

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



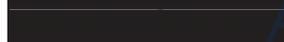
PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare N.212/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Attilio Burti

Creditore procedente



Parte eseguita



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it

Custode Giudiziario

Avv. Stefano Celentano – s.celentano@studiolegalecaldana.it

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO.....	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	9
D.1.3.1. Contesto.....	9
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	10
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	17
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	18
D.1.4. Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile.....	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	23
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile.....	24
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	24
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	24
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	26
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	27
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	27
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	27
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	27
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	28
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	28
D.1.13. Valutazione del lotto.....	28
D.1.13.1. Consistenza.....	28
D.1.13.2. Criteri di stima.....	30
D.1.13.3. Stima.....	31
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	33
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	34

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

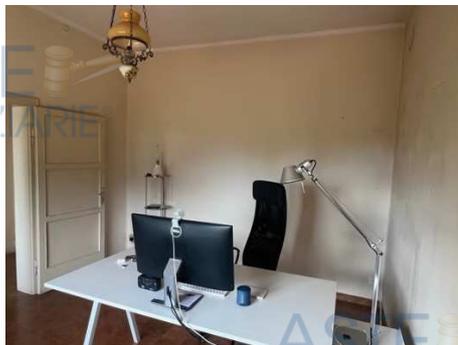
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 212/2024 R.G.E.
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione disposta su due livelli con autorimessa e locali accessori
Ubicazione	Garda (VR), Viale per Marciaga n° 7 – 9 – 11
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Belfiore (VR), Foglio 4 - Particella 222 – sub. 5 – b.c.n.c corte comune ai sub. 6 e 7 Foglio 4 - Particella 222 – sub. 6 – categoria A/3 Foglio 4 - Particella 222 – sub. 7 – categoria A/3 Foglio 4 - Particella 222 – sub. 8 – categoria C/6 Foglio 4 - Particella 222 – sub. 10 – b.c.n.c a tutti i sub. Foglio 4 - Particella 222 – sub. 11 – b.c.n.c a tutti i sub.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 457.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	
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; tuttavia, non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà alla ditta [REDACTED] s.r.l. con sede a [REDACTED] in via [REDACTED] – c.f. – p.iva [REDACTED]. I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore della ditta [REDACTED] s.r.l., secondo atto di compravendita del 22/12/2011 con il numero di repertorio n. 268840/14474 del Notaio Mazza Paola con sede a Verona e trascritto a Verona il 20/01/2012 ai numeri R.G. 2670 – R.P. 1860, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Precedente, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, erano pervenuti alla parte ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la rispettiva quota di 2/36 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la rispettiva quota di 8/36, per successione in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] e registrata il 01/06/2007 – 45/198 e trascritta il 04/01/2008 ai numeri 418/320 devoluta per testamento olografo pubblicato il 23/03/2007 repertorio 98201 – notaio [REDACTED]. Per la restante quota i beni erano pervenuti ai signori [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in successione in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrato il 28/10/2006 e trascritta in data 13/03/2007 ai numeri 12729/7426.

N.B. Visionato l'atto di compravendita, in ordine alla successione della sig.ra [REDACTED] non risulta indicata l'accettazione dell'eredità dei danti causa della debitrice eseguita (secondo le rispettive quote di proprietà). Viene indicata l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte della sig.ra [REDACTED].

Non risulta indicata, invece, l'accettazione dell'eredità da parte dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].



Quanto alla successione del sig. [REDACTED] risulta indicata l'accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra [REDACTED], ma non quella dell'altro erede sig.ra [REDACTED].

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Vista la tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione, eseguite opportune verifiche con operatori della zona si ritiene opportuna la formazione di un lotto unico di vendita per una più agevole e conveniente collocazione sul mercato immobiliare. Come riferito da esperti del settore immobiliare operanti nel territorio e vista la tipologia di richiesta di immobile sul territorio del Garda, i beni oggetto di esecuzione nello stato conservativo in cui si trovano e per la loro posizione, posso trovare una buona collocazione sul mercato solamente se venduti all'interno di un lotto unico. Diversamente, i beni oggetto di stima potranno essere appetibili venduti separatamente sul mercato immobiliare solamente alla luce di una ristrutturazione complessiva.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà alla ditta [REDACTED] s.r.l. con sede a [REDACTED] in via [REDACTED] – c.f. – p.iva [REDACTED]. I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore della ditta [REDACTED] s.r.l., secondo atto di compravendita del 22/12/2011 con il numero di repertorio n. 268840/14474 del Notaio Mazza Paola con sede a Verona e trascritto a Verona il 20/01/2012 ai numeri R.G. 2670 – R.P. 1860.

I precedenti proprietari risultano essere:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici



Essendo parte esecutata una società è stata richiesta la visura camera della ditta che viene allegata alla presente perizia. Inoltre è stato richiesto il certificato contestuale di Residenza e di stato civile del legale rappresentate della società esecutata e proprietaria dei beni oggetto di perizia. Come visibile nella documentazione allegata, il sig. ██████ ██████ in qualità di legale rappresentate e amministratore unico della società ██████ srl, risulta iscritto all'indirizzo via per Marciaga n° 11.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 93 mq. - totale escluse aree scoperte 84 mq. – Rendita 557,77 €.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale 93 mq. - totale escluse aree scoperte 84 mq. – Rendita 557,77 €.

- Variazione nel classamento del 13/12/2011 pratica n. Vr0473311 in atti dal 13/12/2011 variazione di classamento (n. 143545.1/2011)

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 557,77 €.

- Variazione del 13/12/2010 pratica n. Vr0415607 in atti dal 13/12/2010 divisione-fusione-demolizione parziale (n. 51419.1/2010)

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 6 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Rendita 557,77 €.

B - Abitazione:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 129 mq. - totale escluse aree scoperte 124 mq. – Rendita 650,74 €.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

Storia catastale:

- **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 129 mq. - totale escluse aree scoperte 124 mq. – Rendita 650,74 €.

- **Variazione nel classamento del 13/12/2011 pratica n. Vr0473311 in atti dal 13/12/2011
variazione di classamento (n. 143545.1/2011)**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Rendita 650,74 €.

- **Variazione del 13/12/2010 pratica n. Vr0415607 in atti dal 13/12/2010 divisione-fusione-
demolizione parziale (n. 51419.1/2010)**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 7 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 7 vani – Rendita 650,74 €.

C - Autorimessa:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 8 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 mq. –

Superficie catastale 16 mq. – Rendita 54,54 €.

Storia catastale:

- **Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 8 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 mq. – Superficie catastale 16 mq. – Rendita 54,54 €.

- **Variazione nel classamento del 13/12/2011 pratica n. Vr0473311 in atti dal 13/12/2011
variazione di classamento (n. 143545.1/2011)**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 8 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 mq. – Rendita 54,54 €.

- **Variazione del 13/12/2010 pratica n. Vr0415607 in atti dal 13/12/2010 divisione-fusione-
demolizione parziale (n. 51419.1/2010)**

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 8 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 12 mq. – Rendita 54,54 €.

D – Bene Comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 5 – bene comune non censibile. Il BCNC trattasi di corte, comune ai sub 6 e 7.

E – Bene Comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

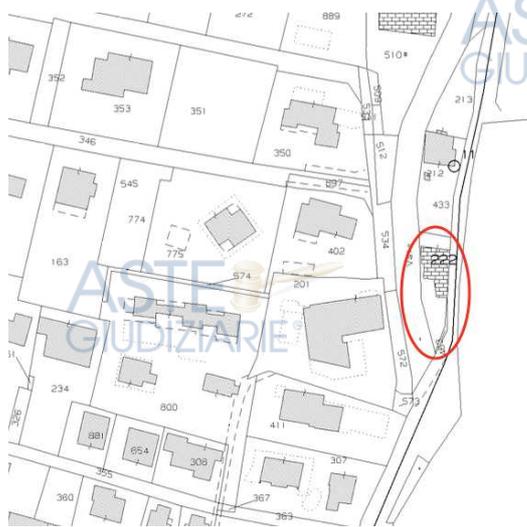
Foglio 4 – Particella 222 – sub. 10 – bene comune non censibile a tutti i subalterni.

F – Bene Comune non censibile:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 02/09/2024 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Garda (VR):

Foglio 4 – Particella 222 – sub. 11 – bene comune non censibile a tutti i subalterni.



Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Garda (VR) in viale per Marciaga, al civico n° 7 – 9 – 11.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

D.1.3. Descrizione dei beni

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Garda in Provincia di Verona in via per Marciaga con un accesso posizionato al civico al civico 7 (autorimessa e corte esterna) un secondo accesso al civico 9 (abitazione piano terra) un terzo accesso posizionato diretta sul ciglio della strada al civico 11 (abitazione piano terra e piano primo). Il lotto è composto da un'abitazione collocato al piano terra e un'abitazione al piano primo attualmente collegate tra loro. La corte esterna e l'autorimessa non sono direttamente collegate con la porzione residenziale ma sono accessibili da un passo carrabile posto lungo la via per Marciaga al civico n° 7.

D.1.3.1. Contesto

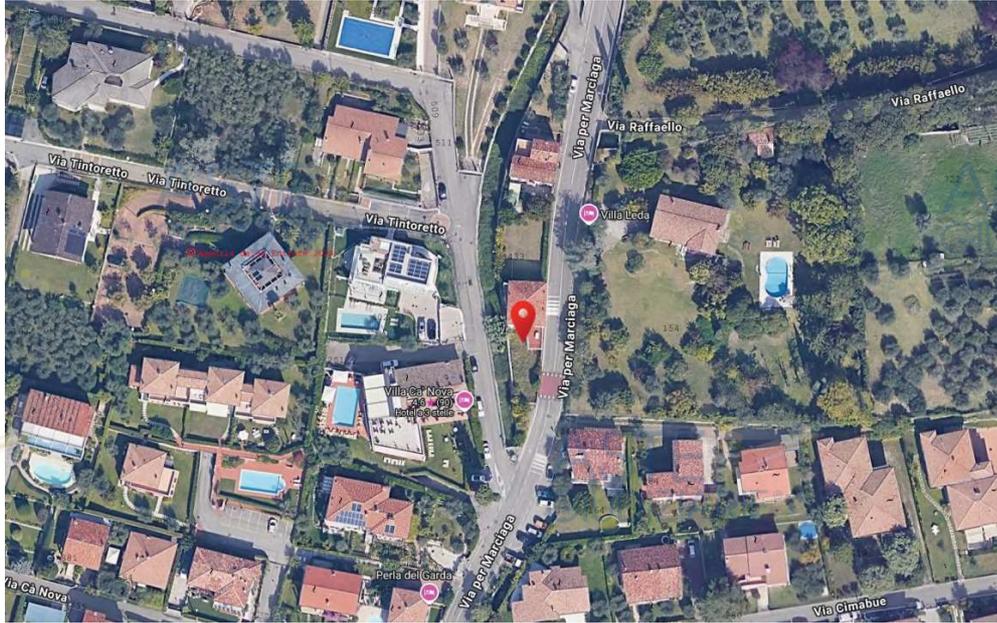
Il contesto in cui è ubicato l'immobile è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale e alberghiera. Sono collocati nelle immediate vicinanze del centro di Garda, facilmente raggiungibile a piedi in pochi minuti. I servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale si trovano nelle strette vicinanze e sono anch'essi facilmente raggiungibili sia a piedi che in auto.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Centro storico del Comune di Garda 600 metri
- Autostrada casello di Affi distante circa 9 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante circa 35 km
- Stazione ferroviaria di Peschiera del Garda distante 18 km

La zona risulta essere ben servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie sia delle urbanizzazioni secondarie.





Ortofoto fonte forMaps

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

I beni oggetto della vendita si individuano in una abitazione terra cielo di forma leggermente rettangolare composta da una porzione di abitazione posizionata al piano terra accessibile direttamente dal piano strada al civico 9 e al civico 11 e una porzione di abitazione posizionata al piano primo attualmente collegata internamente alla porzione del piano terra. Completano il lotto una corte esterna destinata a giardino, un'autorimessa accessibile direttamente dalla via per Marciaga al civico n° 7 e alcuni locali accessori destinati a cantina. L'accesso alla porzione residenziale risulta collocato sul ciglio della strada carrabile che collega il Comune di Garda con la frazione di Marciaga dell'adiacente Comune di Costermano del Garda.

Il piano terra è composto da un classico corridoio centrale che distribuisce le varie stanze del piano composte da una cucina – pranzo, un soggiorno, due camere da letto, una cucina e un piccolo bagno. Esternamente è presente un balcone posizionato sul prospetto ovest accessibile dalla camera e lavanderia e un'ampia terrazza posizionata sopra al corpo di fabbrica che ospita l'autorimessa.

Il piano superiore è composto da una distribuzione interna analoga al piano terra. Troviamo un corridoio centrale che distribuisce ad una cucina, un soggiorno, due camere da letto,

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

una stanza studio, un bagno con relativo disimpegno e due balconi uno posto sul fronte ovest ed un sul fronte sud. Dal balcone posizionato sul prospetto sud è possibile godere di una piacevole vista sul lago di Garda.

Da sottolineare che l'abitazione è stata realizzata in adiacenza ad un torrente come visibile dalle immagini di seguito riportate e allegate alla perizia.

Lo stato di conservazione interno dei locali è in scarso stato manutentivo e sono stati rilevati segni di degrado dell'unità dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana sul solaio del piano primo causati probabilmente ad uno scarso stato dell'attuale copertura.

Di seguito vengono riportate alcune foto dell'abitazione, dell'autorimessa, dell'area esterna e una tabella riportante le finiture interne



Vista generale esterna dalla via per Marciaga



Vista del prospetto su via per Marciaga



Vista generale dei prospetti nord – est



Vista generale del prospetto ovest e del torrente





Vista del lago di Garda dal piano primo



Vista della corte esterna e dell'autorimessa



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra





Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano primo



Vista dei locali al piano primo



Vista dei locali al piano primo



Vista dei locali accessori accessibili dalla corte



Vista dei locali accessori accessibili dalla corte

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano



Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
ABITAZIONE - PIANO TERRA			
Ingresso	7,24 mq.	1	7,24 mq.
Bagno	4,28 mq.	1	4,28 mq.
Camera	16,80 mq.	1	16,80 mq.
Camera	16,84 mq.	1	16,84 mq.
Cucina	7,56 mq.	1	7,56 mq.
Cucina - pranzo	11,98 mq.	1	11,98 mq.
Soggiorno	16,84 mq.	1	16,84 mq.
Disimpegno	9,70 mq.	1	9,70 mq.
Balcone	8,31 mq.	0,20	1,66 mq.
Terrazza scoperta	27,12 mq.	0,30	8,14 mq.
TOTALE PIANO TERRA			101,04 mq.
ABITAZIONE - PIANO PRIMO			
Ingresso	4,57 mq.	1	4,57 mq.
Bagno	8,30 mq.	1	8,30 mq.
Camera	16,32 mq.	1	16,32 mq.
Camera	16,59 mq.	1	16,59 mq.
Bagno	7,43 mq.	1	7,43 mq.
Cucina	10,98 mq.	1	10,98 mq.
Soggiorno	16,54 mq.	1	16,54 mq.
Disimpegno	10,60 mq.	1	10,60 mq.
Balcone	8,31 mq.	0,20	1,66 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano



Balcone	6,65 mq.	0,20	1,33 mq.
TOTALE PIANO PRIMO			94,29 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Cantina	33,16 mq.	0,20	6,63 mq.
Doccia	2,19 mq.	0,20	0,44 mq.
Ripostiglio	15,26 mq.	0,20	3,05 mq.
Bagno	4,40 mq.	0,20	0,88 mq.
Autorimessa	15,59 mq.	0,35	5,46 mq.
AREA ESTERNA			
Area esterna - corte	25 mq.	0,10	2,50 mq.
Area esterna - corte	197 mq.	0,02	3,94 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			218,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	20%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% fino a 25 mq
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso abitazione	Portoncino in legno e vetro non blindato al p. terra	Scarse
Infissi interni	Legno tamburato di colore bianco-panna	Medioci
Infissi esterni	Infissi in legno e vetro semplice di colore chiaro Infissi in legno e vetro semplice di colore scuro	Scarse
Protezione infissi esterni	Avvolgibili in legno di colore marrone chiaro	Scarse
Pareti interne	<u>Piano terra:</u> tinteggiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. Sono necessari interventi di ripristino conseguenti a probabili infiltrazioni	Scarse
	<u>Piano primo:</u> tinteggiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. Sono necessari interventi di ripristino conseguenti a probabili infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura	Scarse
	<u>Pertinenze esterne:</u> tinteggiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. In parte alcune pareti prive di rasatura e tinteggiatura. Sono necessari interventi di ripristino.	Scarse
Pavimentazioni interne	<u>Piano terra:</u> piastrelle di ceramica	Medioci
	<u>Piano primo:</u> marmette di graniglia	Discrete
	<u>Pertinenze esterne:</u> piastrelle di ceramica	Scarse
Pav. e rivestimenti bagno	<u>Piano terra:</u> pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica	Medioci
	<u>Piano primo:</u> pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica	Medioci

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	Gas metano di rete. Sono presenti due cassette per contattori del gas. E' stato possibile visionare solamente una cassetta con contattore interno perché	Scarse

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano



	la seconda cassetta risulta bloccata. La proprietà informa che all'interno della cassetta bloccata è presente un secondo contattore.	
Elettrico	Sono presenti due contattori, uno per la porzione del piano terra e un secondo contattore per la porzione di abitazione del piano primo.	Scarse
Idrico	Impianto sottotraccia.	Da verificare
Citofonico	Presente	Scarse
Telefonico	-	-
Condizionamento	-	-
Riscaldamento	Autonomo con caldaia posizionata all'interno dei locali cantina. Al piano terra e primo sono presenti termosifoni in ghisa. Da verificare il funzionamento.	Scarse
Antifurto	-	-
Impianto TV	Presente	Da verificare

Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) ed le certificazioni degli impianti.

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato indipendente dotato di un'area esterna comune. I beni comuni non censibili sono identificati catastalmente ai subalterni 10 - 11 e consistono nell'area esterna – corte comune a tutti subalterni.

N.B. Si vuole sottolineare che per il subalterno 11, in seguito al sopralluogo effettuato in data 11 settembre 2024, è emerso che tale porzione di terreno risulta recintata e utilizzata dalla proprietà adiacente. Sono state effettuate alcune verifiche su mappe catastali precedenti e tale porzione rientra nella proprietà dei beni oggetto di procedura come B.C.N.C. a tutti i subalterni. Anche all'interno dell'atto di compravendita del 22/12/2011 con il numero di repertorio n. 268840/14474 del Notaio Mazza Paola con sede a Verona e

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

trascritto a Verona il 20/01/2012 ai numeri R.G. 2670 – R.P. 1860 si evidenzia la proprietà del sub. 11 quale B.C.N.C. a tutti i subalterni.

Eventualmente, sarà onere di parte acquirente effettuare un'azione di rivendicazione della porzione di terreno attualmente utilizzata dalla proprietà confinante.

Il subalterno 5 è un BCNC ai sub 6 - 7 (abitazione al piano terra e primo) e consiste nell'ingresso comune accessibile direttamente dalla via per Marciaga al civico n° 11.

Si precisa che all'interno dell'elenco subalterni, al momento della redazione della pratica catastale è stato inserito il sub. 5 con la descrizione "CORTE BCNC AI SUB 6-7" anziché la corretta dicitura "Ingresso Comune ai sub. 6-7".

Inoltre, nella planimetria del piano terra sub. 6 viene indicata la scala esclusiva al sub. 2 anziché al corretto sub. 7

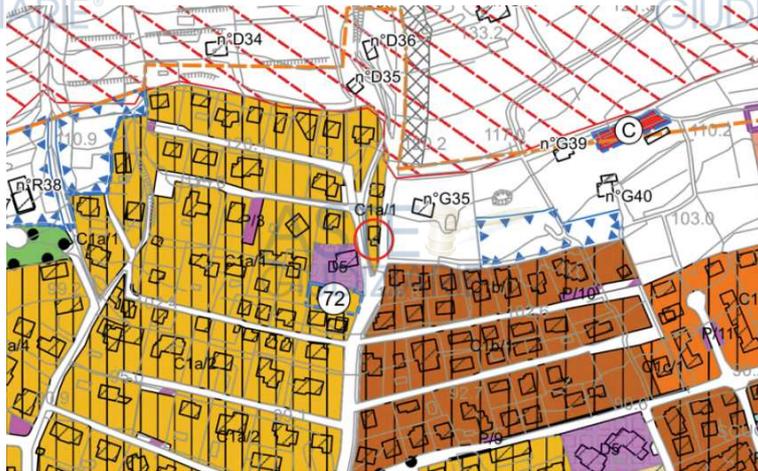
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Il bene oggetto di procedura gode di due accessi pedonali posizionati sul ciglio della strada di via per Marciaga. Il primo accesso (civico 9) conduce al piano terrazza della porzione di abitazione situata al piano terra mentre, il secondo accesso pedonale (civico 11), conduce all'ingresso comune che distribuisce alla porzione di abitazione al piano terra e alla porzione del piano primo. Un terzo accesso carrabile è posizionato sempre sulla via per Marciaga al civico n° 7 e conduce alla corte esterna ove è collocata l'autorimessa.

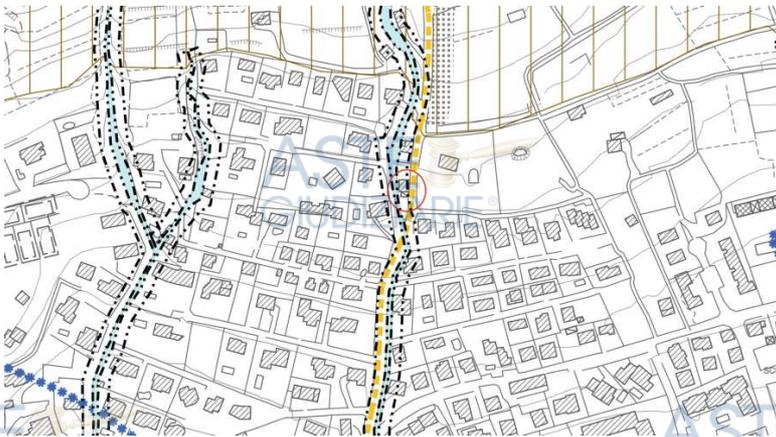
D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato negli elaborati del Piano degli Interventi e del P.A.T. del Comune di Garda, risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati.





Piano degli interventi - Zone residenziali - Zona C1a/1



P.A.T. – Tavola dei vincoli

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – art. 7
- Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003 – art. 13
- Viabilità /Fasce di rispetto – art. 21
- Piani di Area di Settore adottato – art. 20

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

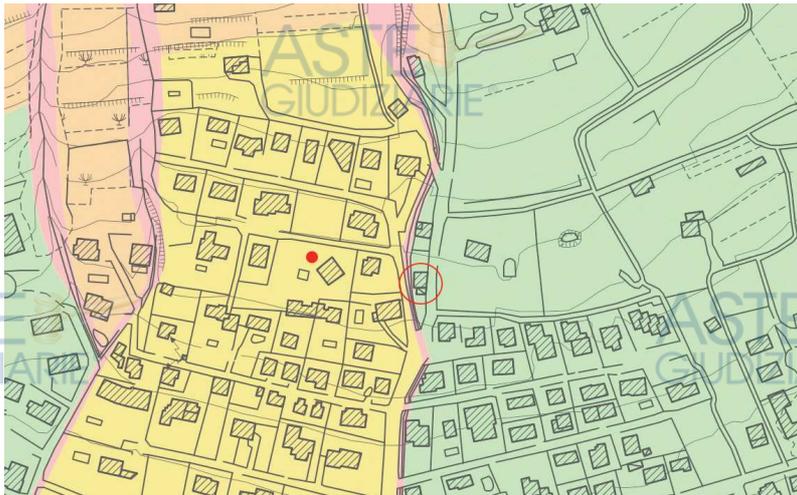
Custode: avv. Stefano Celentano





P.A.T. – Carta delle Invarianti

Invarianti di natura idrogeologica – Torrenti – art. 26



P.A.T. – Carta delle Fragilità

Compatibilità ai fini edificatori – area idonea – art. 30





P.A.T. – Carta delle Trasformabilità

Azioni strategiche– area di urbanizzazione consolidata – art. 39
Individuazione degli ambiti territoriali omogenei A.T.O. – ATO 2 Garda – art. 35

Prima dell'acquisto del lotto, sarà necessario visionare presso il Comune di Garda eventuali variazioni – aggiornamenti successivi alla data della perizia del piano degli interventi e del P.A.T..

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 11/09/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali relativamente al sub. 6:

- Nel disimpegno al piano terra è stato posizionato un serramento interno al fine di realizzazione un doppio ingresso dalla terrazza scoperta
- Nell'indicazione scala esclusiva viene indicata erroneamente il sub. 2 anziché il sub. 7
- La disposizione interna a livello distributivo risulta corretta, ad eccezione di quando indicato ai punti precedenti, ma le metrature delle stanza risultano leggermente diverse rispetto al rilievo effettuato in occasione del sopralluogo.

Il sopralluogo effettuato in data 11/09/2024 ha evidenziato le seguenti difformità catastali relativamente al sub. 7:

- Realizzazione di un'apertura di collegamento tra il locale cucina e il locale soggiorno
- La destinazione del locale "sala" in realtà risulta essere un locale lavanderia
- il muro di confine con il vano scala risulta posizionato diversamente



- al piano interrato è stata rimossa una tramezza di divisione tra l'ingresso della cantina e l'adiacente ripostiglio ed è stata tamponata una finestra all'interno della cantina.



Per regolarizzare la planimetria catastale, sarà necessario presentare una pratica Docfa per effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si fa presente che con le attuali normative in vigore non è più possibile presentare all'interno della stessa planimetria l'abitazione e i locali accessori quali cantina. In ottica di presentazione della pratica Docfa sarà necessario sopprimere il sub. 7 e realizzare due nuovi subalterni, uno destinato alla porzione di abitazione e un secondo subalterno destinato ai locali accessori al piano interrato.

Il costo ipotizzato per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Garda, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 21 dell'anno 1954 per la costruzione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione
- Certificato di abitabilità n° 1963/51 del 25 maggio 1955
- Concessione edilizia n. 20 dell'anno 1957 per la sopraelevazione di fabbricato
N.B. Per la pratica di sopraelevazione dell'anno 1957 è presente la richiesta del certificato di abitabilità ma non è emerso il certificato di abitabilità stesso. È stato eseguito un secondo accesso in Comune per verificare l'effettiva mancanza del certificato e da un controllo eseguito con il tecnico del Comune si è confermata la mancanza del certificato nella documentazione trovata.
- Concessione edilizia n° 5587/2/1959 dell'anno 1959 per l'apertura di n° 3 finestre
- Concessione edilizia n° 39/79 dell'anno 1970 per lavori di ampliamento di una di abitazione civile
- Concessione edilizia in sanatoria pratica n° 192/86/C dell'anno 1986 per la sanatoria dell'edificio per aumento superficie e modifiche estetiche
- Permesso di costruire in sanatoria n° 192/86/C rilasciato in data 23/10/2009.
- P.E. n° 6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23/10/2009 per modifiche interne al fabbricato.
- Permesso di costruire n° 12/2012 per ristrutturazione e ampliamento fabbricato
N.B. Tale progetto non è mai stato realizzato

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.



Il sopralluogo effettuato in data 11/09/2024 ha evidenziato la conformità rispetto al P.E. n° 6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23/10/2009 per modifiche interne al fabbricato. Unica eccezione riguarda il posizionamento di un serramento che andrà rimosso all'interno del disimpegno del piano terra non rappresentato nella planimetria della concessione.

Da un incontro effettuato in data 16 dicembre 2024 con il tecnico del Comune di Garda, è emersa la validità della concessione sopra citata e precisamente la P.E. n° 6/2011 per rettifica ad elaborato grafico allegato al PDC in sanatoria n°192/86/C del 23/10/2009 per modifiche interne al fabbricato

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

In sede di sopralluogo avvenuto in data 11 settembre 2024, era presente il sig. Grillo Giovanni, quale legale rappresentante della ditta esecutata il quale affermava di abitare all'interno dei beni oggetto di esecuzione senza alcun contratto di locazione o altro titolo opponibile alla procedura. In occasione del sopralluogo era presente il sig. [REDACTED], figlio del sig. [REDACTED], in forza di un contratto di locazione registrato a Verona in data 18.06.2015 – ufficio T6J – serie 3T – numero 6425.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Per i beni oggetto di relazione sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ed è emerso un contratto di locazione allegato alla presente perizia, stipulato tra il sig. [REDACTED] – c.f. [REDACTED] quale conduttore e la società [REDACTED] srl – c.f. [REDACTED] quale locatrice dei beni.

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la quale accetta, l'unità immobiliare sita nel Comune di Garda (VR), Via Strada per Marciaga n. 7-9. Si fa presente che nella prima pagina ove sono riportati i riferimenti catastali scritti a penna manca l'inserimento del foglio. Si ha riscontro dei riferimenti catastali corretti in ultima pagina nella ricevuta della registrazione del contratto. I riferimenti catastali inseriti sono:



- Foglio 4 – particella 222 – sub. 6
- Foglio 4 – particella 222 – sub. 7
- Foglio 4 – particella 222 – sub. 8

Durata della locazione: Il contratto è stipulato per la durata di anni 4+4 dal 01/06/2015 al 31/05/2019 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 4 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi ed effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura di rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il Locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine dei dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il Conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Corrispettivo: Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.000,00 che il Conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n° 12 rate uguali anticipate di € 250,00 ciascuna scadenti il 05 di ogni mese. Il canone è determinato dalle parti sul fatto che tutto l'immobile risulta disabitato da parecchi anni e viene ripristinato con spese a carico del conduttore. Sarà aggiornato annualmente nella misura contratta del 75% che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.

Alla luce di quanto sopra descritto, tale contratto è stato registrato in data 18/05/2015 con decorrenza dal 01/06/2015, per una durata di 4 anni + ulteriori 4 anni.

All'interno del contratto al punto 2, viene indicata la prima scadenza prevista per il 31/05/2019 con riferimento alla proroga di ulteriori 4 anni. Inoltre, viene indicato che al

termine del periodo di locazione 4+4, in caso di mancata disdetta di una delle parti, tale contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

In sostanza un primo rinnovo è avvenuto in data 01/06/2019 e un secondo rinnovo in data 01/06/2023. Si fa presente che non risultano registrati i rinnovi del contratto di locazione.

In riferimento al canone di locazione, visto lo stato conservativo in cui si trova il bene e in seguito a incontri e valutazione con agenzie immobiliari che seguono il mercato della zona, si può considerare che il canone di locazione pattuito pari a 250€/ mese (3.000 € all'anno) è sottostimato sia all'epoca della stipula che ad oggi. All'interno del contratto registrato viene comunque precisato che, il canone è determinato dal fatto che tutto l'immobile risulta disabitato da parecchi anni e viene ripristinato con spese a carico del conduttore (salvo errata interpretazione della scrittura a mano). In occasione del sopralluogo, lo stato conservativo dell'immobile si è riscontrato comunque e in scarso stato manutentivo anche se il sig. Grillo Giovanni ha dichiarato in occasione del sopralluogo che l'immobile non necessita di opere di urgente e straordinaria manutenzione.

Un contratto di locazione per un immobile simile, nello stato conservativo in cui si trova, vista anche la sua posizione di pregio nel territorio di Garda si può considerare congruo in 800,00 €/mese.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In seguito a delle verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 02/09/2024 risultano presenti le seguenti formalità:



ISCRIZIONE del 20/01/2012 - Registro Particolare 339 Registro Generale 2671

Consistente in ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – repertorio n° 268841/14475 a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede a Leno in via Garibaldi n. 25 contro Alta Via srl con sede a San Pietro in Cariano (VR) – c.f. 04023850235 gravante sui beni oggetto di perizia. Notaio Mazza Paola con sede a Verona.

TRASCRIZIONE del 13/08/2024 - Registro Particolare 26058 Registro Generale 34689

Consistente in verbale di pignoramento immobiliare – repertorio n° 5516 del 08/07/2024 emesso dal Tribunale di Verona a favore di Brenta SPV srl. con sede a Roma – c.f. 16405591005 contro Alta Via srl con sede a San Pietro in Cariano (VR) – c.f. 04023850235 gravante sui beni oggetto di perizia.

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

Nessuno

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 acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono previste spese condominiali per i beni oggetto di perizia.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile è destinato ad uso abitativo ed è stato acquisito mediante atto di compravendita del 22/12/2011 con il numero di repertorio n. 268840/14474 del Notaio Mazza Paola con sede a Verona e trascritto a Verona il 20/01/2012 ai numeri R.G. 2670 – R.P. 1860, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
ABITAZIONE - PIANO TERRA			
Ingresso	7,24 mq.	1	7,24 mq.
Bagno	4,28 mq.	1	4,28 mq.
Camera	16,80 mq.	1	16,80 mq.
Camera	16,84 mq.	1	16,84 mq.
Cucina	7,56 mq.	1	7,56 mq.
Cucina - pranzo	11,98 mq.	1	11,98 mq.
Soggiorno	16,84 mq.	1	16,84 mq.
Disimpegno	9,70 mq.	1	9,70 mq.
Balcone	8,31 mq.	0,20	1,66 mq.
Terrazza scoperta	27,12 mq.	0,30	8,14 mq.
TOTALE PIANO TERRA			101,04 mq.
ABITAZIONE - PIANO PRIMO			
Ingresso	4,57 mq.	1	4,57 mq.
Bagno	8,30 mq.	1	8,30 mq.
Camera	16,32 mq.	1	16,32 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

Camera	16,59 mq.	1	16,59 mq.
Bagno	7,43 mq.	1	7,43 mq.
Cucina	10,98 mq.	1	10,98 mq.
Soggiorno	16,54 mq.	1	16,54 mq.
Disimpegno	10,60 mq.	1	10,60 mq.
Balcone	8,31 mq.	0,20	1,66 mq.
Balcone	6,65 mq.	0,20	1,33 mq.
TOTALE PIANO TERRA			94,29 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Cantina	33,16 mq.	0,20	6,63 mq.
Doccia	2,19 mq.	0,20	0,44 mq.
Ripostiglio	15,26 mq.	0,20	3,05 mq.
Bagno	4,40 mq.	0,20	0,88 mq.
Autorimessa	15,59 mq.	0,35	5,46 mq.
AREA ESTERNA			
Area esterna - corte	25 mq.	0,10	2,50 mq.
Area esterna - corte	197 mq.	0,02	3,94 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			218,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato. La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo. Il perito procede ritiene opportuno di procedere con la valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano

Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.



D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: GARDA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E ENTROTERRA VERSO EST

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2650	3600	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	3100	4600	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2500	L			
Ville e Villini	NORMALE	2650	3800	L			

Secondo il borsino immobiliare, in zone centrali del Comune di Garda e entroterra verso est, per una tipologia di abitazione in 2 fascia poiché si trova in condizioni da ristrutturare analoga a quelle oggetto di perizia, la fascia di prezzo varia da un minimo di 1.685 €/mq ad un massimo di 2.179 €/mq. come da immagine di seguito riportata.

Tribunale di Verona E.I. n. 212/2024 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

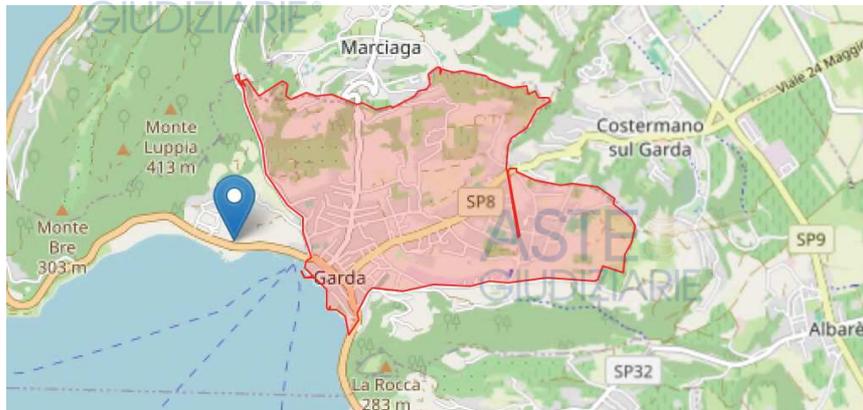
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Stefano Celentano



Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 2.885	Valore medio Euro 3.646	Valore massimo Euro 4.407
Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 2.447	Valore medio Euro 3.096	Valore massimo Euro 3.745
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.685	Valore medio Euro 1.932	Valore massimo Euro 2.179
Ville & Villini		
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 2.435	Valore medio Euro 3.037	Valore massimo Euro 3.638

L'area presa in considerazione per le valutazioni di stima è ricompresa tra il capoluogo e l'edificato entroterra verso est come da immagine di seguito riportata.



Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adeguamenti e correzioni di stima e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore bene (arrotondato)
Abitazione su due livelli con autorimessa e area esterna	218,00	2.100	€ 457.800,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			€ 457.800,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€1.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 457.000,00
(valore arrotondato)

Valore LOTTO UNICO € **457.000,00**
(quattrocentocinquantasettemila,00)

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, 20/12/2024

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Certificato storico di residenza del legale rappresentante della società
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni

