

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Del valore della proprietà superficaria e del  
valore della piena proprietà p.ed. 723, p.m. 8,  
comune catastale di Villabassa

BENE DI STIMA

P.ed. 723, C.C. Villabassa p.m. 8

COMMITTENTE

VILLABASSA Soc. Coop. in Liq. in L.C.A.

Commissario Liquidatore: Avv. Pierluigi Bertani

Sede Liquidatoria: Via A. Calzoni, 1/3 - 40128  
Bologna (BO)

PROFESSIONISTA  
DI RIFERIMENTO

DR. ARCH. PAOLA CONTARIN

DATA

17.02.2026

**1. Premessa**

Per incarico della VILLABASSA Soc. Coop. in Liq. in L.C.A. Commissario Liquidatore: Avv. Pierluigi Bertani, ha elaborato la sottoscritta architetto Paola Contarin, nata a Conselve il 13/07/1983, residente a Monguelfo, Via Parrocchia 25, con cittadinanza italiana, iscritto all'Ordine degli architetti albo professionale, Pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia Autonoma di Bolzano al numero 1701, CF CNT PLA 83L53 C964X, la presente perizia di stima per la determinazione del valore della proprietà nuda della p.ed 723, p.m. 8, del C.C. Villabassa di proprietà VILLABASSA Soc. Coop. e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente all'immobile sotto descritto ed analizzato.

**2. Oggetto della perizia di stima**

Oggetto della perizia di stima è la p.m. 8, che equivale ad un parcheggio in superficie, sulla p.ed. 723 del C.C. Villabassa.

**3. Utilità dello studio**

La presente perizia determina il valore della proprietà superficaria a tempo illimitato e il diritto di piena proprietà (diritto del concedente) del parcheggio di cui sopra con data di riferimento 12 marzo 2025.

**4. Identificazione e descrizione dell'immobile**

L'identificazione dell'immobile si riferisce allo studio dei dati catastali e del libro fondiario, come anche la consultazione del piano urbanistico di zonizzazione del comune di Villabassa.

La documentazione consultata risulta pertanto essere:

- Progetto architettonico a concessione depositato presso il comune di Villabassa
- Documentazione catastale
- Libro fondiario
- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici

**a. Identificazione del suolo**

Il lotto ubicato sulla p.ed. 723 del C.C. Villabassa , è sito a Villabassa, Via Hans Wassermann, sul lato nord dell'edificio "Casa Bianca", ubicato sulla p.ed. 106 del C.C. Villabassa. L'intera particella 723 è destinata a superficie di parcheggio, comprensiva di 14 posti auto in superficie e di parcheggi interrati, entrambi a servizio della p.ed 106.

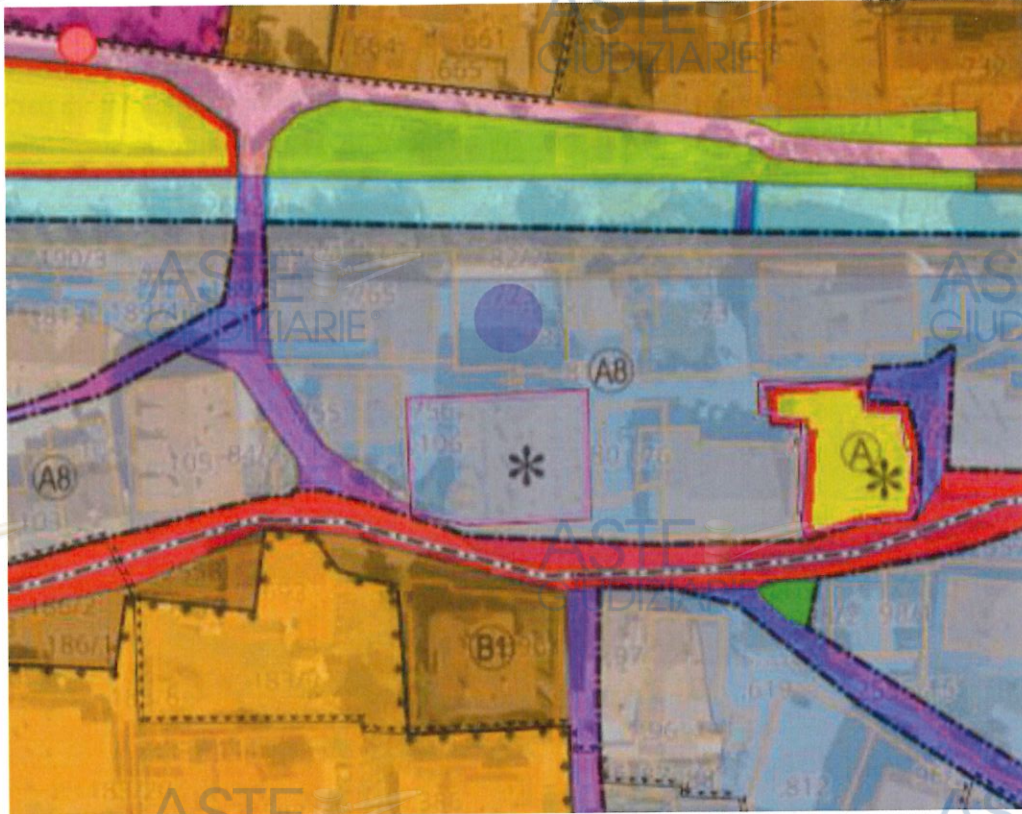


G.1 Evidenziato in blu la posizione della pe.d 723, CC Villabassa



G.2 Evidenziato in blu la posizione della pe.d 723, CC Villabassa

La particella p.ed. 723 del comune catastale di Villabassa si trova nella zona urbanistica A8 – paino di recupero. Si trova parzialmente in zona di pericolo H4 molto elevato (rosso) e parzialmente in H3 con pericolo elevato (blu). Considerata la posizione e la destinazione urbanistica della particella, non è possibile apportare modifiche all'attuale destinazione d'uso a parcheggio.



G.3 Estratto del piano di zonizzazione con visibile in viola la zona urbanistica A8.



G.3 Estratto del piano di zonizzazione con visibile le zone di pericolo

**b. Dati catastali e del libro fondiario**

La p.m. 8 della p.ed. 723 risulta iscritto al catasto immobiliare come segue:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				
N.	CC	P.ed.	Sub.	Foglio	PM	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Rendita[€]
1	840	723	8	38	8	C/6	1	12 mq	12 mq	40,28

Sub 8 (p.m. 8): 1 posto auto al piano terra.

La proprietà superficaria a tempo illimitato risulta intestata alla società INTICA S.r.l.

La nuda proprietà risulta invece intestata alla VILLABASSA Società Cooperativa.

Si evidenzia che, per errore, la piena proprietà è stata intavolata integralmente a favore della INTICA S.r.l., la quale risulta al Libro Fondiario quale unica titolare del diritto di proprietà.

**4. Determinazione del valore della proprietà nuda e il diritto di piena proprietà**

Considerando che la durata della proprietà superficaria è illimitata, il valore della proprietà superficaria (VS) si avvicina molto a quello della piena proprietà (VP), poiché il titolare della superficie esercita un diritto perpetuo sull'immobile.

Il valore VP si determina tramite comparazione. Le indagini di mercato effettuate hanno evidenziato che fondi comparabili presentano un prezzo tra 14.000,00 € e 16.000,00 €. Pertanto, considerando l'ubicazione si ritiene congruo attribuire al bene un valore VP pari a **15.000,00 €**.

Il valore della nuda proprietà (VN) può essere calcolato sottraendo il valore della proprietà superficaria (VS) dal valore della piena proprietà (VP):

$$VN = VP - VS$$

Dove:

VP è il valore della piena proprietà (in questo caso 15.000,00 €),

VN è il valore della nuda proprietà

In assenza di tabelle ministeriali ufficiali specifiche per la determinazione del valore del diritto di superficie – diversamente da quanto previsto per usufrutto e rendite vitalizie – la stima è stata condotta secondo criteri estimativi di mercato e principi di estimo immobiliare generalmente riconosciuti.

Tenuto conto:

- della natura del diritto di superficie;
- delle modalità di godimento del bene;
- delle condizioni giuridiche e urbanistiche;
- delle prassi estimative rilevate in casi analoghi;

si è proceduto alla determinazione del valore per ripartizione proporzionale tra proprietà superficaria e nuda proprietà.

Ai fini della presente stima si assume pertanto la seguente ripartizione:

- Valore piena proprietà (VP) = 100%
- Valore proprietà superficaria (VS) = 70%
- Valore nuda proprietà (VN) = 30%

secondo la relazione estimativa:

$$VN = VP - VS$$

Assumendo un valore della piena proprietà pari a € 15.000, la ripartizione economica risulta la seguente:

Valore proprietà superficiaria (VS) (70%) → € 10.500

Valore nuda proprietà (VN) (30%) → € 4.500

La percentuale attribuita alla nuda proprietà, pari al 30% del valore della piena proprietà, tiene conto della permanenza in capo al proprietario del suolo del diritto dominicale, nonché del valore economico residuale del terreno.

**Pertanto, sulla base dei criteri estimativi sopra esposti, il valore della nuda proprietà viene determinato in € 4.500, corrispondente al 30% del valore della piena proprietà.**

Alla luce di quanto indicato nella presente relazione si attribuisce il seguente valore stimato al bene oggetto di stima:

VN = EURO 4.500,00

Il perito

Monguelfo, 17.02.2026

Paola Dr. Arch. Contarin



212/26

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDICE DI PACE DI BRUNICO

ASTE GIUDIZIARIE®



Verbale di giuramento di una perizia di stima

In data 12.03.26 si è presentata davanti al sottoscritto cancelliere la Sig.ra Paola Contarin, nata il 13.07.1983 a Conselve (PD), residente a 39035 Monguelfo, Via Parrocchia 25, identificata mediante carta d'identità CA48420SX, chiedendo di poter prestare giuramento in merito alla perizia di stima sopra indicata.

La Sig.ra Paola Contarin, ammonita a dire la verità e informata delle conseguenze legali, presta giuramento con la seguente formula:

«GIURO DI AVER REDATTO LA PERIZIA DI STIMA AFFIDATAMI SECONDO SCIENZA E COSCIENZA.»

Il perito

Arch. Paola Contarin

L'Assistente/Die Assistentin dott.ssa Birgit Windegger

Windegger



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®