

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N° 76/2023 R.G.E. IMMOB. – con riunione della procedura N° 245/2023 R.G.E. IMMOB.
Giudice	Dott. PAOLA SALMASO
Creditore procedente	████████████████████
Parte eseguita	████████████████████



Esperto Stimatore

Arch. GIULIANA RAIMONDI - e-mail: giulyraim@libero.it – tel. 3402904336

Custode Giudiziario

Avv. NICOLA OTTAVIANI - e-mail: nicola.ottaviani@studioottaviani.eu -
tel. 045 045594642

Architetto GIULIANA RAIMONDI
Via Giuseppe Belluzzo n. 3 – 37132 Verona
C.F. RMNGLN66A45L7811
P.IVA 02910440235
e-mail: giulyraim@libero.it – PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
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.....	44
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	44
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	44
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	44
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	45
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	47
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	47
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	47
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	47
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	47
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	48
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	49
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	49
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	49
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	49
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	49
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	50
D.1.13	Valutazione del lotto	51
D.1.13.1	Consistenza.....	51
D.1.13.2	Criteri di stima.....	52
D.1.13.3	Stima.....	53
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	54
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	54
E	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	55
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	55
E.2	Certificato di stato libero dell'esecutato.....	55
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato.....	55
E.4	Stato di famiglia storico	55
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	55
E.6	Planimetrie catastali.....	55
E.7	Estratto storico del Catasto.....	55
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	55
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica	55
E.10	Titoli Abilitativi	55
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano).....	55
E.12	Oneri condominiali - (Non risultano)	55
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni.....	55
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	55



A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 76/2023 – con riunione della procedura N° 245/2023 R.G.E. IMMOB.
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà di villetta d'angolo con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva.
Tipologia immobile	Villetta a schiera distribuita sui piani rialzato, seminterrato e sottotetto con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva. Abitazione - Garage: Sup. commerciale mq. 267,98 Aree di pertinenza esclusiva: area scoperta e giardino - circa mq. 470,00 piccola porzione di terreno identificata con il m.n. 1137 - mq. 25,00 striscia di terreno m.n. 662 per l'accesso ai beni (Quota di 1/3)
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR), Via Diaz n° 42, (già Via Stazione)
Dati catastali	Comune di Castelnuovo del Garda (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 19. M.n. 620 sub. 1-2 Catasto Terreni, Foglio 19 m.n. 1137 Catasto Terreni, Foglio 19 m.n. 662 (quota di 1/3)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 498.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.200,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (servitù anteriori al ventennio)
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.



B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà di villetta d'angolo con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva (area scoperta, giardino e piccola porzione di terreno identificata con il m.n. 1137).

Fa parte della vendita anche la quota di 1/3 della striscia di terreno per l'accesso ai beni identificata al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo del Garda (VR), Foglio 19, m.n. 662.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili costituiscono un Lotto Unico nel rispetto della tipologia, così come originariamente pervenuta all'esecutato, e conservano il loro valore economico solo se valutati come un Lotto Unico.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO

Beni in Castelnuovo del Garda (Vr), Via Diaz n° 42, (già Via Stazione).

Villetta a schiera distribuita sui piani rialzato, seminterrato e sottotetto con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva.

Gli immobili sono identificati al Comune di Castelnuovo del Garda,

N.C.E.U., Fg. 19, m.n. 620, Sub 1 - 2;

N.C.T., Foglio 19 m.n. 1137,

N.C.T., *Foglio 19 m.n. 662 (quota di 1/3).*

D.1.1 Proprietà

I Beni immobili sopra identificati sono in proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] e sono pervenuti a:

[REDACTED]
la piena proprietà degli immobili in Castelnuovo Del Garda,

N.C.E.U., Fg. 19, m.n. 620 Sub. 1, m.n. 620 Sub. 2,

N.C.T., Fg. 19, m.n. 1137,



N.C.T., Fg. 19 m.n. 662 (quota di 1/3).

è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 30/06/2015
Numero di rep. 968 Tribunale Civile e Penale Verona, trascritto il 01/12/2015 nn.
42399/27771, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Castelnuovo Del
Garda,

N.C.E.U., Fg. 8 (oggi Fg. 19), m.n. 620 Sub. 1, m.n. 620 Sub. 2,

N.C.T., Fg. 19, m.n. 1137,

N.C.T., Fg. 19 m.n. 662 (quota di 1/3).

è pervenuta per Atto di Compravendita del 30/09/2004, Numero di rep.
10173/6977 Notaio Paolucci Luca, trascritto il 08/10/2004 nn. 44531/26650 da
potere di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 proprietà e 1/2
nuda proprietà,

* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per intera nuda proprietà in separazione dei beni, il terreno al fg,
19, m.n. 1137 è pervenuto per Atto di Compravendita del 24/03/1999 Numero
di rep. 77025 Notaio Liuzzi Marcello, trascritto il 07/04/1999 nn. 11245/7597 da
potere di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione legale.

* ai signori [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] per
la nuda proprietà dell'originario terreno sul quale insistono i fabbricati (Fg. 19,
m.n. 620 sub. 1, m.n. 620 sub. 2) e N.C.T., Fg. 19 m.n. 662 (quota di 1/3) è
pervenuto per atto di compravendita del 07/09/1984 Notaio S. Mazzotta, Rep.
163056 trascritto il 02/10/1984 nn. 21905/16287 da potere di [REDACTED]



Catasto Fabbricati – Fig. 19:

- **Mappale n. 620 sub 1**, Categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 8 vani, Sup. Catastale: Totale 224 m² - Totale escluse aree scoperte 215 m², Rendita: Euro 702,38, Indirizzo: via Stazione, piano: S1-T-1;
- **Mappale n. 620 sub 2**, Categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 34 m², Sup. Catastale: Totale 39 m², Rendita: Euro 52,68, Indirizzo: via Stazione, piano: S1;

Catasto Terreni – Fig. 19:

- **Mappale n. 1137**, Qualità: Seminativo, Classe: 4, Superficie (m²): are 00 centiare 25 - Deduz -, Reddito Dominicale € 0,10 L. 188, Reddito Agrario: € 0,09, L. 175;
- **Mappale n. 662**, Qualità: Seminativo, Classe: 4, Superficie (m²): are 01 centiare 82 - Deduz -, Reddito Dominicale € 0,70 L. 1.365, Reddito Agrario: € 0,66, L. 1.274.

L'Accesso all'abitazione avviene da Via Diaz n° 42, (già Via Stazione).



Dalle verifiche effettuate si dichiara che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

* Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), **Fg. 19, m.n. 620 sub 1,**

- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2015, Pratica n. VR0079197 in atti 18/05/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 23320.1/2015).

* Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), **Fg. 19, m.n. 620 sub 2,**

- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dati derivanti da: Variazione del 18/05/2015, Pratica n. VR0079200 in atti 18/05/2015 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 23322.1/2015).

L'area di pertinenza esclusiva (area scoperta e giardino) è identificata nell'Elaborato planimetrico presente al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), con il sub 3 - bene comune non censibile (cortile), del m.n. 620, Fg. 19.

* Per i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), Fg. 19, m.n. 1137,

- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (Atto pubblico) del 24/03/1999 in atti dal 05/05/1999 (n. 7597.1/1999);

- Dati derivanti da: Frazionamento del 22/02/1999 in atti dal 18/03/1999 (n. 274.1/1999).

* Per i beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), Fg. 19, m.n. 662,



-
- Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/08/1984 in atti dal 23/01/1992 A.383 (n. 9000.F01/1984);
 - Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 02/04/1980 in atti dal 23/01/1992 A.383 (n. 6208.F01/1980);
 - Ex Catasto Terreni di Castelnuovo del Garda (VR), Fg. 19, m.n. 645 Classe 4
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/10/1978 in atti dal 24/10/1990 [REDACTED] [REDACTED] (N. 16878);
 - Ex Catasto Terreni di Castelnuovo del Garda (VR), Fg. 19, m.n. 45 Classe 4
Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 06/01/1987.
Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 658, m.n. 1031, m.n. 1287, m.n. 1174, m.n. 1267, m.n. 611, m.n. 626, tutti al Fg. 19, salvo altri e più precisi.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato a poca distanza dalla zona centrale del Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in Via Diaz, n. 42.

Caratteristiche della zona:

L'edificio è sito in zona semicentrale al paese, dove sono collocati il Municipio, le Poste ed altri servizi.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

Il Comune di Castelnuovo del Garda (VR) dista circa 20 km dal Comune di Verona.

Si raggiunge Castelnuovo del Garda (VR) tramite la Strada Regionale 11 in direzione Brescia - Peschiera del Garda e successivamente, in paese, alla rotonda si svolta alla 1^a uscita prendendo Via Stazione e poi via Diaz.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio.



Distanza dal Centro commerciale "La Grande Mela" circa 10 Km;
Distanza dall'Ospedale di Peschiera del Garda circa 7 Km.

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona;

stazione ferroviaria di Peschiera del Garda circa 6 Km.

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 16 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è una Villetta a schiera d'angolo distribuita sui piani rialzato, seminterrato e sottotetto con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva.

L'immobile è situato nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), il cui accesso pedonale e carroio avviene dalla strada pubblica, Via Diaz, attraverso un cancello in ferro che permette di accedere alla striscia di terreno in proprietà (mn. 662) che conduce fino all'unità residenziale in oggetto.

L'immobile è stato realizzato con autorizzazioni edilizie rilasciate tra il 1984 ed il 1987, ed è stato oggetto di successive opere, realizzate tra il 2015 e 2016, senza titoli edilizi.

L'abitazione si compone di:

Piano Seminterrato - disimpegni, bagno/lavanderia/C.T., cantine, autorimessa, sottoscala;

Piano Rialzato - loggia, soggiorno-cucina, scala, camera, disimpegno, ripostiglio/guardaroba, bagno, disimpegno, camera, wc, balcone;

Piano Primo - soffitta (uso mansarda) e soffitta.

I piani dell'abitazione, tra loro collegati con scala interna, hanno una superficie commerciale complessiva di mq. 267,98.

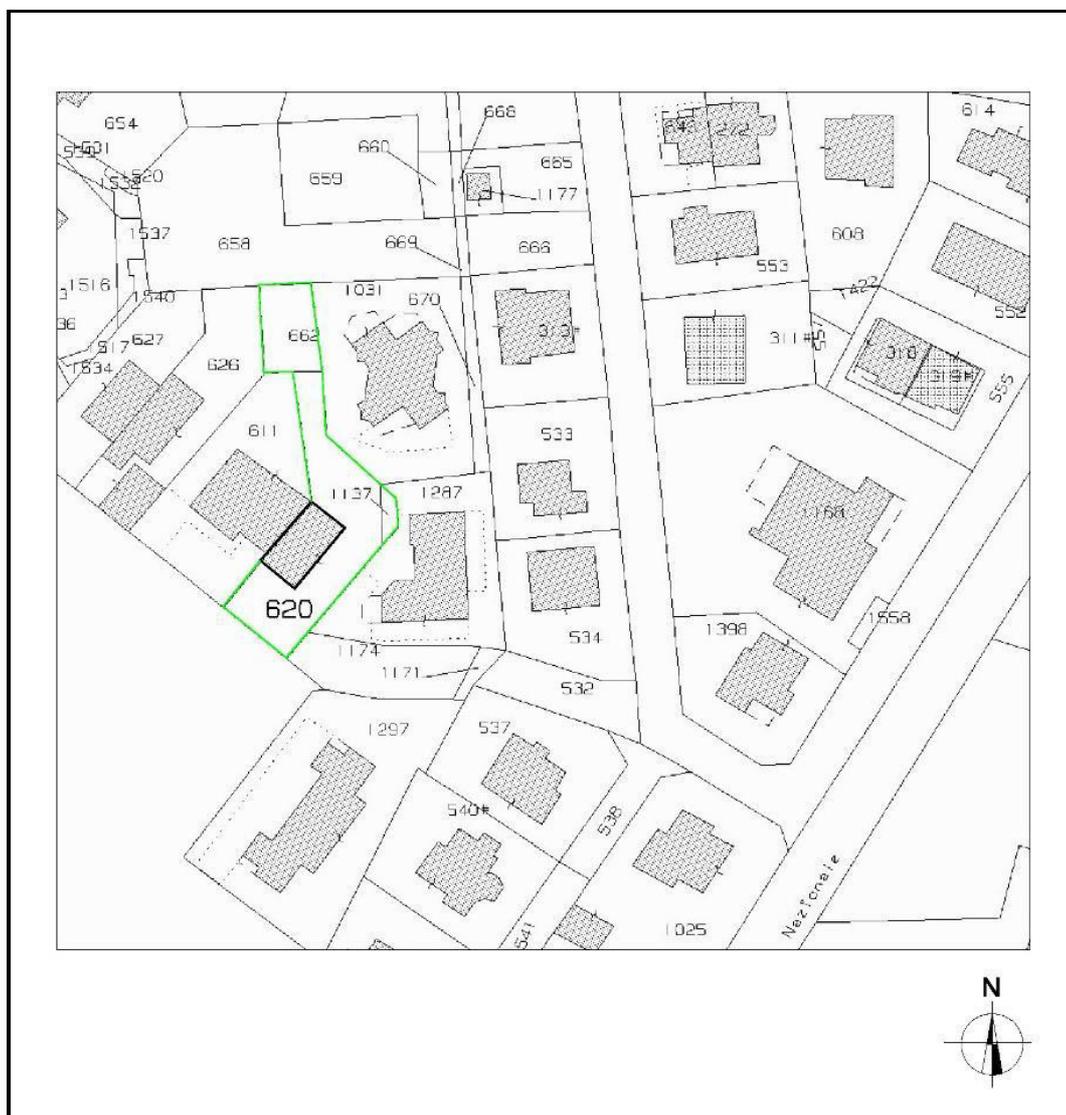
Completano il compendio le aree di pertinenza esclusiva:

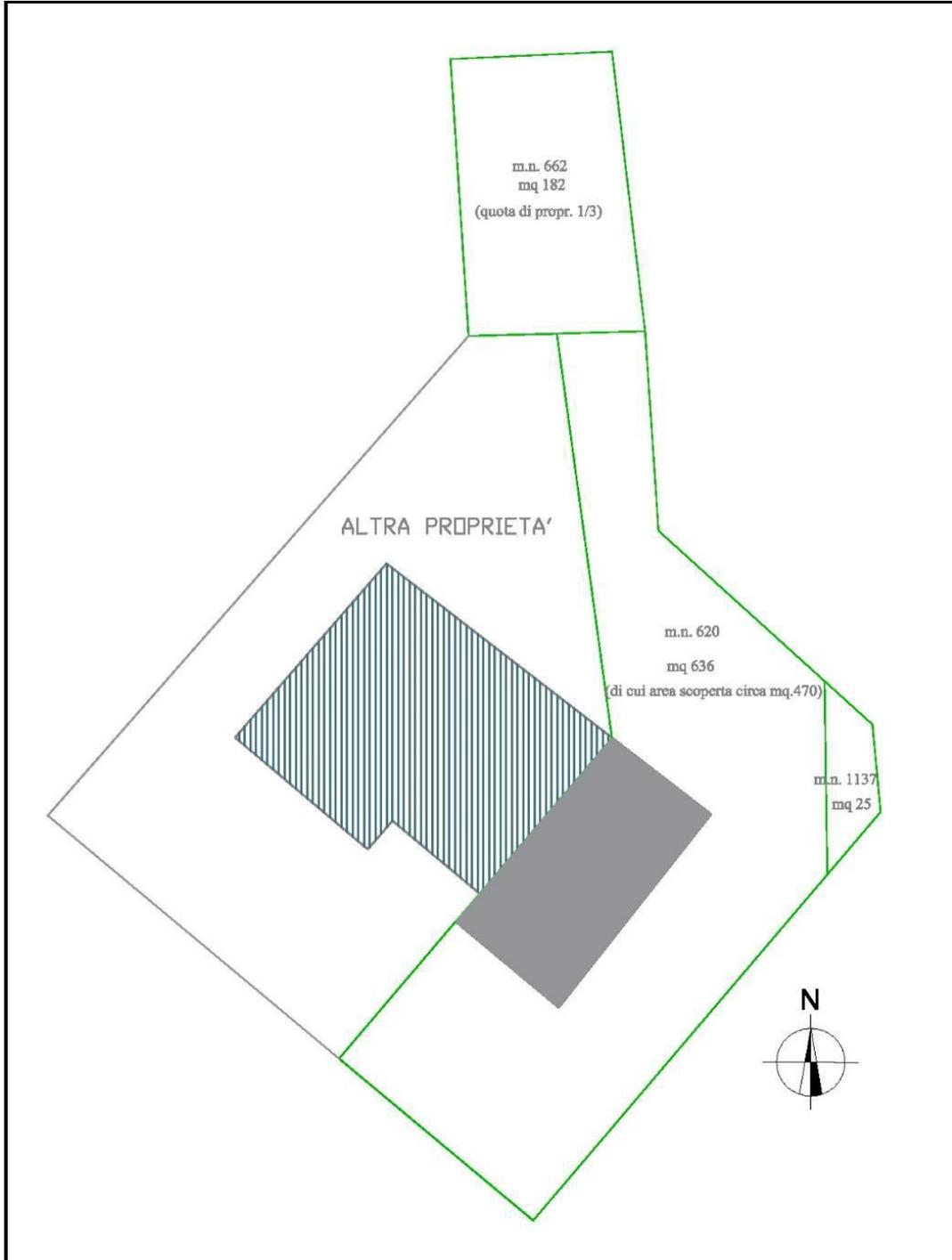
- area scoperta e giardino - circa mq. 470,00;
- piccola porzione di terreno identificata con il m.n. 1137 - mq. 25,00;
- striscia di terreno m.n. 662 - mq. 182,00 per l'accesso ai beni (quota di 1/3).

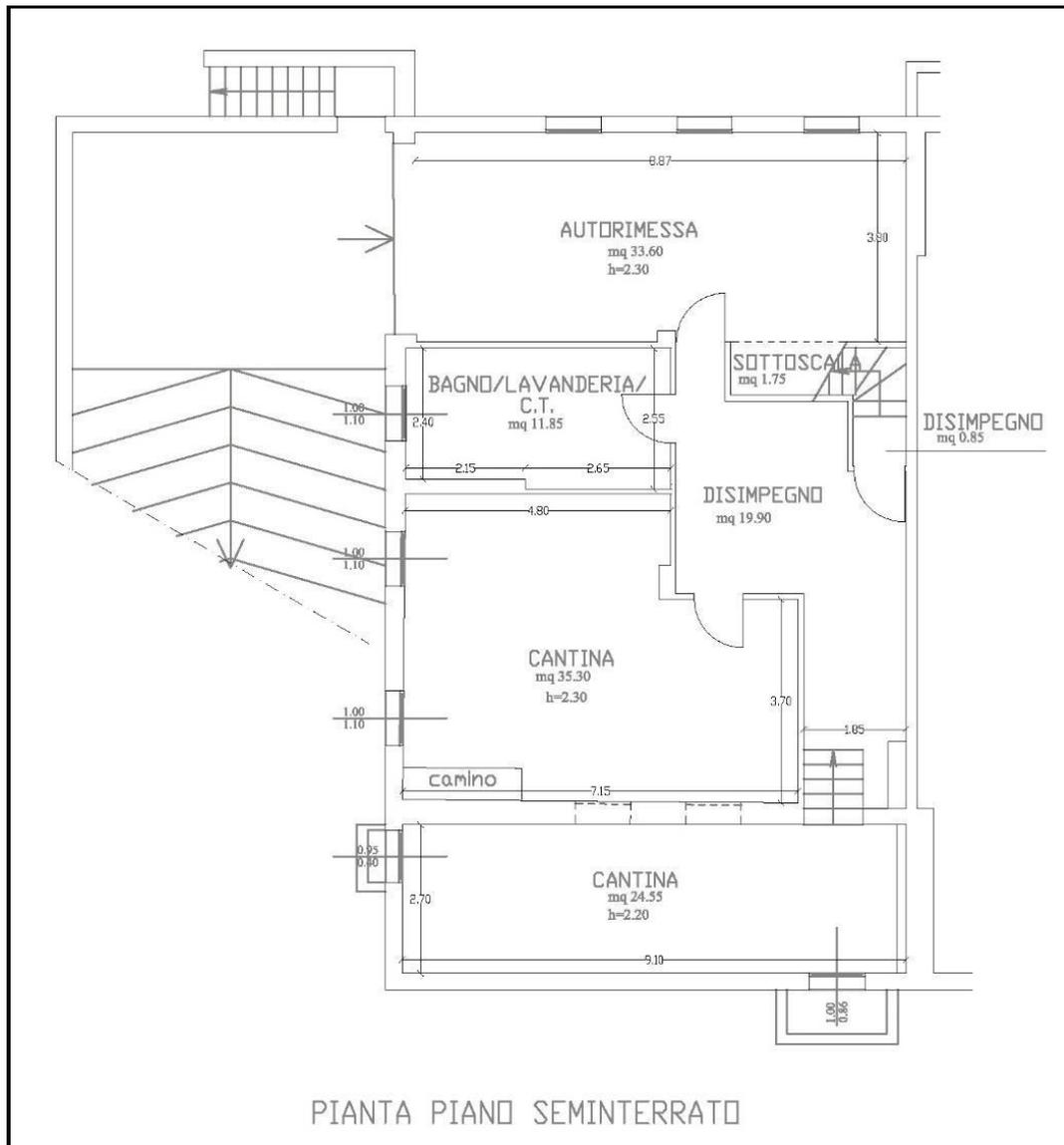


La costruzione presenta un buon livello di finiture ed è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Individuazione grafica

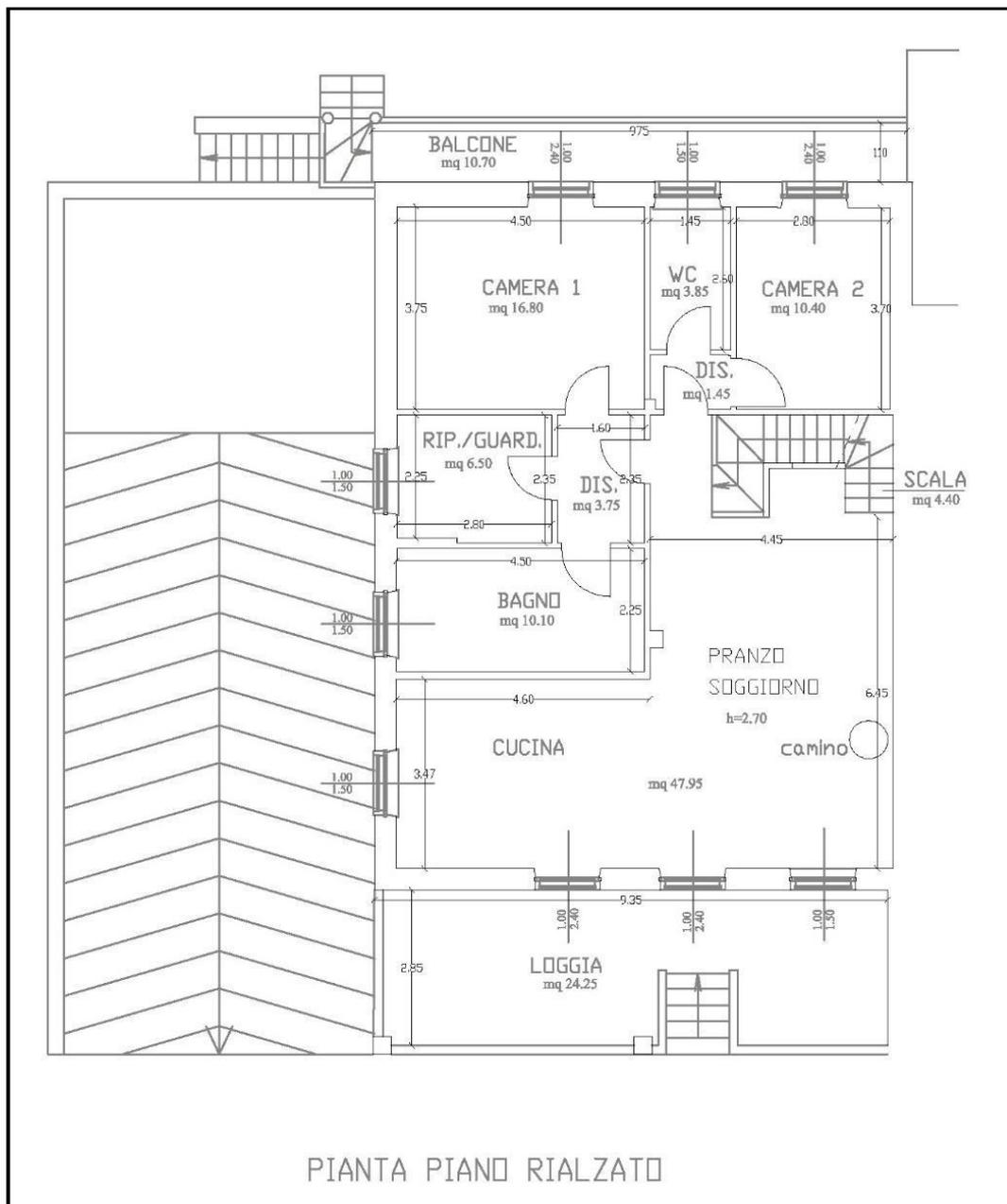






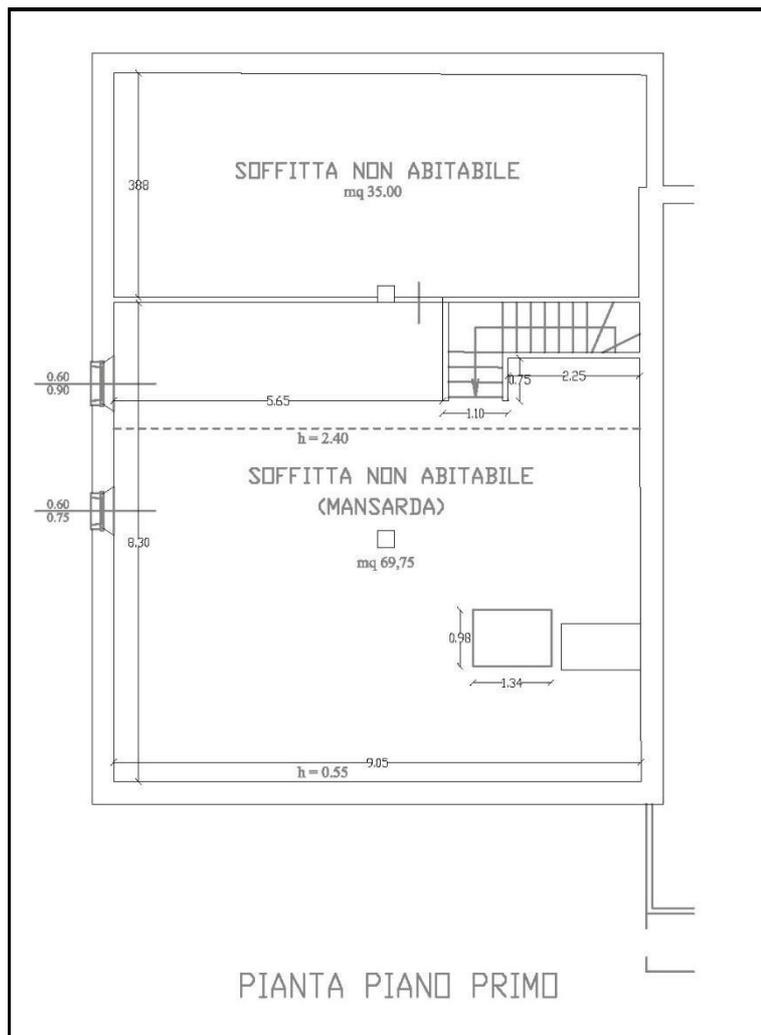
Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
 Giudice: dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: avv. Nicola Ottaviani



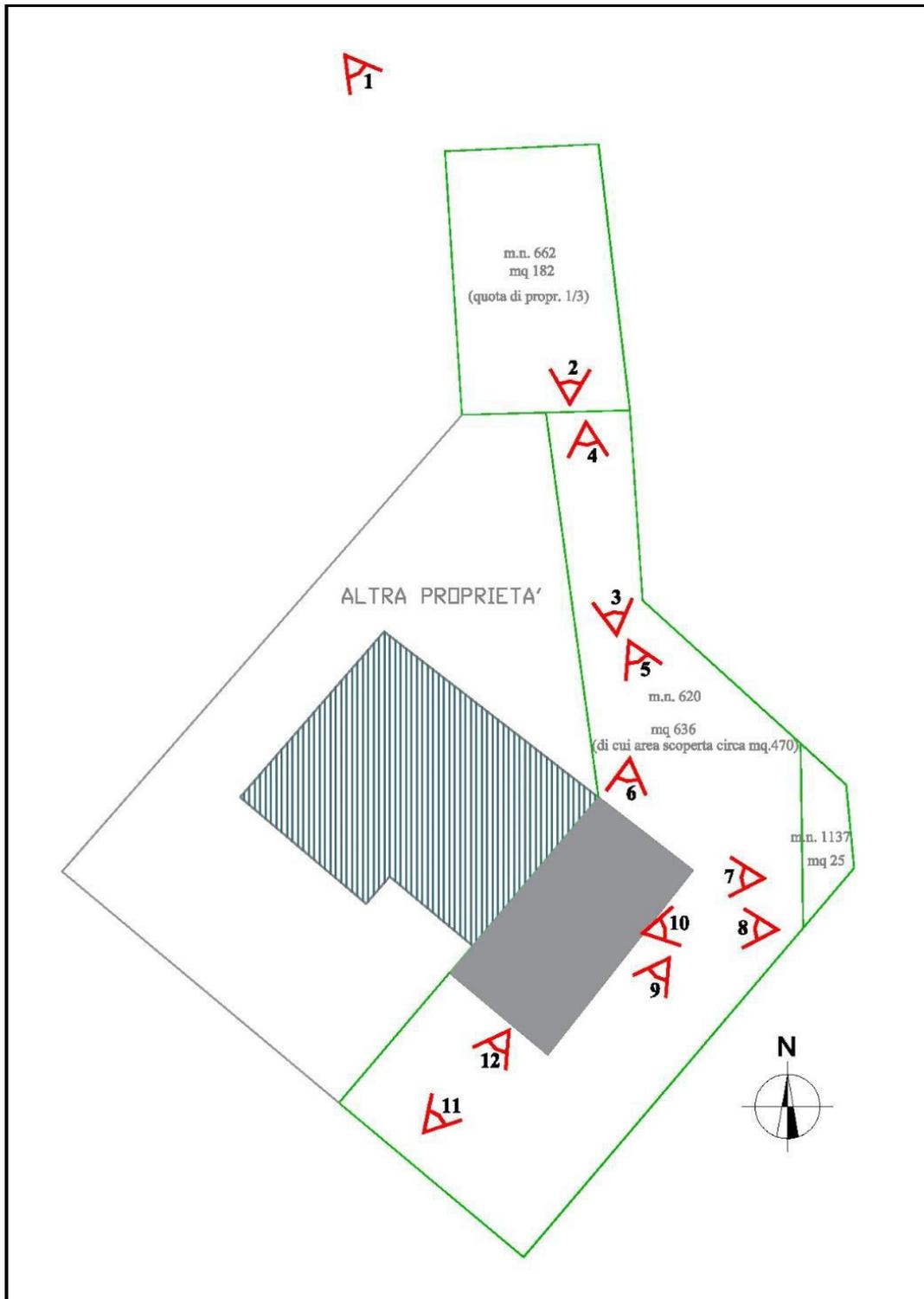


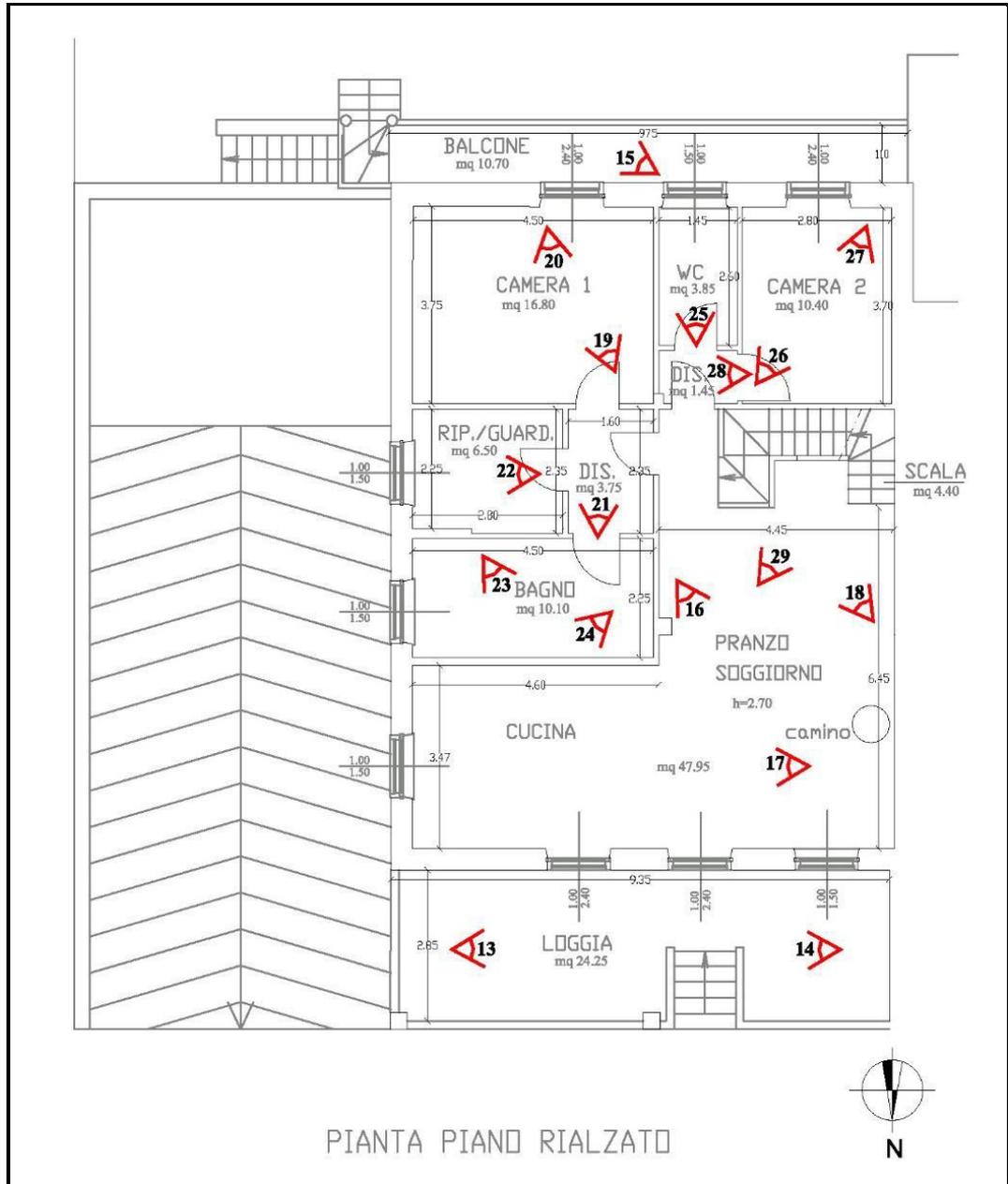
Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
 Giudice: dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: avv. Nicola Ottaviani





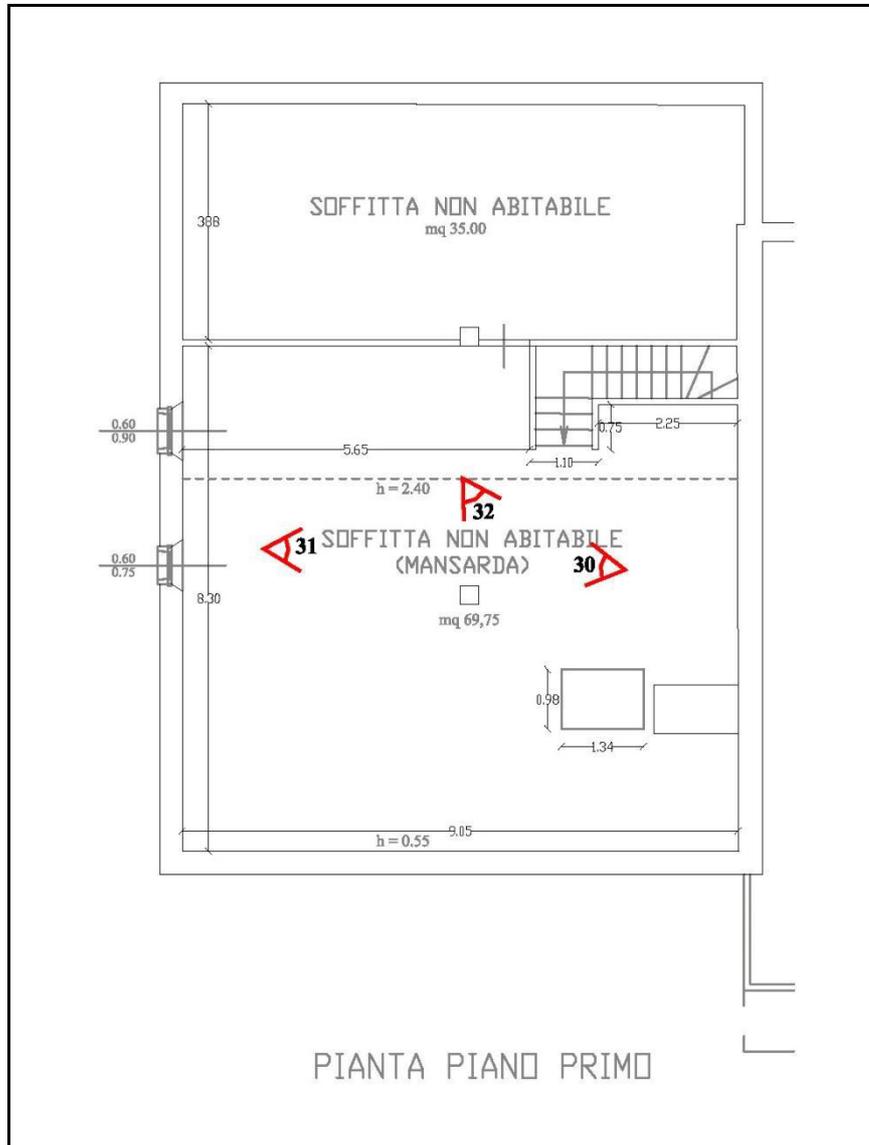
Documentazione fotografica - Coni Fotografici





Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
 Giudice: dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: avv. Nicola Ottaviani







01

Accesso agli immobili in Via Diaz, n. 42



02

Striscia di terreno, identificata con il m.n. 662, Foglio 19 - (proprietà 1/3)





03

Vista degli accessi,
carrabile e pedonale, dall'interno della proprietà



04





05



06

Prospetto edificio – lato nord





07



08

Prospetto edificio – lato est





09

Scivolo di accesso al garage



10

Vista dall'alto dello scivolo di accesso al garage





11

Prospetto edificio con giardino – lato sud



12

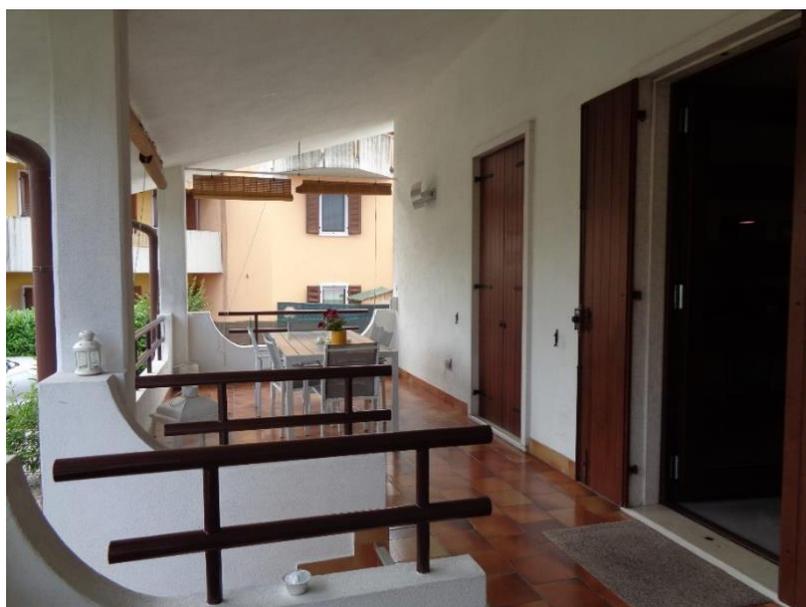
Vista giardino – lato sud





13

Loggia



14

Scala esterna di accesso all'unità edilizia





15



16



17





18

Soggiorno con cucina



19

Camera 1





20

Camera 1



21

Disimpegno





22 Ripostiglio/Guardaroba



23 Bagno



24 Bagno



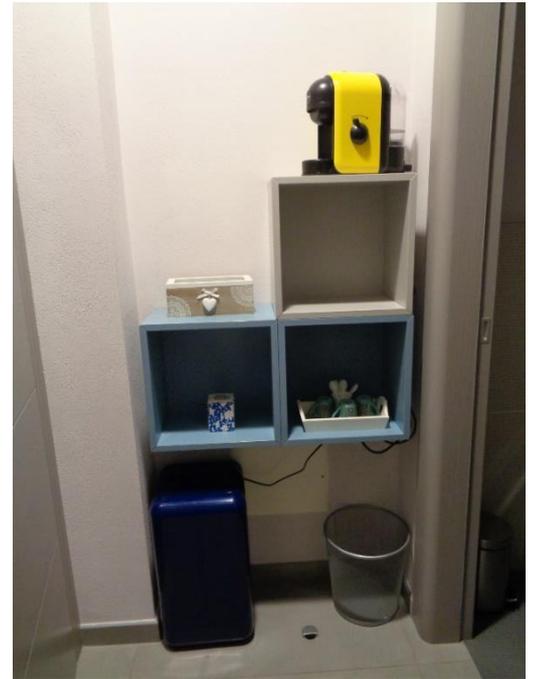
25 wc

Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Nicola Ottaviani





26



28



27

Camera 2 con piccola area disimpegno antistante





29

Scala di accesso al piano primo-soffitta



30

Soffitta





31

Soffitta



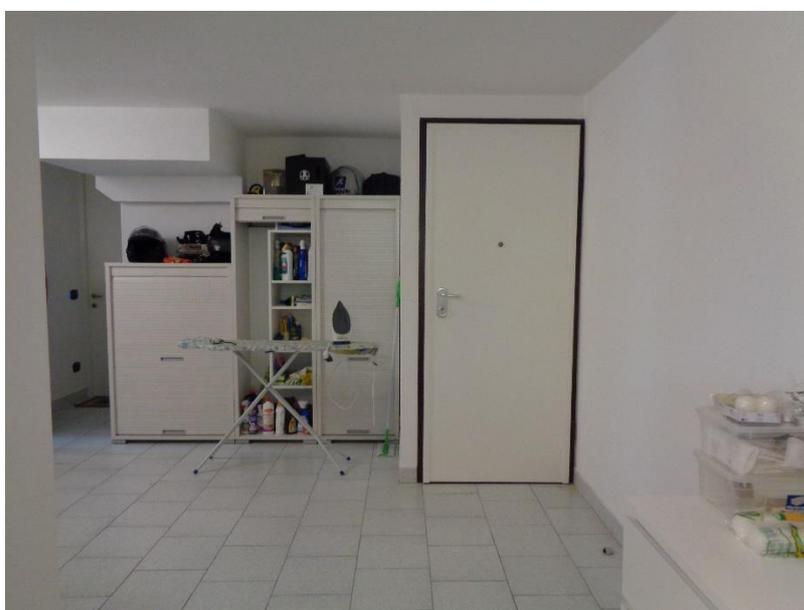
32

Soffitta





33



34

Scala e Porta di accesso al piano seminterrato





35



36

Cantina al piano seminterrato





37

Cantina al piano seminterrato



38





39



40



41 Bagno-Lavanderia-centrale termica

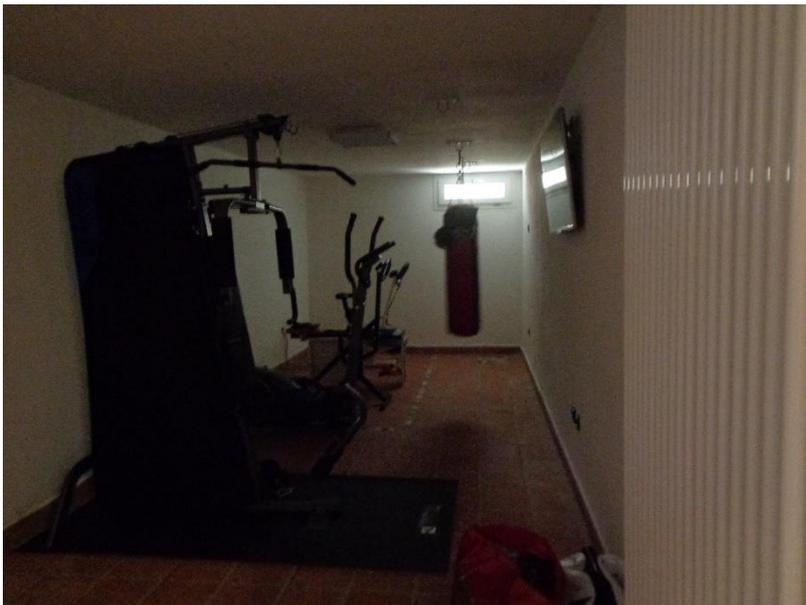




42

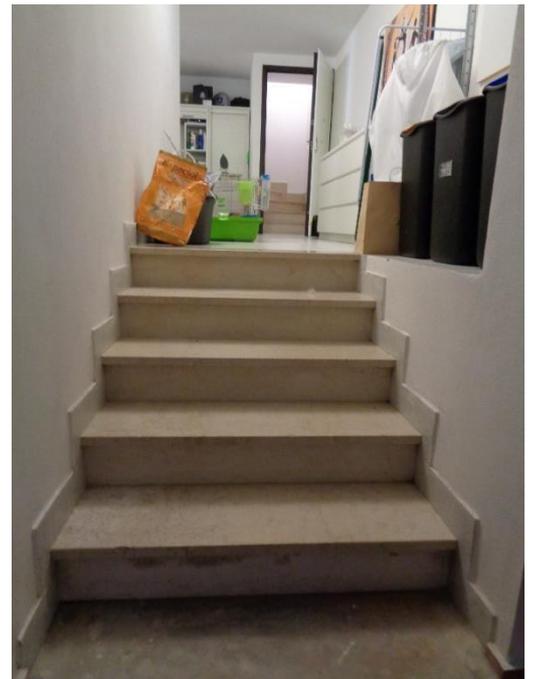


43 Cantina



44 Cantina

45





46



47

Garage





48



49

Accesso al garage



Si descrivono di seguito le caratteristiche tipologiche e le caratteristiche costruttive e di finitura, nonché lo stato di conservazione dell'unità immobiliare:

Fondazioni:

- * materiale: fondazioni continue in calcestruzzo armato per le murature,
 - * materiale: su plinto in calcestruzzo armato per i pilastri,
- condizioni: si presumono buone;

Strutture verticali:

- * materiale: al piano seminterrato murature perimetrali in getto pieno di calcestruzzo, condizioni: buone;
- * materiale: ai piani superiori murature in cotto tipo "TS", condizioni: buone;
- * materiale: struttura di spina costituita parte in pilastri e piattabande in c.a. e parte in blocchi di cotto, condizioni: buone;
- * materiale: murature di ambito scale in getto pieno di calcestruzzo al piano seminterrato, in cotto ai piani superiori, condizioni: buone;
- * materiale: scale in c.a., condizioni: buone;
- * materiale: balconi in c.a. con parapetti parte in muratura di cotto e parte in muratura di c.a., condizioni: buone;

Pareti esterne:

materiale: muratura in laterizio, con intercapedine, si presume con coibentazione interna, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete;

Tamponamenti interni

- * divisori in tramezze di laterizio, condizioni: buone;
- tinteggiatura interna: idropittura, condizioni buone;



Solai:

materiale: solai in laterocemento spessore 20+4 con correa centrale in c.a.,
condizioni: buone;

Copertura:

tipologia: a falde inclinate, materiale: solaio in c.a. sostenuto da pilastri e
piattabande in c.a., condizioni: buone;

Infissi esterni:

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: legno con vetro
camera, protezione: oscuri in legno, condizioni: buone; portoncino di ingresso
blindato, condizioni: buone; zanzariere ai piani rialzato e primo;

infissi esterni in pvc al piano seminterrato con inferriate;

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone;

Pavimentazione interna:

materiale: gres porcellanato e cotto al piano seminterrato; gres porcellanato
al piano rialzato, condizioni: buone; scala con rivestimento in marmo,
condizioni: buone; parquet in legno al piano primo, condizioni: buone.

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità:
rispondente;

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:
rispondente.

Impianto di pannelli fotovoltaici (potenza max 6 kW) in copertura condizioni:
buone, conformità: rispondente.



Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone; conformità: rispondente.

Termico:

tipologia: autonomo, diffusori: radiatori in acciaio e termoarredo; condizioni: buone.

Impianto di energia solare con pannelli solari termici in copertura, per la produzione di acqua calda sanitaria e l'integrazione del riscaldamento; accumulatore Sanicube marca Rotex: condizioni: buone.

Caldaia alimentata a gas metano nel bagno/lavanderia/C.T. al piano seminterrato, marca Rotex: condizioni: buone.

Nell'abitazione sono presenti anche gli impianti di condizionamento ai piani seminterrato, rialzato e primo ed impianto antifurto.

Il proprietario non ha fornito i Certificati di conformità degli impianti rinnovati nel 2015 - 2016 e la documentazione inerente le operazioni annuali di manutenzione della caldaia ed il libretto d'impianto (ad eccezione della sola Dichiarazione di Conformità dell'impianto fotovoltaico con data 2016).

Si ritiene opportuna una verifica degli impianti tecnologici da parte di un tecnico abilitato, per i quali può essere previsto un importo minimo indicativo di Euro 800,00.



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

L'abitazione è parte di un edificio costituito da tre unità a schiera.

Le parti comuni (cancello di ingresso e vialetto) sono gestite in comune tra i comproprietari senza un amministratore condominiale.

Non sono note spese di gestione.

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

L'accesso pedonale e carroia all'abitazione avviene dalla strada pubblica, Via Diaz, civico 42, attraverso un cancello in ferro che permette di accedere alla striscia di terreno in comproprietà (mn. 662) che conduce fino all'unità residenziale in oggetto.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli interventi vigente (seconda fase variante 4):

foglio 19, mappali n. 620, 662, 1137 rientrano in "Attuale urbanizzazione residenziale Zona Omogenea Bb" (art. 54 delle N.O. allegate al P.I. seconda fase variante 4);

L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 6.1.

Come riportato nel CDU rilasciato in data 24/11/2023, i mappali n. 620 parte, 1137 rientrano in "Sismicità e vincolo sismico" (art. 9 delle N.T.A. allegate al P.A.T.).

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED] come risulta anche dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presentano numerose difformità rispetto allo stato dei luoghi (analoghe a quelle riscontrate rispetto ai titoli edilizi, come meglio evidenziato nel paragrafo successivo).

La regolarizzazione catastale, potrà essere effettuata correttamente solo dopo la conclusione di una pratica di sanatoria edilizia in Comune.



Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 1.200,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Castelnuovo del Garda (Vr), hanno permesso l'acquisizione delle seguenti pratiche edilizie.

- Concessione edilizia n. 128/84 – Prot. 3299/84, rilasciata dal Comune di Castelnuovo del Garda (VR) in data 13 novembre 1984, per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione in lottizzazione Campagnola a nome di [REDAZIONE]

- 1° VARIANTE Concessione edilizia n. 35/85 – Prot. 794/85, rilasciata dal Comune di Castelnuovo del Garda (VR) in data 03 gennaio 1986.

- 2° VARIANTE Concessione edilizia n. 133/85 – Prot. 4002/85, rilasciata dal Comune di Castelnuovo del Garda (VR) in data 03 gennaio 1986.

(La tavola allegata non riporta le quote interne dei vani, le quali sono state dedotte dal disegno in scala, ma indica solo le superfici. Alcune quote esterne sono indicate nella rappresentazione dello Stato di Prima Variante).

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' (CORPO EST) rilasciato in data 19 febbraio 1987.

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.



Durante il sopralluogo effettuato il 06/06/2023 si è rilevato che l'immobile presenta numerose difformità.

PIANO SEMINTERRATO

Modifica alla posizione di alcune tramezze, con eliminazione di pareti divisorie tra il ripostiglio e il disbrigo, con l'ottenimento di un vano cantina (taverna) di maggiori dimensioni oltre ad altre porzioni di tramezze;

PIANO RIALZATO

Modifica alla posizione di alcune tramezze, con eliminazione della parete divisoria tra la zona soggiorno-pranzo e cucina; realizzazione di un bagno in sostituzione di una camera da letto e di un ripostiglio/cabina armadio al posto del bagno esistente; modifica alla scala di accesso al piano sottotetto;

PIANO PRIMO

Realizzazione di una parete divisoria nella soffitta con una porta di comunicazione; realizzazione di una finestra in copertura; modifica alla rampa della scala di arrivo al piano primo.

Per quanto riguarda le modifiche esterne all'edificio, esse consistono in:

- LATO EST - modifica alle dimensioni delle finestrelle al piano seminterrato ed al piano primo; realizzazione di una bocca di lupo, ed eliminazione della finestrella sotto il terrazzo; realizzazione di una finestra in copertura e inserimento di un tettuccio sopra il portone di accesso al garage, al piano seminterrato;
- LATO SUD - maggiore larghezza dello scivolo di accesso al garage e presenza di una scaletta di collegamento con il giardino; nuova finestra nel garage;
- LATO NORD - modifica della scaletta di accesso al piano rialzato sul fronte principale e presenza di ulteriore pilastro (assente nella pianta, ma non nel prospetto delle tavole autorizzative).



Infine sulla copertura sono stati installati pannelli con impianto termico e fotovoltaico con conseguente revisione degli impianti idro-termo-sanitari.

Trattandosi di elementi anche di carattere strutturale (finestre), le difformità descritte, potranno essere regolarizzate con la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 4.000,00.

Nota: gli importi sopra esposti devono considerarsi del tutto indicativi in quanto i costi esatti per la documentazione ed iter amministrativo, necessari per la regolarizzazione, potranno essere valutati solo al momento dell'effettiva definizione della pratica.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 06/06/2023, il bene risulta arredato ed occupato dal [REDACTED]

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate è stata effettuata una richiesta per verificare se risultano registrati dei contratti di affitto relativamente ai beni oggetto di esecuzione: l'esito è stato negativo.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- ISCRIZIONE del 01.12.2015 ai nn. n. 42400 RG. - n. 6965 RP.

Ipoteca Volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/04/2015 Numero di rep. 20371/6743 Notaio RUSSO ROSALIA Sede CAPRINO VERONESE (VR)



A favore di

capitale € 121.900,00 Totale € 182.850,00 Durata 20 anni.

Gravante le unità immobiliari in Castelnuovo Del Garda, C.F., Foglio 19, Particella 620 Sub. 1, Particella 620 Sub. 2, Castelnuovo Del Garda, C.T., Foglio 19, Particella 1137;

- TRASCRIZIONE del 15.03.2023 ai nn. 9975 RG. - n. 7291 RP.

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 06 febbraio 2023, rep. 302 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona

A favore di:

Gravante le unità immobiliari in Castelnuovo Del Garda, C.F., Foglio 19, Particella 620 Sub. 1, Particella 620 Sub. 2, Castelnuovo Del Garda, C.T., Foglio 19, Particella 1137;

- TRASCRIZIONE del 28.08.2023 ai nn. 35218 RG. - n. 26409 RP.

Pignoramento immobiliare in dipendenza di atto giudiziario in data 11 agosto 2023 rep. 5379 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona

A favore di:

Gravante le unità immobiliari in Castelnuovo Del Garda, C.T., Foglio 19, Particella 662, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

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

Anteriori al ventennio

- TRASCRIZIONE del 07/04/1999 ai nn. R.G. 11246 - R.P. 7598

Servitù di cubatura a carico del mappale 1137, e costituite con atto pubblico a rogito Dottor Marcello Liuzzi, Notaio in Peschiera del Garda (VR), il 24 marzo



1999, repertorio n. 77025, trascritto a Verona il giorno 07 aprile 1999 ai nn. 11246/7598;

- TRASCRIZIONE del 07/04/1999 ai nn. R.G. 11247 - R.P. 7599

Servitù di deroga alle distanze legali rispetto al confine comune fra le rispettive proprietà, costituite con atto pubblico a rogito Dottor Marcello Liuzzi, Notaio in Peschiera del Garda (VR), il 24 marzo 1999, repertorio n. 77025, registrato a Verona (VR) il giorno 08 aprile 1999 al n. 1792, trascritto a Verona il giorno 07 aprile 1999 ai nn. 11247/7599.

D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Dalle ricerche effettuate, non risultano contratti di affitti, diritto di abitazione, usufrutto che sono opponibili.

D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Sull'immobile non esistono diritti di prelazione derivanti dell'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'abitazione non è parte di un condominio, ma di un edificio a schiera costituito da tre unità.

Le parti comuni (cancello di ingresso e vialetto) sono gestite in comune tra i comproprietari senza un amministratore condominiale.

Non sono note spese di gestione.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

La villetta d'angolo, con autorimessa al piano seminterrato ed area di pertinenza esclusiva, è un bene in piena proprietà all'esecutato.

Per quanto riguarda la striscia di terreno (m.n. 662) per l'accesso ai beni, in proprietà all'esecutato per la quota di 1/3, non essendo comodamente divisibile in natura, si procederà alla stima dell'intero ed alla valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero.



D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano Seminterrato				
Autorimessa	33,60	38,80	0,60	23,28
Sottoscala	1,75	1,90	0,60	1,14
Disimpegno	0,85	1,05	0,60	0,63
Disimpegno	21,00	23,05	0,60	13,83
Bagno/Lavanderia/C.T.	11,85	13,65	0,60	8,19
Cantina	35,30	39,80	0,60	23,88
Cantina	24,55	30,80	0,35	10,78
Piano Rialzato				
Loggia	24,25	29,00	0,35	10,15
Soggiorno-cucina	47,95	55,10	1,00	55,10
Scala	4,40	5,05	1,00	5,05
Camera 1	16,80	21,00	1,00	21,00
Disimpegno	3,75	4,15	1,00	4,15
Ripostiglio/Guardaroba	6,50	8,05	1,00	8,05
Bagno	10,10	11,80	1,00	11,80
Disimpegno	1,45	1,75	1,00	1,75
Camera 2	10,40	12,65	1,00	12,65
Wc	3,85	4,90	1,00	4,90
Balcone	10,70	10,70	0,25	2,68
Piano Primo				
Soffitta (uso mansarda)	69,75	81,20	0,50	40,60
Soffitta	35,00	41,85	0,20	8,37
TOTALE LOTTO				
	373,80	436,25		267,98
Area scoperta e giardino-circa mq 470	470,00	470,00		
Mappale n. 1137	25,00	25,00		
Mappale n. 662 (quota proprietà 1/3)	182,00	182,00	0,33	60,67



D.1.13.2 Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato dell'unità edilizia in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riferimento all'ubicazione, alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto a metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" commerciale ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati dalla norma UNI 10750 (le cui indicazioni per la determinazione della consistenza immobiliare, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti, si ritengono tecnicamente ancora valide), sulla base di disegni acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda, delle planimetrie acquisite presso il Catasto e rilievi compiuti sul luogo dalla sottoscritta.

Sarà compito dell'aggiudicatario controllare la reale consistenza del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità



contrattuale dei contraenti.

D.1.13.3 Stima

Destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano Seminterrato			
Autorimessa	23,28	1900,00	44232,00
Sottoscala	1,14	1900,00	2166,00
Disimpegno	0,63	1900,00	1197,00
Disimpegno	13,83	1900,00	26277,00
Bagno/Lavanderia/C.T.	8,19	1900,00	15561,00
Cantina	23,88	1900,00	45372,00
Cantina	10,78	1900,00	20482,00
Piano Rialzato			
Loggia	10,15	1900,00	19285,00
Soggiorno-cucina	55,10	1900,00	104690,00
Scala	5,05	1900,00	9595,00
Camera 1	21,00	1900,00	39900,00
Disimpegno	4,15	1900,00	7885,00
Ripostiglio/Guardaroba	8,05	1900,00	15295,00
Bagno	11,80	1900,00	22420,00
Disimpegno	1,75	1900,00	3325,00
Camera 2	12,65	1900,00	24035,00
Wc	4,90	1900,00	9310,00
Balcone	2,68	1900,00	5082,50
Piano Primo			
Soffitta (uso mansarda)	40,60	1900,00	77140,00
Soffitta	8,37	1900,00	15903,00
TOTALE ABITAZIONE	267,98		509152,50
Area scoperta e giardino mq 470	470,00	40,00	18800,00
Mappale n. 1137	25,00	40,00	1000,00
TOTALE ABITAZIONE + Aree scoperte			528952,50
Mappale n. 662 (intero)	182,00	40,00	7280,00
Valore quota in proprietà 1/3			2426,67
TOTALE LOTTO UNICO			531379,17

Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Nicola Ottaviani



D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Villetta a schiera con autorimessa	267,98	€ 509.152,50	€ 509.152,50
Aree scoperte	495,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00
M.n. 662 (terreno di accesso) quota in proprietà 1/3	182,00	€ 7.280,00	€ 2.426,67
TOTALE LOTTO UNICO			€ 531.379,17

Adeguamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.200,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ 800,00
* Oneri condominiali	€
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (€ 35,00*1 + € 294,00*2)	€ 623,00
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di beni con recenti interventi di riqualificazione e in buone condizioni di manutenzione - circa 5 %)	€ 26.500,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 498.256,17
Si arrotonda a:	€ 498.000,00



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, 15/12/2023

Il perito stimatore

arch. Giuliana Raimondi
Giuliana Raimondi



E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- E.2 CERTIFICATO DI STATO LIBERO DELL'ESECUTATO**
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**
- E.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO - (NON RISULTANO)**
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**
- E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- E.10 TITOLI ABILITATIVI**
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO) - (NON RISULTANO)**
- E.12 ONERI CONDOMINIALI - (NON RISULTANO)**
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI**
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

Tribunale di Verona E.I. n. 76/23 R.E. con riunione procedura E.I. n. 245/23 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmaso
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: avv. Nicola Ottaviani

