

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N.28/2025 R.G.E.

Giudice

Dott. Attilio Burti

Creditore procedente

[REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. ANDREA ZENARETTI - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 351-5641209

Custode Giudiziario

Avv. Maria Enrica Trivelli – mariaenrica.trivelli@gmail.com – 045-592599

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

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

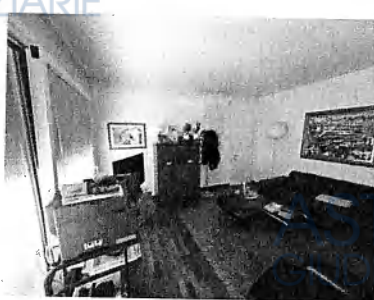


INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	11
D.1.3.1. Contesto	11
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	13
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	20
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	21
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	25
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	28
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	29
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	29
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	29
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	30
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	30
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	30
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	30
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	31
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13. Valutazione del lotto	31
D.1.13.1. Consistenza	32
D.1.13.2. Criteri di stima	30
D.1.13.3. Stima	34
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	35
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	36

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 28/2025 R.G.E.
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Unità immobiliare attualmente ad uso abitativo, derivante dall'unione di due uffici, con cambio di destinazione d'uso non autorizzato e non sanabile
Ubicazione	Malcesine (VR), Viale Caris n° 3
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Malcesine (VR), Foglio 16 - Particella 122 – sub. 35 – categoria A/3 Foglio 16 - Particella 122 – sub. 12 – categoria C/6 Foglio 16 - Particella 122 – sub. 13 – categoria C/6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 435.000,00
Stato di occupazione	Occupato
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 € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	
NOTE	La destinazione d'uso residenziale non è sanabile



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

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà alla sig.ra [REDACTED]

I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore della sig.ra [REDACTED], secondo atto di compravendita del 27/12/2006 con il numero di repertorio n. 2414 del Notaio Andrea Lanza con sede a Verona e trascritto a Verona il 09/01/2007 ai numeri R.G. 1358 – R.P. 777, contro [REDACTED]

Precedente, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, alla [REDACTED]

[REDACTED] erano pervenuti per costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di azienda gestita in impresa familiare in data 28/12/2004 n° di repertorio 35789 – Notaio dott. Marco Pozzoli con sede a Desenzano del Garda.

Si fa presente che in seguito all'atto di acquisto della sig.ra [REDACTED], nell'anno 2023 e precisamente in data 26/04/2023 e trascritto a Verona in data 05/05/2023 repertorio 8063/5947 – Notaio Papoff Valentina, la signora [REDACTED] dona i beni oggetto della procedura al figlio sig. [REDACTED]

[REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] con il presente atto si riserva il diritto di usufrutto vita sua natural durante che accetta la nuda proprietà.

Successivamente, 13/06/2024 secondo atto del Notaio Papoff Valentina e trascritto a Verona in data 24/06/2024 numero di repertorio 8783 i signori [REDACTED]

[REDACTED] e il sig. [REDACTED],

mediante i rispettivi procuratori, sciolgono per mutuo consenso il contratto di donazione repertorio n. 8063/5947 del 26/04/2023.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si segnala che, alla data di realizzazione, l'immobile attualmente identificato catastalmente al subalterno 35, categoria A/3 (uso residenziale), originariamente e anche al momento dell'acquisto da parte esecutata risultava costituito da due distinte unità immobiliari a destinazione direzionale. Tali unità erano classificate come uffici, rispettivamente identificate al Catasto Fabbricati con i subalterni 7 e 8, entrambi in categoria A/10. In occasione del sopralluogo effettuato e sulla base della visura storica catastale, è emerso che, con ogni probabilità intorno all'anno 2011, le due unità immobiliari sono state oggetto di un intervento di accorpamento. Tale operazione ha determinato la fusione delle due originarie unità in un'unica porzione immobiliare, attualmente identificata con il subalterno 35. Contestualmente, è stata anche modificata la destinazione d'uso del bene solamente dal punto di vista catastale, che da direzionale è stata convertita in residenziale, in linea con la classificazione attuale in categoria A/3.

Alla luce di quanto sopra illustrato, considerate le caratteristiche fisiche e funzionali dell'immobile, nonché l'evoluzione della sua destinazione d'uso nel tempo, si è ritenuto opportuno procedere, a seguito di verifiche condotte con operatori locali del settore immobiliare, alla formazione di un lotto unico di vendita. Tale scelta risponde all'esigenza di garantire una maggiore efficacia commerciale nella collocazione del bene sul mercato, favorendo un processo di vendita più agevole, coerente con la configurazione attuale dell'immobile, e potenzialmente più vantaggioso sotto il profilo economico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano intestati attualmente per la quota di 1/1 di proprietà alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e sono pervenuti secondo atto di compravendita del 27/12/2006 con il numero di repertorio n. 2414 del Notaio Andrea Lanza con sede a Verona e trascritto a Verona il 09/01/2007 ai numeri R.G. 1358 – R.P. 777, contro [REDACTED]

I precedenti proprietari risultano essere:

La società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

In una prima fase, è stata inoltrata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Malcesine al fine di verificare l'eventuale residenza della parte esecutata presso l'immobile oggetto di pignoramento. A seguito della risposta negativa ricevuta dal Comune, sono stati effettuati ulteriori accertamenti, contattando il Comune di [REDACTED]. Quest'ultimo ha comunicato allo scrivente che la signora [REDACTED] risulta attualmente residente nel territorio comunale, precisamente all'indirizzo: [REDACTED].

Si allega alla presente il certificato di residenza rilasciato dal Comune di [REDACTED], redatto esclusivamente in lingua tedesca.

A seguito di accertamenti condotti tramite il Comune di [REDACTED], sono state effettuate verifiche relative allo stato civile della parte esecutata. In particolare, attraverso apposita richiesta inoltrata all'Ufficio di Stato Civile territorialmente competente di [REDACTED], è stato accertato che la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata dal 3 settembre 1994. Dall'estratto di matrimonio rilasciato, non emerge alcuna indicazione in merito al regime patrimoniale scelto dai coniugi. In assenza di tale informazione, si è proceduto con ulteriori riscontri documentali.

In particolare, all'interno dell'atto notarile di compravendita relativo agli immobili oggetto di esecuzione (art. 5), la parte esecutata, ha esplicitamente dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Tale dichiarazione trova conferma anche nelle visure catastali storiche, dalle quali si evince che i beni sono stati acquistati dalla parte esecutata a titolo esclusivo, senza indicazione di contitolarità con il coniuge.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A - Unità immobiliare attualmente ad uso abitativo, derivante dall'unione di due uffici, con cambio di destinazione d'uso non autorizzato:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 04/03/2025 è la seguente:

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

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 35 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 130 mq. - totale escluse aree scoperte 108 mq. – Rendita 488,05 €.
L'indirizzo indicato all'interno della visura catastale risulta corretto e precisamente via Caris n° 3.

Storia catastale:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Foglio 16 – Particella 122 – sub. 35 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 130 mq. - totale escluse aree scoperte 108 mq. – Rendita 488,05 €.
- Variazione nel classamento del 07/07/2012 pratica n. Vr0206493 in atti dal 07/07/2012 variazione di classamento (n. 26805.1/2012)
Foglio 16 – Particella 122 – sub. 35 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale 130 mq. - totale escluse aree scoperte 108 mq. – Rendita 488,05 €.
- Fusione del 07/07/2011 pratica n. Vr0282560 in atti dal 07/07/2011 fusione (n. 94201.1/2011)
Foglio 16 – Particella 122 – sub. 35 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7 vani – Rendita 488,05 €.

Il sub. 35 è stato creato previo soppressione dei sub. 7 e sub. 8 così catastalmente distinti:

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 7 – Categoria A/10 – Classe 1 – Consistenza 3 vani – Rendita 1.014,84 €.
- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 8 – Categoria A/10 – Classe 1 – Consistenza 4 vani – Rendita 1.353,12 €.

I sub. 7 e 8 sono stati creati previa soppressione del sub. 5 così catastalmente distinti:

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq. – Rendita 852,15 €.

B – Posto auto:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 04/03/2025 è la seguente:

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

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 12 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 22 mq. – Superficie catastale 24 mq. – Rendita 94,30 €.

NOTA: Nella visura catastale relativa al posto auto identificato al subalterno 12, è emersa un errore riguardante l'indirizzo dell'immobile. Nello specifico, risulta indicato erroneamente l'indirizzo "via Val di Sogno n. 13" anziché il corretto indirizzo "via Caris n. 3". Tale incongruenza si configura come un errore formale di intestazione toponomastica all'interno della banca dati catastale, privo di incidenza sulla consistenza fisica del bene.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 13/12/2005 pratica n. Vr0314614 in atti dal 13/12/2005 variazione di classamento (n. 60788.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 12 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 22 mq. – Superficie catastale 24 mq. – Rendita 94,30 €.

- Variazione del 09/11/2005 pratica n. Vr0280192 in atti dal 09/11/2005 divisione-ristrutturazione (n.53817.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 12 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 22 mq. – Superficie catastale 24 mq. – Rendita 94,30 €.

- Variazione modifica identificativo del 09/11/2005 pratica n. Vr0280168 in atti dal 09/11/2005 variazione per modifica identificativo (n. 53798.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq. – Rendita 852,15 €.

- Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq. – Rendita 852,15 € / L. 1.650.000

- CLASSAMENTO del 10/09/1987 in atti dal 23/11/1999 IN DATA 17/11/99 (n. 179/1987)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq.

- Variazione del 17/11/1989 in atti dal 07/10/1999 Ripristino indicazione sezione censuaria per le Uiu variare dai modd. 44 (n. 179.c01/1987)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5

C – Posto auto:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 04/03/2025 è la seguente:

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

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 13 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq. – Superficie catastale 20 mq. – Rendita 72,87 €.

NOTA: Nella visura catastale relativa al posto auto identificato al subalterno 13, è emersa un errore riguardante l'indirizzo dell'immobile. Nello specifico, risulta indicato erroneamente l'indirizzo "via Val di Sogno n. 13" anziché il corretto indirizzo "via Caris n. 3". Tale incongruenza si configura come un errore formale di intestazione toponomastica all'interno della banca dati catastale, privo di incidenza sulla consistenza fisica del bene.

Storia catastale:

- Variazione nel classamento del 13/12/2005 pratica n. Vr0314614 in atti dal 13/12/2005 variazione di classamento (n. 60788.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 13 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq. – Rendita 72,87 €.

- Variazione del 09/11/2005 pratica n. Vr0280192 in atti dal 09/11/2005 divisione-ristrutturazione (n.53817.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 13 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq. – Rendita 72,87 €.

- Variazione modifica identificativo del 09/11/2005 pratica n. Vr0280168 in atti dal 09/11/2005 variazione per modifica identificativo (n. 53798.1/2005)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq. – Rendita 852,15 €.

- Variazione Del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq. – Rendita 852,15 € / L. 1.650.000

- Classamento del 10/09/1987 in atti dal 23/11/1999 in data 17/11/99 (n. 179/1987)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5 – Categoria C/2 – Classe 8 – Consistenza 300 mq.

- Variazione del 17/11/1989 in atti dal 07/10/1999 Ripristino indicazione sezione censuaria per le Uiu variare dai modd. 44 (n. 179.c01/1987)

Foglio 16 – Particella 122 – sub. 5

D – Beni Comuni non censibile:

Come visibile dall'elaborato planimetrico allegato e dall'elenco dei subalterni sono presenti beni comuni non censibili e sono di seguito elencati:

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

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

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 17 – bene comune non censibile.
- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 18 – bene comune non censibile.

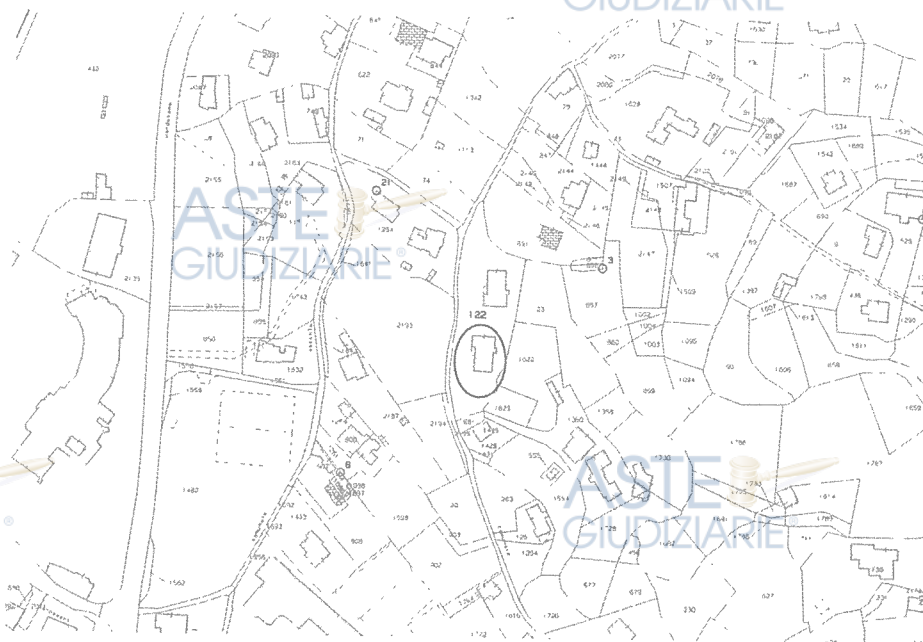
NOTA: Si precisa che, nell'atto di compravendita stipulato in data 27/12/2006, repertorio n. 2414 a cura del Notaio Andrea Lanza, con sede in Verona, e trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 09/01/2007 ai numeri R.G. 1358 – R.P. 777, il subalterno 18 è indicato come bene condominiale di pertinenza esclusiva (BCNC) ai subalterni 7, 8, 12 e 13.

Per maggiore chiarezza si ricorda che i subalterni 7 e 8 erano originariamente identificati come due unità direzionali, successivamente sopprese e accorpate nel subalterno 35. I subalterni 12 e 13, invece, corrispondono a due posti auto inclusi tra i beni accessori del lotto.

Si segnala che, nell'elenco subalterni redatto nell'anno 2011, il subalterno 18 non risulta descritto come bene condominiale di pertinenza esclusiva (BNCN) al subalterno 35 (ex sub 7 e 8), ma è semplicemente indicato come bene comune non censibile, senza specifica di pertinenza esclusiva.

È stata richiesto il recupero dell'elaborato planimetrico dell'anno 2007, comprensivo dell'elenco dei subalterni, dal quale emerge che la dicitura relativa al subalterno 18 risulta conforme a quanto riportato nel documento del 2011.

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 19 – bene comune non censibile.
- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 20 – bene comune non censibile.



Estratto di mappa catastale

I beni oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Comune di Malcesine (VR) in via Caris, al civico n° 3.

D.1.3. Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono situati nel territorio comunale di Malcesine, in Provincia di Verona, e precisamente in Via Caris, con accesso sia carrabile che pedonale posizionato al civico n. 3. Il compendio immobiliare oggetto di perizia risulta composto da un'unica attualmente adibita ad uso abitativo, ottenuta mediante l'unione di due originarie unità a destinazione d'uso direzionale (ufficio). Tale trasformazione è avvenuta in assenza di un formale provvedimento autorizzativo da parte dell'amministrazione comunale competente.

Il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale risulta, pertanto, non regolarmente assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo stata effettuata esclusivamente una variazione ai soli fini catastali, mediante l'aggiornamento della destinazione a uso abitativo A/3. Si rimanda alla lettura del punto 1.6.

L'unità è situata al piano terra dell'edificio e risulta dotata di pertinenze esclusive.

Completano la proprietà due posti auto e due locali ad uso cantina, collocati al piano seminterrato del fabbricato, accessibili sia internamente dal vano scala comune che esternamente dalla corte esterna.

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti

Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

L'intero lotto è inoltre corredato da una corte esterna ad uso esclusivo, in parte sistemata a giardino, che conferisce all'immobile un ulteriore valore aggiunto grazie alla presenza di una gradevole vista panoramica sul Lago di Garda, contribuendo così a valorizzarne la posizione e la qualità ambientale.

D.1.3.1. Contesto

Il contesto in cui è ubicato il compendio è caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale e alberghiera.

La via Caris è una strada situata in una zona tranquilla e panoramica di Malcesine, nella frazione di Val di Sogno, poco distante dal centro cittadino e dalle rive del Lago di Garda.

L'area si distingue per il suo contesto naturale, con affacci sul lago e sul Monte Baldo.

Il paesaggio è dominato da oliveti, giardini curati e una vegetazione tipica dell'ambiente mediterraneo gardesano, che contribuisce a creare un'atmosfera rilassante e riservata. La

via ospita principalmente residenze private e strutture turistiche, come residence e appartamenti per vacanze, spesso dotati di terrazze panoramiche e aree verdi.

Gli immobili si trovano nelle immediate adiacenze di Via Caris, nel Comune di Malcesine, in una zona caratterizzata da buona accessibilità e comodità ai servizi. L'area è infatti ben servita e consente di raggiungere agevolmente in pochi minuti le principali strutture e servizi di pubblica utilità, quali scuole, aree verdi attrezzate, supermercati e l'ufficio postale. Tali servizi risultano altresì facilmente accessibili mediante viabilità ordinaria.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Centro storico del Comune di Malcesine 1.8 Km
- Autostrada casello di Rovereto Sud distante circa 29 km
- Autostrada casello di Affi distante circa 35 km
- Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante circa 58 km
- Stazione ferroviaria di Rovereto distante 35 km

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



Ortofoto fonte forMaps

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

L'unità immobiliare oggetto della vendita, si colloca al piano terra di un edificio condominiale e risulta accessibile mediante una scala esterna comune, che collega il piano strada alla quota di riferimento dell'abitazione. L'accesso è facilmente raggiungibile e garantisce al contempo un inserimento armonioso nel contesto architettonico e paesaggistico circostante.

Si ritiene opportuno segnalare che, al momento della costruzione originaria, il subalterno 35 era suddiviso in due unità immobiliari distinte, entrambe con destinazione d'uso direzionale. Le due unità risultavano autonome sia dal punto di vista urbanistico, catastale che funzionale.

Successivamente, nel corso dell'anno 2011, è stato eseguito un intervento di fusione edilizia delle due unità, con la conseguente formazione di un'unica unità immobiliare. In tale occasione è stata altresì richiesta una variazione catastale con modifica della destinazione d'uso da "direzionale" a "residenziale". Si sottolinea tuttavia che tale trasformazione ha avuto effetti esclusivamente catastali, senza la presentazione della relativa pratica urbanistica al Comune di Malcesine.

A seguito di incontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Malcesine, è stato accertato che la destinazione d'uso attualmente in essere, oltre a risultare priva di titolo autorizzativo, non risulta sanabile ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente. Per un'analisi più dettagliata si rimanda al paragrafo D1.6 della presente perizia.

L'immobile, derivante dalla fusione di due unità distinte, presenta due ingressi indipendenti, ognuno dei quali conduce a un disimpegno autonomo. Tale caratteristica rende l'immobile particolarmente versatile.

Internamente, la superficie è distribuita in modo funzionale e accogliente e gli ambienti sono attualmente così articolati:

Una zona pranzo con angolo cottura a vista, caratterizzata da buona fruibilità e collegamento diretto con l'adiacente soggiorno, due camere da letto, un bagno finestrato, un secondo bagno cieco e un locale ripostiglio utile come vano di servizio o deposito.

Si segnala che, durante il sopralluogo, sono state rilevate alcune crepe, presumibilmente causate da fenomeni di assestamento del terreno. Tali lesioni sono visibili sia sulla parete portante che separa le due originarie unità direzionali, sia sulle pareti della camera e del disimpegno d'ingresso. Le possibili cause di tali crepe, documentate attraverso la documentazione fotografica allegata, non risultano al momento chiaramente identificabili e dovranno pertanto essere oggetto di specifiche valutazioni e approfondimenti tecnici da parte dell'acquirente. Un elemento architettonico di pregio è rappresentato dalle ampie vetrate che si affacciano sull'area esterna esclusiva destinata a giardino. Queste superfici vetrate assicurano un'eccellente illuminazione naturale degli ambienti interni durante l'intero arco della giornata, contribuendo al benessere abitativo e alla percezione di continuità tra spazi interni ed esterni.

La zona giorno si apre direttamente su un'area esterna di pertinenza esclusiva, attualmente sistemata a giardino, che rappresenta un'estensione naturale dello spazio abitativo. Dalla quota giardino, si può apprezzare un gradevole scorcio panoramico sul lago di Garda, elemento che conferisce ulteriore valore paesaggistico e attrattivo all'immobile. A completamento del compendio oggetto della vendita, sono presenti due posti auto coperti, situati al piano seminterrato, accessibili sia tramite rampa carrabile condominiale che da una scala interna condominiale e due locali cantina, anch'essi collocati al piano seminterrato, utili come deposito o spazio di servizio.

Come già illustrato precedentemente, nell'atto di compravendita stipulato in data 27 dicembre 2006 (Repertorio n. 2414, Notaio Andrea Lanza), il subalterno 18 è indicato come bene comune non censibile di pertinenza esclusiva (BCNC) a favore dei subalterni 7, 8 (oggi accorpati nel subalterno 35), e dei subalterni 12 e 13.

Tuttavia, in occasione della variazione catastale del 2011, il subalterno 18 viene descritto come bene comune non censibile, senza esplicita menzione di pertinenza esclusiva a favore del subalterno 35.

Di seguito vengono riportate delle immagini degli spazi interni ed esterni del bene.



Vista esterna prospetto ovest



Vista esterna prospetto sud



Vista dell'ingresso



Vista dell'attuale soggiorno



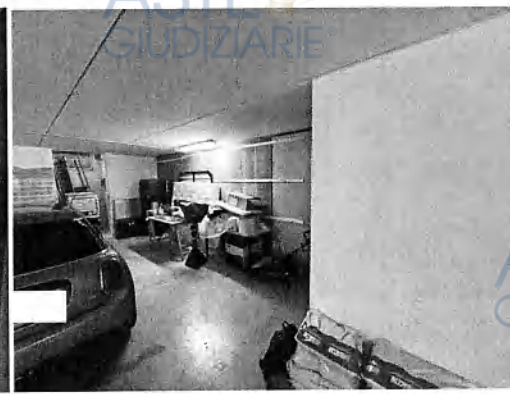
Vista della zona pranzo con angolo cottura



Vista della camera da letto



Vista del bagno finestrato



Vista dei posti auto e sub. 18

Calcolo superfici lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Ingresso	5,87 mq.	1	5,87 mq.
Ingresso	2,07 mq.	1	2,07 mq.
Camera (Ufficio)	14,65 mq.	1	14,65 mq.
Camera (Ufficio)	16,10 mq.	1	16,10 mq.
Bagno	5,00 mq.	1	5,00 mq.
Bagno	4,50 mq.	1	4,50 mq.
Ripostiglio	5,00 mq.	1	5,00 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

Cucina – pranzo (Ufficio)	30,18 mq.	1	30,18 mq.
Soggiorno (Ufficio)	20,95 mq.	1	20,95 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Area esterna	555,00 mq.	0,05	27,75 mq.
Cantina	5,85 mq.	0,20	1,17 mq.
Cantina	4,63 mq.	0,20	0,93 mq.
Posto auto	19,45 mq.	0,35	6,81 mq.
Posto auto	22,50 mq.	0,35	7,87 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			149,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	20%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
 Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso abitazione	Portoncini blindati esternamente di colore noce internamente di colore bianco	Buone
Infissi interni	Legno tamburato di colore bianco-panna	Discrete
Infissi esterni	Infissi in legno e vetro camera di colore noce esternamente e bianchi internamente.	Discrete
Protezione infissi esterni	Avvolgibili di colore verde scuro	Discrete
Pareti interne	<u>Piano terra:</u> integgiatura interna di colore bianco per le pareti e soffitto. Sono necessarie valutazioni e approfondimenti tecnici per le crepe evidenziate durante il sopralluogo.	Da verificare
Pavimentazioni interne	Parquet a doghe piccole probabilmente di tipologia <u>Doussiè</u> .	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	Pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e bianca per il bagno cieco. Pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica di forma quadrata e colorazione grigio chiaro per la pavimentazione del bagno finestrato. Rivestimenti verticali di colore grigio scuro di forma rettangolare.	Buone Buone

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	Gas metano di rete.	Da verificare
Elettrico	Sono presenti due contattori originariamente per le due unità direzionali	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia.	Da verificare
Citofonico	Presente	Da verificare
Telefonico	Presente	Da verificare

Tribunale di Verona E.J. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

Condizionamento	Non presente	-
Riscaldamento	Autonomo con caldaia posizionata esternamente sul retro dell'unotà	Da verificare
Antifurto	Non presente	-
Impianto TV	Presente	Da verificare

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

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso residenziale e direzionale realizzato nell'anno 2002.

I beni comuni non censibili sono così identificati catastalmente:

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 17 – bene comune non censibile.

Il sub. 17 si può identificare nella corte esterna che conduce dalla via Caris al piano seminterrato del fabbricato e distribuisce ai vari accessi

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 18 – bene comune non censibile.

Il sub. 18 si può identificare nell'area di manovra posizionata antistante alle due autorimesse e alle due cantine oggetto di vendita.

NOTA: Si precisa che, nell'atto di compravendita stipulato in data 27/12/2006, repertorio n. 2414 a cura del Notaio Andrea Lanza, con sede in Verona, e trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 09/01/2007 ai numeri R.G. 1358 – R.P. 777, il subalterno 18 è indicato come bene condominiale di pertinenza esclusiva (BCNC) ai subalterni 7, 8, 12 e 13.

Per maggiore chiarezza si ricorda che i subalterni 7 e 8 erano originariamente identificati come due unità direzionali, successivamente sopprese e accorpate nel

subalterno 35. I subalterni 12 e 13, invece, corrispondono a due posti auto inclusi tra i beni accessori del lotto.

Si segnala che, nell'elenco subalterni redatto nell'anno 2011, il subalterno 18 non risulta descritto come bene condominiale di pertinenza esclusiva (BNCN) al subalterno 35 (ex sub 7 e 8), ma è semplicemente indicato come bene comune non censibile, senza specifica di pertinenza esclusiva.

È stata richiesto il recupero dell'elaborato planimetrico dell'anno 2007, comprensivo dell'elenco dei subalterni, dal quale emerge che la dicitura relativa al subalterno 18 risulta conforme a quanto riportato nel documento del 2011.

Ad oggi effettivamente la proprietà utilizza il sub. 18 come parcheggio per le auto mentre, gli effettivi posti auto sono occupati da scaffalature per il collocamento di materiale vario.

- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 19 – bene comune non censibile.
Il sub. 19 si può identificare nella scala comune esterna e al percorso pedonale che conduce al vano scala condominiale. Il vano scala condominiale si identifica anch'esso nel sub. 19
- Foglio 16 – Particella 122 – sub. 20 – bene comune non censibile.
Il sub. 20 si può identificare in una porzione di corte esterna.

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

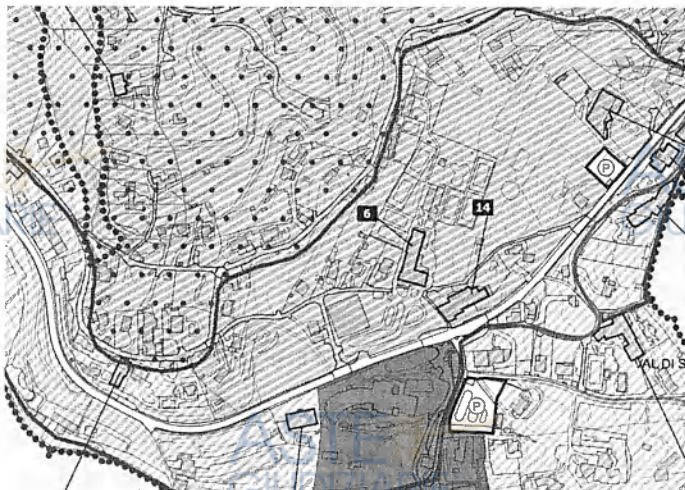
L'immobile oggetto di procedura dispone di un accesso sia pedonale che carrabile, entrambi arretrati rispetto al ciglio stradale e situati in via Caris n. 3.

L'ingresso immette in una corte esterna comune (sub. 17), dalla quale si accede sia all'area autorimesse (anch'essa sub. 17) sia alla scala esterna che conduce al fabbricato ubicato sul lato sud del lotto (sub. 19).

Attraverso quest'ultima si raggiunge il vano scala condominiale che distribuisce le unità immobiliari. Dal vano scala comune, situato al piano terra, si accede direttamente all'unità oggetto della presente perizia.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto riportato all'interno della Variante al PRG/PI dell'anno 2020 adeguamento alla LR 14/2017 e dalla DGRV 668/2018 del Comune di Malcesine (VR), risultano essere interessati dai seguenti vincoli e previsioni urbanistiche di seguito riportati.



Zonizzazione Intero Territorio comunale:

Area costiera sud: MALCESINE – CASSONE

Zone territoriali omogenee: Zona B2 – Residenziale speciale

Piano di assetto idrogeologico: P2 – Pericolosità media – moderata

ART. 48 - ZONA "B" - SPECIALE

- 1) Trattasi di agglomerati residenziali siti al di fuori dei centri edificati e non aventi le caratteristiche di centri rurali.
- 2) Gli edifici esistenti in tale zona, alla data di adozione della presente Variante al previgente PRG – DLC 25 / 13.07.2004, possono aumentare il volume attuale, "una tantum", con un massimo di mc 50 per unità edilizia al solo scopo di un adempimento igienico sanitario e miglioramento delle condizioni abitative. L'ampliamento potrà comunque effettuarsi in altezza rispetto all'altezza max dell'edificio esistente così come determinato dal Regolamento.
- 3) Allineamenti a distanza diversa allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 4) in tale zona sono ammissibili gli interventi individuati puntualmente nella Tavola "INTERVENTI CODIFICATI – ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" approvata con D.G.R.V. n. 4180 del 09.09.1994 e nella Tavola 05.3 "SCHEDATURA GENERALE DEGLI INTERVENTI APPROVATI" approvata ai sensi della L.R.V. 21/1998 art. 1 - comma 9 – con parere favorevole del dirigente della Direzione Urbanistica e BB.AA. in data 21.6.2004 prot. n. 428158/4701

5) Parametri edilizi**ZONA "B" – SPECIALE**

Indice di edificabilità territoriale (IT) della zona mc	50 (una tantum per gli edifici esistenti al 13.07.2004)
	mc 400 (per interventi codificati prime case)
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 1000 (per interventi codificati prime case)
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto Indice di copertura (IC) massimo	mq 25% (per interventi codificati prime case)
Numero massimo dei piani abitabili	n° 2 (per interventi codificati prime case)
Altezza massima dei fabbricati m	6,50 o l'esistente (se superiore)
Distanza minima dal ciglio stradale norma di zona) /esistente *	m 5,00 (anche per gli interrati - vedi ultimo comma della
Distanza minima dai confini	m 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m per i fabbricati esistenti distanza attuale con un minimo di m 6,00 per i nuovi fabbricati m 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m 10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq 20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	m 10%
Cavedi	mq esclusi
Cortili chiusi	mq esclusi

*Introdotta con variante DLC 33/28.07.2017



Carta delle trasformabilità:

Aree di urbanizzazione diffusa art. 33

Nuova perimetrazione aree e pericolosità Idrogeologica in riferimento al PAI DGRV 290
del 11.03.2014 – art. 13: P2 – Pericolosità media – moderata



Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:

Aree di notevole interesse pubblico – Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/2004 art.
10.1

Fasce costiere lacuali per una profondità di 300 m. art. 142 lett a) e b) D.Lgs 42/2004 art. 10.2

Corsi d'acqua art 142 lett. C) D.Lgs 42/2004 art. 10.2

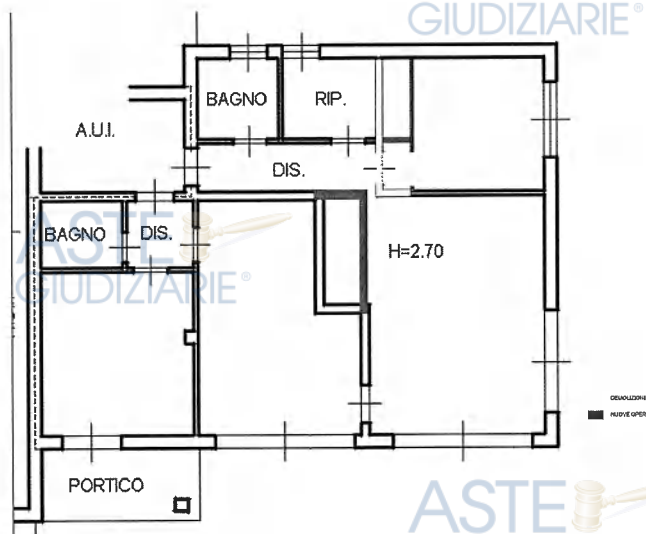
Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico – PAI – Area in dissesto per “Frana attiva” –
Delibera ADBPO n. 6 del 25.02.2003 e DPCM 30.06.2003 – art. 13

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

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il sopralluogo effettuato in data 17/04/2025 ha evidenziato le seguenti difformità catastali relativamente al sub. 35:

- Andamento del muro portante differente tra l'attuale zona cucina – pranzo e il locale soggiorno. L'andamento del muro risulta essere rettilineo;
- Realizzazione del locale utilizzato come camera (ufficio) di dimensioni minori rispetto a quanto indicato in planimetria e conseguente aumento del locale ripostiglio
- Realizzazione delle portefinestre dei locali attualmente destinati a zona giorno (uffici) di dimensioni differenti.



Si segnala che, nel corso dell'anno 2011, è stata effettuata una variazione catastale con accorpamento delle due unità edilizie e conseguente cambio di destinazione d'uso da categoria A/10 (uffici e studi privati) a categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Tale modifica è avvenuta esclusivamente a livello catastale, senza la presentazione al Comune di Malcesine di un progetto formale di cambio di destinazione d'uso.

A seguito di verifiche e colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Malcesine, è emerso che, in base alle vigenti disposizioni del Piano degli Interventi (P.I.), la destinazione d'uso residenziale non risulta sanabile. Pertanto, sarà necessario ripristinare la destinazione originaria in categoria A/10 (uffici e studi privati).

Inoltre, essendo sono state rilevate difformità, sia interne che esterne, sotto il profilo urbanistico, una volta completata la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, sarà necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di apposita pratica DOCFA.

Si precisa, infine, che la normativa attualmente in vigore non consente più la rappresentazione congiunta, all'interno della medesima planimetria catastale, dell'unità abitativa e dei locali accessori (quali, ad esempio, la cantina). Pertanto, ai fini della presentazione della pratica DOCFA, sarà necessario procedere con la soppressione dell'attuale subalterno n. 35 e la creazione di nuovi subalterni distinti.

Il costo stimato per l'elaborazione e la presentazione della suddetta pratica da parte di un tecnico abilitato è pari a € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

- Licenza di costruzione n. 937 del 5 agosto 1963 per la costruzione di casetta abitazione e capannone in legno
- Concessione edilizia n. 3505 dell'anno 1988 per la ristrutturazione di un edificio
- Concessione edilizia prot n. 8220 dell'anno 1988 per la formazione di due magazzini interrati e il rifacimento del soprastante capannone artigianale
- Concessione edilizia prot n. 2065 dell'anno 1988 per la formazione di un magazzino completamente interrato e la ristrutturazione del soprastante capannone artigianale

- Concessione edilizia prot n. 2352 dell'anno 1989 per la trasformazione di deposito – magazzino in camere con bagno e la formazione di un locale interrato da adibire a servizi.
- Concessione edilizia n. 91 dell'anno 2002 per un progetto di riordino ambientale con trasposizione dei volumi per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale e direzionale
- Variante in corso d'opera al PDC n. 91/02 n. 189 del 2004 per un progetto di riordino ambientale con trasposizione dei volumi per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale e direzionale
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità n. 18345 del 7 dicembre 2005.

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

Il sopralluogo effettuato in data 17/04/2025 ha evidenziato difformità rispetto alla Variante in corso d'opera al PDC n. 91/02 n. 189 del 2004.

Si ritiene opportuno segnalare che, al momento della costruzione originaria e come indicato nell'elaborato grafico sopra citato, il bene oggetto di perizia risultava suddiviso in due distinte unità immobiliari, entrambe con destinazione d'uso direzionale. Tali unità erano autonome sotto il profilo urbanistico, catastale e funzionale.

Successivamente all'acquisto da parte dell'attuale proprietaria, risulta essere stato effettuato un intervento di fusione edilizia, con modifiche distributive interne, che ha comportato l'unificazione delle due unità in un'unica unità immobiliare. Contestualmente, è stata modificata anche la destinazione d'uso da "direzionale" a "residenziale".

Tale destinazione residenziale è stata confermata in occasione del sopralluogo, durante il quale sono stati rilevati ambienti tipici di un'abitazione, quali cucina con zona pranzo, soggiorno e due camere da letto arredate. Si evidenzia, tuttavia, che questa

trasformazione ha prodotto effetti esclusivamente in ambito catastale, in assenza della necessaria autorizzazione urbanistica da parte del Comune di Malcesine.

A seguito di appositi incontri con l'Ufficio Tecnico comunale, è stato accertato che l'attuale destinazione d'uso residenziale, oltre a essere priva di titolo autorizzativo, non risulta sanabile ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente. In particolare, la normativa del Comune di Malcesine prevede, per la zona in cui è ubicato l'immobile, che il cambio di destinazione d'uso in residenziale sia consentito solo fino a un massimo di 400 mc. Tale volumetria risulta già integralmente utilizzata a seguito del Permesso di Costruire n. 91/02 e relativa Variante approvata nel 2004. Pertanto, non è consentito alcun ulteriore cambio d'uso, e dovrà essere ripristinata la destinazione originaria a uso ufficio.

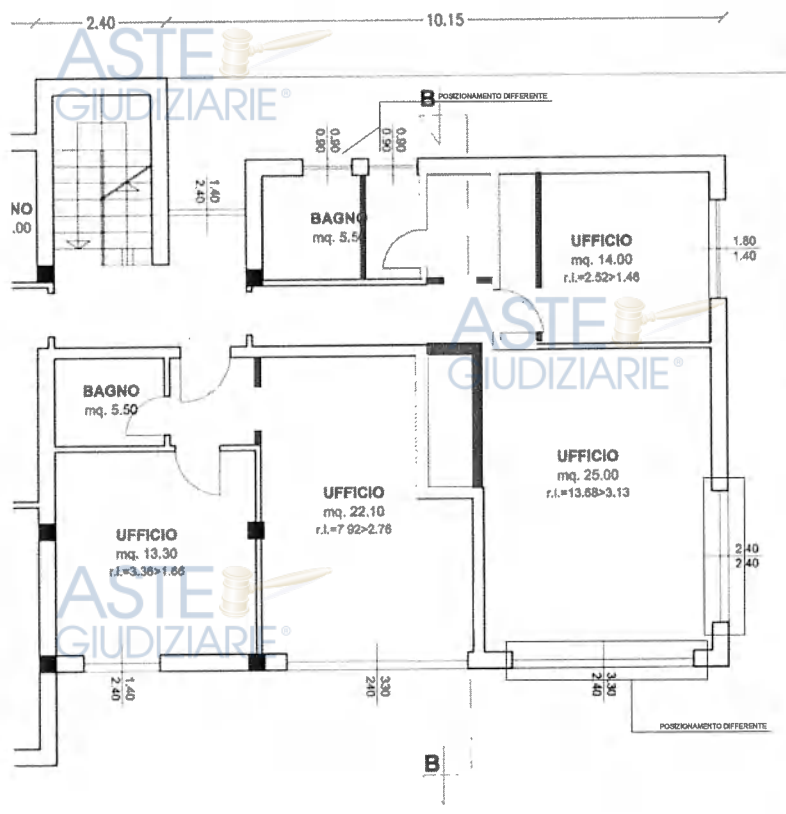
Inoltre, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- Riduzione delle dimensioni di un bagno per la creazione di un ripostiglio;
- Riduzione della superficie dell'attuale camera principale (originario ufficio);
- Modifica della parete divisoria tra le due unità direzionali originarie;
- Apertura di un varco per collegare le due unità, attualmente utilizzate come unica unità abitativa;
- Modifica della posizione della finestra del bagno e del ripostiglio adiacente;
- Variazione nelle dimensioni e nel posizionamento delle finestre nella zona cucina-soggiorno.
- Sono state ricavate due cantine all'interno dell'intercapedine posizionato al piano seminterrato

Per regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario, in primo luogo, ripristinare la destinazione d'uso uffici attuale autorizzata con la Variante in corso d'opera al PDC n. 91/02 n. 189 del 2004 e presentare una SCIA al Comune di Malcesine per le difformità distributive interne contestualmente all'accertamento di compatibilità paesaggistica al fine di sanare le difformità prospettiche riscontrate.

Si evidenzia che la relativa pratica sarà sottoposta alla valutazione dei tecnici comunali, che esprimeranno apposito parere. I costi per la presentazione della pratica in sanatoria si possono identificare in circa 3.000€ oltre 1.000€ di sanzione per interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio. La sanzione per quanto riguarda l'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà oggetto di valutazione da parte dei tecnici del Comune di Malcesine e

potrà essere quantificata solamente successivamente alla presentazione della pratica. La sanzione minima prevista è pari a 516€.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In data 17 aprile 2025, nel corso del sopralluogo, era presente l'attuale proprietaria dei beni oggetto della presente perizia, la quale ha dichiarato al sottoscritto solamente di non avere residenza né dimora abituale presso l'unità immobiliare in oggetto. L'immobile si presentava comunque integralmente arredato in ogni sua parte, con elementi d'arredo tipici di una destinazione residenziale. Sulla base delle evidenze riscontrate, si ritiene che i beni siano utilizzati in via occasionale, presumibilmente come seconda abitazione.

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

Sono state comunque effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e non sono emersi contratti di locazione come da documento allegato.

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

In seguito a delle verifiche effettuate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 06/03/2025 risultano presenti le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 29/08/2011 - Registro Particolare 6831 Registro Generale 33402

Consistente in ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – repertorio n° 6/3 del 24/08/2011 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

Notaio Manente Michele con sede a Venezia.

ISCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 5319 Registro Generale 35785

Consistente in decreto ingiuntivo – repertorio n° 0280537/2024 del 14/03/2024 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia.

TRASCRIZIONE del 14/02/2025 - Registro Particolare 3893 Registro Generale 5394

Consistente in verbale di pignoramento immobiliare – repertorio n° 10581 del 16/01/2025 emesso dal Tribunale di Verona a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni oggetto di perizia. gravante sui beni oggetto di perizia.

NOTA: Si fa presente che in seguito all'atto di acquisto della sig.ra [REDACTED], nell'anno 2023 e precisamente in data 26/04/2023 e trascritto a Verona in data 05/05/2023 repertorio 8063/5947 – Notaio Papoff Valentina, la signora [REDACTED] dona i beni oggetto

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

della procedura al figlio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] con il presente
atto si riserva il diritto di usufrutto vita sua natural durante che accetta la nuda proprietà.
Successivamente, 13/06/2024 secondo atto del Notaio Papoff Valentina e trascritto a
Verona in data 24/06/2024 numero di repertorio 8783 i signori [REDACTED]
[REDACTED] e il sig. [REDACTED]
[REDACTED],
mediante i rispettivi procuratori, sciolgono per mutuo consenso il contratto di donazione
repertorio n. 8063/5947 del 26/04/2023.

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

Nessuno

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

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

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

In riferimento al complesso edilizio nel quale sono ubicati i beni oggetto della presente perizia, si precisa che, secondo quanto comunicato dagli altri proprietari delle porzioni immobiliari, non risulta essere presente un amministratore di condominio formalmente incaricato. La gestione delle spese comuni e delle relative quote condominiali è sempre avvenuta, nel tempo, attraverso accordi diretti e informali tra i singoli proprietari, suddividendo gli oneri in maniera consensuale e senza l'adozione di specifici regolamenti o delibere assembleari.

Non è stato possibile acquisire informazioni direttamente dalla parte esecutata; tuttavia, i dati e le circostanze sopra riportati sono stati resi noti al sottoscritto grazie alla collaborazione e alla disponibilità dei proprietari di altre unità inserite nel complesso.

Si segnala, inoltre, che attualmente non risulta installato un contatore condominiale dedicato alla gestione delle spese energetiche comuni, quali l'alimentazione del cancello

d'accesso e l'illuminazione delle parti comuni. Secondo quanto riferito, tali utenze risulterebbero collegate al contatore privato intestato a uno dei proprietari, con conseguente imputazione dei relativi consumi a quest'ultimo, e successiva eventuale ripartizione dei costi con gli altri condomini secondo modalità concordate definite "amichevoli".

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

I beni oggetto della presente procedura risultano, allo stato attuale, adibiti ad uso abitativo.

Come emerge dal contratto di compravendita prodotto in atti, l'acquisto originario ha riguardato due distinte unità immobiliari, entrambe con destinazione d'uso ufficio, cedute dalla società [REDACTED]. Pertanto, l'attuale utilizzo a fini residenziali risulta difforme rispetto alla destinazione d'uso originaria indicata nei titoli di provenienza e negli atti di acquisto. Ai fini urbanistici non potrà essere richiesto il cambio d'uso in residenziale e dovrà essere mantenuta la destinazione uffici.

I beni sono pervenuti per la quota di 1/1 a favore della sig.ra [REDACTED], secondo atto di compravendita del 27/12/2006 con il numero di repertorio n. 2414 del Notaio Andrea Lanza con sede a Verona e trascritto a Verona il 09/01/2007 ai numeri R.G. 1358 – R.P. 777, contro [REDACTED]

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Ingresso	5,87 mq.	1	5,87 mq.
Ingresso	2,07 mq.	1	2,07 mq.
Camera (Ufficio)	14,65 mq.	1	14,65 mq.
Camera (Ufficio)	16,10 mq.	1	16,10 mq.
Bagno	5,00 mq.	1	5,00 mq.
Bagno	4,50 mq.	1	4,50 mq.
Ripostiglio	5,00 mq.	1	5,00 mq.
Cucina – pranzo (Ufficio)	30,18 mq.	1	30,18 mq.
Soggiorno (Ufficio)	20,95 mq.	1	20,95 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Area esterna	555,00 mq.	0,05	27,75 mq.
Cantina	5,85 mq.	0,20	1,17 mq.
Cantina	4,63 mq.	0,20	0,93 mq.
Posto auto	19,45 mq.	0,35	6,81 mq.
Posto auto	22,50 mq.	0,35	7,87 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			149,00 mq.

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel contesto della presente procedura di stima, l'aspetto economico primario da considerare è rappresentato dal valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi. La determinazione di tale valore costituisce un passaggio fondamentale per garantire una corretta e trasparente valutazione tecnico-economica del bene.

Una volta identificate e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la valutazione può essere effettuata adottando uno dei seguenti criteri metodologici:

- il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto generabile dal bene, oppure
- il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di immobili simili.

Nel caso in esame, si è ritenuto più opportuno e coerente procedere con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Questo approccio è considerato il più adeguato per stimare in modo attendibile il valore commerciale attuale dell'immobile, in quanto consente di confrontare il bene oggetto della valutazione con immobili di recente oggetto di compravendita sul mercato libero. L'obiettivo è individuare il valore di mercato più probabile, ovvero quello che l'immobile potrebbe realisticamente ottenere in condizioni di libera contrattazione tra soggetti terzi indipendenti.

Il procedimento adottato tiene in attenta considerazione tutti i fattori che incidono sul valore del bene, siano essi di natura fisica, funzionale o urbanistica. In particolare, vengono esaminati:

- la collocazione urbanistica dell'immobile, ovvero il tipo di zona in cui è inserito
- l'ubicazione specifica all'interno del contesto edilizio e la sua accessibilità;
- la tipologia edilizia (ad esempio edificio indipendente, porzione di fabbricato, appartamento in condominio);
- l'esposizione solare e l'illuminazione naturale;
- la superficie utile complessiva, nonché l'eventuale presenza di spazi accessori (balconi, terrazzi, cantine, autorimesse);
- la presenza e la qualità degli impianti tecnologici (elettrici, idrici, di riscaldamento, ecc.) e il relativo stato di manutenzione;

- le finiture interne ed esterne, i materiali impiegati nella costruzione e l'eventuale presenza di elementi di pregio;
- la vetustà dell'immobile, intesa come l'età della costruzione;
- infine, il complessivo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile al momento della valutazione.

Attraverso l'analisi comparativa e la ponderazione di tutti i fattori sopra menzionati, il perito perviene a una stima il più possibile oggettiva e rispondente alle condizioni attuali del mercato immobiliare.

D.1.13.3. Stima

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

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

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore del bene
Unità immobiliare (ufficio ma attualmente adibito ad abitazione) con 2 posti auto e area esterna	149,00	2.950	€ 439.550,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (arrotondato)			€ 440.000,00

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia e relativa sanzione	-€4.000,00
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€1.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€5.000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 435.000,00

(valore arrotondato)

Valore LOTTO UNICO € 435.000,00

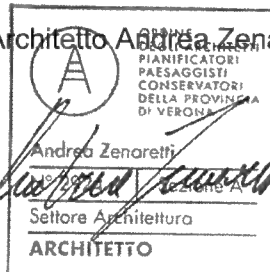
(quattrocentotrentacinquemila,00)

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, 12/08/2025

Il perito estimatore

Architetto **Andrea Zenaretti**



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

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

Tribunale di Verona E.I. n. 28/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Maria Enrica Trivelli