

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>298/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>Amco – Asset Management Company spa</b>
<b>Parte eseguita</b>	

Esperto Stimatore

Morena Zampieri via Gardesane 21 – Verona [info@studio-ventuno.it](mailto:info@studio-ventuno.it) tel 0458903037

Custode Giudiziario

Avv. Massimo Adami P.tta Chiavica 2 VERONA Tel. 045 591566

[massimo.adami@frattassociati.com](mailto:massimo.adami@frattassociati.com)

**STUDIO VENTUNO**  
associati  
arch. ir. morena zampieri - geom. gian luca merlin

via Gardesane 21- Verona  
P.IVA 04405130230  
e-mail – [morena.zampieri@archivordpec.it](mailto:morena.zampieri@archivordpec.it)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO .....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN via Cignaroli 13 – Castelnuovo D/G.....	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 .....	5
D.1.3	Descrizione dei beni.....	7
D.1.3.1	Contesto .....	7
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	12
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	13
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	13
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile .....	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile .....	18
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	20
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	20
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	20
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	20
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	20
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	20
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	20
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	20
D.1.13	Valutazione del lotto.....	21
D.1.13.1	Consistenza .....	21
D.1.13.2	Criteri di stima .....	23
D.1.13.3	Stima.....	23
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	24
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25

### ALLEGATI LOTTO UNICO

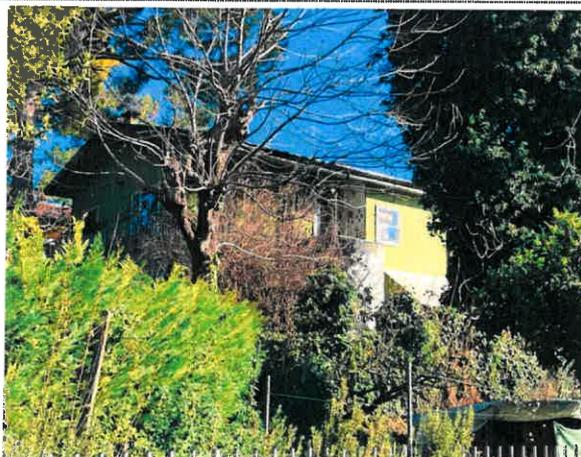
E.1	Titolo di provenienza del bene .....	26
E.1A	Titolo di provenienza precedenti .....	26
E. 2	Certificati residenza-cciaa .....	26
E. 3	Planimerie .....	26
E.4	Estratto storico catastale .....	
E.5	Ispezioni ipotecarie .....	26
E.6	C.D.U .....	26
E.7	A-B-C-D Titoli abilitativi .....	26
E.8	Fotografie degli interni .....	26
E.9	Fotografie degli esterni .....	27
E.10	Elenco comparabili .....	



## A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	RGE 298/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	<u>Abitazione al piano terra e abitazione piano primo</u> , in bifamiliare su due livelli e terreno di pertinenza edificabile Sup. commerciale fabbricato esistente mq 237.22 superficie area edificabile mq 1494
<b>Ubicazione</b>	Castelnuovo d/G via Cignaroli 13
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo d/G (VR), Foglio 27 map. n°: 507 sub. 1 – map 507 sub2 – map 507 (terreno)
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 297.000
<b>Stato di occupazione</b>	Il piano terra è abitato da ..... e ..... Il piano primo abitato da ..... , gli occupanti sono legati alla sentenza non trascritta che dichiarava nullo l'atto di acquisto della .....
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti sì, Costi di regolarizzazione € 16.405 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti / ma aggiornati con nuova variazione catastale
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI – presenza di 3 domande giudiziali
<b>NOTE</b>	



*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. 72/2023 R.E.  
Giudice: Dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri  
Custode: avv. Francesco Mafficini





## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

*Il diritto di piena proprietà degli immobili – quota 1/1*

*Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo del Garda (Verona), Località Saigarolo, al Foglio 27, con*

*MAP. 507 sub 1 - A/7 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Piano T – RC€ 400,25 – Via Cignaroli n. 13] e*

*MAP. 507 sub 2 A/7 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Piano 1 – RC € 440,28 – Via Cignaroli n. 13],*

*nonché nel Catasto Terreni del Comune di Castelnovo del Garda (Verona),*

*Foglio 27, con la particella 507 [ente urbano – 1494 mq*

## C DIVISIONI IN LOTTI

*E' stato analizzato il compendio immobiliare, composto da un unico accesso da strada privata declive che sfocia sulla strada comunale, il fabbricato è posto a giacitura di circa m.3.00 più alta rispetto la quota strada.*

*Il lotto ha una considerevole superficie di circa mq. 1500 , ma il fabbricato è in posizione centrale al lotto e all'accesso, accesso unico, parcheggi privati non presenti , con un'area scoperta indivisa, e dotata di una residualità edificabile significativa.*

*Sembrerebbe che la divisione in due lotti potesse rendere la vendita più appetibile dal punto di vista commerciale, data l'esistenza di due unità immobiliari, ma la divisione comporterebbe frazionamenti e oneri per la procedura , per stralci di aree esclusive, oneri di rimozione di elementi non regolari sulla parte condivisa, servitù di accesso, sanatoria della porzione di unità posta di piano terra, caldaia condivisa alle due unità e un'ulteriore frazionamento per individuare l'area di possibile edificazione ma penalizzata dalla posizione del fabbricato e dell'accesso unico da strada con un*





2. MAP. **507 sub 2** A/7 – Classe 1 – Consistenza 5.5 vani – Piano 1 – RC € 440.28 – Via Cignaroli n. 13],

3. **Catasto Terreni** del Comune di Castelnuovo del Garda (Verona), Foglio 27, con la particella **507** [ente urbano – 1494 mq

- **Aggiornati** con variazione approvata 12.02.24 n. VR0029562/2024

-

- **Castelnuovo Fog 27 507 1 VIA CIGNAROLI, 13, p. T U A/7 MQ 119 cl.1 v. 6 RC€119 480.30**

- **Castelnuovo Fog 27 507 2 VIA CIGNAROLI, 13, p. T U A/7 MQ 125 cl.1 v. 6 RC€119 480.30**

-

- **VARIAZIONE CATASTALE** per punto 1-2:

- variazione del 09.11.2015 inserimento in visura di dati di superficie

- variazione del 18.11.2014 variazione toponomastica pratica VR0425320 da località Saigarolo

- variazione del 29.04.2013 variazione bonifica identificativo catastale pratica VR0133399, identificativo precedente Sez C fog. 6 map 413 sub 1 – 413 sub 2

- Impianto meccanografico 30/06.1987

- **VARIAZIONE CATASTALE** per punto 3:

- Tipo mappale n. VR 00361582 del 31.07.2007 per aggiornamento fusione con map 503-773- 786

- Map 507 are 06.79 – vigneto - Tipo mappale n. VR 001678 del 29.11.2006 per aggiornamento comprende map 787

- Map 507 vigneto are 05.96 impianto meccanografico

Confini:

- Il map 1484-1258 confina a nord, con map 1339 est, a sud con strada via Cignaroli, (map 785), ad ovest con map 489.





### Via Cignaroli 13

## D.1.3 Descrizione dei beni

### D.1.3.1 Contesto

L'immobile è ubicato, seppur lontano dal centro storico di Castelnuovo, risulta in zona residenziale edificata, località Salgarolo, con accesso da via Cignaroli, le tipologie di costruzioni, nel contesto, sono isolate o di mini condomini con altezze fino a 2 p. fuori terra.

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

Trattasi di un edificio costituito da un fabbricato a due piani fuori terra, suddiviso in due unità abitative indipendenti, e da area pertinenziale scoperta prevalentemente adibita a giardino piantumato.

L'unità posta al piano terra, risulta essere un'abitazione, articolata in soggiorno, cucinotta-angolo cottura, bagno, camera, studio, un ulteriore soggiorno piccolo, con una tettoia sul retro in appoggio al fabbricato.

Lo stato conservativo risulta buono, alcune parti più recenti di altre, ad esempio il soggiorno ex porticato ha serramenti in alluminio mentre le altre stanze hanno serramenti in legno.

La stanza individuata nei documenti come portico (adibita a soggiorno), ha un ampio camino centrale, i pavimenti per tutto l'appartamento sono in ceramica-gres, la cucina ha anche il rivestimento in ceramica sino a soffitto, l'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa posizionati nei sottofinestra, il bagno articolato con vasca, lavandino, bidet e wc, con pareti rivestite in ceramica sino a soffitto, dotato di finestra, una



---

camera matrimoniale con ampia finestra ad arco e serramento all'inglesina, con vetro semplice, come il soggiorno, una piccola stanza con finestra ed il soggiorno

Le porte interne sono alcune cieche in legno altre in legno con specchiatura in vetro.

Esternamente risulta posizionata un vano tecnico per la caldaia a servizio dei due appartamenti e una tettoia ridossata all'edificio non autorizzata, come altri dettagli dell'interno.

All'unità posta al piano primo, si accede da una scala esterna scoperta, risulta essere un'abitazione, articolata in ingresso, soggiorno, cucina, bagno, studio, ripostiglio, camera matrimoniale, cameretta, lavanderia, veranda.

Lo stato conservativo risulta buono, sono esistenti delle vecchie tracce di infiltrazione da tetto, ma risulta effettuato un intervento straordinario sulla copertura e quindi risolte, ma non ritinteggiato il soffitto.

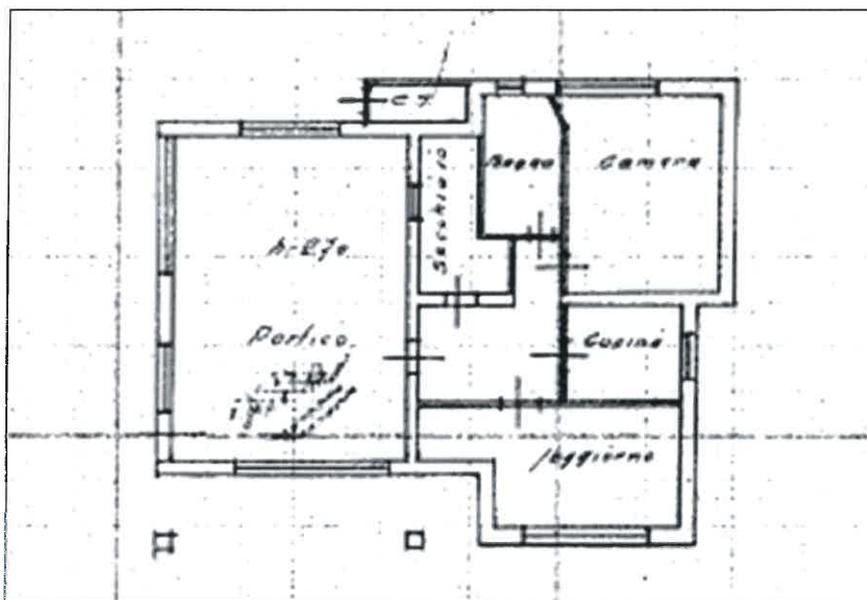
La pavimentazione in ceramica è degli anni 70, i serramenti sono in legno con vetro semplice privo di vetrocamera, le porte sono in legno, la cucina ha un rivestimento in ceramica h 2.80, come il bagno della zona giorno, quest'ultimo articolato in vasca, lavandina, bidet, e wc con cassetta esterna, il riscaldamento ha la caldaia condivisa e con elementi radianti in acciaio, il secondo bagno-lavanderia comunicante con la cameretta ha rivestimento in ceramica sempre h 1.80 con lavella e wc e attacco lavatrice.

La cameretta e la lavanderia si affacciano su una veranda realizzata a copertura del terrazzo sul lato est, tale veranda non risulta regolarmente autorizzata, come altri dettagli dell'interno.

L'edificio risulta realizzata nel 1970-1973, anno in cui risulta la fine lavori. E nel giardino risulta posizionato il bomboione interrato gpl per l'alimentazione delle caldaie.

Nel giardino risulta posizionato anche un piccola casetta in legno di dimensioni m. 4x3 non autorizzata. Perimetralmente il fabbricato risulta pavimentato, ed il lotto recintato da rete metallica e cancello in ferro.





PIANO TERRA



Porticato (DENOMINATO NELLA PIANTA)



CUCINA



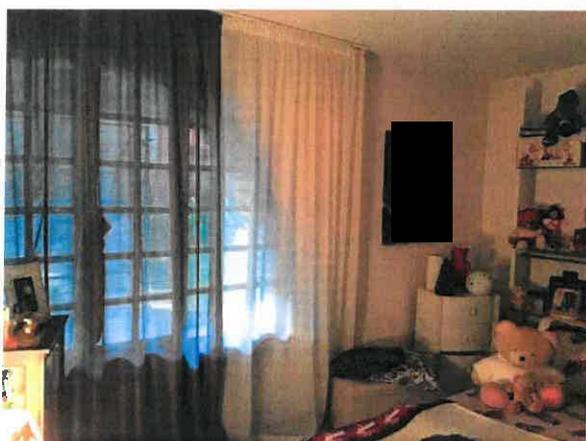
SOGGIORNO



BAGNO

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.  
 Giudice: Dott. Paola Salmasc  
 Esperto stimatore: arch. Ir. Morena Zampieri  
 Custode: avv. Francesco Mafficini





CAMERA



centrale termica



Tettoia da rimuovere

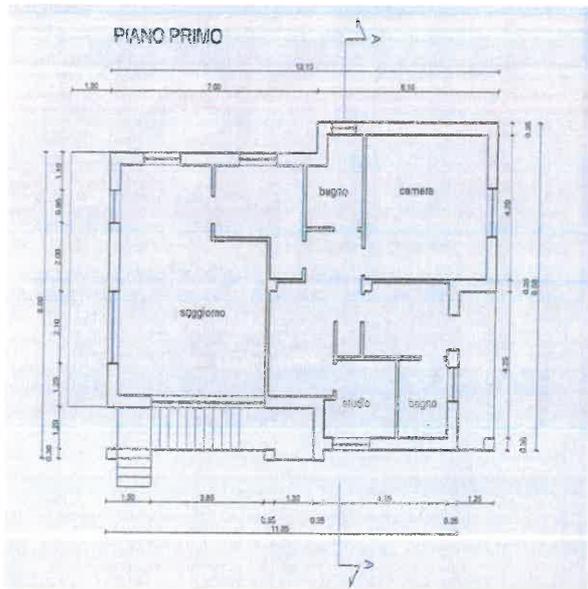


caseffa

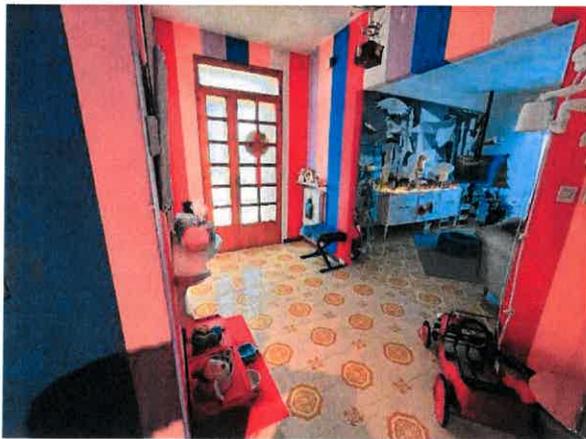


Area scoperta





PIANO PRIMO



ingresso



Soggiorno



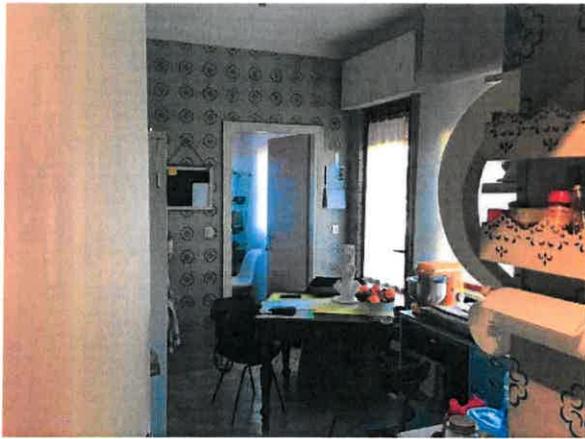
Camera



bagno

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 P.E.  
 Giudice: Dott. Paola Salmasc  
 Esperto stimatore: arch. Ir. Morena Zampieri  
 Custode: avv. Francesco Mafficini





*Cucina*



*veranda*



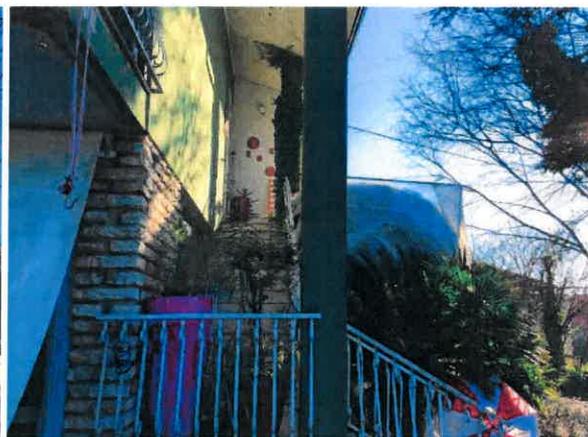
*Lavanderia*



*scala accesso*



*Vista Piano primo*



*scala*

Tribunale di Verona E.J. n. 72/2023 R.E.  
Giudice: Dott. Paola Salmasso  
Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri  
Custode: avv. Francesco Mafficini



---

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

Pertinenze:

La proprietà esclusiva dell'accesso e del giardino costituiscono la pertinenza, non ci sono parti condominiali comuni a più unità abitative diversa da quelle in oggetto.

Le pertinenze, quali il terreno, è individuata nell'atto di nell'atto di pignoramento e catastalmente identificate con

Fog. 27 map 507 – ente urbano

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

L'accesso è unico dall'esterno, cioè da Via Cignaroli n. 13 è compreso nell'atto di pignoramento originario in quanto insistente sul map 507

### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 22 febbraio 2011 e successive varianti.

Il fabbricato in oggetto ricade in parte in "Attuale urbanizzazione residenziale Zona Omogenea Ba" (art. 54 delle N.O. Allegate al P.I., seconda fase variante4) e in parte in zona " Attuale urbanizzazione residenziale Zona Omogenea Bb" ( art 54 delle NTO allegate P.I., seconda fase variante4)

E' stato richiesto CDU per l'area scoperta oggetto di pignoramento, che si allega,

L'area individuata nel Sistema Informativo Territoriale di Csteinuovo d/G è indicata di mq. 1405,86

Si rileva una lieve differenza s rispetto la superficie catastale di mq 1494, che ai fini dell'edificabilità potranno saranno dimostrabili con un rilievo strumentale, ma che in questa fase si ritiene prudentiale computare la superficie rilevata sul SIT.

La superficie che ricade in zona Ba = mq- 705,00

La superficie che ricade in zon aBb = mq 700,86

- La porzione mq. 705 x indice 2 mc/mq = 1410 mc
- La porzione mq. 700.86 x indice 1.5 mc/mq = 1051,29 mc

Volumentria edificabile  $1410 + 1051,29 =$  mc. 2461,29 pari a mq 820,43 , e naturalmente un



piano interrato.

Si considera la possibile realizzazione di n. 10 abitazioni da mq. 80 con relative autorimesse interrate

### **SCHEDA ZONA OMOGENEA B**

#### **DI Attuale Urbanizzazione Residenziale**

		<b>Ba</b>	<b>Bb</b>
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2	1,5
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2*
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavali		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

In riferimento al P.A.T. il map 507 rientra nell'ATO n. 5 (art 35 NTA allegata al PAT) . IN AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATE [art 38 delle NTA allegata al PAT]

### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, mentre per quanto concerne la conformità catastale delle planimetrie rispetto lo stato di fatto, si rilevano difformità per i map 507 sub 1 e map 507 sub 2.

Per quanto concerne il map 507 sub 2 risulta difforme per il bagno-cucina .

Per quanto riguarda il map 507 sub 1, si riscontrano difformità per la forma dell'attuale angolo cottura, le pareti del soggiorno, la destinazione cucina, imprecisioni nel porticato - soggiorno, la mancanza del camino.

Per le difformità sanabili sono state aggiornate le planimetrie castali con variazione catastale n.VR0029562/2024 del 12.02.24 .



## D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Il fabbricato risulta realizzato con:

- Licenza Edilizia n 105/70 rilasciata 15.10.1970 - costruzione del fabbricato
- Inizio lavori 01.05.1971 e fine lavori 30.09.1973
- Abitabilità rilasciata 30.04.1975

Successivamente è stato presentato un Permesso di Costruire PdC n. 118/08 prot 23612 rilasciato il 17.11.2009 che prevedeva la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di una palazzina.

Per il ritiro del PdC veniva versata la prima rata di € 9.597,81 1 rata oneri urbanizzazione e costo costruzione e presentata una polizza fidejussoria assicurativa di € 18.631,08

Veniva presentato l'inizio lavori per la demolizione con prot 23333 il 16.11.2010, successivamente il comune di Castelnuovo, in riferimento all'inizio lavori verificava la carenza di documentazione e accertava, ai sensi del comma 1 dell'art 15 DPR 380/01, che il termine ultimo della denuncia di inizio lavori era il 17.11.2010 **e pertanto il PDC si riteneva decaduto** e ai fini della realizzazione delle opere si rendeva necessario il deposito di una nuova istanza.

### LA CONFORMITA' EDILIZIA

Si riscontra la difformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi, il riferimento al titolo autorizzativo viene effettuato solamente in raffronto al titolo originario, in quanto il PDC rilasciato, risulta decaduto e non efficace e precisamente:

- Con riferimento alla LICENZA EDILIZIA N. 105/1970

Nell'autorizzazione rilasciata risulta, un fabbricato composto da un'abitazione al piano primo e accessori di autorimessa e centrale termica al piano terra. Una sola unità abitazione.

Di fatto sono state realizzate 2 abitazioni, una al piano terra e una al piano primo e una centrale termica addossata e non presente nella sagoma dell'originario edificio e una modesta difformità di sagoma.

Le difformità riscontrate sono:

### L'abitazione al piano terra:

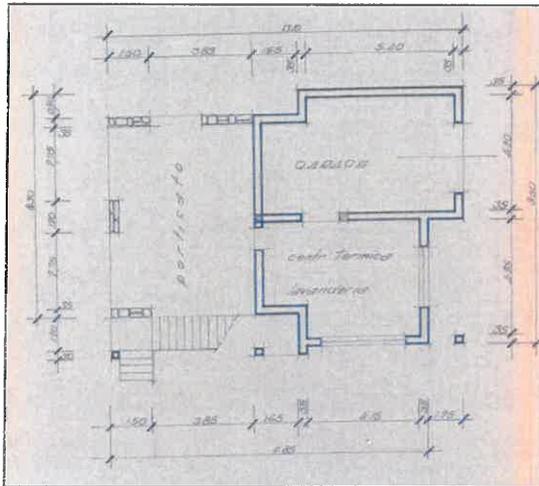
Il porticato risulta aperto, privo di serramenti e la rimanete superficie risulta autorizzata ad garage e centrale termica-lavanderia.

Di fatto il porticato risulta chiuso da serramenti e conformato ad abitazione soggiorno, non ad accessorio, il garage e la centrale termica sono articolati in angolo cottura cieco, soggiorno, camera, studio e bagno ed una centrale termica esterna.

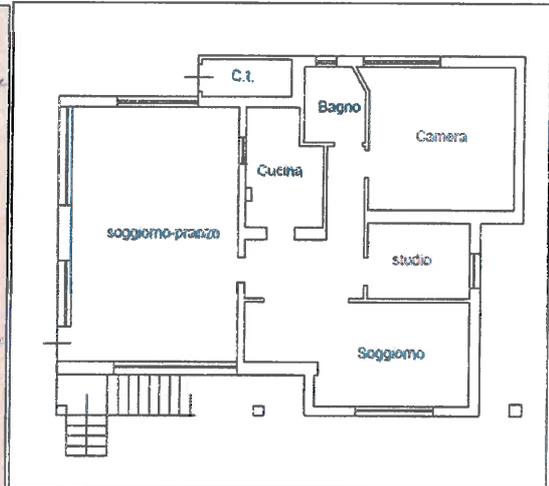


Altresì presente una tettoia addossata al fabbricato, e la centrale termica esterna, non presente nelle autorizzazioni

Autorizzato



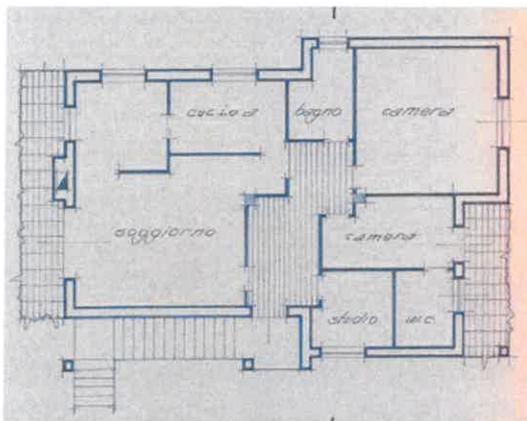
realizzato



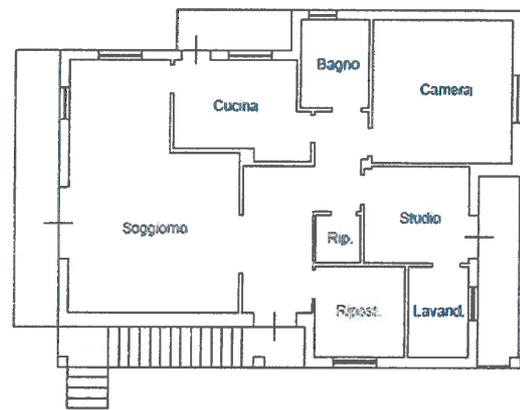
L'abitazione al piano primo:

Sono esistenti delle difformità interne, tra bagno e cucina, camera e ripostiglio, soggiorno cucina, manca il poggiolo della cucina, mentre la veranda realizzata sul poggiolo esterno, da indagine presso uffici edilizia privata, risulta compatibile con edilizia libera

Autorizzato



realizzato



Le difformità sono state realizzate in corso di costruzione, in quanto le planimetrie



---

catastali sono datata 02.101974, e già riportano l'abitazione al piano terra e alcune delle modifiche citate al piano primo ed è antecedente al rilascio dell'abitabilità (30.04.1975). Le difformità riscontrate sono sanabili, in quanto il lotto ha un'edificabilità maggiore di quanto realizzato quindi un residuo edificabile a copertura delle eccedenze realizzate. La sanatoria prevederebbe l'aumento di unità abitative in numero due, e data l'altezza interna del piano terra è possibile, con cambio di utilizzo da accessori residenziali ad abitazione con tuttavia una prescrizione necessaria alla creazione di un garage interno alla sagoma di sensi della citato art. 44 NTA del Comune d/g, che come sotto riportato vieta la sottrazione di garage esistenti alle unità preesistenti (p.1). Le altre pertinenze quali il fabbricato in legno e la tettoia al piano terra possono essere sanate, ne caso si voglia mantenerle o prevederne la demolizione, con l'eliminazione della difformità.

Art. 44 comma 6 NTA

Fermo restando quanto stabilito al precedente punto in ordine alla superficie minima di parcheggio privato da rispettare, è prescritta la dotazione di non meno di 2 posti auto per ogni unità abitativa realizzata mediante interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia che contemplino la totale demolizione con ricostruzione, di cui almeno 1 posto auto all'interno di un garage o di un posto auto all'interno di autorimesse singole o collettive. Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione che contemplano l'aumento del numero delle unità abitative ad uso residenziale, fermo restando che non possono essere sottratti garage esistenti alle unità immobiliari preesistenti, il requisito di un posto auto interno per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

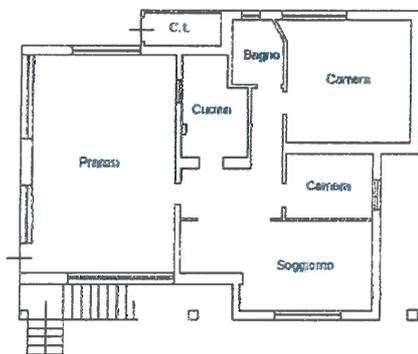
Ai fini della sanatoria si deve ricavare un'autorimessa all'interno della superficie di porticato, quindi in riduzione dell'attuale soggiorno.

La sagoma del fabbricato realizzata pari a mc 744.78 ed è modificata rispetto la sagoma autorizzata pari a mc 644.80 e quindi la volumetria realizzata eccede di circa mc 100 dalla volumetria autorizzata, quindi maggiore del 2% di tolleranza e quindi assoggetta a sanatoria.

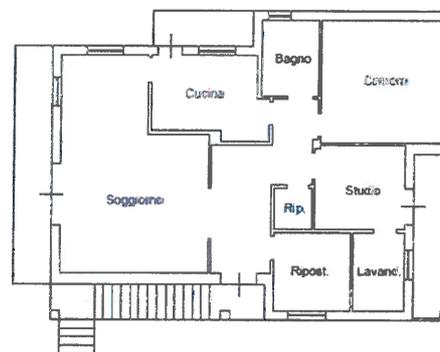


3.	<b>Superficie utile lorda reale di pavimento in progetto</b>	
	<b>ASSENTITO</b>	
	(104,00 x h 2.90) =	= mq 301,60
	(104.00 x h 3.30) =	= mq 343,20
		= mq 644,80
	(2% di 644,80) =	= mq 12,90
	<b>RILEVATO</b>	
	(121,85 x h 2.90) =	= mq 353,37
	(118,61 x h 3.30) =	= mq 391,41
		= mq 744,78
mq 744,78 > 2%		

**PIANO TERRA - rilevato**



**PIANO PRIMO - rilevato**



La sanzione amministrativa, riguarda, la divisione in due unità per la modifica d'uso del piano terra da accessorio ad abitazione, per l'eccedenza della volumetria realizzata pari al doppio degli oneri dovuti si stima in € 10.000

Il progetto di sanatoria € 5000 + accessori

Tot € 15.000

L'attitudine edificatoria del lotto , prevede un miglior uso dello stesso con la demolizione dell'edificio esistente e la possibile nuova costruzione di un complesso di unità immobiliari come da calcolo stereometrici di cui al paragrafo D1.4.

La nuova realizzazione prevede uno stato di sanatoria e uno stato di demolizione dell'esistente, pertanto nella valutazione del lotto vengono detratte le spese di sanatoria e le spese di



demolizione per la nuova edificazione.

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato da:

- L'appartamento al piano terra (mappale 507 sub 1) è abitato da *[nome]*, nata a *[città]*, *[indirizzo]* (codice fiscale *[numero]*), unitamente a *[nome]*, nato a *[città]*, *[indirizzo]* (codice fiscale *[numero]*); entrambi formano un unico stato di famiglia.
- L'appartamento al piano primo (mappale 507 sub 2) è abitato da *[nome]*, nato a *[città]*, *[indirizzo]* (codice fiscale *[numero]*); il predetto ha autonomo e separato stato di famiglia.

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

- Dalla certificazione notarile in atti l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutata *[nome]*.
- Con sentenza n. 2254 pubblicata il 09/09/2016 passata in giudicato, il Tribunale di Verona:
  - a) ha dichiarato la nullità del contratto in forza del quale l'esecutata *[nome]* aveva acquistato il compendio pignorato da *[nome]* o e *[nome]*;
  - b) ha condannato l'esecutata *[nome]* alla restituzione di solo *[nome]* l'intero dell'unità abitativa al piano terra (attuale mappale 507 sub 1).
- Con la predetta sentenza il Tribunale di Verona ha accolto una domanda non trascritta.
- La sentenza non risulta, né trascritta, né annotata a margine dell'atto dichiarato nullo, ossia della compravendita redatta dal notaio Domenico Fauci in data 02/08/2007 trascritta in data 09/08/2007 ai nn. 40111 RG e 23128 RP (con cui *[nome]* ha venduto il mappale 507 sub 1 (ex 413 sub 1) a *[nome]* e ai nn. 40112 RG e 23129 RP (con cui *[nome]* ha venduto il mappale 507 sub 2 (ex 413 sub 2) a *[nome]*).
- In forza della suddetta sentenza - i proprietari "sostanziali" del bene pignorato, sono *[nome]* e *[nome]*, mentre dai Registri immobiliari risulta proprietaria l'esecutata *[nome]*.
- La sentenza de qua è inopponibile al creditore ipotecario precedente in quanto l'ipoteca è anteriore sia alle domande trascritte di simulazione e risoluzione (non accolte), sia alla sentenza di accoglimento della nullità ai sensi dell'art 2652 1° comma numero -2-4



## D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Non sono cancellabili dalla procedura esecutiva le domande giudiziali sotto indicate.

- **Ipoteca volontaria** Not Fauci Domenico del 02.08.2007 rep. n. 58488/12034 iscritta in data 09.08.2007 a favore di Banca Popolare di Vicenza spa - contro - capitale € 1.700.000 iscriz. € 3.400.000,00 durata anni 12 anni - beni Casteinuovo d/g sez C fog 6 map 413 sub 1-sub 2
- **Ipoteca GIUDIZIALE** - a favore [REDACTED] iscriz. €13.805,36 capitale € 16.805,36, da decreto ingiuntivo rep. 4068/8 del 27.09.2008 Beni Sez C fog. 6 map 413 sub 1-2, e altri beni
- **Domanda Giudiziale** accertamento simulazione atti Trib di Verona rep 4233 del 22.01.2010 e trascr. RG 37262 RP 22768 DEL 22.09.2010 A FAVORE DI [REDACTED] n. 12.08.63 contro [REDACTED] nato 31.10.1978, su uno dei due immobili pignorati, attualmente contraddistinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Casteinuovo del Garda, Foglio, 27 con il mappale 507 sub 1
- **Domanda Giudiziale** accertamento simulazione atti Trib di Verona rep 4233 del 22.01.2010 e trascr. RG 37263 RP 22769 DEL 22.09.2010 A FAVORE DI [REDACTED] n. 12.08.63, [REDACTED] n. 31.08.1982 contro [REDACTED] Ferrari Ferruccio, Maselli Vittorio, Nicolis Vanessa, Sala Roberto, [REDACTED] in liquidazione Beni Sez C fog. 6 map 413 sub 1-2, e altri beni
- **Domanda Giudiziale** risoluzione di contratto atti Trib di Verona rep 4233 del 21.01.2010 e trascr. RG 37264 RP 22770 DEL 22.09.2010 A FAVORE [REDACTED] n. 12.08.63 [REDACTED] contro [REDACTED], Beni Sez C fog. 6 map 413 sub 1-2
- **Ipoteca GIUDIZIALE** - sentenza di condanna atto Trib rep 2661/2013 del 21.11.2013 - iscritta 01.04.2015 rp 2043 rg 13085- a favore [REDACTED] 26.04.1980 - iscriz € 5.000 capitale € 13.000, contro [REDACTED] Beni fog. 27 map 507 sub 1-2, e altri beni
- **Pignoramento immobiliare** - a favore AMCO ASSET SPAI - n. 6061 del



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

*Non sono presenti vincoli che rimangono*

#### **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**

*Non ci sono diritti di prelazione sul fabbricato*

#### **D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

*Non è un condominio e non esistono oneri condominiali.*

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

*Non si tratta di immobile strumentale .*

#### **D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

*Non si tratta di edilizia convenzionata .*

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

*Il lotto in oggetto è comprensivo dell'abitazione e di unità pertinenziali accessorie, immobili seppur individuali, sono tra loro legati e costituiscono LOTTO UNICO*

#### **D.1.13 Valutazione del lotto**

*La stima viene fatta ai sensi nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.*

##### **D.1.13.1 Consistenza**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>MAP 9</b>
<i>Abitazione p.1</i>	<i>Mq 118.61</i>	<i>SUB 1</i>
<i>Abitazione p.1</i>	<i>Mq. 118.61</i>	<i>SUB 2</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>Mq. 1376</i>	

##### **D.1.13.2 Criteri di stima**

*Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.*

*Paiché l'attuale utilizzo del lotto (bifamiliare), non è il più conveniente e miglior uso del*



lotto, perché si possono prospettare diverse soluzioni grazie alla sua vocazione edificatoria.

La stima del valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni al quale si applica il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un'area edificata riguarda la differenza fra il valore di mercato dell'area edificabile, liberata dalla costruzione esistente, e il costo di demolizione.

Cd costo di demolizione

Va valore area edificabile

Vt valore terreno

$$Vt = Va - Cd$$

La quantificazione del costo di demolizione si determina con il computo metrico e l'applicazione dei prezziari DEI

ART.	DESCRIZIONE LAVORAZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
A25019	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica b per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno	MC 752	€ 23.87/MC	€ 17950,24
A25130	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con			

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.  
Giudice: Dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. ir. Morena Zampieri  
Custode: avv. Francesco Mafficini



	esclusione degli oneri di scarica.	Mc 752	€ 48.99/ mc	€36.840,48
A25132	Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per accumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico	MC 752	€ 23.30/MC	€17.521,60
A25136	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: a rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	T 435	€18/t	€ 7.830
			tot	€ 80.142.32

Per la determinazione dell'area edificabile, poiché esiste un mercato si procederà con M.C.A.

Per valutazione degli immobili si intende utilizzare il market comparison approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie caratteristiche di immobili oggetto di vendita, distinte; il complesso si distingue con la seguente tipologia: AREE EDIFICABILI PER abitazioni

### D.1.13.3 Stima

Si è effettuato una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati per beni compravenduti nella zona in oggetto ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, e utilizzate come comparativi nella stima e si sono visionati anche le offerte da parte di agenzie immobiliari di zona



Indagini di mercato e compravendite:

Si è effettuato una ricerca nel mercato verificando le compravendite effettuate, e le offerte allo scopo di reperire dati per beni simili nella zona in oggetto.

Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori singolarmente e comparati per caratteristiche, tenuto conto la tipologia, la superficie, l'ubicazione.

lotto edificabile					
PROCEDIMENTO STIMA		COMPRAVENDITE			SUBJECT
		Unità A	Unità B	Unità C	S
<b>M C A</b>					
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	240 000,00 €	400 000,00 €	200 000,00 €	-
2	Data di compravendita DAT (mesi) detraz x 12,5%	-30 000,00 €	-50 000,00 €	-25 000,00 €	0
3	Volume realizzabile (mc)	990,00	2200,00	950,00	2461,29
4	Superficie SUP (mq)				
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
5	superficie lotto	1000,00	1700,00	831,00	1494,00
6	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	0	0	0	0
8	Livello di piano LIV (n)	0	0	0	0
9	Stato di Manutenzione STM	0	0	0	0
	( da due a tre )	0	0	0	0
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0	0	0	0
11	Box (n)	0	0	0	0

	PREZZO E CARATTERISTICHE	Unità A	Unità B	Unità C	IN.UNITA'	VALORE SUBJECT
1	Prezzo totale PRZ (euro) -	240 000,00	400 000,00	200 000,00		
2	Data di compravendita DAT (mesi) detraz x 12,5%	-30 000,00	-50 000,00	-25 000,00		
3	Volume realizzabile (mc)	267 507,27	47 507,27	274 780,00		
4	Superficie SUP (mq)					
		0,00	0,00	0,00		
	TERRENO=811	0,00	0,00	0,00		
6	terreno di pertinenza	8 981,82	-3 745,45	12 054,55		
7	Servizi igienici SER (n) o secondo servizio	0,00	0,00	0,00		
8	Livello di piano LIV (n)	0,00	0,00	0,00		
9	Stato di Manutenzione STM	0,00	0,00	0,00		
	( da due a tre )	0,00	0,00	0,00		
10	Impianto di condizionamento IMP (0-1)	0,00	0,00	0,00		
11	Box (n)	0,00	0,00	0,00		
12	posto auto	0,00	0,00	0,00		
13	ascensore	0,00	0,00	0,00		
<b>A</b>	Subject: = ( V1+ V2+ V3 ) / 3	<b>466 489,09</b>	<b>393 761,82</b>	<b>461 834,55</b>	<b>3</b>	<b>447 361,82</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 72/2023 R.E.  
 Giudice: Dott. Paola Salmasso  
 Esperto stimatore: arch. Ir. Morena Zampieri  
 Custode: avv. Francesco Mafficini



---

Nella parametrizzazione l'unità immobiliare comparabile B, viene eliminata perché non omogenea ed eccedente nel parametro di verifica, quindi il valore dell'immobile oggetto di stima viene parametrato esclusivamente sui comparabili A e C.

**Valore di stima del lotto 1 € 447.361**

$V_t = V_a - C_d$

$V_t = V_a \text{ € } 447.361 - C_d \text{ € } 80.142 = \text{€ } 367.219$

VALORE AREA EDIFICABILE € 367.000

#### **D.1.13.4 44 e correzioni della stima**

Sono previsti deprezzamenti :

**Tutti i prezzi di riferimento riscontrati sono riconducibili ad immobili finiti, agibili e privi di sanatorie e sanzioni .**

Pertanto dal valore di mercato desumibile, a confronto con i comparabili verranno detratti seguenti importi:

- Pratica amministrativa SCIA IN SANATORIA € 6.405 (€ 5000+ accessori + sanzioni)
- Opere di demolizione e SANZIONI ai fini della sanatoria € 10.000
- Cancellazione trascrizioni, iscrizioni (n.1 ipoteca volontaria, n.2 ipoteche giudiziarie, n.1 pignoramento) € 1.000

Tot detrazioni € 17.405

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni per arrotondamento **€ 349.595**

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15%

#### **D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: **€ 297.155**

#### **D.1.13.6 Adeguamenti e correzioni della stima**

**D.1.13.7 Sono state confrontate le informazioni desunte dagli atti, raccogliendo i valori**



---

*singolarmente e comparati per caratteristiche , tenuto conto la tipologia, la superficie*

### **D.1.13.8 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 297.000**

*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, 06.01.2024

Il perito estimatore

Arch.ir Morena Zampieri

## **E ALLEGATI LOTTO UNICO**

- F E 1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE,**
- G E 1 A TITOLO DI PROVENIENZA PRECEDENTI**
- H E 2 CERTIFICATO DI RESIDENZA E CCIIAA**
- I E 3. PLANIMETRIE CATASTALI –**
- J E.4. ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- K E.5. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- L. E.6. CDU**



---

**M. E.7 A -B-C-D TITOLI ABILITATIVI**

**N. E.8 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**O. E.9 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**P. E.10 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**



