

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	47.2024
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	INTRUM ITALY S.p.A.
[REDACTED]	[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. FRANCESCO MENDINI francescomendini@lumenlex.it 0458006684

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.....	5
D.1.3	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione delle unità immobiliari.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali	9
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.....	10
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.....	12
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	Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
D.1.10.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	16

Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Certificati anagrafici
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Estratto di mappa
8. Visure RR.II.
9. Autorizzazioni edilizie
10. Documentazione urbanistica
11. Documentazione fotografica
12. Atto costituzione servitu'

A. SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 47/2024
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	- Comune di Valeggio sul Mincio NCEU m.n. 1406 sub 1 (A2) e sub 5 (C6) Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento su tre piani porzione di bifamiliare con giardino e autorimessa di pertinenza esclusiva
Ubicazione	Valeggio sul Mincio (VR), Via Carducci n. 97
Dati catastali	Comune di Valeggio sul Mincio (VR), NCEU, Foglio 35 m.n. 1406 sub 1 (A/2), e sub 5 (C6)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	327.576,36 €
Stato di occupazione	UTILIZZATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATA SENZA TITOLO OPPONIBILE
Irregolarità edilizie	Presenti lievi difformità Costo di regolarizzazione: 8.000,00 € (già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti. Costi regolarizzazione 1.000 €(già scomputati)
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 colpiti dal pignoramento consistono in:

- 1. – appartamento porzione di bifamiliare m.n. 1406 sub 1**
- 2. - autorimessa m.n. 1406 sub 5**

I beni sono ubicati a Valeggio sul Mincio, Via Carducci n. 97

Dal momento che consistono in un'abitazione e nell'autorimessa pertinenziale, essi costituiscono un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI A VALEGGIO SUL MINCIO (VR)

I beni consistono in un appartamento, porzione di bifamiliare su tre livelli con giardino di pertinenza esclusiva, e nell'autorimessa ubicati in zona residenziale in Comune di Valeggio sul Mincio (VR), Via Carducci n. 97.

D.1.1 Proprietà

[REDACTED]

L'esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita del 08/11/2012 notaio Pierluigi di Maria di Nogara (VR) rep. 18672/5984, trascritto a Verona il 14/11/2012 ai nn. 38102 R.G./27334 R.P.

Venditore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui gli immobili oggetto di esecuzione sono parte (ex terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio al Fg 35 mn 1290 di are 13.82 e mappale 1370 di Are 02.65) sono pervenuti con atto di compravendita del dott. Federici Paolo Angelo, notaio in Valeggio sul Mincio del 22/12/2009 n. 49852/17503, registrato a Verona il 28/12/2009 al n. 28689 serie 1T e trascritto a Verona in data 30/12/2009 ai nn.ri 50480/30457 e 50481/30458 [all. n. 12].

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1. Foglio 35, m.n. 1406 sub 1 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento

Appartamento porzione di bifamiliare sito a Valeggio sul Mincio, Via Carducci n. 97.

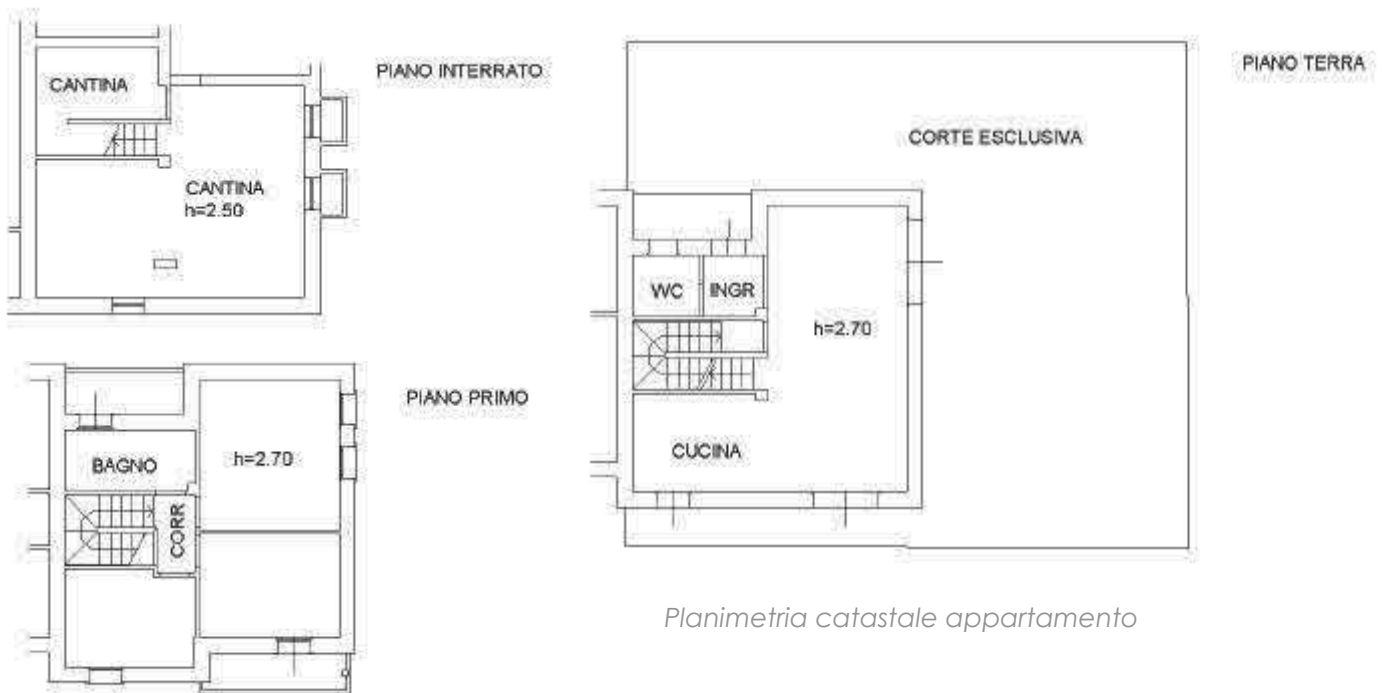
Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, **Foglio 35, m.n. 1406 sub 1**

Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani - Via Giosuè Carducci n. 97 Piano S1-T-1

Totale 179 mq Totale escluse aree coperte 162 mq Rendita € 419,62

Confini: Nord, Est: sub 10 BCNC corte comune; Sud: sub 10 e sub 9 BCNC rampa; Ovest: sub 2 altra proprietà in aderenza.



2. Foglio 35, m.n. 1406 sub 5 - Quota di 1/1 della piena proprietà di autorimessa

Autorimessa di pertinenza sita al piano interrato dell'edificio sito a Valeggio sul Mincio, Via Carducci n. 97.

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Valeggio sul Mincio, NCEU, **Foglio 35, m.n. 1406 sub 5**

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 39 mq. - Via Giosuè Carducci n. 97 Piano S1

Totale 46 mq Rendita € 72,51

Confini: Nord: sub 9 BCNC rampa e spazio di manovra; Est: muro controterra; Sud: sub 1 appartamento stessa proprietà; Ovest: sub 2 altra proprietà in aderenza.

1-2. Identificazione al catasto terreni

Comune di Valeggio sul Mincio, NCT, **Foglio 35, m.n. 1406 ENTE URBANO** Sup. 1.647 mq.

Confini: Nord: m.n. 1438 altra proprietà in aderenza; Est: m.n. 1291 e m.n. 1287 altre proprietà; Sud: m.n. 1214 altra proprietà e strada e parcheggi pubblici; Ovest: m.n. 426 altra proprietà.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata negli atti 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 parte di un complesso edilizio costituito da due edifici bifamiliari siti in zona residenziale di recente espansione, al confine con la zona agricola, ai margini dell'abitato di Valeggio sul Mincio, Via Carducci n. 97.

La zona, prossima al centro dell'abitato, si trova in vicinanza allo svincolo della Strada Regionale n. 249 Gardesana Orientale e della Strada Provinciale n. 24 e pertanto è comoda rispetto alle principali vie di comunicazione ma, per contro, risente del rumore del traffico. E' inoltre ben servita da negozi, supermercati, uffici pubblici, mezzi di pubblico trasporto. In prossimità si trovano inoltre l'ospedale e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

Edificio

L'edificio bifamiliare di cui l'appartamento in esame è parte è stato realizzato tra il 2009 e il 2012 (Agibilità del 2012), si sviluppa su tre piani, due fuori terra e un piano interrato. E' costruito con intelaiatura in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura coibentata. In generale l'immobile versa in buone condizioni.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. Appartamento porzione di bifamiliare con giardino

Si tratta di un appartamento, porzione di bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva situato a Valeggio sul Mincio, in Via Carducci n. 97. L'accesso dalla strada e dal parcheggio pubblici avviene attraverso la corte comune (sub 10).



Esterno dell'appartamento

Caratteristiche appartamento:

L'unità di cui si tratta è così composta: al piano terra vi è un ampio giardino di pertinenza esclusiva da cui si accede all'unità attraverso un portico, il vano d'ingresso, un ampio salone con zona pranzo e angolo cottura, un bagno e il vano scala; al piano primo si trovano il disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole di cui una con balcone e un bagno con balcone; al piano interrato si trovano la taverna e un bagno.



Piano primo



Piano terra



Piano interrato

Le finiture sono di buona qualità e versano in buono stato di conservazione. Il pavimento è in piastrelle di ceramica e in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro termoisolante e scuri in pvc. I bagni sono forniti dei sanitari d'uso comune.

Il riscaldamento a pavimento è alimentato dalla caldaia autonoma. E' presente l'impianto di condizionamento.

Gli impianti sono completi e dotati dei certificati di conformità (anno 2012).

Si segnala che rispetto al progetto autorizzato vi sono alcune lievi difformità, in particolare il piano interrato presenta delle difformità di destinazione (bagno e taverna in luogo di cantina) e nelle finestrate.

La superficie lorda complessiva dell'unità è di circa **172 mq**. L'altezza del piano terra è di 272 cm, del piano primo di 271 cm, del piano interrato di 255 cm.

Il cortile esterno è pianeggiante, ricoperto da prato sintetico e sviluppa una superficie di circa 143 mq.

Caratteristiche autorimessa:

Si tratta dell'autorimessa pertinenziale all'appartamento sita al piano interrato della porzione di bifamiliare, adiacente alla taverna. Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto approvato, infatti l'originario garage con due posti auto è stato suddiviso in due vani comunicanti e uno dei due accessi carrabili è stato tamponato di modo che solo una parte mantiene la funzione originaria mentre l'altra è utilizzata come ripostiglio.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i muri sono intonacati, la basculante è in lamiera zincata prestampata.

L'intero bene sviluppa una superficie di circa **44 mq**. e presente un'altezza di 250 cm e 265 cm. All'interno è posizionato uno split.

L'accesso dalla strada avviene attraverso la corte comune (sub 10), la rampa carrabile e lo spazio di manovra (sub 9).

Il bene è collegato internamente con la taverna (sub 1).

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

– m.n. 1406 sub 9 BENE COMUNE NON CENSIBILE:

scivolo e spazio di manovra comune a tutti i sub

Si tratta della rampa inclinata e dello spazio di manovra antistante alle autorimesse interrato. BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

– m.n. 1406 sub 10 BENE COMUNE NON CENSIBILE: corte comune a tutti i sub

Si tratta della corte e del camminamento che dal parcheggio comunale consentono l'accesso alla rampa carrabile e alle quattro unità abitative che costituiscono il complesso. BENE NON INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso all'unità abitativa (sub 1) avviene dalla strada comunale e dal parcheggio comunale attraverso il sub 10 BCNC (corte comune).

L'accesso all'autorimessa interrata (sub 5) avviene dalla strada e parcheggio comunali, attraverso il sub 10 (BCNC corte comune) e il sub 9 (BCNC rampa e spazio di manovra).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato estratto del Piano degli Interventi n. 3 vigente del Comune di Valeggio sul Mincio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30/03/202, il m.n. 1406 su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento ricade in:

- Zona B1 di COMPLETAMENTO EDILIZIO (art. 38).

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme

- Situazione planimetria catastale: non conforme

sub 1 (villetta): vi sono delle difformità rispetto allo stato dei luoghi.

A seguito della regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare una nuova planimetria catastale.

sub 5 (autorimessa): vi sono delle difformità rispetto allo stato dei luoghi. A seguito del ripristino dei luoghi, la situazione sarà regolare.

D.1.6. Situazione edilizia degli edifici

1. Villetta: non completamente conforme (lievi difformità al piano interrato).

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 11919/2009 del 05/11/2009

relativa a "Costruzione di due villette a schiera bifamiliari"

intestata a [REDACTED]

- Dichiarazione di Inizio Attività 12765/2011 prot. n. 8535/2011 del 11/05/2011

Per "Variante al Permesso di Costruire n. 11919/2009 del 05/11/2009

intestata a [REDACTED]

- Segnalazione certificata di Inizio Attività n. 13085/2012 prot. n. 2185/2012 del 07/02/2012

Per "Variante alla DIA n. 12765/2011 intestata a [REDACTED]

- Certificato di agibilità prot. n. 3889 del 09/07/2012 Relativo ai beni in esame.

Conformità edilizia:

- Appartamento

Tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato si sono riscontrate alcune differenze al piano interrato, relativamente alla destinazione d'uso (da cantina a taverna) e alla realizzazione di un bagno in luogo della cantina. Inoltre la forometria non corrisponde con quella autorizzata. La situazione può essere regolarizzata presentando una richiesta di autorizzazione in Sanatoria.

- I costi di regolarizzazione edilizia e catastale complessivi sono quantificabili in circa **5.000,00 €** che verranno detratti dal valore dell'immobile.

- Autorimessa

Come suddetto, tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato vi sono delle differenze sostanziali: l'autorimessa doppia indicata in progetto è stata suddivisa in due vani uno dei quali è stato trasformato in ripostiglio.

Dal momento che in un appartamento con tre camere da letto l'autorimessa con due posti auto rappresenta un valore aggiunto e che la variazione è stata realizzata abusivamente, la scrivente ritiene in questo caso di considerare il valore dello stato originario del garage con due posti auto portando in detrazione i costi necessari al ripristino dei luoghi, consistenti nella demolizione del divisorio e del tamponamento dell'accesso, ripristinando il doppio accesso.

- 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

Gli immobili sono occupati dal figlio dell'esecutata, signor Giuseppe Capaldo, e dalla sua famiglia che vi abita senza titolo opponibile alla procedura.

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. 38103 R.G./5217 R.P. il 14/11/2012

Notaio Pierluigi di Maria di Nogara (VR) rep. 18675/5985 del 08/11/2012

A favore di Credito Valtellinese Soc. Coop. con sede in Sondrio (SO) C.F. 00043260140 contro [REDACTED] quale debitore ipotecario e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca;

Importo capitale 180.000 €, Montante ipotecario 324.000 €

2 - ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta ai nn. 16979 R.G./2640 R.P. il 04/05/2018

Tribunale C.P. di Verona C.F. 80025900236 rep. 4907/2017 del 01/03/2018

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo capitale 11.322,11 €, Totale 17.000 €

3 - ISCRIZIONE CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

DERIVANTE DA RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO O AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta ai nn. 20620 R.G./3328 R.P. il 27/05/2019

a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002

Riscossione rep. 2625/12219 del 22/05/2019

contro [REDACTED]

Importo capitale 140.169,16 €, Totale 280.338,32 €

4 - ISCRIZIONE CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

DERIVANTE DA RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO O AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta ai nn. 52572 R.G./7510 R.P. il 19/12/2023

a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002

Riscossione rep. 4462/12223 del 18/12/2023

contro [REDACTED]

Importo capitale 1.005.035 €, Totale 2.010.070 €

5 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 7759 R.G./5811 R.P. il 28/02/2024

Ufficiale Giudiziario CF 80025900236 in data 19/01/2024 rep. n. 489

A favore di INTRUM ITALY con sede in Milano (MI) CF 10311000961

contro [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

1 – SERVITU' DI PASSO E DI PARCHEGGIO A FAVORE DEL M.N. 1406

Costituita con atto notaio Federici rep. 49852/17503 in data 22/12/2009 [all. n. 12].

trascritto a Verona il 30/12/2009 ai nn. 50482 R.G./30459 R.P. e 50483 R.G./30460 R.P.

- A carico del m.n. 1371 e del m.n. 1210 del Fg. 35 del Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio e a favore del m.n. 1290 e del m.n. 1370 (ora m.n. 1406, terreno su cui insistono i beni pignorati) servitu' di passo pedonale e carraio per accedere e recedere dalla Strada Pubblica.

Si fa presente che tali mappali sono stati successivamente acquisiti dal Comune di Valeggio sul Mincio e pertanto l'accesso al m.n. 1406 avviene ora dalla Strada Pubblica, come risulta dalle visure catastali allegate.

- A carico del m.n. 1371 del Fg. 35 del Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio e a favore del m.n. 1290 e del m.n. 1370 (ora m.n. 1406, terreno su cui insistono i beni pignorati) servitu' di zona manovra e parcheggio "la quale però è destinata a servire sia le costruende abitazioni sul lotto qui acquistato e sia le eventuali future unità costruende sui terreni rimasti in titolarità ai venditori ..."

Secondo quanto la scrivente ha potuto appurare nel corso del sopralluogo, il terreno che corrisponde all'ex m.n. 1371 è attualmente un terreno agricolo recintato e non è utilizzato come zona manovra e area di parcheggio.

Per una più chiara comprensione si veda la planimetria all. C dell'atto di costituzione, che costituisce l'allegato n. 12 del presente elaborato peritale.

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 quanto riferito dal signor Capaldo che utilizza i beni, non vi è amministratore condominiale e le spese relative all'energia elettrica delle parti comuni vengono suddivise in parti uguali tra i proprietari delle quattro unità che costituiscono il complesso edilizio.

D.1.10 Valutazione del lotto

D.1.10.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI VILLETTA m.n. 1406 sub 1				
Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEF	VALORE EQUIVALENTE
Giardino	SUP. NETTA	143,00	0,10	14,30
Ingresso/soggiorno/pranzo	SUP. NETTA	51,00	1	51,00
	SUP. LORDA	55,80		55,80
Bagno	SUP. NETTA	3,00	1	3,00
	SUP. LORDA	4,10		4,10
Portico di ingresso	SUP. NETTA	4,70	0,50	2,35
	SUP. LORDA	6,30		3,65

Scala	SUP. NETTA	5,00	1	5,00
	SUP. LORDA	6,10		6,10
Piano Primo				
Disimpegno	SUP. NETTA	2,20	1	2,20
	SUP. LORDA	2,60		2,60
Letto singola	SUP. NETTA	10,00	1	10,00
	SUP. LORDA	13,00		13,00
Letto singola	SUP. NETTA	11,30	1	11,30
	SUP. LORDA	14,50		14,50
Balcone	SUPERFICIE	5,60	0,20	1,12
	-	-		-
Camera matrimoniale	SUP. NETTA	17,20	1	17,20
	SUP. LORDA	20,60		20,60
Bagno	SUP. NETTA	6,40	1	6,40
	SUP. LORDA	8,00		8,00
Balcone	SUPERFICIE	4,90	0,20	0,98
	-	-		-
Piano Interrato				
Taverna	SUP. NETTA	39,00	0,50	19,50
	SUP. LORDA	46,00		23,00
Bagno	SUP. NETTA	6,60	0,50	3,30
	SUP. LORDA	8,10		4,05
TOTALE	SUP. NETTA	309,90		147,65
	SUP. LORDA	338,60		171,80

2. AUTORIMESSA m.n. 1406 sub 5

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEF	VALORE EQUIV
Autorimessa	SUP. NETTA	38,00	0,50	19,00
	SUP. LORDA	44,00		22,00
TOTALE	SUP. NETTA	38,00		19,00
	SUP. LORDA	44,00		22,00

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:

Nella determinazione del valore di stima si sono presi in considerazione numerosi fattori: in primo luogo la posizione, in zona prossima al centro dell'abitato di Valeggio sul Mincio ma contigua allo svincolo della Strada Regionale 249 Gardesana Orientale e alla Strada Provinciale 24 che collega Valeggio con Villafranca, entrambe trafficate.

In merito all'edificio, si tratta di un immobile di recente realizzazione di buona qualità e in buono stato di manutenzione.

In generale si tratta quindi di un immobile che presenta buone caratteristiche che lo rendono appetibile ma penalizzato dalla posizione prossima a strade trafficate.

D.1.10.3 Valori

APPARTAMENTO m.n. 1406 sub 1			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
Giardino	14,30	€ 2.000,00/mq	€ 28.600,00
Ingresso/soggiorno/pr	55,80	€ 2.000,00/mq	€ 111.600,00
Bagno	4,10	€ 2.000,00/mq	€ 8.200,00
Portico	3,65	€ 2.000,00/mq	€ 7.300,00
Vano scala	6,10	€ 2.000,00/mq	€ 12.200,00
Disimpegno	2,60	€ 2.000,00/mq	€ 5.200,00
Letto singola	13,00	€ 2.000,00/mq	€ 26.000,00
Letto singola	14,50	€ 2.000,00/mq	€ 29.000,00
Balcone	1,12	€ 2.000,00/mq	€ 2.240,00
Letto matrimoniale	20,60	€ 2.000,00/mq	€ 41.200,00
Bagno	8,00	€ 2.000,00/mq	€ 16.000,00
Balcone	0,98	€ 2.000,00/mq	€ 1.960,00
Taverna	23,00	€ 2.000,00/mq	€ 46.000,00
Bagno	4,05	€ 2.000,00/mq	€ 8.100,00
TOTALE	171,80		€ 343.600,00

AUTORIMESSA m.n. 1406 sub 5			
Terreno	22,00	€ 2.000,00/mq	€ 44.000,00
TOTALE	22,00		€ 44.000,00

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A [REDACTED] € 387.600,00

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup.	Valore bene	Valore quota
1.	Appartamento sub 1	1/1	338,60	€ 343.600,00	€ 343.600,00
2.	Autorimessa sub 5	1/1	44,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
			383,60	€ 387.600,00	€ 387.600,00

D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:	9.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	12.263,64 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) La percentuale applicata tiene conto delle buone condizioni e dell'età dell'immobile	38.760,00 €
- Altri adeguamenti: nessuno	-----
Totale in detrazione:	60.023,64 €

D.1.10.4 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **327.576,36 €**

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento, porzione di bifamiliare, e autorimessa siti a Valeggio sul Mincio (VR), Via Carducci n. 97.

Dati catastali attuali:

Comune di Valeggio sul Mincio (VR),

1. Appartamento NCEU Foglio 35, m.n. 1406 sub 1

Cat. A/2, classe 4, Consistenza 6,5 vani - Via Giosuè Carducci n. 97 Piano S1-T-1

Totale 179 mq Totale escluse aree coperte 162 mq Rendita € 419,62

2. Autorimessa NCEU Foglio 35, m.n. 1406 sub 5

Categoria C/6, classe 2, Consistenza 39 mq. - Via Giosuè Carducci n. 97 Piano S1

Totale 46 mq Rendita € 72,51

Intestazione dei beni:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni: € 387.600,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 327.576,36

E. Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Certificati anagrafici
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
12. Atto costitutivo servitu'

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, 02/09/2024

Il perito estimatore

arch. Marina Zuccolotto