito da basculante in lamiera zincata prestampata, la muratura è in blocchetti di calcestruzzo, il solaio in lastre prefabbricate Predalles, la pavimentazione in battuto di cemento. E' presente l'impianto elettrico esterno alla muratura.

L'autorimessa sviluppa una superficie calpestabile di circa **25 mq.**, la cantina di circa **5 mq.** L'altezza interna è di 250 cm.



Autorimessa

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

1 – SUB 28 BENE COMUNE NON CENSIBILE:

CORTE, VANO SCALE, ASCENSORE CON VANO TECNICO, CORRIDOI DISTRIBUTIVI - COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DA 1 a 12 e sub 26 e 27



Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, Foglio 28, m.n. 941, **sub 28** Via dei Poeti n. 129
Piano S1-T-1-2

BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

2 – SUB 29 BENE COMUNE NON CENSIBILE: AREA DI MANOVRA E SCIVOLO

COMUNE AI SUBALTERNI da 13 a 25

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, Foglio 28, m.n. 941, **sub 29** Via dei Poeti n. 129
Piano S1-T

BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

- APPARTAMENTO SUB 5

L'accesso all'appartamento dalla strada comunale Via dei Poeti avviene dal cancelletto carraio che immette nella corte comune (sub 28), da qui, attraverso il portoncino di accesso, al vano scale comune (stesso sub).

- AUTORIMESSA E CANTINA SUB 15

L'accesso all'autorimessa e alla cantina dalla strada comunale Via dei Poeti avviene dal cancello carraio attraverso cui si accede alla rampa inclinata e allo spazio di manovra comuni (sub 29). L'accesso interno avviene attraverso il vano scala comune e i corridoi distributivi (sub 28).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20/04/2017 e nelle successive Varianti, i beni in esame ricadono in:

- ZONA C1 b – ZONE OGGETTO DI STRUMENTI APPROVATI

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme
- Situazione planimetrie catastali: vi sono minime difformità consistente tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Tuttavia essa non deve essere aggiornata dal momento che la differenza non incide sulla rendita catastale.

D.1.6. Situazione edilizia degli immobili

L'edificio in cui gli immobili pignorati ricadono è stato realizzato tra il 2003 e il 2005, come risulta dall'atto di provenienza e dai titoli edilizi allegati, rilasciati dal Comune di Valeggio sul Mincio.

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:



- Permesso di costruire n. 9707 del 19/09/2003

relativa a "Costruzione edificio residenziale composto da 12 appartamenti"
intestato a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società [REDACTED]

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2375 del 12/2004

relativa a Variante al Permesso di Costruire n. 9707 del 19/09/2003
"relativa allo spostamento di tramezzature al solo piano scantinato"
Intestata a [REDACTED]

- Certificato di agibilità prot. N. 439 – 3247 del 27/12/2005

Relativo, tra l'altro, ai beni pignorati.

Conformità edilizia:

Tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato vi sono lievi difformità:

- La porzione di parete che divide l'ingresso dal soggiorno, che nel progetto ha una lunghezza di circa 300 cm mentre sui luoghi essa presenta la lunghezza di circa 60 cm. Questo comporta la creazione di un unico vano ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura la cui superficie complessiva è pari a 30,81 mq. E' possibile mantenere lo stato dei luoghi presentando la sanatoria presso il Comune di Valeggio sul Mincio.

- Vi sono inoltre altre lievi difformità consistenti in minime discrepanze tra le misure rilevate e quelle indicate in progetto. In particolare, la camera matrimoniale indicata in progetto con una superficie di 14 mq. ha in realtà una superficie minore e pertanto è da considerarsi camera singola e non matrimoniale, come invece risulta nel progetto.

Per questo è necessario presentare una richiesta di autorizzazione in Sanatoria che includa tutte le differenze.

I costi di regolarizzazione complessivi sono quantificabili in circa **4.000,00 €**
che verranno detratti dal valore dell'immobile.

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

L'immobile è abitato dall'esecutato, [REDACTED] che vi risiede con la sua famiglia, come risulta dall'allegato Certificato di Residenza e Stato famiglia.

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. [REDACTED] R.G./[REDACTED] R.P. il [REDACTED]

Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]

A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Importo capitale [REDACTED] €, Montante ipotecario [REDACTED] € durata 30 anni

2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn [REDACTED] R.G./ [REDACTED] R.P. il [REDACTED]
Uff. Giud. Tribunale di Verona in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
A carico di [REDACTED]

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Secondo la documentazione fornita dall'amministratore condominiale, i beni in esame sono inseriti nel Condominio [REDACTED]

Per l'esercizio 2022/2023 [REDACTED] è in regola con i pagamenti.

Per l'esercizio 2023/2024 alla data del 18/04/2024 è in ritardo di € 98,56.

Importo medio annuo spese ordinarie relativo all'unità in esame: circa 600 €

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente.

Si riportano di seguito i dati dell'amministratore del Condominio:

[REDACTED]



D.1.10 Valutazione del lotto

D.1.10.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI

APPARTAMENTO m.n. 941 sub 5				
Piano secondo				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Ingresso/soggiorno/pranzo	SUP. NETTA	31,00	1	31,00
	SUP. LORDA	34,50		34,50
Balcone	SUP. NETTA	7,00	0,20	1,40
	SUP. LORDA	7,00		1,40
Disimpegno	SUP. NETTA	1,90	1	1,90
	SUP. LORDA	2,20		2,20
Camera singola	SUP. NETTA	12,80	1	12,80
	SUP. LORDA	15,00		15,00
Balcone	SUP. NETTA	4,50	0,20	0,90
	SUP. LORDA	4,50		0,90
Bagno	SUP. NETTA	4,80	1	4,80
	SUP. LORDA	6,50		6,50
Camera singola	SUP. NETTA	9,15	1	9,15
	SUP. LORDA	11,80		11,80
TOTALE	SUP. NETTA	71,15		61,95
	SUP. LORDA	81,50		72,30
AUTORIMESSA CON CANTINA m.n. 941 sub 15				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Autorimessa	SUP. NETTA	25,30	0,50	12,65
	SUP. LORDA	27,60		13,80
Cantina	SUP. NETTA	4,80	0,50	2,40
	SUP. LORDA	5,60		2,80
TOTALE	SUP. NETTA	30,10		15,05
	SUP. LORDA	33,20		16,60



D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Valeggio sul Mincio.

Principali elementi presi in considerazione:

- Caratteristiche del bene: Appartamento di media qualità al primo piano di edificio condominiale con ascensore in discrete condizioni manutentive che necessita però di interventi di manutenzione straordinaria; le finiture dell'unità sono di qualità discreta in buone condizioni; l'unità presenta delle irregolarità edilizie e la superficie della camera da letto più grande è inferiore a 14 mq. per cui la stanza è singola e



quindi l'appartamento non ha camera matrimoniale; presenza di autorimessa e cantina.

- Caratteristiche della zona: Zona residenziale di recente realizzazione in buona posizione rispetto al centro del Comune di Valeggio sul Mincio e prossima al Lago di Garda.

Buona la domanda di appartamenti con le caratteristiche dell'appartamento in esame, valori in aumento.

TABELLA VALORI

APPARTAMENTO m.n. 941 sub 5			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
Ingresso/soggiorno/pranzo	34,50	€ 1.500,00/mq	€ 51.750,00
Balcone	1,40	€ 1.500,00/mq	€ 2.100,00
Disimpegno	2,20	€ 1.500,00/mq	€ 3.300,00
Camera singola	15,00	€ 1.500,00/mq	€ 22.500,00
Balcone	0,90	€ 1.500,00/mq	€ 1.350,00
Bagno	6,50	€ 1.500,00/mq	€ 9.750,00
Camera singola	11,80	€ 1.500,00/mq	€ 17.700,00
TOTALE	72,30		€ 108.450,00
AUTORIMESSA CON CANTINA m.n. 941 sub 15			
Autorimessa	13,80	€ 1.500,00/mq	€ 20.700,00
Cantina	2,80	€ 1.500,00/mq	€ 4.200,00
TOTALE	16,60		€ 24.900,00

VALORE LORDO DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A ██████████ € 133.350,00



D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia:	4.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	329,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%)	13.335,00 €

La percentuale applicata tiene conto delle buone condizioni dell'immobile

E del fatto che i titoli edilizi sono recenti ma presentano varie difformità, seppur minime.

- Altri adeguamenti: nessuno	=====
Totale in detrazione:	17.664,00 €

D.1.9.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **115.686,00 €**

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento con autorimessa e cantina siti in Via dei Poeti n. 129 a Valeggio sul Mincio (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, Foglio 28, m.n. 941

1. Appartamento sub 5

Categoria A/2, classe 4, Consistenza 4 vani - Via dei Poeti n 129 Piano 1
Totale 75 mq Totale escluse aree coperte 72 mq - Rendita € 258,23

2. Autorimessa/cantina sub 15

Categoria C/6, classe 3, Consistenza 31 mq - Via dei Poeti n 129 Piano S1
Totale 33 mq - Rendita € 68,84

Intestazione dei beni:

Proprietario di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a

Valore complessivo del diritto sui beni (quota dell'intero): € 133.350,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 115.686,00



E. ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Certificato di residenza e Stato famiglia
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Estratto di mappa
8. Visura RR.II.
9. Autorizzazioni edilizie
10. Documentazione urbanistica
11. Documentazione fotografica

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, 22/05/2024

Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

