

1.1. TRIBUNALE DI VERONA

ASTE
GIUDIZIARIE® ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

N. 203/2025

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte esecutata

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore

GIANLUCA geom. VENTURI

E-mail: info@studiotecnicoventuri.com

PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 347/7281007



Custode Giudiziario

Avv. Diletta Saretto

E-mail: dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it

PEC: dilettasaretto@pec.it

Via Luigi Settembrini, 8 - 37123 - Verona (VR)

Tel. 045/995348



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
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	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
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	18
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	19
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	20
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	20
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	20
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	21
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	21
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	21
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	23
D.1.13.1.	Consistenza	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima.....	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	24
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	25

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 203/2025
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento facente parte di un condominio orizzontale posto al piano primo con giardino e al piano interrato con autorimessa. Superficie commerciale mq. 117 circa.
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR) – Via Risorgimento, 5
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo del Garda (VR), Foglio 39 mapp. 610 sub. 39, 59, 80
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 131.000,00
Stato di occupazione	Abitato da un esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.800,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
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

A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà, come segue

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C. LOTTO UNICO

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto che per sua natura e superficie dello stesso non risulta comodamente divisibile.

Si ricorda che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile, a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso gli archivi sono stati reperiti i seguenti atti (allegati alla presente perizia):

- Compravendita trascritta al n. 33337 R.G. e al n. 21078 R.P. a seguito di atto notarile del notaio Federici Paolo rep. 43439/12830.

- “Atto di compravendita” stipulato dal notaio Buoniconti Maria Maddalena in data 26/07/2007 con rep. 340643/19739, trascritto a Verona il 03/08/2007 al n. 38538 R.G. e al n. 22272 R.P.;

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda:

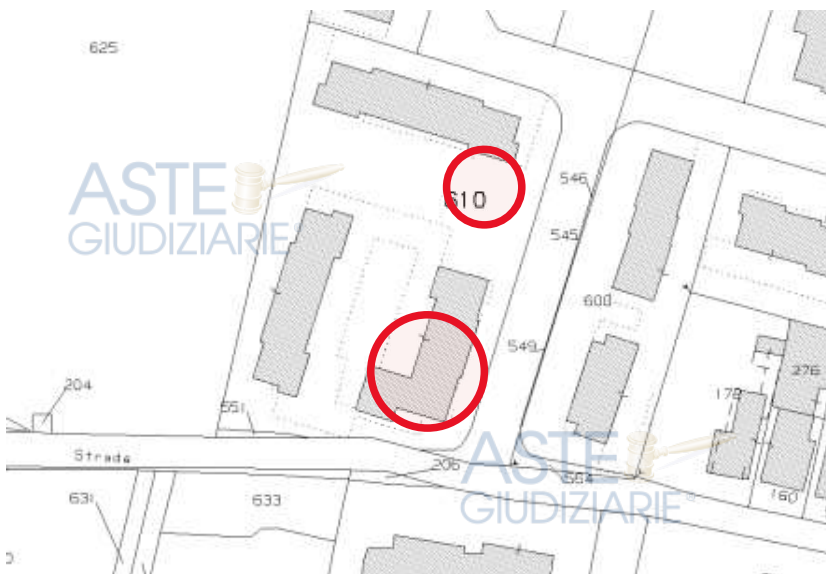
- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 39 - categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - superficie catastale 83 mq - rendita catastale € 336,99 – via Risorgimento, 11 – piani S1, T,1;
- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 59 - categoria C/6 - classe 3 - 31 mq - rendita catastale € 57.64 – via Risorgimento, 13 – piano S1;
- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 80 - categoria C/6 - classe 1 - 13 mq - rendita catastale € 16.78 – via Risorgimento, 1-57 – piano T;

Non si segnalano variazioni catastali di rilievo avvenute dall'impianto.

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato nel comune di Castelnuovo del Garda (VR) in via Risorgimento, 5 come evidenziato nell'estratto Google di seguito indicato (la visura indica un indirizzo errato).



La proprietà confina al catasto terreni (mappale 610) in senso NESO con il mp. 647, mp. 545 (via Risorgimento), via Custoza, mp. 551, mp. 625.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), in Via Risorgimento n. 5, all'interno di un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici di tipologia analoga e da un tessuto edilizio ordinato e consolidato. La zona risulta adeguatamente servita e ben collegata alla viabilità principale comunale, con agevole accesso alle principali arterie stradali e buoni collegamenti verso il centro del Comune e le aree limitrofe, comprese le principali direttrici di collegamento con il territorio del lago di Garda. Il quartiere è dotato dei principali servizi di urbanizzazione, quali esercizi commerciali di prima necessità, strutture scolastiche, aree verdi, parcheggi pubblici e servizi di trasporto pubblico locale, rendendo l'area idonea all'uso residenziale.

D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e de fabbricato

I beni immobili fanno parte di un fabbricato residenziale realizzato nei primi anni 2000, con riferimento temporale indicativo all'anno 2005, come desumibile dalle caratteristiche costruttive e dalle risultanze catastali. L'unità si sviluppa su più livelli ed è composta da:

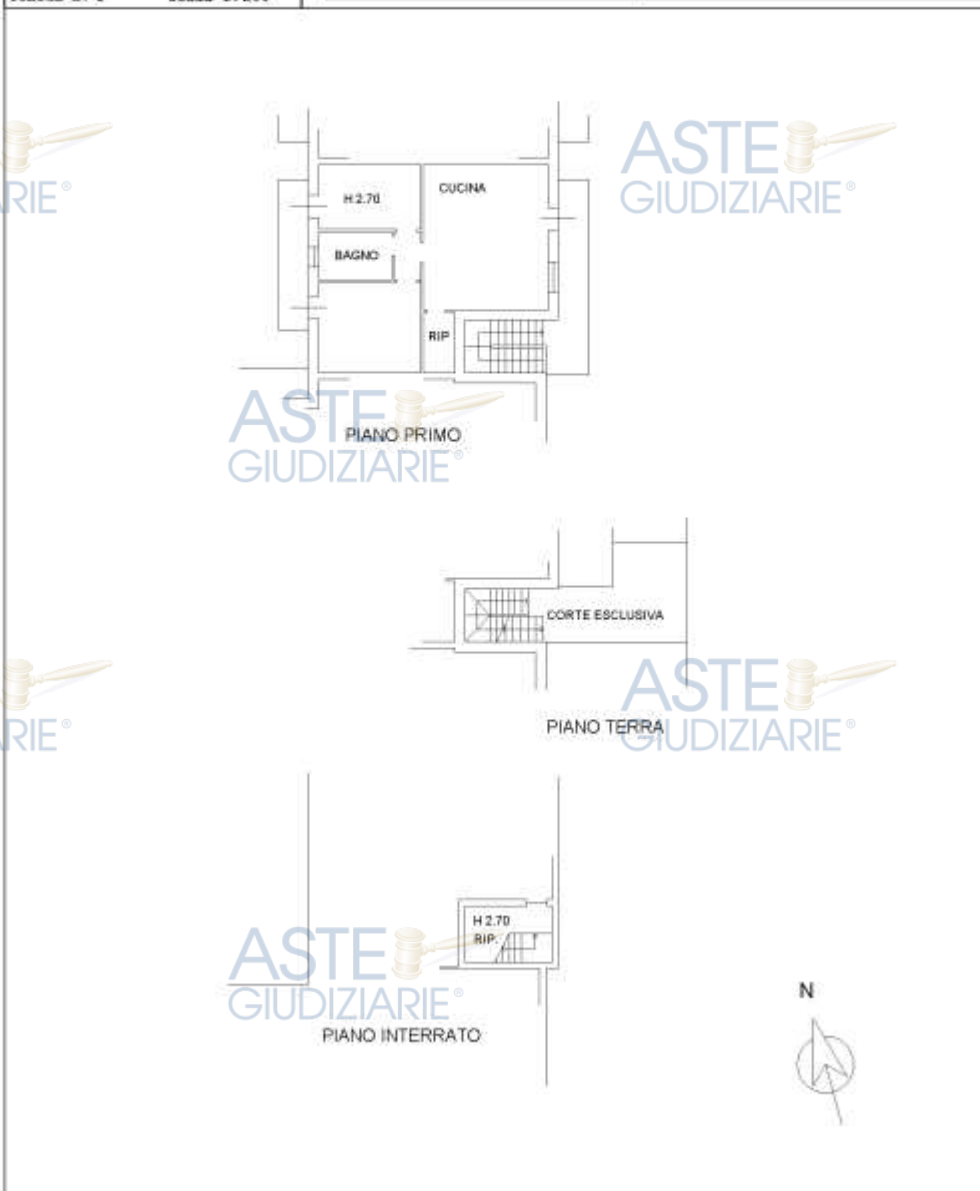
- piano interrato, adibito a locale accessorio/deposito e autorimessa con zona lavanderia;
- piano terra, con accessi e corte esclusiva di pertinenza e posto auto scoperto;
- piano primo, destinato ad uso abitativo.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, l'immobile si presenta in condizioni complessivamente discrete coeve con l'epoca di costruzione del complesso.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

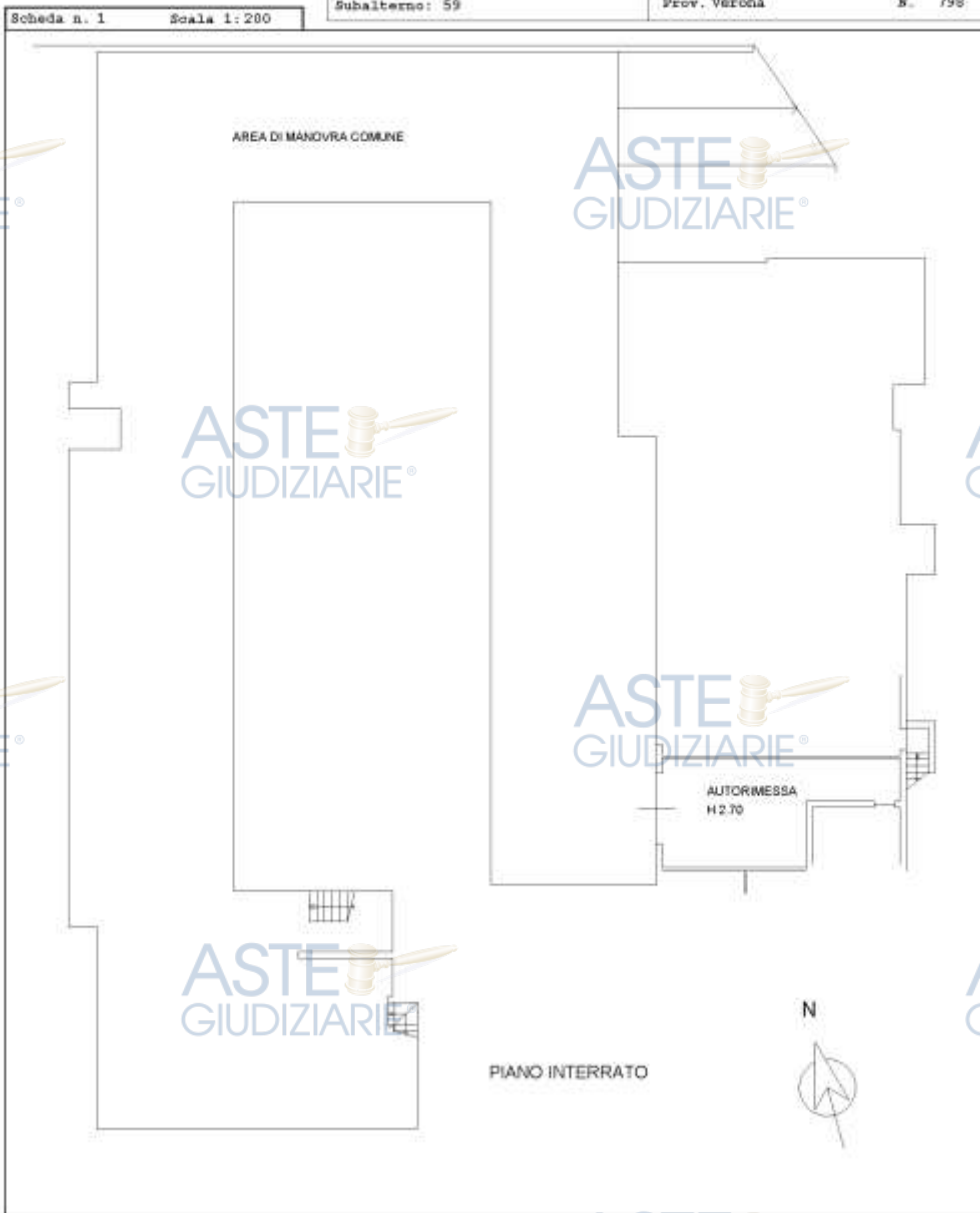
Dichiarazione protocollo n. VR0064993 del 15/03/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Verona	
Via Risorgimento civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mazzola Remo
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 510	Architetti
Subalterno: 39	Prov. Verona
	N. 798

Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0064993 del 15/03/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Verona	
Via Risorgimento	civ.
Identificativi Catastali:	
Sessione:	Compilata da:
Foglio: 39	Mazzola Remo
Particella: 610	Iscritto all'albo:
Subalterno: 59	Architetti
	Prov. Verona
	N. 798



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0064993 del 15/03/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Verona	
Via Risorgimento civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Mazzola Remo
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 610	Architetti
Subalterno: 80	Prov. Verona N. 798

Scheda n. 1 Scala 1:200



APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB. 39



L'accesso avviene da via Risorgimento e attraversata la corte esclusiva si può accedere tramite scala privata al piano primo abitativo o al piano interrato ripostiglio ed autorimessa.

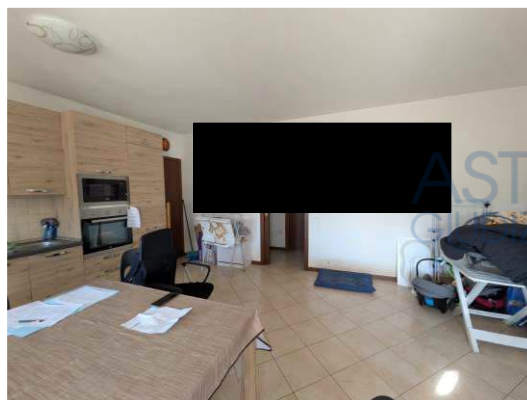
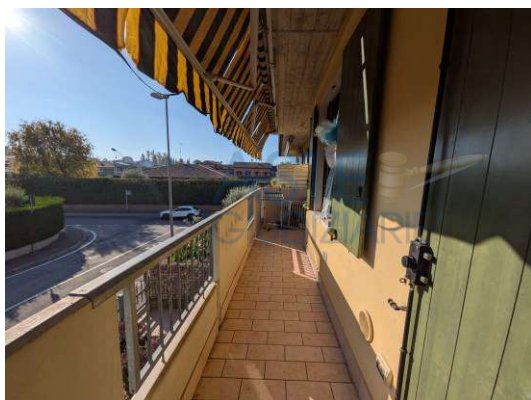
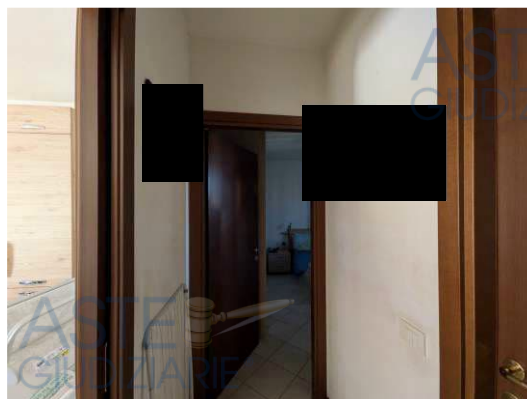
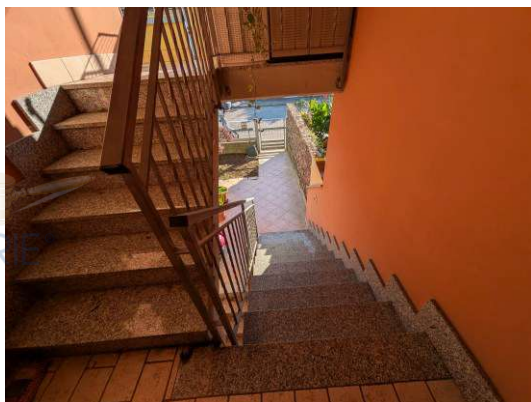
Dal punto di vista distributivo, l'appartamento comprende una zona giorno con cucina, servizi igienici, locali di disimpegno e spazi accessori, con una distribuzione interna funzionale e coerente con la tipologia edilizia.

Le finiture interne risultano conformi all'epoca di costruzione, con pavimentazioni in ceramica, rivestimenti nei locali di servizio, infissi esterni in legno con oscuri e serramenti interni di tipo tradizionale. Gli ambienti risultano dotati di adeguata illuminazione naturale e ventilazione.

In particolare, a seguito di sopralluogo e documentazione fotografica, si rileva la presenza di muffa superficiale in alcune zone interne, soprattutto in prossimità degli angoli tra pareti e soffitti, lungo superfici perimetrali e in aree caratterizzate da ridotta aerazione. Tali fenomeni sono riconducibili verosimilmente a condensa superficiale, ponti termici e insufficiente ventilazione.

Il locale bagno risulta completo dei principali elementi sanitari ed è dotato di finestra per l'aerazione naturale; tuttavia, presenta segni di umidità e condensazione, con finiture in condizioni ordinarie e coerenti con l'epoca di realizzazione, ma non ottimali sotto il profilo manutentivo.

Nel complesso, l'unità immobiliare non evidenzia problematiche strutturali, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento igienico-sanitario, quali il trattamento delle superfici interessate da muffa con il ripristino delle finiture.



CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA SUB. 39



L'unità immobiliare risulta dotata di corte pertinenziale esclusiva, posta sul fronte dell'edificio e direttamente affacciata sulla pubblica via.

La corte si presenta completamente delimitata da recinzioni e muretti in muratura, garantendo separazione e protezione rispetto agli spazi esterni.

La superficie è in parte pavimentata con piastrelle in materiale ceramico, in buono stato di conservazione, e in parte destinata a aree verdi/aiuole, con presenza di essenze arbustive e vegetazione ornamentale.

All'interno della corte è presente un collegamento mediante scala esterna che consente l'accesso ai livelli superiori ed inferiori dell'edificio.

L'accesso alla corte avviene tramite cancello pedonale direttamente collegato alla strada pubblica; la configurazione consente un utilizzo funzionale quale spazio di pertinenza per l'abitazione, con possibilità di uso come area di passaggio, spazio esterno privato e zona verde.

AUTORIMESSA PIANO INTERATO SUB. 59



L'autorimessa oggetto di stima è ubicata al piano interrato e l'accesso avviene mediante rampa carrabile comune, realizzata in calcestruzzo, con adeguata pendenza, che collega il piano stradale all'area di manovra interna. La circolazione veicolare all'interno del piano è agevolata da spazi comuni di manovra, idonei all'accesso e all'uscita dei singoli box. È possibile accedere al locale anche dal ripostiglio (sub. 39).

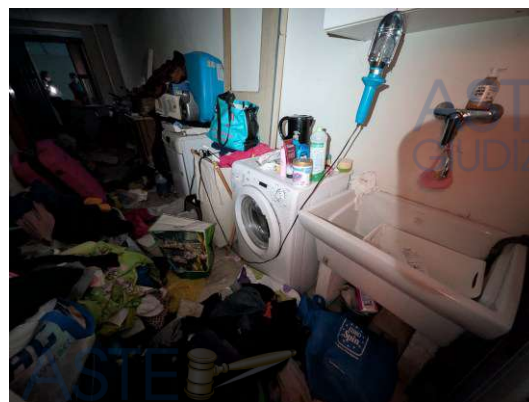
L'unità si presenta come autorimessa chiusa, delimitata da murature in cemento armato e laterizio intonacato, con porta basculante metallica di tipo manuale, in lamiera zincata. L'altezza interna utile risulta compatibile con l'uso ordinario per il ricovero di autovetture, come indicato anche nella planimetria catastale. Al suo interno è presente una zona adibita a lavanderia con lavello e predisposizione all'allaccio di una lavatrice.

Il pavimento è realizzato in calcestruzzo liscio, in condizioni di normale utilizzo; le pareti sono intonacate e tinteggiate in modo semplice, con evidenti segni di usura e aloni riconducibili a normale vetustà.

Il soffitto è in calcestruzzo a vista.

La ventilazione avviene in modo naturale tramite l'area di manovra e le aperture comuni del piano interrato.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata da beni mobili e materiali di deposito (scatolame, arredi, effetti personali), che non costituiscono parte integrante del bene e dovranno essere rimossi a cura dell'esecutato o della procedura.



POSTO AUTO SCOPERTO PIANO TERRA SUB. 59



Il posto auto è collocato all'interno dell'area scoperta condominiale, destinata a parcheggio, con accesso diretto dalla viabilità interna del complesso. L'area risulta agevolmente accessibile e idonea alle manovre di ingresso e uscita dei veicoli, grazie alla presenza di spazi comuni di manovra ben dimensionati.

La superficie di sosta è chiaramente individuata e delimitata mediante segnaletica orizzontale tracciata sulla pavimentazione, come visibile dalla documentazione fotografica.

La pavimentazione è realizzata in masselli autobloccanti drenanti (tipo grigliato erboso), posati su sottofondo idoneo, con presenza di vegetazione erbacea interstiziale, in condizioni di ordinaria manutenzione.

Caratteri generali:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio con muratura portante. I solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo.

Le utenze sono collegate alla rete urbana.

Il riscaldamento è di tipo a termosifoni; presenza di una caldaia posta esternamente che fornisce anche acqua calda sanitaria.

Per quanto riguardano le unità immobiliari nel suo insieme si precisa che la planimetria dell'abitazione ed autorimessa attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona sono state approvate il 15/03/2005 e presentano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi e quindi risultano da aggiornare

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

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

Il presente condominio che si sviluppa su più piani fuori terra e uno interrato è servito da vari beni comuni non censibili a servizio delle unità. È presente un elaborato planimetrico con elenco subalterni che descrive tutti i sub e i beni comuni non censibili.

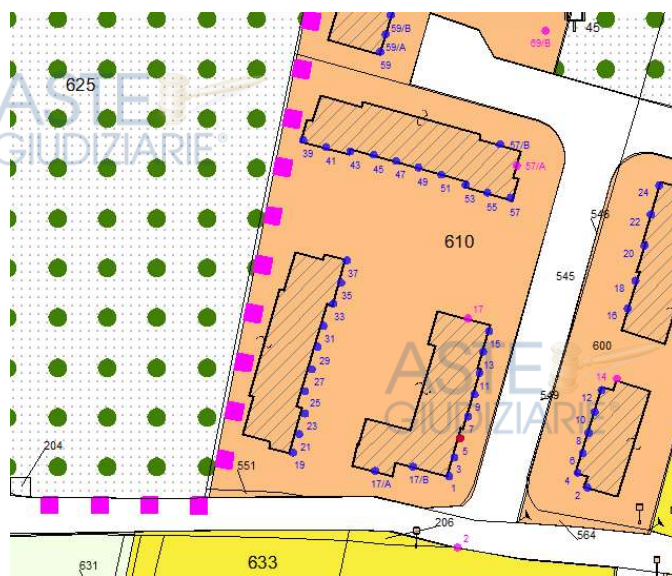
Nell'atto di provenienza rep. 43439/12830 del 26/07/2005 è indicato "Nella vendita è ricompresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato condominiale ai sensi di legge, tra cui in particolare sugli enti comuni descritti nell'elaborato planimetrico."

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

L'accesso all'appartamento avviene da via Risorgimento dal cancello pedonale identificato con numero civico 5. L'accesso al posto auto avviene dal vialetto comune sub. 99, mentre quello per l'autorimessa dallo scivolo e corsia di manovra comuni sub. 103.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Casatelnuevo del Garda è stato appurato che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel vigente P.I. in zona C2/A.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La proprietà sita nel comune di Castelnuovo del Garda (VR) è composta da un appartamento con corte esclusiva, autorimessa e posto auto scoperto sito all'interno di un contesto condominiale orizzontale. Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetti di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

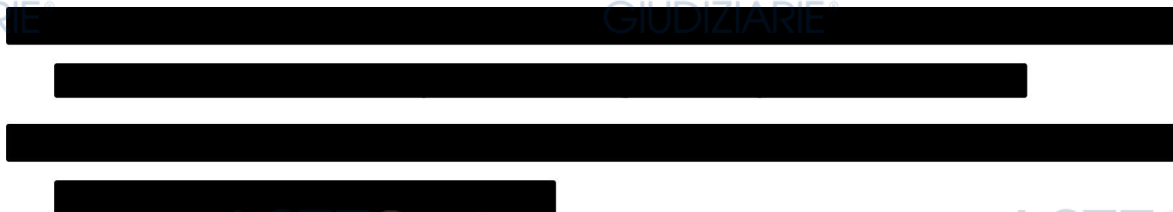
Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda:

- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 39 - categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - superficie catastale 83 mq - rendita catastale € 336,99 – via Risorgimento, 11 – piani S1, T, 1;

- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 59 - categoria C/6 - classe 3 - 31 mq - rendita catastale € 57.64 – via Risorgimento, 13 – piano S1;
- Foglio 39 - mappale 610 - subalterno 80 - categoria C/6 - classe 1 - 13 mq - rendita catastale € 16.78 – via Risorgimento, 1-57 – piano T;

Al N.C.T. il condominio ricade nel foglio 39 mappale 610 con qualità ente urbano.

In visura catastale i beni immobili oggetti di pignoramento risultano correttamente in ditta agli esecutati:



In merito alla conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che le planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa risultano da aggiornare. Da verifica è emerso che l'elaborato planimetrico sarebbe da aggiornare in quanto sono stati indicati dei subalterni in modo errato; il costo per tali aggiornamenti si aggira attorno agli € 900,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- Permesso di Costruire n. 284/03 per "Costruire un complesso residenziale composto da n. 32 alloggi in località Oliosì";
- Permesso di Costruire in variante n. 530/04 per "Costruire in variante al permesso di costruire n. 284/03 un complesso residenziale composto da n. 32 alloggi in via Custoza"
- Denuncia di Inizio Attività per "Variante in corso d'opera ai fabbricati denominati B+C";
- Agibilità del 18/08/2005.

A seguito di confronto dell'ultimo stato concessionato con lo stato dei luoghi sono emerse delle lievi difformità interne, prospettiche, sul vano scala esterno e la necessità

di realizzare una contro parete nel ripostiglio dell'appartamento e di una porzione di recinzione esterna in modo da ripristinare i confini catastali. Tali difformità risultano sanabili con opportuna pratica edilizia, asseverazioni, eventuale nuova agibilità ed opere sono, il tutto quantificabile al costo compreso di sanzioni e diritti comunali pari a € 7.000,00 salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e cambi normativi. Si precisa che per la sanatoria della modifica può essere richiesto dalla P.A. un eventuale consenso condominiale.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona ha verificato l'esistenza di contratti/comodati e la stessa ha risposto negativamente.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene immobile descritti nella presente perizia.

Trascrizioni:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizioni:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art.2645-ter cod. civ.;*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;*

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili.

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Nell'ultimo atto di provenienza è citato "che il bene in oggetto non è soggetto ad alcun vincolo ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali (D.Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42)".

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il condominio è amministrato dall'amministratore Spadoni Paolo con email: paolon58@hotmail.com;

Si riporta quanto indicato cortesemente dall'Amministratore e allegato alla presente:

- *Millesimi di competenza: 50,71;*
- *Ammontare delle spese condominiali annuali di gestione (anche indicativo); €/anno 280/360,00 € circa;*
- *Ammontare delle spese annuali anno in corso; 353,58 €;*
- *Eventuali spese straordinarie approvate per l'anno in corso (se già deliberate): non presenti;*
- *Eventuali spese scadute e non pagate con evidenza di quelle non pagate: €560,47;*
- *CPI non presente;*
- *Copia Regolamento condominiale: fornito ed allegato alla presente;*

I dati sopra riportati sono stati ricevuti dall'amministratore. Si invita l'eventuale interessato ad analizzare attentamente la documentazione ricevuta ed allegata alla presente perizia e in caso di dubbi di contattare direttamente l'amministratore.

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

Dalla documentazione recuperata si evince che si tratta di un appartamento in categoria A/2, che è intestato a un soggetto privato e che gli atti di trasferimento allegati alla presente riguardano sempre privati.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere gli atti di provenienza allegati alla presente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e 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

A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale pari a circa 113 mq.

EDIFICIO	mq (circa)	%	superficie ragguagliata	superficie ragguagliata
appartamento - P.1 -s.39	75,0	100	75,0	113,41
balconi - P.1-s.39	20,0	50	10,0	
corte - P.T -s.39	20,6	10	2,1	
ripostiglio - P.INT -s.39	6,7	35	2,3	
autorimessa - P.INT -s.59	34,0	50	17,0	
posto auto scoperto - P.T -s.80	20,0	35	7,0	

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare

riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

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 con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2025. Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima, dei quali vi è menzione nell'atto di provenienza allegato alla presente.

D.1.13.3. Stima

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al foglio 39 mapp. 610 sub. 39, 59, 80 del comune di Castelnuovo del Garda (appartamento al piano primo con corte esclusiva, autorimessa e posto auto).

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 159.000,00.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato – impresa edile incaricata o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificata nel 10% ovvero 15.900,00 €;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 5.800,00 circa;

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 900,00 circa;
- Opere edili determinate in € 3.000,00 circa;
- Eventuali spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni se necessario – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;
- Verifica impianti esistenti € 800,00 circa;
- Redazione APE € 400,00 circa.
- Spese condominiali scadute come da documenti ricevuti dall'amministratore (ultimi due anni): € 560.4.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 131.079,06 arrotondato € 131.000,00.

 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, 09/01/2025

Il perito estimatore

Geom. Venturi Gianluca

(timbro e firma)

D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici esecutata
- E.3. Documentazione ipotecaria
- E.4. Responso Cancelleria famiglia
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Documentazione catastale
- E.7. Risposta ADE
- E.8. Responso amministratore condominio
- E.9. Documentazione fotografica
- E.10. Dati comparativi acquisiti