

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare**N. 253/2024 R.G.E.****Giudice****Dott.ssa Paola Salmaso****Creditore procedente****CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A****Parte eseguita**

***** _ *****



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona

e-mail: rebecchi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545

mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario

I.V.G. di Verona - Via Chioda, 80 – 37136 Verona

e-mail: immobiliare@ivgverona.it tel. +39 0459813484

Andrea Rebecchi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559

c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238

tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084

e-mail: rebecchi.arch@gmail.com pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:

Giudice:

Esperto stimatore:

Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.

dott.ssa Paola Salmaso

arch. Andrea Rebecchi

I.V.G.

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

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 253/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità abitativa, terra cielo, di tre piani fuori terra. Superficie commerciale mq 100
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR), Via Mantovana 8
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo del Garda(VR): Foglio 27 part. 241 Sub 1 – unità abitativa
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 69.600,00
Stato di occupazione	Occupato in forza di contratto di locazione
Irregolarità edilizie	Non esistono titoli edilizi. Tuttavia il fabbricato edificato nella prima metà del secolo scorso, legittimo, è stato parzialmente ristrutturato presumibilmente tra gli anni ottanta e novanta del novecento, in assenza di titolo edilizio. Necessaria sanatoria per regolarizzarne la situazione. Gli oneri di regolarizzazione scomputati nel valore di stima al netto delle decurtazioni.
Irregolarità catastali	La planimetria è difforme e andrà regolarizzata a seguito di pratica edilizia. L'estratto di mappa rappresenta erroneamente un'area scoperta graffiata. L'area è di fatto graffiata alla particella confinante, come dimostrato dalla mappa antecedente la digitalizzazione, errata, del catasto. La regolarizzazione potrà essere richiesta al catasto dalla particella confinante. Gli oneri di regolarizzazione 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.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli esecutati,

Sig.ri

***** , ***** , di Stato civile
coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra *****;

***** , ***** , di Stato civile
coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. *****

risultano unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 30/100 di
***** e 70/100 di ***** , di piena proprietà, in virtù di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/12/2005 NOT. DEFENDI CORRADO Sede CEREAL (VR) Repertorio n. 39598/11077 - UR Sede VERONA(VR) Trascritto il 20/12/2005 nn. Registro Particolare 34416 Registro Generale 56075 da potere di ***** , e ***** di ***** .
- Ai signori ***** e di ***** , gli immobili oggetto di procedura, sono pervenuti con ATTO DI COMPRAVENDITA del 06/08/2003 Notaio Rega Marianna rep. 18685/3965 Trascritto il 12/08/2003 ai nn. Registro Particolare 22536 Registro Generale 34205, unici proprietari dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 ciascuno.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'unità abitativa, terra-ciolo, e pertinenze, si propone lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio anteriore al 28/08/2024, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

Agli esecutati sig.ri ***** per la quota di 30/100 di proprietà e ***** per la quota di 70/100 di proprietà

gli immobili di cui al Foglio 27 part. n° 241 CAT. A/3, sono pervenuti

a seguito atto:	ATTO DI COMPRAVENDITA
del:	05/12/2005 Rep. n. 39598/11077
Notaio:	Defendi Corrado di Brescia (BR)
Trascritto a Verona il:	Trascritto il 20/12/2005 nn. 34416/56075

Da potere di ***** e di *****

Per la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni, ai sig.ri ***** , ***** , e ***** , gli immobili sono pervenuti

a seguito atto di:	ATTO DI COMPRAVENDITA
del:	06/08/2003 Rep. nn. rep. 18685/3965
Notaio:	Rega Marianna
Trascritto a Verona il:	12/08/2003 ai nn. 22536/34205

Da potere di *****

Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

A *****

Codice fiscale ***** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 In
regime di SEPARAZIONE DI BENI,
gli immobili sono pervenuti

a seguito atto: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 05/05/1999 Rep. n. 272580/9308
Notaio: Maria Maddalena Buoninconti
Trascritto a Verona il: Trascritto il 12/05/1999 nn. 15904/10458.





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.





Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune Castelnuovo del Garda (VR), frazione Cavalcaselle, ed è composto da unità abitativa, terra-cielo, di tre piani fuori terra e pertinenze (foglio 27 part. 241), sito in via Mantovana al civico 8.

Il compendio, edificato tra agli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso, fa parte di cortina edilizia coeva.

Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

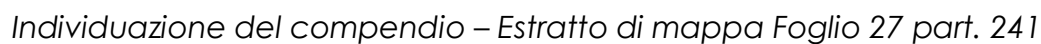
Al Catasto del Comune di Castelnuovo del Garda, il compendio è così identificato:

Catasto Fabbricati

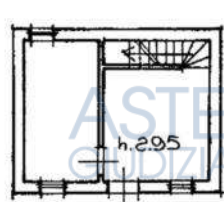
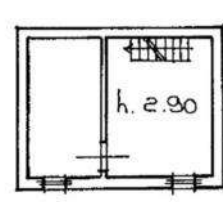
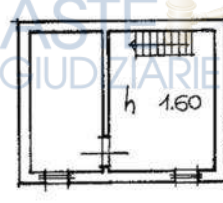
- Foglio 27 particella 241 Cat A/3 Classe 3, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale Totale 104 m² escluse aree esterne 104 m², Rendita Euro 218,46 – via Mantovana 8, Piani T-1 -2;

Catasto Terreni

- Foglio 27 particella 241, Classe ENTE URBANO, Superficie 43 centiare.



Data presentazione: 23/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T203832 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

MODULARIO F. rig. rand. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BM (CEU) LIRE 250			
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CASTELNUOVO D/G.</u> via <u>MANTOVANA</u> civ.					
					
		piano 01 Class. dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2024 - Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (C225) - < Foglio 27 - Particella 241 - Subalterno 1 > MANTOVANA n. 8 Piano T-1 - 2			
PIANO TERRA	PIANO PRIMO				
	PIANO SECONDO				
 ORIENTAMENTO		SCALA DI 1:200			
RISERVATO ALL'UFFICIO					
<table border="1"><tr><td>Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione ☒</td><td>Compilata da <u>l'ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>IOZZIA GIOVANNI</u> Data presentazione: 23/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T203832 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q Totale schede: <u>1</u> - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) Identificativi catastali F. <u>221</u> sub. <u>1</u> della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>383</u> data <u>07/01</u> Firma <u>W. QU</u></td><td></td></tr></table>			Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione ☒	Compilata da <u>l'ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>IOZZIA GIOVANNI</u> Data presentazione: 23/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T203832 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q Totale schede: <u>1</u> - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) Identificativi catastali F. <u>221</u> sub. <u>1</u> della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>383</u> data <u>07/01</u> Firma <u>W. QU</u>	
Dichiarazione di N.C. ☐ Ultima planimetria in atti Denuncia di variazione ☒	Compilata da <u>l'ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>IOZZIA GIOVANNI</u> Data presentazione: 23/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T203832 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q Totale schede: <u>1</u> - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) Identificativi catastali F. <u>221</u> sub. <u>1</u> della provincia di <u>VERONA</u> n. <u>383</u> data <u>07/01</u> Firma <u>W. QU</u>				

Planimetria Foglio 27 part. 241 sub 1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 28/08/2024, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI**Comune di Castelnuovo del Garda(VR)****Foglio 27 particella 241 sub 1 – unità abitativa e pertinenze**

a. VARIAZIONE del 23/07/1991 in atti dal 08/04/1999 FUSIONE E DIVISIONE - CLASSAMENTO IN DATA 04/01/95 (n.6433/1991):

Sezione C Foglio 6, Particella 241, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani – Rendita £ 552– via Mantovana, piano T-1-2;

b. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Sezione C Foglio 6, Particella 241, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani – Rendita £ 450 € 232,41 – via Mantovana, piano T-1-2;

c. VARIAZIONE del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999m RISTRUTTURAZIONE (n. H01023.1/1999):

Sezione C Foglio 6, Particella 241, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani – Rendita £ 423 € 218,46– via Mantovana 8, piano T-1-2;

d. Variazione del 08/07/2013 Pratica n. VR0239370 in atti dal 08/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.134971.1/2013):

Foglio 27, Particella 241, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani – Rendita € 218,46– via Mantovana 8, piano T-1-2;

e. Variazione del 26/08/2013 Pratica n. VR0302149 in atti dal 26/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.179827.1/2013):

Foglio 27, Particella 241, sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani – Rendita € 218,46– via Mantovana 8, piano T-1-2;

f. Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie:

Foglio 27 particella 241 Cat A/3 Classe 3, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale Totale 104 m² escluse aree esterne 104 m², Rendita Euro 218,46 – via Mantovana 8, Piani T-1-2.

CATASTO TERRENI

Comune di Castelnuovo del Garda(VR)

Foglio 27 particella 241

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 06/01/1987:

Foglio 27, Particella 241, Classe FABBRICATO RURALE, Superficie 43 centiare;

b. Variazione del 26/08/2013 Pratica n. VR0302169 in atti dal 26/08/2013

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 568.1/2013):

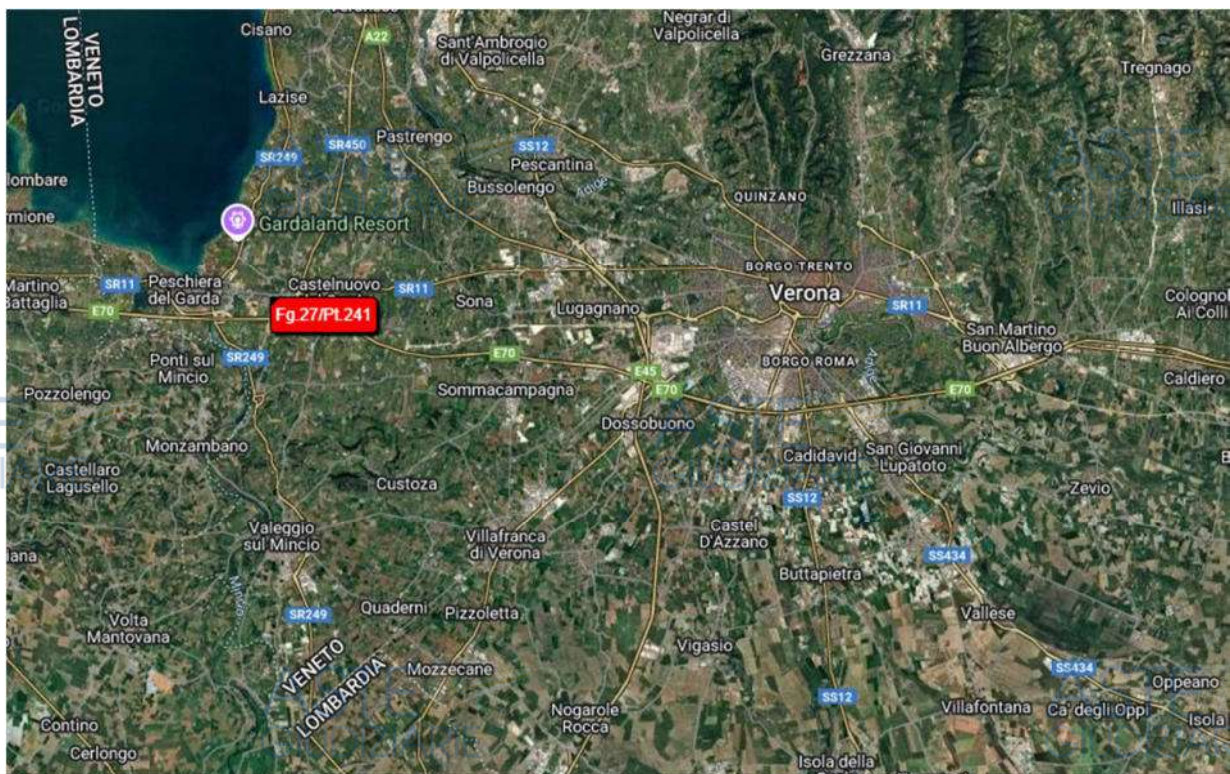
Foglio 27, Particella 241, Classe ENTE URBANO, Superficie 43 centiare;

D.1.3. Descrizione dei beni

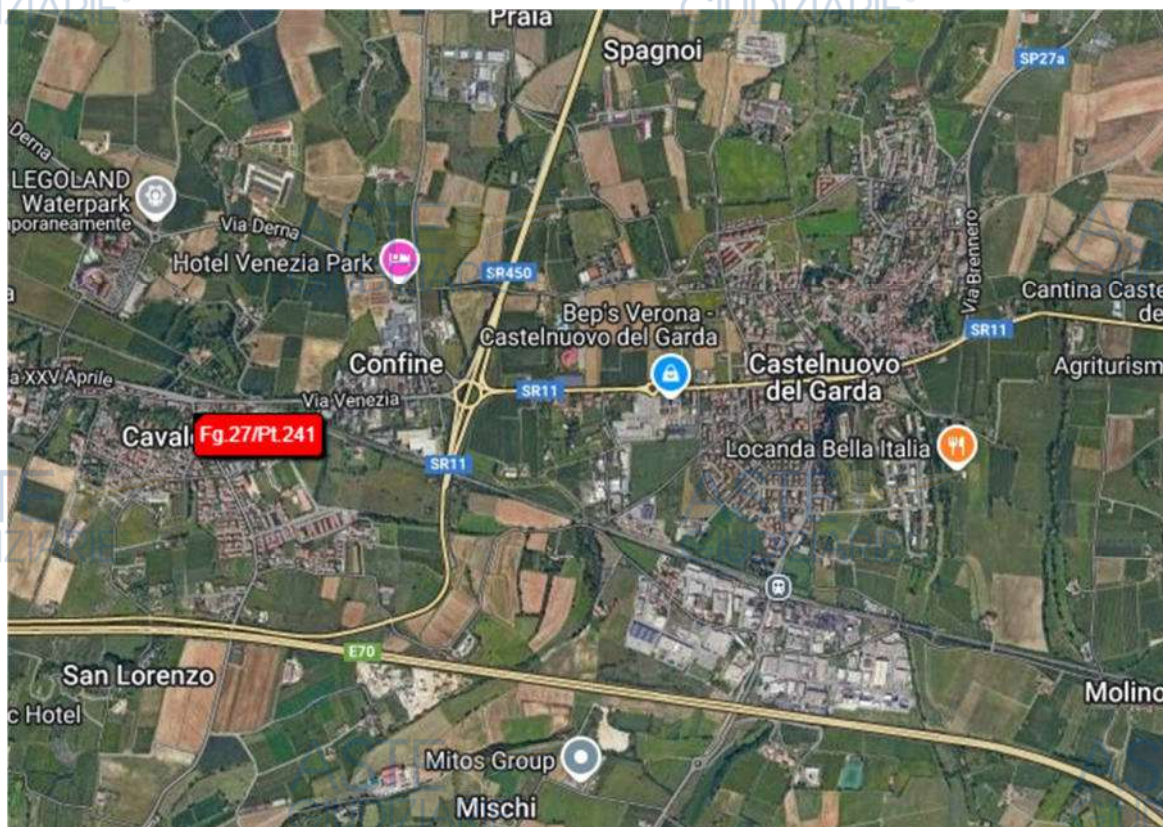
D.1.3.1. Contesto

Il compendio si colloca nel Comune di Castelnuovo del Garda, frazione Cavalcaselle, che dista circa ventidue chilometri ad ovest della città di Verona; più precisamente al confine ovest del Comune di Castelnuovo del Garda, al confine con il Comune di Peschiera del Garda.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona



Individuazione dell'immobile da centro del Comune di Castelnuovo del Garda



Individuazione della part. 241 – estratto da Formaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.



Individuazione dei servizi nel raggio di 1000 m - Estratto da ForMaps

Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- ☒ Scuole
- ☒ Banche
- ☒ Svago e cultura
- ☒ Trasporti
- ☒ Luoghi di ristoro
- ☒ Salute
- ☒ Centri commerciali
- ☒ All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

☒ Scuole	2
☒ Luoghi di ristoro	13
☒ Banche	1
☒ Salute	1
☒ Svago e cultura	0
☒ Centri commerciali	1
☒ Trasporti	5
☒ All'aperto	1

La zona in cui sorge il compendio è ben servita si servizi raggiungibili facilmente.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

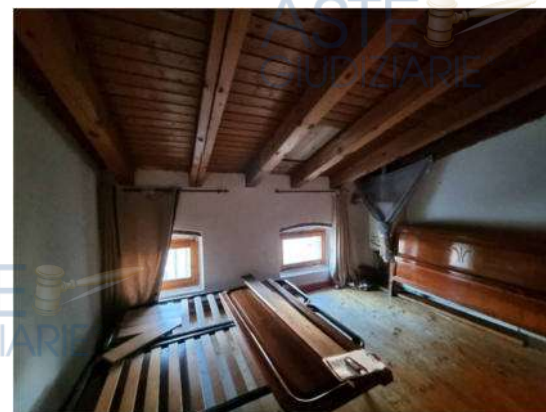
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**Unità abitativa terra cielo e pertinenze:**

Trattasi di abitazione di tre piani fuori terra, terra cielo, facente parte di un di una schiera di unità abitative, edificato nella prima metà del secolo scorso. L'appartamento è stato ristrutturato verosimilmente negli anni 90 del novecento. L'accesso avviene da via Mantovana al civico 8. L'abitazione è così composta: al piano terra soggiorno con angolo cottura, di buone dimensioni; al piano primo una camera da letto e un bagno; al piano sottotetto una camera e un locale non abitabile. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica e legno, i serramenti in pvc e legno con vetrocamera. L'immobile versa in mediocre stato di conservazione. L'impianto elettrico non è a norma così come l'impianto di riscaldamento.

La tipologia costruttiva dell'intero compendio e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con gli anni di costruzione e ristrutturazione.

Lo stato di conservazione generale è mediocre.

Il tutto visibile nella allegata documentazione fotografica.



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

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

Part. 241:

Non vi sono beni condominiali.

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

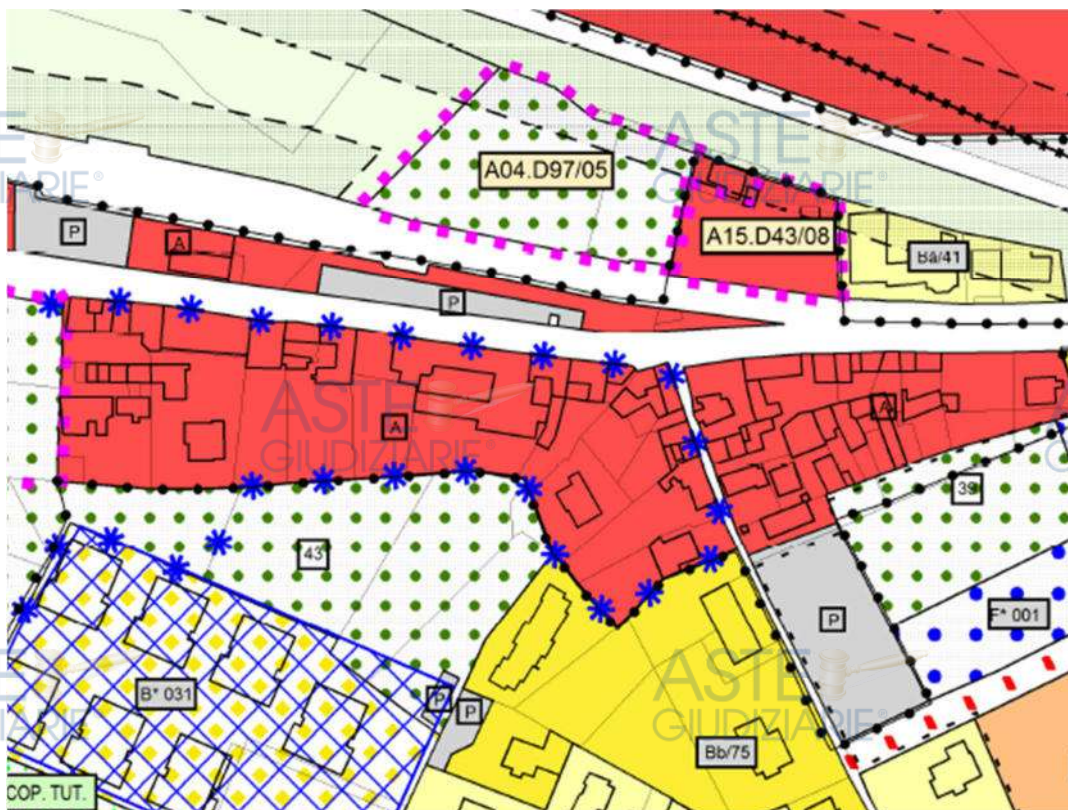
L'accesso al compendio avviene tramite via XX Settembre, imboccando via Mantovana al civico 8.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Castelnuovo del Garda Variante n. 4, adottato con DCC n. n.18 del 28/04/2017, approvato con DCC n. 19 del 15/05/2018

PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA C.9 1 CARTA DELLA ZONIZZAZIONE

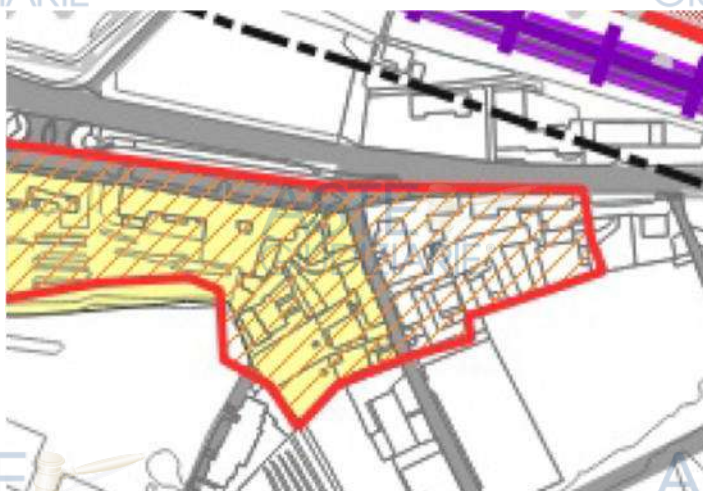
**LEGENDA**

Zone A Nucleo Antica Origine Art. 52 N.T.A. P.I.
e norme P.I. centri storici



Vincolo Paesaggistico art. 9-10-12 N.T.A. P.I.

P.A.T. TAVOLA 01 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



Aree di notevole interesse pubblico art. 136 (art. 6)

Centro storico (art. 13)

P.A.T. TAVOLA 02 CARTA DELLE INVARIANTI



INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE: (art. 28)

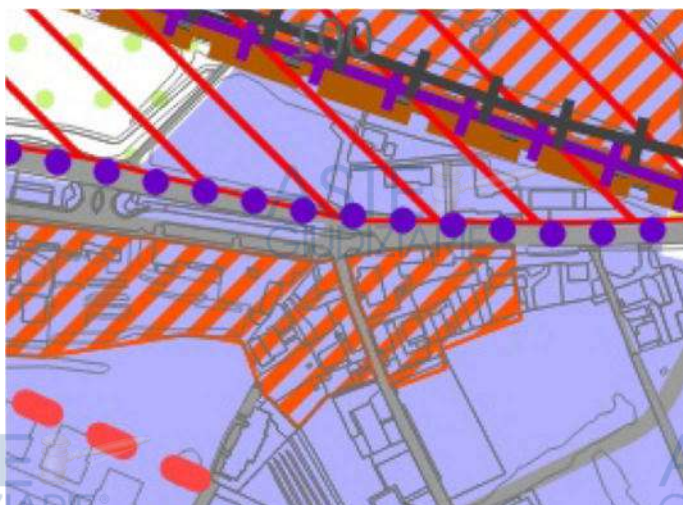
Centro storico

P.A.T. TAVOLA 03 CARTA DELLE FRAGILITA'



COMPATIBILITA' GEOLOGICA: (art. 30)

Terreno idoneo



Aree di urbanizzazione consolidata (art. 38)
Centri storici (art. 13)

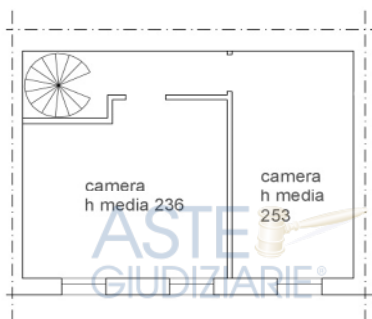
L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale vigente.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

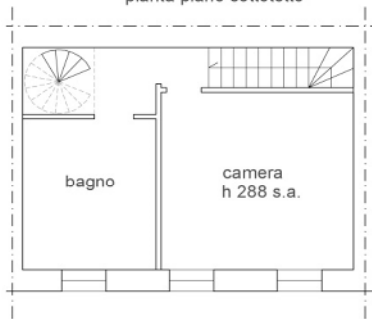
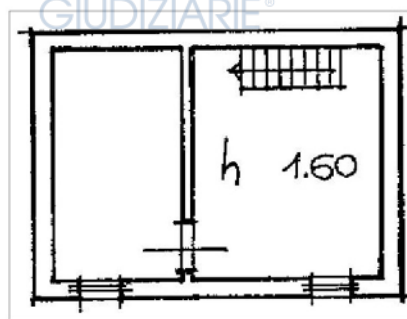
I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II. Lo stato dei luoghi non è conforme:

1. alle planimetrie catastali, come si evince dal confronto tra il rilievo e il catasto dell'anno 1991.

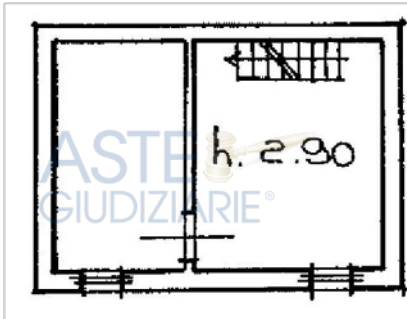
Si potranno aggiornare le planimetrie a seguito di pratica edilizia in sanatoria.



pianta piano sottotetto

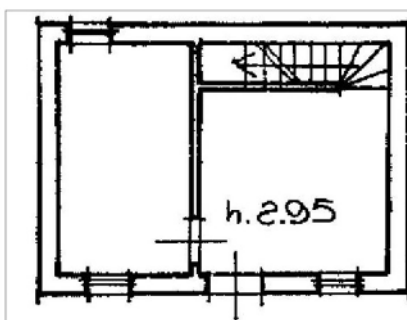


pianta piano primo



pianta piano terra

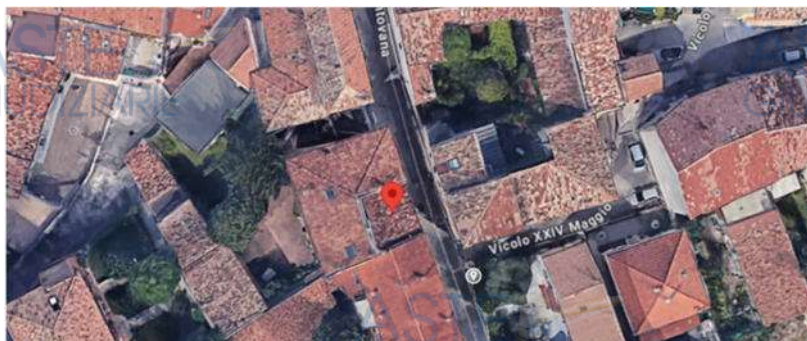
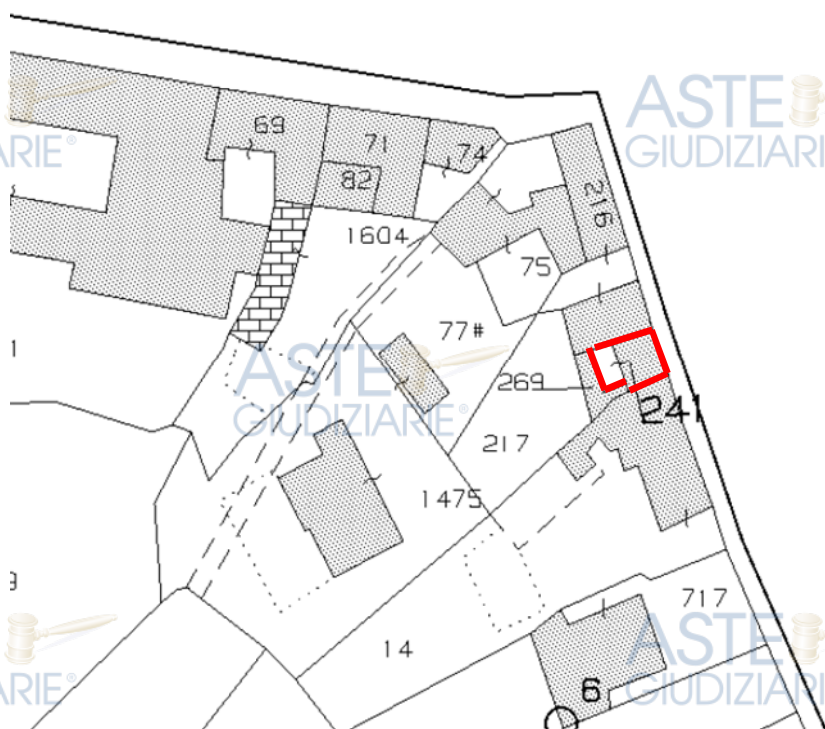
RILIEVO



2. L'estratto di mappa, rappresenta la particella 241 costituita da fabbricato e area scoperta, graffati, confinanti con la part. 269.

Lo stato dei luoghi rivela che l'area scoperta non esiste più e che, di fatto, la part. 269 risulta ampliata in luogo dell'area scoperta.

Anche dall'immagine estratta da Google Maps, si rileva che il tetto della particella 269 si estende in larghezza sino in confine con la particella oggetto della perizia.



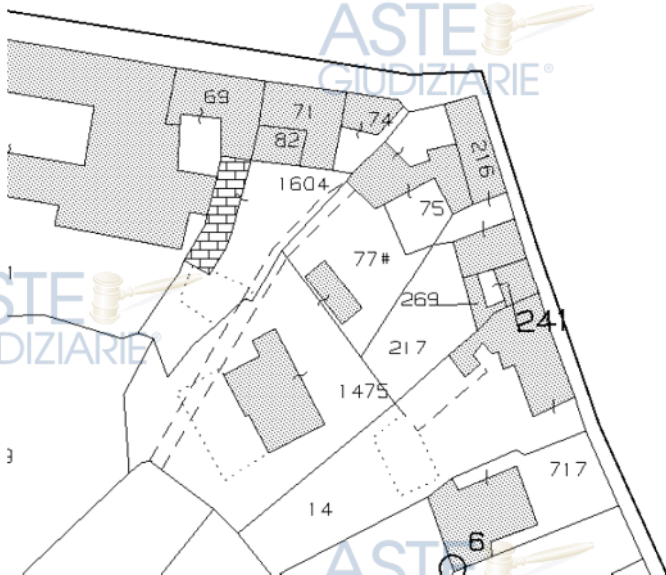
All'interno dell'abitazione, al piano terra, si palesano porta e finestra murate che, verosimilmente in tempi lontani, si affacciavano sulla corte interna.



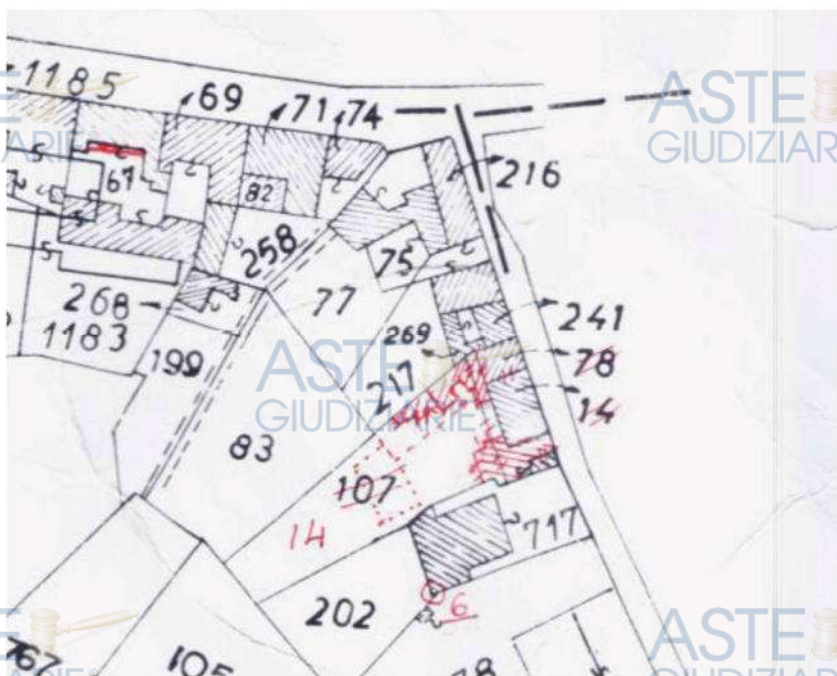
PORTA MURATA

FINESTRA MURATA

Dalle ricerche catastali effettuate, estraendo l'estratto di mappa antecedente la digitalizzazione, si rileva che quanto rappresentato nell'estratto di mappa ultimo digitalizzato è un errore del Catasto. Infatti la particella 241, bene pignorato, non è graffiata con l'area scoperta; bensì lo è la particella confinante 269.



Estratto di mappa digitalizzato, in cui si vede la part. 241 graffiata, erroneamente con l'area scoperta



Estratto di mappa antecedente la digitalizzazione, in cui si vede la part. 269 graffiata con l'area scoperta

Trattandosi di fabbricati di antica origine, si evince che part. 269 abbia nel tempo edificato, espandendosi sull'area scoperta di sua pertinenza, confinante con il bene pignorato, part. 241.

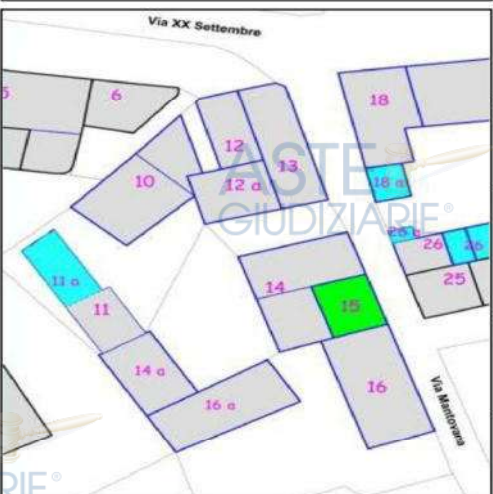
Si evince che la rappresentazione grafica, errata, dell'estratto di mappa sia un refuso riportato in fase di digitalizzazione del catasto, considerando che il fabbricato risale ai primi decenni del secolo scorso, così come i fabbricati confinanti. L'eventuale richiesta di aggiornamento, all'ufficio del Catasto, potrà essere espletata dalla part. 269. La richiesta di aggiornamento non può essere fatta in sede di perizia, in quanto riguarda altra proprietà, non oggetto di procedura esecutiva.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

UNITA' ABITATIVA F. 27 part 241 – Via Mantovana 8

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita.

Precisamente edificato tra l'anno 1901 e l'anno 1945, come indicato nella Scheda B del Comune di Castelnuovo del Garda, che si riporta integralmente.

scheda B		Comune di Castelnuovo del Garda		CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE BENI AMBIENTALI centro storico:	
Indirizzo: via Mantovana		Civico: 8		sezione n°: 1 scheda n°: 15	
Individuazione planimetrica		Dati stereometrici			
		numero piani: 2,5 volume mc: 340 altezza: 7,9 superficie coperta mq: 43			
		Edificio individuato ai sensi del D.L. 42/04 parte seconda art. 10 parte terza art. 136			
		Tipologia unifamiliare ☐ bifamiliare ☐ plurifamiliare ☐ isolata ☐ a schiera ☐ in linea ☒ a corte ☐ altro ☐			
		Contesto ambientale aggregato urbano ☒ nucleo rurale ☐ con area verde di pertinenza ☐ altro ☐			
		Utilizzazione utilizzato ☒ non utilizzato ☐ in costruzione o ristrutturazione ☐			
Destinazione d'uso					
residenza ☒		originaria ☒		attuale ☒	
residenza connessa al primario ☐		☐		☐	
residenza connessa al secondario ☐		☐		☐	
residenza connessa al terziario ☐		☐		☐	
residenza connessa al turismo ☐		☐		☐	
hotel - albergo - pensione ☐		☐		☐	
deposito ☐		☐		☐	
annesso agricolo ☐		☐		☐	
autorimessa ☐		☐		☐	
		negozio al minuto ☐		originaria ☐	
		negozio all'ingrosso ☐		attuale ☐	
		magazzino ☐		☐	
		laboratorio artigianale ☐		☐	
		ufficio privato ☐		☐	
		servizio pubblico ☐		☐	
		esercizio pubblico ☐		☐	
		banca - assicurazione ☐		☐	
		altro ☐		☐	
Epoca impianto originario		data certa		Interventi successivi:	
prima del 1800 ☐		☐		anno:	
dal 1801 al 1900 ☐		dal 1946 al 1961 ☐		di modesta entità ☐	
dal 1901 al 1945 ☒		dal 1962 al 1971 ☐		di pesante entità ☐	
		dal 1971 al 1995 ☐			
		dopo il 1995 ☐			
Riferimento tavola degli Interventi Ammessi				2.01.01.034	
Riferimento tavola delle Pavimentazioni e dell'Arredo Urbano				2.01.02.035	
Riferimento tavola delle Facciate				2.01.03.036	

Documentazione fotografica



Particolari di rilievo			
elementi pittorici	☐	gronde e marcapiani	☒
elementi scultorei	☐	elementi isolati	☐
		cornici delle aperture	☒
		nessuno	☐
Strutture verticali a vista		Strutture orizzontali a vista	
cotto	☐	latero cem	☐
pietre	☐	cem armato	☐
altro	☐	ferro	☐
legno	☐	legno	☐
stato conservazione		stato conservazione	
Coperture		Intonaco facciata	
cotto	☒	calce aerea	☐
eternit	☐	calce idraulica	☒
lamiera	☐	cemento	☐
altro	☐	sabbia	☒
stato conservazione	buono	polvere di marmo	☐
Tecnica pittorica facciata		Colore facciata	
affresco	☐	originale	☐
calce	☐	rifacimento coerente	☐
tempera	☐	rifacimento non coerente	☒
lavabile	☒	colore	panna
graffiato	☐		
stato conservazione	buono		
Rilievo critico della facciata			
Le cromie evidenziate indicano la valenza storico-ambientale, che va mantenuta nel caso di ridipintura di facciata.		Le parti non colorate indicano le cromie che possono essere sostituite secondo le indicazioni della tavolozza dei colori.	
Per gli elementi di corredo di facciata si fa riferimento alla tavola:		2.01.02.035	



Descrizione tipologico ambientale

L'edificio mantiene intatto il suo carattere e le sue linee originarie è ben inserito nell'ambiente circostante ed anzi la sua sobria semplicità concorre a caratterizzarlo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Compatibilità della funzione urbana**

originaria :	propria	☒	impropria	☐
attuale :	compatibile	☒	incompatibile	☐

Prescrizioni

Eventuali adeguate opere di restauro.

Eventuali graficizzazioni degli interventi o fotografie aggiuntive

Interventi ammessi	costruzione principale	costruzione a	costruzione b	costruzione c
Grado di protezione	3 a			

**Giorgio Forti architetto**

via Girolamo dai Libri n° 28 - 37131 Verona

tel e fax 045 521852 e-mail: architetto@giorgioforti.191.it

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda non sono presenti titoli edilizi.



COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA
Settore Tecnico Edilizia Privata / Urbanistica

Prot. n. 34875

li 22.11.2024

Trasmessa via PEC

Egr. Sig.
REBECCHI ARCH. ANDREA

Oggetto: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI n. **167/24** prot. **31827** del **29.10.2024**
Ubicazione: **Via Mantovana 8 - Fg. 27 n. 241 sub 1**
COMUNICAZIONE DI NON ACCOGLIMENTO DELLA RICHIESTA

Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti specificata in oggetto, si comunica che sulla base dei riferimenti da Voi forniti ossia quanto esposto in oggetto e nell'elenco dei precedenti proprietari inseriti nel protocollo di presentazione dell'istanza, non è stato possibile reperire alcun atto tranne la comunicazione prot. n. 5751 del 1993 che però non ha alcun valore pratico dal punto di vista edilizio, in quanto mera comunicazione testuale come si può vedere.

Il Responsabile del Procedimento, l'Ing.Ir. Alessandro Dal Bon, resta a disposizione per eventuali integrazioni alla stessa, da inviare entro 30 giorni dal ricevimento della presente.

Cordiali saluti

Il Responsabile del procedimento
Ing.Ir. Alessandro Dal Bon
Firmato digitalmente ai sensi
del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii

L'immobile, edificato in assenza di titolo edilizio tra gli anni 1901 e 1945, è da ritenersi legittimo. Interventi di ristrutturazione, in assenza di titolo edilizio hanno coinvolto l'immobile, presumibilmente intorno agli anni ottanta del novecento. Si dovrà sanarne la diversa distribuzione interna, e alcune forometrie di facciata, rispetto a quanto rappresentato delle planimetrie catastali del 1991, unica traccia grafica dell'immobile, con pratica edilizia in sanatoria.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 11/12/2024, risultavano arredati e occupati dalla sig. ***** che vi abita con la figlia e la di lei figlia minore, dall'anno 01/09/2017, in virtù di contratto di locazione n T6H/2017/3T/9518/000/HH, durata dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025



Gentile Professionista,

con riferimento all'istanza pervenuta con prot. 246464/2024 del 29/10/2024, con oggetto " E.I. 253.2024 CREDIT AGRICOLE_FRIENZA ANTONIO + 1_SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE", Le comunichiamo che dalle ricerche condotte nelle nostre banche dati, in relazione all'immobile con rif. Catastali "foglio 27, partic. 241 sub.1", è emersa la sussistenza di un contratto di locazione in essere con locatore il Sig. Frisenda Antonio (C.F. FRSNTN78T23D122K):

- T6H/2017/3T/9518/000/HH, durata dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025.

Distinti Saluti.

TEAM1 GESTIONE E CONTROLLO ATTI U.T. VERONA1

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Verona1
Via Fermi, 63 – Verona (VR)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

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

Il contratto di locazione T6H/2017/3T/9518/000/HH, durata dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025,

Il canone di locazione è pattuito in € 7.200/anno pari a € 600/mese.

I valori di comparazione disponibili si riferiscono a canoni di locazione di immobili, in normale stato di conservazione, zona di riferimento centrale o semicentrale al centro del paese, e risulterebbero superiori a al canone oggetto di valutazione. Tuttavia si deve tenere conto che il mercato risulta viziato dal settore turistico, molto presente in quella zona di riferimento. Infatti, come risultante da indagine interlocutoria con specialisti immobiliari di zona, valori reali risulterebbero pari a € 6,00-7,00/mq, per tipologia di beni, ubicazione e stato di conservazione.

Il canone di locazione pattuito, e trascritto, per l'immobile in oggetto è pari € 600/mese-€ 7.200/anno, per una superficie commerciale, arrotondata, pari a 100 mq. Il valore di locazione medio, rilevato, al metro quadrato è pari a € 6.50/mq. Moltiplicando il canone di locazione medio rilevato, pari a € 6.50/mq, alla superficie commerciale pari a 100 mq, ne risulta un canone annuo medio pari a € 6.500,00.

Il canone di locazione in esame non sarebbe inferiore di un terzo pari al giusto canone di locazione.

Si può affermare che il canone di locazione richiesto, pari a 7.200,00 €/anno, possa ritenersi congruo.

Il Contratto di locazione in essere, sarebbe quindi opponibile alla procedura sino alla data del di scadenza, 31/08/2025.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE NN. 34205/22536 del 12/08/2003 COMPRAVENDITA del 06/08/2003

Numero di repertorio 18685/3965 Notaio REGA MARIANNA Sede CALCINATO (BS)

A favore

***** , *****

***** , Diritto di proprietà

quota 1/2 in regime di separazione dei beni;

Contro

, Diritto di proprietà quota 1/1

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati Sezione C Foglio 6 Part. 241

ISCRIZIONE NN. 34206/7643 del 12/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Rega Marianna REP. 18686/3966. Per € 172.500,00 di cui € 115.000,00 di Capitale. Durata 20 anni.

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

A favore

Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA, con sede in Parma(PR)
C.F. 02113530345. Per diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro

***** , Diritto di proprietà quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione C Foglio 6 Part. 241

TRASCRIZIONE NN. 56075/34416 del 20/12/2005 COMPRAVENDITA del 05/12/2005

Numero di repertorio 39598/11077 Notaio DEFENDI CORRADO Sede Brescia (BS)

A favore

PDC FSN 59E51 Z140 D, Diritto di proprietà quota 1/2 in regime di separazione dei
beni;

Contro

***** , ***** , per la quota di
proprietà 30/100 in regime di separazione dei beni;

***** , ***** per la quota di
proprietà 70/100 in regime di separazione dei beni;

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione C Foglio 6 Part. 241

ISCRIZIONE NN. 45096/8953 del 27/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da 0300

IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal
d.lgs. 193/01, DEL 14/10/2008 REP. 111778/122. Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos
Spa. Per € 63.078,32 di cui € 31.539,16 di Capitale.

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

A favore

Equitalia Nomos SPA, con sede in Torino(TO) C.F. 05165540013. Per diritto di
proprietà per la quota 3/10

Contro

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

45 / 41

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

***** , ***** , per la quota di
proprietà 3/10 in regime di separazione dei beni.

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione C Foglio 6 Part. 241

ISCRIZIONE NN. 35522/4827 del 23/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
DECRETO INGIUNTIVO DEL 17/05/2010 REP. 1045. Per € 38.000,00 di cui € 19.429,59 di
Capitale.

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

A favore

CARIFIN ITALIA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Bologna(BO) C.F. 02186491201.

Per diritto di proprietà per la quota 30/100

Contro

***** , ***** , per la quota di
proprietà 3/10 in regime di separazione dei beni.

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione C Foglio 6 Part. 241

ISCRIZIONE NN. 26461/3856 del 29/06/2023 IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante
da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

ATTO NOTARILE del 06/08/2003 REP. 18686/3966 Notaio Rega Marianna.

Per € 172.500,00 di cui € 19.429,59 di Capitale.

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

A favore

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, con sede in Parma(PR) C.F.
02113530345. Per diritto di proprietà per la quota 100/100

Contro

***** , *****

***** , Diritto di proprietà

***** , ***** , per la quota di
proprietà 30/100 in regime di separazione dei beni.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

***** , ***** per la quota di
proprietà 70/100 in regime di separazione dei beni;

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione Foglio 27 Part. 241

ISCRIZIONE NN. 37470/5617 del 19/09/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, ATTO del 13/09/2024 REP. 4682/12224

Per € 67.622,94 di cui € 33.811,47 di Capitale.

Gravante sui beni oggetto di pignoramento.

A favore

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma(RM) C.F. 13756881002. Per
diritto di proprietà per la quota 30/100

Contro

***** , ***** , per la quota di
proprietà 30/100 in regime di separazione dei beni.

Immobile in Castelnuovo del Garda(VR) Via Mantovana 8 - Catasto Fabbricati
Sezione Foglio 27 Part. 241

TRASCRIZIONE NN. 38303/28617 del 25/09/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 24/08/2024 REP. 6520/2024

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. Sede PARMA(PR) Codice fiscale 02113530345, Per
diritto di proprietà quota 100/100

contro

***** , ***** , per la quota di
proprietà 30/100 in regime di separazione dei beni.

***** , ***** per la quota di
proprietà 70/100 in regime di separazione dei beni;

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Contratto di locazione T6H/2017/3T/9518/000/HH, durata dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025

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

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il compendio non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise

D.1.13. Valutazione del lotto**D.1.13.1. Consistenza**

Il lotto si compone di residenza di tre piani fuori terra, terra cielo, facente parte di una schiera di unità abitative, edificato nella prima metà del secolo scorso. L'accesso avviene da via Mantovana al civico 8.

La superficie commerciale complessiva, arrotondata, è pari a 100 mq

Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	Legno	A travi e assito	-	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		scadenti	
infissi esterni	Pvc-legno	A battente	mediocri	
oscuramenti	legno	Ante ad oscuro	scadenti	Inferriate al piano terra
muri interni	Laterizio-cartongesso	Setti murari	mediocri	
pavimentazione interna	ceramica/legno	Piastrelle-tavole	buone	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	buone	
terrazzi	-	-	-	

Gli impianti elettrici sono presenti esterni; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto di riscaldamento è presente con fancoil a d aria. Presente impianto di raffrescamento estivo con unità esterna posta sulla copertura e una unità interna nella camera da letto al piano primo, attualmente non funzionante. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale. Gli impianti, dovranno essere messi a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>esterno</i>	<i>elettrica</i>	<i>scadente</i>	<i>n.d.</i>
<i>riscaldamento</i>	<i>A fancoil</i>	<i>Caldaia al piano secondo</i>	-	-
<i>fognatura</i>	<i>Condotta fognaria comunale</i>	-	-	-

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato, del compendio immobiliare in esame, così come definito dal Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76, «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»), le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione,

al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame. La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Castelnuovo del Garda - Edilizia Privata. I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

Calcolo della sup. commerciale coefficienti di riduzione:

100% locali di abitazione

25% balconi e terrazze scoperte

35% balconi e terrazze coperte

35% patii e porticati

80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)

60% verande (senza finiture)

15% giardini di appartamento

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

10% giardini di ville e villini

25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)

35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)

45% box (in autorimessa collettiva)

60% box (collegato ai vani principali)

50% box (non collegato ai vani principali)

35% posto auto coperto

20% scoperto

80% mansarde abitabili (h. media 2.40)

35% sottotetti non abitabili

60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)

60% locali interrati non abitabili

15% locali tecnici

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA' ABITATIVA PART. 241 SUB 1				
piano terra				
soggiorno-cottura-vano scale	39,37	29,65	1,00	39,37
piano primo				
camera	18,35	15,13	1,00	18,35
bagno	11,33	8,91	1,00	11,33
vano scale	2,87	2,10	1,00	2,87
disimpegno	3,42	2,73	1,00	3,42
piano sottotetto				
camera	15,20	12,20	1,00	15,20
soffitta	18,02	15,24	0,35	6,31
disimpegno	3,54	2,69	1,00	3,54
Totale superficie commerciale arrotondata			mq	100,00

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2024:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: CASTELNUOVO DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ.CAVALCASELLE E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550	L			
Ville e Villini	NORMALE	1900	2400	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2024 è pari a € 1.675,00/mq.

Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il

metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

A tale scopo si sono analizzate inserzioni immobiliari-proposte di vendita e comparabili per immobili, di medesima categoria e ubicazione, venduti nell'arco di alcuni anni.

Si riportano comparabili estratti dal sito Formaps-ricercacompravendite

ORDINE DATI ATTO N. 15293

Scarica dati atto e immobili Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione:
27/12/2024 18:28:47
Importo:
20 Crediti
Acquista via pdf:
NO

DATI ATTO

Anno Stipula: 2023
Mese Stipula: 6
Prezzo: 111.000,00 Euro
Termini: NO
Totale Immobili: 1
ID: 2186441

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene in allegato anche la planimetria dell'immobile e il certificato energetico.

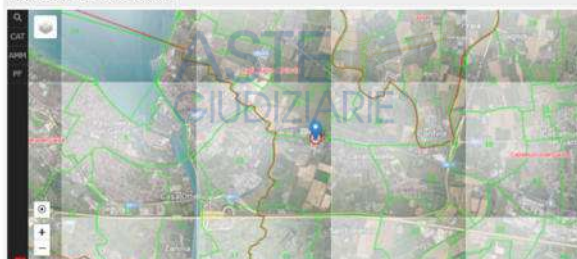
Acquista PDF (Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Onir
8218033	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	28		Via 25 Aprile, 39	A 3 - Abitazione economica	140,00 mq	B1

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



ORDINE DATI ATTO N. 15296

Scarica dati atto e immobili Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione:
27/12/2024 18:33:24
Importo:
20 Crediti
Acquista via pdf:
NO

DATI ATTO

Anno Stipula: 2023
Mese Stipula: 5
Prezzo: 116.000,00 Euro
Termini: SI
Totale Immobili: 5
ID: 2201768

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF. Spesso contiene in allegato anche la planimetria dell'immobile e il certificato energetico.

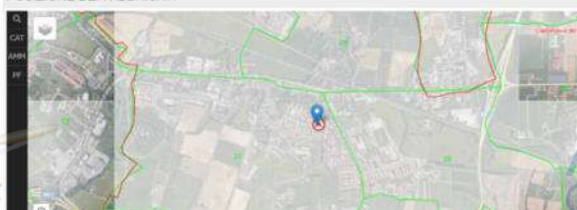
Acquista PDF (Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 5 IMMOBILI (4 FABBRICATI E 1 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Onir
8317609	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	1189		Via Grotto, 3	A 3 - Abitazione economica	99,00 mq	B1
8318241	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	1188		Via Grotto, 3			B1
8318250	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	1188		Via Grotto, 3	C 6 - Stalle, scuderie, rimesse, automezzi	21,00 mq	B1
8318351	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	1189		Via Grotto, 3			B1

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 253/2024 R.E.
dott.ssa Paola Salmaso
arch. Andrea Rebecchi
I.V.G.

• [CR. 185](#) • [Dati atti associati](#) • Ordine dati atto n. 15297

ORDINE DATI ATTO N. 15297

Scarica dati atto e immobili Stampa ricevuta spese

STATO (DATI)

Data creazione
27/12/2024 16:35:28
Imposta
20 Crediti
Acquisto da vepdf
NO

DATI ATTO

Anno stipula
2023
Piano stipula
4
Prezzo
88.000,00 Euro
Terreno
No
Totale immobili
1
ID
2027282

ACQUISTA PDF ROGITO

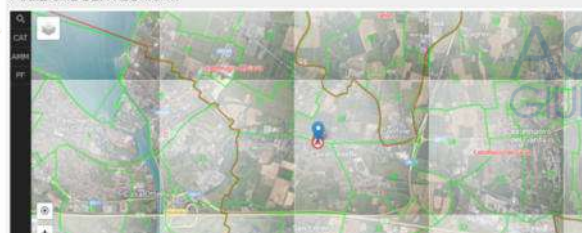
Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF.
Spesso contiene in allegato anche la planimetria dell'immobile e il certificato energetico.

Acquista PDF
(Costo: 20 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati dei fabbricati.

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Ona	
7975991	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	27	12		Via 20 Settembre, 107	A 3 - Abitazione economica	104,00 mq	B1	Visualizza e altro

POSIZIONE DEI FABBRICATI**STREET VIEW**

ORDINE DATI ATTO N. 15298

[Scarica csv dati atto e immobili](#) [Stampa ricevuta spese](#)

STATO (DATI)

Data creazione:
27/12/2024 16:43:42
Importo:
20 Crediti
Acquisto csv+pdf
NO

DATI ATTO

Anno Scipula: 2024
Mese Scipula: 4
Prezzo: 80.000,00 Euro
Terreno: No
Totale immobili: 1
ID: 2769090

ACQUISTA PDF ROGITO

Acquista la scansione del rogito dell'atto in formato PDF.
Spesso contiene in allegato anche le planimetrie dell'immobile e il certificato energetico.

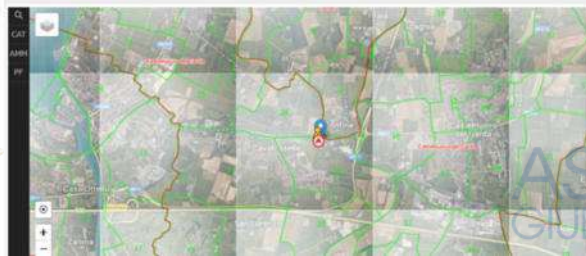
[Acquista PDF](#)
(Costo: 10 Crediti)

ATTO COMPOSTO DA 1 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 0 TERRENI)

E' possibile visualizzare solo i dati del febbraio

ID	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Indirizzo	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Onu
9270968	CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)	28	319		Via Dei Burli, 126	A 3 - Abitazione economica	5,00 mq	B1

POSIZIONE DEI FABBRICATI



STREET VIEW



Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili venduti, per tipologia, stato di conservazione e ubicazione assimilabili all'immobile pignorato assimilabili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 886,00/mq

Si riportano inserzioni riferite a proposte di vendite da sito immobiliare.it

< Lista Annunci > < Precedente 3 di 39 Successivo >

Contatta l'inserzionista

Ci contatti per Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

[INVIA MESSAGGIO](#)

Oppure

[RICHIEDI VISITA](#)

[PROPONI PREZZO](#)

Nicole Mazzi...
[Mostra Telefono](#)

TECNORETE
FRANCHISING NETWORK
Affiliato Tecnorete: NEW CASTLE SAS

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

26 Foto 5 Planimetrie FotoPlan Video

Casa colonica via Bastia 23, Cavalcaselle, Castelnuovo del Garda
Castelnuovo del Garda • Via Bastia

€ 179.000

5+ locali 214 m² 2 bagni

No Ascensore Balcone

[Nota](#) Inserisci una nota, la vedrai solo tu

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

[CALCOLA](#) [CONSULENZA MUTUO](#)

[AGGIUNGI](#)

[SCOPRI DI PIÙ](#)

-350€ su luce e gas
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfondisci

Annuncio aggiornato il 06/11/2024

Dall'analisi dei prezzi al metro quadro riportati nell'elenco degli immobili proposti in vendita, per tipologia, stato di conservazione e ubicazione assimilabili all'immobile pignorato, si rileva un valore medio pari a € 836,00/mq.

Si registra pertanto, quale risultanza, un valore medio ponderato del compendio in esame pari a € 861,00/mq.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE:

Valutazione ponderata (mq 100,00 x € 861,00)	€ 86.100,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 8.610,00
b) Sanatoria edilizia, comprensiva di sanzioni e spese tecniche	€ 5.000,00
d) Regularizzazioni catastali	€ 1.000,00
d) Decurtazione per mancata godibilità del bene locato*	€ 1.435,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 487,00
TOTALE arrotondato	€ 69.600,00

* Precisazione del calcolo della decurtazione per immobile locato:

Per l'immobile in oggetto si è riscontrata l'esistenza di un Contratto di locazione ad uso ufficio privato, n T6H/2017/3T/9518/000/HH, durata dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025, valido ancora per 8 mesi. Si procede dunque all'indicazione di un'ipotetica decurtazione di valore per l'affitto in corso, non applicabile se l'acquisto dei beni avvenisse a cura degli attuali locatari perché l'obbligazione si estinguerebbe per "confusione" in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.

Considerando il tipo di contratto, la durata, importo del canone, tipo di locatario, si ritiene congruo applicare una riduzione del 20% al valore del bene non decurtato così calcolata:

Riduzione per locazione $86.100,00 \times 20\% = € 17.220,00$

Quota di riduzione annua = $17.220,00/8 \text{ anni} = 2.152,50€/\text{anno} = /12 = € 179,34/\text{mese}$

Tempo rimanente alla scadenza: 7 mesi

Riduzione per locazione = $€ 179,34/\text{mese} \times 8 = € 1.435,00$

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 69.600,00**
(valutazione di stima ponderata pari a € 696,00/mq)

Per le seguenti quote:

***** per quota di PIENA PROPRIETA' 30/100 pari a € 20.880,00

***** per quota di PIENA PROPRIETA' 70/100 pari a € 48.720,00

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, 02/01/2025

L'esperto stimatore
arch. Andrea Rebecchi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte