

CHIARIMENTI

Esecuzione Immobiliare	RGE N. 191/ 2024
Giudice	G.E. DOTT.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

LUCIANA CORRADINI architetto
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

IVG - Verona

LUCIANA CORRADINI architetto

via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



Premessa

Il giorno 03/02/2025 tramite PEC, [REDACTED]

[REDACTED] ha provveduto ad inviare alla sottoscritta le Osservazioni prodotte dal geom. Enrico Taddei di Zevio (VR) relativamente alla Perizia depositata in data 17/01/2025. Tali Osservazioni sono state opportunamente vagliate dalla sottoscritta, che ritiene di fornire i seguenti chiarimenti a quanto sotto riportato.

1. Osservazione - Stato di occupazione degli immobili

- La perizia riporta che la casa di abitazione è occupata dal proprietario e dalla madre, mentre il capannone è occupato da cose.
- Tuttavia, non viene chiarito se tale occupazione possa costituire un ostacolo al trasferimento dei beni o se sussistano problematiche legali relative allo sgombero.
- Sarebbe opportuno specificare se l'occupazione sia opponibile alla procedura esecutiva e quali siano le modalità previste per il rilascio.

1. Chiarimenti :

Dalla ricerca ipocatastale effettuata per soggetto non sono stati rilevati atti o formalità che possano costituire ostacolo alla vendita.

Dalla disamina dell'atto di donazione non si evincono prescrizioni o diritti nei confronti del donante la [REDACTED]

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rilevato alcun contratto di affitto a nome dell'esecutato.

I beni sono occupati dall'esecutato come unico conduttore e come tale non è opponibile alla procedura.

2. Osservazioni sull'accessibilità del capannone

- La relazione segnala che l'accesso al capannone è limitato ai soli mezzi di piccole dimensioni.
- Questo aspetto potrebbe incidere negativamente sull'attrattività dell'immobile e, di conseguenza, sulla sua valutazione economica.
- Non sembra che tale fattore sia stato ponderato nella stima del valore.

2. Chiarimenti :

Questo aspetto è stato considerato e ritenuto penalizzante a livello del calcolo di stima. Si verifica infatti che la valutazione del bene al netto delle decurtazioni stima un valore a metro quadro pari a Euro **174/mq.** (E.103.000 / mq.591) circa il **56%** in meno del valore minimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare **OMI** per il I° Sem.2024:

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

" I valori Minimi OMI per capannoni Tipici, intesi come capannoni agricoli, siti in Caprino Veronese in zona Extra Urbana/TERRITORIO RURALE MONTANO A SCARSA DENSITA' EDIFICATORIA sono corrispondenti a E. 395/mq. "

Provincia: VERONA							
Comune: CAPRINO VERONESE							
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE MONTANO A SCARSA DENSITA' EDIFICATORIA							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	395	550	L	1,6	2,3	L

3. Osservazioni Congruità della valutazione rispetto al mercato

- La perizia ha stimato il valore del capannone basandosi sulla sua ipotetica locazione, ma non risulta che sia stata effettuata un'analisi della domanda effettiva per immobili simili nella stessa area.
- Se la richiesta di locazione per capannoni con caratteristiche analoghe è limitata, la valutazione potrebbe risultare sovrastimata.

3. Chiarimenti :

Premesso che il canone di affitto è stato considerato al solo scopo di capitalizzare il reddito al fine di determinarne il valore di stima dell'immobile. La valutazione complessiva dell'immobile, tenendo conto di un canone di affitto inferiore alla media OMI (quello proposto è pari a E.1,56/mq./mese<E.1,95/mq./mese OMI) è risultata inferiore del 56% rispetto al valore di mercato minimo riportato dallo stesso OMI.

Secondo i dati OMI del primo semestre 2024 per la zona montana di riferimento Il mercato locativo della zona risulta attivo.

4. Osservazioni Stato di conservazione e costi di manutenzione

- Il capannone necessita di interventi di manutenzione straordinaria, ma non è chiaro se i costi stimati nella perizia siano effettivamente adeguati.
- Sarebbe opportuno un'analisi più dettagliata delle condizioni dell'immobile e una valutazione più precisa delle spese necessarie per eventuali interventi di adeguamento.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

4. Chiarimenti :

Nella determinazione del valore di stima sono stati computati solo i lavori indispensabili. Si precisa che per quanto riguardano le sole opere di finitura il fabbricato versa in discrete condizioni a causa dello stato di fermo, per quanto riguardano invece le opere strutturali, la copertura, le gronde e canali di scolo il capannone risulta in buone condizioni.

Foto tetto



Foto elementi strutturali



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusione

Alla luce dei chiarimenti forniti in risposta alle osservazioni formulate dal geom. Taddei, si ritiene che la perizia depositata in data 17/01/25 fornisca una valutazione congrua per l'immobile in oggetto.

E' stato inoltre chiarito che l'occupazione dell'immobile non costituisce un ostacolo al trasferimento dei beni e che l'accesso al capannone, limitato a mezzi di piccole dimensioni, è stato adeguatamente ponderato nella stima del valore con una decurtazione di circa il 56% rispetto al valore di mercato minimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Nello stimare il valore del capannone si sono considerati solo i lavori di manutenzione essenziali. Questo perché l'immobile ha un potenziale di cambio d'uso, in particolare verso attività agricole con caratteristiche diverse, il che renderebbe superflui alcuni interventi di manutenzione legati alla sua attuale destinazione produttiva.

Nella convinzione di aver sufficientemente risposto alle osservazioni poste, si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti

Verona li 11/02/2025

Il Perito estimatore
arch. Luciana Corradini

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

