
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **139-2022**

Udienza ex 569 c.p.c.: **08.02.2023**

Giudice Dott.ssa **Paola Salmaso**

Custode Avv. Silvia Fiorio

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Anna Girardello
iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1298
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 972
C.F. GRRNNA68B47L781X - P.Iva 02826580231*

*con studio in Verona (Verona) Vicolo San Silvestro, 2
email: annagirardello@libero.it
pec: anna.girardello@archiworldpec.it*



INDICE

| | |
|--|---------|
| 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA | pag. 3 |
| 2) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | pag. 4 |
| 3) UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI | pag. 5 |
| 4) DESCRIZIONE DEI BENI | pag. 6 |
| 5) SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE | pag. 11 |
| 6) VINCOLI E ONERI GIURIDICI | pag. 13 |
| 7) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | pag. 15 |
| 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | pag. 15 |
| 9) RIEPILOGO CONCLUSIVO | pag. 20 |



**Beni in Valeggio sul Mincio (VR), Via Benaco, 70
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà **della quota di 1/1 di appartamento con giardino**, sito in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70, in capo ai [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno [redacted] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà.

Appartamento al piano terra con giardino. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva circa **mq. 68,00**, vi sono un porticato sul davanti di mq. 5,50 e sul retro di mq. 17,20 e due giardini uno sul davanti di mq. 26,30 e uno sul retro di mq. 107,60.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3 mappale 935 subalterno 261,

categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale, totale: 85 mq., totale escluse aree scoperte: 69 mq. posto al piano T, rendita: € 216,91

intestato a:

[redacted]

in regime di separazione dei beni

[redacted]

[redacted]

in regime di separazione dei beni

- B.** Piena proprietà **della quota di 1/1 di garage** sito in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70, in capo ai [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto e del [redacted] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà.

Composto da garage di **mq. lordi 18,00** e mq. netti 15,30 posto al piano interrato.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3 mappale 935 subalterno 234,

categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie catastale, totale: 18 mq., posto al piano S1, rendita: € 33,31



intestato a:

[REDACTED]

in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

in regime di separazione dei beni

Coerenze: all'N.C.T.: **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*).

N.B. E' di proprietà degli esecutati anche un vano cantina

identificato al catasto fabbricati:

foglio 3 mappale 935 subalterno 61.

Che è nell'atto di compravendita dell'appartamento e garage, ma che non è nel mutuo ipotecario. Il bene non è oggetto di pignoramento e non è nella nota di trascrizione del pignoramento e quindi non viene stimato nella presente relazione

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.1 Attuali proprietari:

I beni sono giunti ai

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 500/1000 ciascuno di usufrutto in regime di separazione dei beni, 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]

2.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] la piena proprietà degli immobili all'epoca distinti nel comune di Valeggio sul Mincio Fg. 3 mappali n. 766-768-770-773-795-865-875 sono pervenuti 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

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



2.3 Stato di possesso del bene:

Alla data del sopralluogo avvenuto nel settembre 2022, l'appartamento risultava occupato dai proprietari.

3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI:

Trattasi della piena proprietà di un appartamento con portici-giardini e garage. 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). L'edificio si trova in una nuova 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”, l'appartamento e il garage si trovano nella “Corte 4”. Vi è una strada interna principale che porta ai vari fabbricati/corti e agli interrati dove vi sono i garage, per accedere ai vari corpi di fabbrica vi sono dei vialetti interni pedonali.

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 e vicina a zone turistico/ricettive, poste sul lago di Garda.

L'immobile dove insistono i beni pignorati è di forma rettangolare regolare, è di due piani fuori terra e piano interrato con i garage.

Caratteristiche zona: periferica, residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (buono), municipio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.



4. DESCRIZIONE DEI BENI:

Piena proprietà della quota 1/1 suddivisa tra gli esecutati in quota di 1/1 della nuda proprietà in capo al [REDACTED]

[REDACTED] di **appartamento** al piano terra con portico e corte/giardino sia sul davanti che sul retro della casa (fg. 3 - mapp. 935 - sub 261 - descritto al corpo A) e di **un garage** (fg. 3 - mapp. 935 - sub 234 - descritto al corpo B) siti in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70 int. 19.

I beni fanno parte di una lottizzazione edificata tra il 2004-2006, con agibilità del 26.07.2006. 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 sono nella "CORTE 4". 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, la corte 4 ha 39 appartamenti. Gli immobili pignorati hanno comprese, nella stima che successivamente verrà effettuata, i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni del fabbricato "CORTE 4", 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.

Gli edifici sono di due piani fuori terra e nell'interrato vi sono cantine e garage. Gli appartamenti si sviluppano o al piano terra e questi hanno la propria corte/giardino sia sul fronte che sul retro, o al piano primo, che si raggiunge da scale esterne comuni, che hanno terrazza/balcone sia sul fronte che sul retro.

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. 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. Alla sottoscritta, dai proprietari, è stato riferito che la piscina che può essere utilizzata dall'appartamento sub 261 è quella insistente sul subalterno n. 287 che è BCNC ai sub da 236 a 277 e 185.

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

Di seguito si inserisce una porzione dell'estratto di mappa con identificato il mappale dove insistono i beni pignorati e l'elaborato planimetrico del piano terra con evidenziato l'appartamento pignorato e la piscina che può utilizzare.





Elaborato planimetrico – Piano terra

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



La casa fa parte di un gruppo di case in linea/schiera di che formano una corte, gli appartamenti si sviluppano o al piano terra o al piano primo. Il nostro è al piano terra. L'appartamento ha un'altezza interna di h. 2,70; è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura di mq. netti 28,90, da disimpegno di mq. 2,40, due camere di mq. 12,90 e 10,25, bagno di mq. 4,60. Davanti e dietro ha portico e giardino. Si accede all'interno direttamente dal portico e giardino posto sul fronte principale. Il portico sul davanti ha una superficie di mq. 5,50, quello sul retro di mq. 17,20. Il giardino sul davanti è di mq. 26,30 e sul retro è di mq. 107,60. I portici sono pavimentati con piastrelle di gres, nel portico sul retro vi è un caminetto. I giardini sono a prato e hanno siepi poste lungo i confini con i giardini confinanti.

La proprietà ha chiuso il portico sul retro con dei serramenti in legno e vetro, inoltre vi è una piccola casetta in legno nel giardino posta lungo il muro di confine sul retro. Entrambi i manufatti vanno eliminati. Si considerano i costi per la rimozione e smaltimento pari ad € 3.000,00

L'appartamento ha finiture di media qualità, il soggiorno, bagno e disimpegno sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le camere hanno parquet in legno, i rivestimenti sono in ceramica, le porte sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno con vetrocamera e vi sono scuri in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è posta all'esterno, in un vano ricavato sulla parete sul retro, chiusa da pannello in lamiera. I termosifoni sono in acciaio.

All'appartamento si arriva da uno dei vialetti comuni del villaggio, che è pavimentato in pietra. La piscina che può essere utilizzata dall'appartamento è posta sul retro di tutti i fabbricati, nell'angolo a nord del mappale 935, si giunge da un vialetto comune che si dirama alla fine del grande viale interno asfaltato che collega tutte le corti. La piscina ha forma trilobata, attorno è pavimentata.

Il garage si trova al piano interrato. L'accesso al garage è circa a metà del viale comune a tutti i fabbricati, si dirama sulla destra, la rampa e spazio di manovra dei garage tra cui il nostro pignorato è identificata con il sub 102. L'accesso è abbastanza comodo. Il garage può ospitare un'auto, ha una larghezza di mq. 2,70 e una lunghezza di mt. 5,65. All'interno la proprietà ha fatto un controsoffitto con travi e assi in legno in modo da ricavarne un ripostiglio. La sua altezza interna, senza questo controsoffitto, è di 3,90 mt. La pavimentazione è in battuto di cemento. Ha l'impianto elettrico. E' chiuso da basculante metallica ad apertura manuale.

Si fa presente che è proprietà degli esecutati anche una cantina, che si trova al piano interrato della Corte 1. Tale cantina, che c'è nell'atto di compravendita dell'appartamento e garage, non è stata inserita nell'ipoteca del mutuo (Iscrizione di Ipoteca n. R.G. 52826 e R.P.13220 del 09.11.2007) e non è stata pignorata.

Di tutto quanto descritto si terrà conto nella stima complessiva dei beni.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà **della quota di 1/1 di appartamento con giardino**, sito in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70, in capo ai [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà.

Appartamento al piano terra con giardino. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva circa **mq. 68,00**, vi sono un porticato sul davanti di mq. 5,50 e sul retro di mq. 17,20 e due giardini uno sul davanti di mq. 26,30 e uno sul retro di mq. 107,60.

L'edificio è stato costruito tra il 2004-2006 con Abitabilità del 26.07.2006.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt. 2,70

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Appartamento, posto al piano terra | Sup. reale lorda | 68,00 | 1,00 | 68,00 |
| Portico davanti | Sup. reale lorda | 5,50 | 0,40 | 2,20 |
| Portico dietro | Sup. reale lorda | 17,20 | 0,40 | 6,88 |
| Giardino davanti | Sup. reale lorda | 26,30 | 0,10 | 2,63 |
| Giardino dietro | Sup. reale lorda | 107,60 | 0,10 | 10,76 |
| TOTALE | Sup. reale lorda | 224,60 | | 90,47 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio in in c.a e laterizio collaborante condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falda, materiale: legno, condizioni: buone.



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente con vetrocamera, protezione: scuri
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone

Manto di materiale: tegole di laterizio, condizioni: buone.

copertura:

Pareti esterne: materiale: laterizio intonacato, pilastri in laterizio alcuni e altri in c.a.
rivestiti in pietra facciavista, condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: zona giorno, disimpegno e bagno in piastrelle di ceramica,
camere parquet in legno, condizioni: buone

Rivestimento: piastrelle di ceramica, ubicazione: angolo cottura e bagno, condizioni:
buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone.
Gli impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone. Gli
impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente
sistemare secondo le più recenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
condizioni: buone. Gli impianti appaiono a norma ma sono da
verificare ed eventualmente sistemare secondo le più recenti
normative.

Termico: tipologia: autonomo la caldaia è posta all'esterno, nella parete sotto
al portico sul retro, coperta da pannello in lamiera, alimentazione:
metano, diffusori: termosifoni in acciaio. Condizioni: buone. Gli
impianti appaiono a norma ma sono da verificare ed eventualmente
sistemare secondo le più recenti normative.

Descrizione **garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà **della quota di 1/1** di **garage** sito in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70, in capo [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà.

Composto da garage di **mq. lordi 18,00** e mq. netti 15,30 posto al piano interrato.



| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Garage sub 234 | Sup. reale lorda | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| | Sup. reale lorda | 18,00 | | 18,00 |

Caratteristiche descrittive:

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Infissi: portone carraio basculante in ferro, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, condizioni: sufficienti.

L'altezza interna è di mt. 3,90, la proprietà ha realizzato un controsoffitto con travi e assi di legno ricavando un ripostiglio.

5.SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE:**5.1 Situazione Urbanistica:**

Nel PAT – Piano di Assetto del Territorio il mappale 935 è così classificato:

PAT – Piano di Assetto del Territorio, sottoscritto e approvato dalla Conferenza dei Servizi del 23.09.2013 ai sensi dell'art. 16 comma 6 della L.R. n. 11/2004, e ratificato con D.G.R.V. n. 1846 del 15.10.2013, pubblicato sul B.U.R. n. 94 del 05.11.2013:

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **LIMITE CENTRI ABITATI** (v.art.2.12)

CARTA DELLE INVARIANTI

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **INVARIANTI DI NATURA AGRICOLA PRODUTTIVA – DOC BIANCO DI CUSTOZA E DOC BARDOLINO** (art. 2.21)

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **ELEMENTO LINEARE** (art.2.19)

CARTA DELLE FRAGILITA' – PENALITA' AI FINI EDIFICATORI

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **AREA IDONEA** (v.art.2.24)

è situato in **AREA IDONEA A CONDIZIONE: COSISTENTE ACCLIVITA'** (v.art.2.24)

CARTA DELLE TRASFORMABILITA'

foglio 3 mappale n. 935,

è situato in **ATO 2 COLLINA** (v.art.3.5)

è situato in **URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA RESIDENZIALE E ALTRO** (v.art.3.10)

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



Nel P.I. – Piano degli Interventi il mappale 935 è così classificato:

P.I. – Secondo Piano Interventi, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 20.04.2017, divenuta efficace il 12.05.2017 limitatamente agli elaborati 2b e 2e e P.I.- Terzo Piano Interventi, approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 30.03.2021, divenuta efficace dal 01.05.2021, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004:

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **ZONA E**

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **ZONA C1/c – ZONA DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI**

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **OBBLIGO DI STRUMENTO ATTUATIVO**

foglio 3 mappale n. 935/parte,

è situato in **AMBITO DA CUI E' ESCLUSA L'EDIFICAZIONE MA COMPATIBILE A FINI VOLUMETRICI**

5.2 Pratiche Edilizie:

Permesso di Costruire n. 10173 del 13.07.2004, per la costruzione di un complesso residenziale composto da quaranta appartamenti ed una piscina privata da realizzarsi in Valeggio sul Mincio. Domanda presentata il 10.12.2003 e integrata il 16.03.2004 dalla [REDACTED]

DIA n. 145-10710 depositata il 20.04.2005 Prot. n. 7097, in Variante al PC n. 10173 del 13.07.2004, per demolizioni e ricostruzioni di tramezze interne. Domanda presentata dalla [REDACTED]

DIA n. 542-10991 depositata il 14.02.2006 Prot. n. 2822, in Variante al PC n. 10173 del 13.07.2004, per modifiche che non alterano la sagoma e/o i volumi esistenti, si tratta di demolizioni interne e ridimensionamento finestre. Domanda presentata dal [REDACTED]

Certificato di Agibilità Prot. n. 744-3345, rilasciato il 26.07.2006 alla [REDACTED]

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

La proprietà ha chiuso il portico sul retro con dei serramenti in legno e vetro, inoltre vi è una piccola casetta in legno nel giardino, posta lungo il muro di confine sul retro. Entrambi i manufatti vanno eliminati. Si considerano i costi per la rimozione e smaltimento pari ad € 2.000,00
Costi che verranno sottratti alla stima finale.

5.3.2. Conformità Catastale: *Nessuna difformità*

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

6.1.1. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

6.1.2. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

6.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Verona in data 09.11.2007 n. 52826 R.G. n. 13220 R.P., derivante da Concessione a Garanzia di mutuo del 31.10.2007 n. rep. 341145/20046 del Notaio Buoninconti Maria Maddalena di Verona, a favore di [REDACTED]

Importo Totale € 260.000,00

Importo Capitale € 138.736,00

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta 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 [REDACTED]

Importo Totale € 25.000,00

Importo Capitale € 14.485,14

Oltre che sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) pignorati, grava anche sulla cantina non oggetto di pignoramento (sub 61)

- **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]

Importo Totale € 15.000,00

Importo Capitale € 7.143,76

Oltre che sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) pignorati, grava anche sulla cantina non oggetto di pignoramento (sub 61)



- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Verona in data 04.02.2011 n. 4209 R.G. n. 762 R.P., nascente da Decreto Ingiuntivo del 08.06.2010 n. rep. 211/2010 emessa dal Giudice di Pace di Montecchio Emilia, sede Montecchio Emilia (RE), a favore di [REDACTED]

Importo Totale € 2.500,00

Importo Capitale € 626,35

Oltre che sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) pignorati, grava anche sulla cantina non oggetto di pignoramento (sub 61) e sui sub 99 e sub 183 che sono aree urbane.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Verona in data 14.12.2022 n. 53284 R.G. n. 9346 R.P., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12.12.2022 n. rep. 4046/12222 emessa dall'Agenzia delle Entrate sede Roma, a favore di [REDACTED]

Importo Totale € 54.016,42

Importo Capitale € 27.008,21

Oltre che sull'appartamento (sub 261) e garage (sub 234) pignorati, grava anche sulla cantina non oggetto di pignoramento (sub 61) e sui sub 99 e sub 183 che sono aree urbane.

6.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** trascritto a Verona in data 24.06.2022 n. 26761 R.G. e n. 19479 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] In forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 11.04.2022 rep. n. 2248.

6.2.3. Altre Trascrizioni:

- **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.
- **Servitù di Passo Pedonale e Carraio** trascritte a Verona in data 25.05.2005 n. R.G. 21073 e R.P. 13573, in data 30.05.2005 al n. R.G. 22053 e R.P. 14284 e in data 16.06.2005 al n. R.G. 24765 e R.P. 16038. L'accesso all'area di manovra dei garage del fabbricato "CORTE 4", identificata nell'elaborato planimetrico di tutte le corti nel mapp. 935 sub 189, avviene attraverso lo scivolo che fa parte della "CORTE 2" identificato al mapp. 935 sub 102, su questo mappale sono state appositamente costituite servitù di passo pedonale e carraio. N.B. Al garage pignorato, sub 234, si accede dal sub 102.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il villaggio dove sono ubicati i beni si chiama "I Borghi di Salionze", è formato quattro corti, l'appartamento e il garage sono nella "CORTE 4". 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] si allegano le spese dell'esercizio ordinario 2022 e la situazione versamenti 2022 (Allegato n. 12)

Spese condominiali medie annue:

€ 2.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute:

€ 486,72

L'amministratrice ha riferito che vi sono delle spese straordinarie dovute a una causa in corso per un'esecuzione immobiliare su un altro appartamento, causa che ha fatto il condominio, ma non mi è stato riferito a quanto ammonta la quota parte di tali spese per i nostri beni.

I [REDACTED] sono sposati in regime di separazione dei beni (Allegato n. 11).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio 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. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona 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), si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

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 di balconi, logge, soffitte e superfici esterne vengono moltiplicate per coefficienti di riduzione:

- soffitte e cantine direttamente collegate: da 0,25 a 0,60
- soffitte e cantine non collegate: da 0,10 a 0,25
- verande: 0,60
- balconi scoperti sino a 10 mq.: da 0,20 a 0,30
- balconi o logge coperte (chiusi su 3 lati)
e portici coperti, sino a 20 mq.: da 0,20 a 0,40
- 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.: da 0,10 a 0,15 e per la parte oltre i 150 mq. a 0,05



8.2 Fonti di informazione

Catasto di Verona- Valeggio sul Mincio (VR)
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona,
 Ufficio tecnico di Valeggio sul Mincio (VR),
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 Valeggio sul Mincio (VR), Annunci periodici immobiliari
 Agenzie immobiliari
 Dati osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
 Il Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore, Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi**A. Appartamento (SUB 261)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Appartamento, posto al piano terra | 68,00 | € 1.700,00 | € 115.600,00 |
| Portico davanti | 2,20 | € 1.700,00 | € 3.740,00 |
| Portico dietro | 6,88 | € 1.700,00 | € 11.696,00 |
| Giardino davanti | 2,63 | € 1.700,00 | € 4.471,00 |
| Giardino dietro | 10,76 | € 1.700,00 | € 18.292,00 |
| | 90,47 | | € 153.799,00 |
| - Valore corpo: | | | € 153.799,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | € 153.799,00 |
| CHE SI ARROTONDA A | | | € 154.000,00 |

CALCOLO QUOTE DI PROPRIETA'

Di seguito di calcola il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto dell'appartamento. I beneficiari del diritto di usufrutto dell' 1/2 ciascuno sono i [REDACTED]

Si fa il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà rispetto alla stima dell'intero del bene, considerando un tasso legale annuo del 1.25% fissato con D.M. 31 dicembre 2021 e ci si basa sui coefficienti adeguati da tabelle ministeriali in base all'età degli usufruttuari di 74 anni alla data odierna per il [REDACTED] (usufrutto 35% e nuda proprietà 65%) e di 72 anni alla data odierna per la [REDACTED] (usufrutto 40% e nuda proprietà 60%).



Il valore dell'intero è di € 154.000,00 gli usufruttuari sono proprietari della quota di ½ ciascuno, quindi l'usufrutto, per ciascun proprietario, verrà calcolato a partire dalla quota di ½ pari a € 77.000,00

l'usufrutto è pari a:

€ 77.000,00 x 35 % = € 26.950,00

è pari a € 50.050,00

l'usufrutto è pari a:

€ 77.000,00 x 40% = € 30.800,00

e la nuda proprietà di è pari a € 46.200,00

I beni vanno in vendita per l'intero di € 154.000,00

Di seguito vengono applicati gli adeguamenti e correzioni di stima e anche su quel valore verranno comunque evidenziate le quote di proprietà.

B. Garage (SUB 234) di mq. 18,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:

€ 15.000,00

- Valore accessori:

€ 0,00

- Valore complessivo intero:

€ 15.000,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 15.000,00

CALCOLO QUOTE DI PROPRIETA'

Di seguito di calcola il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto del garage. I beneficiari del diritto di usufrutto dell' 1/2 ciascuno sono i

Si fa il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà rispetto alla stima dell'intero del bene, considerando un tasso legale annuo del 1.25% fissato con D.M. 31 dicembre 2021 e ci si basa sui coefficienti adeguati da tabelle ministeriali in base all'età degli usufruttuari di 74 anni alla data odierna per il (usufrutto 35% e nuda proprietà 65%) e di 72 anni alla data odierna per la (usufrutto 40% e nuda proprietà 60%).

Il valore dell'intero è di € 15.000,00 gli usufruttuari sono proprietari della quota di ½ ciascuno, quindi l'usufrutto, per ciascun proprietario, verrà calcolato a partire dalla quota di ½ pari a € 7.500,00



Per il signor [REDACTED]
 l'usufrutto è pari a:
 $€ 7.500,00 \times 35\% = € 2.625,00$
 e la nuda proprietà di [REDACTED] è pari a € 4.875,00
 [REDACTED] l'usufrutto è pari a:
 $€ 7.500,00 \times 40\% = € 3.000,00$
 e la nuda proprietà di [REDACTED] è pari a € 4.500,00

I beni vanno in vendita per l'intero di € 7.500,00
 Di seguito vengono applicati gli adeguamenti e correzioni di stima e anche sul quel valore verranno comunque evidenziate le quote di proprietà.

Riepilogo: LOTTO UNICO

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero |
|----|---------------|------------------|---------------------|
| A | Appartamento | 68,00 | € 154.000,00 |
| | Con portici e | 22,70 | |
| | giardini | 133,90 | |
| B | Garage | 18,00 | € 15.000,00 |
| | | | € 169.000,00 |

| | |
|--|-------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Spese per demolizione e smaltimento manufatti chiusura portico e casetta in giardino | € 3.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |
| Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3% | € 5.070,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: Bene non divisibile

Il bene non è divisibile in quanto si tratta di un appartamento il cui impianto di riscaldamento sarebbe difficilmente frazionabile, inoltre le sue dimensioni sono piccole e non si avrebbero superfici minime sufficienti a fare due unità ed anche più accessi non sarebbero realizzabili. Si ritiene che, l'appartamento non sia divisibile.



Stima finale con Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|---------------------|
| - Valore complessivo del Lotto unico | € 169.000,00 |
| A sottrarre | |
| - Regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 0,00 |
| - Regolarizzazione catastale | € 0,00 |
| - Spese per chiusura demolizione e smaltimento manufatti chiusura portico e casetta in giardino | € 3.000,00 |
| - Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione - 3% | € 5.070,00 |
| - Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | € 160.930,00 |
| CHE SI ARROTONDA | € 161.000,00 |

8.5. Determinazione delle quote di pignoramento

Il pignoramento colpisce la quota complessiva 1/1 della piena proprietà dei beni in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà, applicati gli adeguamenti e correzioni sopra descritti, la stima dell'intero è pari a **€ 161.000,00.**

CALCOLO QUOTE DI PROPRIETA'

Di seguito si calcola il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto dei beni sul valore finale con applicati gli adeguamenti e le correzioni di stima, quindi sugli € 161.000,00. I beneficiari del diritto di usufrutto dell' 1/2 ciascuno sono i signori

Si fa il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà rispetto alla stima dell'intero del bene, considerando un tasso legale annuo del 1.25% fissato con D.M. 31 dicembre 2021 e ci si basa sui coefficienti adeguati da tabelle ministeriali in base all'età degli usufruttuari di 74 anni alla data odierna per il [REDACTED]

Il valore dell'intero è di € 161.000,00 gli usufruttuari sono proprietari della quota di ½ ciascuno, quindi l'usufrutto, per ciascun proprietario, verrà calcolato a partire dalla quota di ½ pari a € 80.500,00

Per il signor [REDACTED]

l'usufrutto è pari a:

€ 80.500,00 x 35 % = € 28.175,00

e la nuda proprietà [REDACTED] è pari a € 52.325,00

Per la [REDACTED] l'usufrutto è pari a:

€ 80.500,00 x 40% = € 32.200,00

e la nuda proprietà di [REDACTED] è pari a € 48.300,00

I beni vanno in vendita per l'intero, applicate le decurtazione, per € 161.000



8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore della quota 1/1 della piena proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 161.000,00

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Il pignoramento colpisce la piena proprietà **della quota di 1/1 di appartamento con giardino** (sub 261) e di un **garage** (sub 234) siti in Valeggio sul Mincio (VR), frazione Salionze, Via Benaco n. 70, in capo ai [redacted] per la quota 1/1 della nuda proprietà, quindi per la complessiva quota 1/1 della piena proprietà.

I beni sono così accatastati:

CORPO A – Appartamento con giardino

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3 mappale 935 subalterno 261,

categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale, totale: 85 mq., totale escluse aree scoperte: 69 mq. posto al piano T, rendita: € 216,91

CORPO B – Garage

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 3 mappale 935 subalterno 234,

categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie catastale, totale: 18 mq., posto al piano S1, rendita: € 33,31

intestato a:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

La stima della piena proprietà dei beni, applicate le decurtazioni sopra descritte, è di **€ 161.000,00.**

La presente relazione viene predisposta ai solo fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerando l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona 19.12.2022

Il perito
Arch. Anna Girardello

Giudice Dott.ssa Paola Salmaso
Perito: Arch. Anna Girardello



ALLEGATI:

1. Estratto di mappa
2. Visure U.T.E. storica
3. Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
4. Planimetrie U.T.E.
5. Ispezioni ipotecarie Agenzia del Territorio
6. Copia titolo di provenienza
7. Pratiche edilizie
8. Certificato di destinazione Urbanistica
9. Risposta Agenzia Entrate
10. Certificato di stato libero
11. Estratto per Riassunto atto di matrimonio
12. Spese Condominiali
13. Documentazione fotografica



