

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 280/2024 R.G.E.
Giudice Esecuzione	Dott. Attilio Burti
Creditore Procedente	
Intervenuto	
Parte Esecutata	



Esperto Stimatore	Custode Giudiziario
Architetto Claudio Forcato	Avv. Gloria Formenti
Ordine Architetti n. 547	
claudio.forcato@archiworldpec.it	avvgloriaformenti@gmail.com
forcato.claudio@gmail.com	avvgloriaformenti@ordineavvocativrpec.it
045 8009870	045 8006684
Verona 37121 – V.lo Riva S. Lorenzo 4	Verona 37121 – Piazza S. Fermo 5

Tribunale di Verona E.I. 280/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato
Custode: Avv. Gloria Formenti

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



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	pag.	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	pag.	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	pag.	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	pag.	4
D.1.	LOTTO UNICO	pag.	4
D.1.1.	Proprietà	pag.	4
D.1.1.1.	Ricerca presso gli uffici anagrafici	pag.	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	pag.	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	pag.	9
D.1.3.1.	Contesto	pag.	9
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	pag.	10
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	pag.	16
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	pag.	19
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	pag.	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	pag.	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	pag.	21
D.1.7.	Stato occupazionale dell'immobile	pag.	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	pag.	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	pag.	22
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	pag.	23
D.1.8.1.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati della procedura	pag.	23
D.1.8.2.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	25
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	pag.	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	pag.	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine degli oneri condominiali	pag.	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	pag.	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	pag.	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	pag.	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	pag.	26
D.1.13.1.	Consistenza	pag.	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	pag.	26
D.1.13.3.	Stima	pag.	27
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	pag.	29
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	pag.	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	pag.	29

A.SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	N. 280/2024 R.G.E.
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento Residenziale Sup. Commerciale mq. 83,00
Ubicazione	Costermano sul Garda (VR) 37010 Via Salita degli Ulivi 15 (ora 39)
Dati catastali	N.C.E.U. – Costermano sul Garda (VR) Fg. 13 Particella 642 Sub. 6
Valore di stima al netto delle decurtazioni	€. 235.000,00 (duecentotrentacinquemila,00)
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti lievi difformità
Irregolarità catastali	Non presenti
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 vista dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito delle ricerche documentali e dei sopralluoghi effettuati, il Tecnico estimatore, dichiara che i beni risultano in proprietà per la quota di 1/2 a carico di [REDACTED]

Si precisa che attualmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, costituita da un'unità residenziale con annessi accessori, risulta libera da persone ma occupata da beni mobili di arredo.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattandosi di un'unità residenziale inserita in un contesto condominiale, con annessi accessori, il CTU ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti provenienze:

- Atto tra vivi – Compravendita – NN. 4359/2663 del 07/02/2011. Atto del Notaio Piattelli Ruggero, di Verona, del 20/01/2011 rep. n. 102416/20940.

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti

beni:

NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)

Fg. 13Part. 642 Sub 6 (A/2).

Quadro B:

nella vendita vengono comprese le relative quote di comproprietà condominiale delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C., ivi compresa l'area coperta di sedime e l'area scoperta di pertinenza condominiale del fabbricato.

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 53810/32991 del 07/12/2005.** Atto del Notaio Scaduto Vincenzo, di Verona, del 01/12/2005 rep. n. 1260/941.

[REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)

Fg. 13 Part. 642 Sub 6 (A/2).

- **Atto tra vivi – Compravendita – NN. 21461/15134 del 13/07/1992.** Atto del Notaio Fauci Domenico, di Verona, del 16/06/1992 rep. n. 33317.

[REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dei seguenti beni:

NCT del Comune di Costermano sul Garda (VR)

Sez. A Fg. 11 Part. 121 Sub 6 (A/2).

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici, certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione residente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici, certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione residente:

[REDACTED] atto n. 892

[REDACTED]

Risulta di stato libero.

Risulta iscritta all'indirizzo: Via Antonio Salieri n. 8, Comune di Cerea (VR).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A seguito dell'effettuazione delle ricerche presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta così identificato:

NCEU

Abitazione con accessori – Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4 vani, deriva da:

Variazione del 20/10/2014 Pratica n. VR0358604 in atti dal 20/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 236549.1/2014);

Variazione Toponomastica del 18/01/201 Pratica n. VR0014580 in atti dal 18/01/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 2398.1/2011);

Variazione modifica identificativo del 27/05/2005 Pratica VR0139987 in atti dal 27/05/2005 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 20369.4/2005) (ex sezione urbana A Foglio 1 Particella 642 Sub. 6);

Variazione modifica identificativo del 27/05/2005 Pratica n. VR0139986 in atti dal 27/05/2005 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 20353.4/2005) (ex sezione urbana A Foglio 1 particella 121 Sub. 6);

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;

Classamento del 21/10/1985 in atti dal 14/07/1998 in data 10/07/1998 (n. 382.1/1985);

Altre cause di variazione del 21/10/1985 in atti dal 17/11/1989 (382/1985);

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

NCT

Ente Urbano – Fg. 13 Part. 642 – Sup. 3.150,00 mq.

Variazione d'ufficio del 17/05/2024 Pratica n. VR0098641 in atti dal 17/05/2024 Verifica d'ufficio (n. 98641.1/2024).

Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del 17/05/2024 acquisita agli atti al prot. n. VR0098640 del 2024 – si ripristina la situazione antecedente al tm VR0097855/2024 presentato in data 16/05/2024, per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10.

Tipo mappale del 16/05/2024 Pratica n. VR0097855 in atti dal 16/05/2024 presentato il 16/05/2024 (n. 97855.1/2024).

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94.

Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/05/2005 Pratica n. VR0139985 in atti dal 27/05/2005 allineamento mappe (n. 6689.1/2005).

Annotazioni: passaggio ad e.u. per accertarla esistenza al nceu sez. A fg. 1 mappale 121.

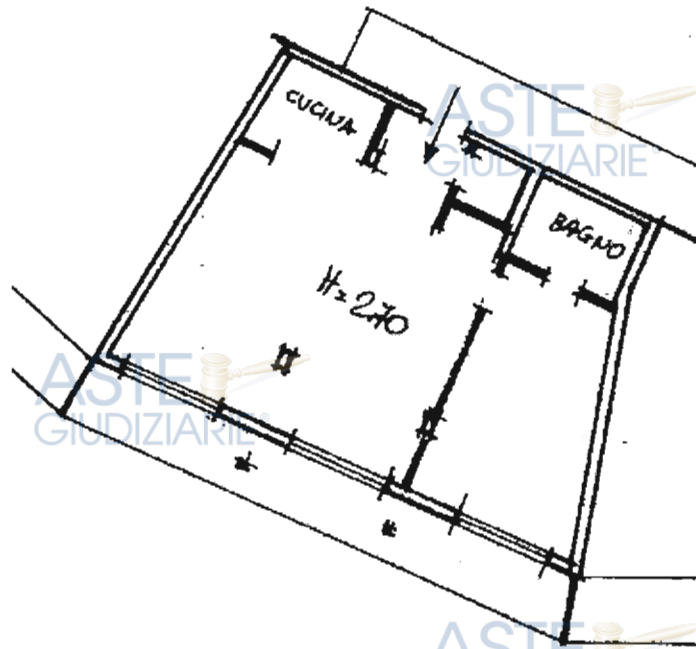
Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/05/2005 Pratica n. VR0139983 in atti dal 27/05/2005 (n. 6687.1/2005).

Annotazioni: passaggio ed e.u. per accertata esistenza al nceu sez. A fg. 1 mappale 121.

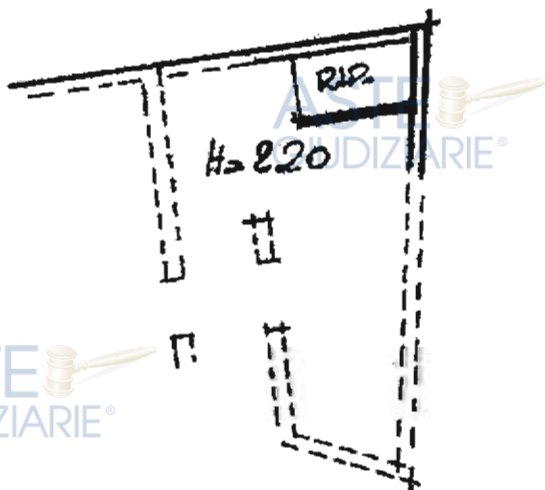
Impianto meccanografico del 06/01/1987.

Abitazione – Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Sup. cat. 83,00 mq.

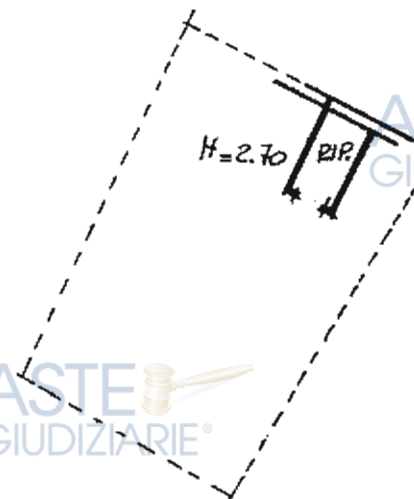
Piano Primo

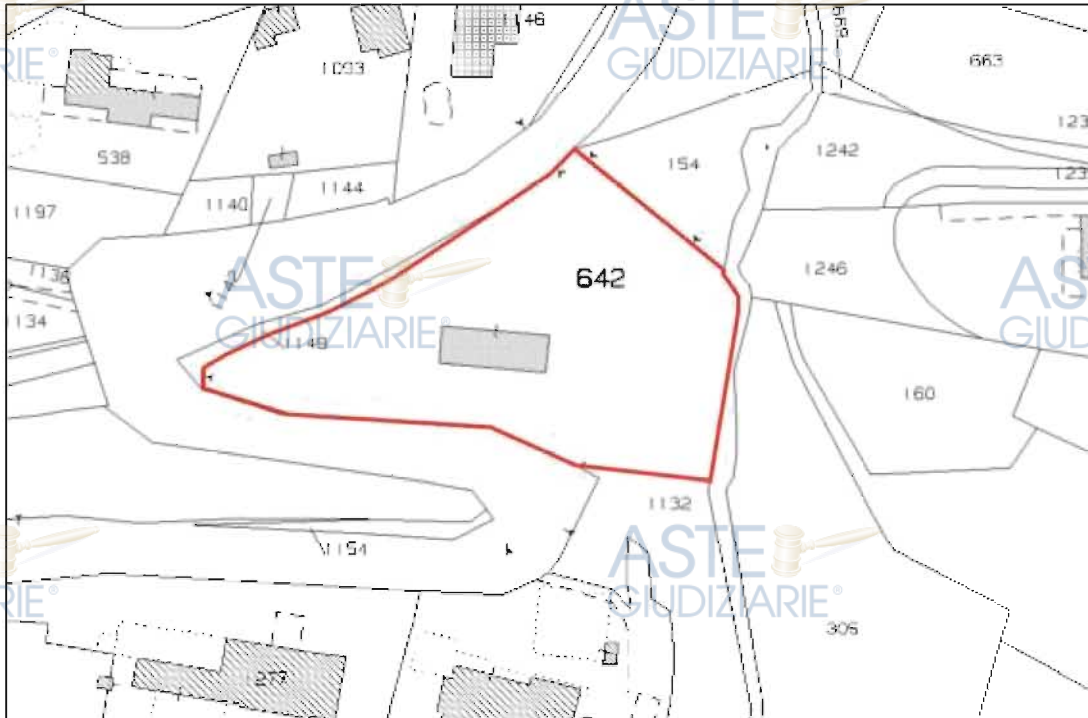


Piano terra



Piano terra





N.B.

È importante evidenziare che a seguito delle verifiche catastali effettuate, comprensive di ricolliegamento ai dati catastali presenti nell'atto di pignoramento, sono emerse delle difformità di diversa natura. Tali difformità verranno solamente elencate in quanto saranno trattate nello specifico ai paragrafi dedicati "*D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali - D.1.5. Situazione catastale dell'immobile*".

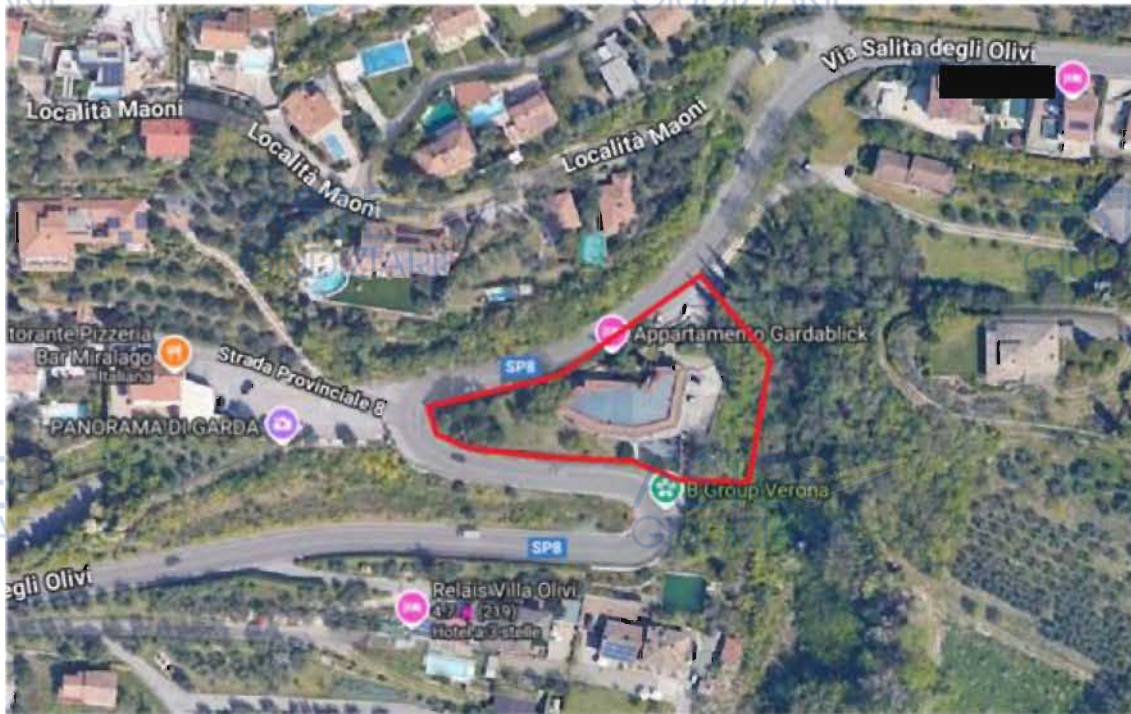
Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Nell'estratto di mappa viene riportato un sedime del fabbricato che non rispecchia la sagoma attuale.
- Lievi difformità all'interno dell'unità residenziale in esame.
- Gli spazi condominiali non vengono identificati come beni comuni non censibili (BCNC) ma identificati come u.i.u. (subalterno 1) e categoria D/6 "*Fabbricati e locali per esercizi sportivi*", intestata solo parzialmente a persone e società.
- Non è presente alcun elaborato planimetrico.

Confini

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta isolato sui quattro lati, mentre l'area esterna condominiale identificata al mappale 642 confina a nord, ovest e sud con la strada pubblica denominata Salita degli Ulivi infine il fronte est confina con un'area boschiva.

Estratto da Google Maps – Via Salita degli ulivi – Comune di Costermano sul Garda (VR)



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il bene oggetto di perizia è ubicato sulla Strada Provinciale n. 8 denominata via Salita degli Ulivi al civico n.39 del Comune di Costermano sul Garda (VR).

La zona è a carattere residenziale/turistica circondata da aree a verde/boschive essendo un territorio collinare con accentuate pendenze.

Il lotto in cui è inserito il compendio immobiliare è collocato nel versante collinare prospiciente il lago di Garda ed è inserito in un'ansa (tornante) della SP 8, arteria stradale che funge da collegamento tra l'abitato del Comune di Costermano sul Garda ed il Comune di Garda.

Il fabbricato è infatti situato in una posizione sopraelevata che consente una vista panoramica diretta sul lago più precisamente sul golfo di Garda.

Il compendio immobiliare è situato breve distanza sia dal centro di Costermano sul Garda sia dal centro abitato di Garda. A tal proposito il bene risulta servito da qualsiasi tipologia di servizio sia primario che secondario.

Dal punto di vista viabilistico il bene si trova a circa 10 km dal casello autostradale di Affi (A22 Modena – Brennero).

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

Trattasi di un'abitazione di tipo civile situata al piano primo di un fabbricato dotato di tre piani fuori terra. All'unità residenziale sono annessi accessori costituiti da posto auto esterno e due locali cantina.



Da quanto emerso dalla ricerca effettuata presso l'Edilizia Privata del Comune di Costermano sul Grada (VR) il fabbricato, in cui è inserita l'unità oggetto di pignoramento, è stato autorizzato nel corso degli anni '60 inizialmente con destinazione alberghiera e successivamente venne variata in residenziale.

La realizzazione del fabbricato avvenne nei primi anni '70 e successivamente sono stati eseguiti diversi interventi principalmente sugli spazi comuni dell'edificio e nello specifico:

- Licenza di costruzione n. 1025 del 1974, che investe la realizzazione della terrazza con sosta auto e locali al piano seminterrato.
- Licenza di costruzione 2910 del 20.07.1985 relativa alla sistemazione di alcuni posti auto esterni.
- Autorizzazione inerente a modifiche della recinzione esterna del fabbricato con pratica n. 7683 del 24.07.2002.
- Comunicazione di Manutenzione ordinaria relativa a lavori di rifacimento della piscina esterna in data 29.03.2022.
- Comunicazione di Edilizia Libera del 22.11.2023 concernente alle sistemazioni della pavimentazione della rampa esterna carrabile ed altri lavori di manutenzione.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato (*Foto 1-2*) di tre piani fuori terra, con il piano terra parzialmente interrato sul fronte nord, dispone di una struttura portante in cemento armato con tamponamento in muratura tradizionale e compartimenti interni in laterizio. La copertura è piana con un bordo perimetrale dotato di manto in tegole.

L'area esterna di pertinenza esclusiva identificata al mappale 642 è accessibile da via Salita degli Ulivi (SP 8) tramite un ingresso sia pedonale che carrabile (*Foto 3*). Si segnala che è presente un accesso solo pedonale in corrispondenza del tornante sottostante il fabbricato sul lato sud (*Foto 4*).

L'ingresso posizionato a nord della proprietà dispone di percorsi pedonali (*Foto 5-6*) che permettono l'accesso ai diversi livelli del fabbricato e di un cancello carrabile, che tramite rampa (*Foto 7*), conduce ad alcuni posti auto esterni (*Foto 8*).

L'appartamento, oggetto di perizia, è posizionato al piano primo del fabbricato ed è accessibile dal vano scale comune (*Foto 9-10*).

L'unità che presenta l'affaccio verso il lato sud, con vista diretta sul lago, si distribuisce con un piccolo ingresso (*Foto 11-12*) direttamente collegato alla zona giorno (*Foto 13-14-15*) all'angolo cottura (*Foto 16*) e ad un piccolo bagno di servizio (*Foto 17-18*).

La zona notte invece presenta un disimpegno servito da armadiature (*Foto 19-20*) la camera da letto (*Foto 21-22*) e dal servizio igienico principale dell'unità (*Foto 23-24-25*).

Tutti i locali principali presentano l'affaccio mediante ampie vetrate su un balcone che si estende su tutta l'ampiezza dell'appartamento (*Foto 26-27*).

Ingresso



Angolo cottura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno- Sala da pranzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Terrazza



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio igienico piccolo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

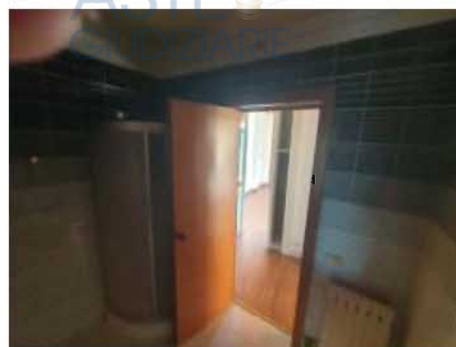
ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da Letto



Servizio Igienico



Dal punto di vista delle finiture interne e degli impianti tecnologici, l'immobile è dotato di:

- Porta d'ingresso – portoncino blindato con rivestimento in pannelli di legno, in discrete condizioni di conservazione (*Foto 28*);
- Serramenti esterni – finestre con struttura in legno e vetrocamera, in scarse condizioni di conservazione (*Foto 29*); oscuri esterni in legno con chiusura a libro, in scarse condizioni di manutenzione (*Foto 30*);
- Serramenti interni – porte in legno tamburato, in mediocri condizioni di manutenzione (*Foto 31*);
- Pavimentazioni interne – in piastrelle di ceramica nella zona giorno, in mediocri condizioni di manutenzione (*Foto 32*) e in parquet nella zona notte (*Foto 33*);
- Pavimentazione e rivestimenti bagni – in ceramica, in mediocri condizioni di conservazione (*Foto 18-24*);
- Impianto di riscaldamento – impianto a gas metano di rete con caldaia posizionata all'esterno dell'unità nel terrazzino (*Foto 34*) e corpi radianti in ghisa (*Foto 35*) è presente il libretto d'impianto;
- Impianto di condizionamento – sono presenti due split interni, posizionati nel soggiorno e nella camera da letto (*Foto 36-37*), mentre l'unità esterna nel balcone (*Foto 38-39*);



- Impianto elettrico – l'impianto sottotraccia che pare coevo alla data di realizzazione dell'edificio e non è disponibile certificato di conformità. All'interno dell'unità è presente un quadro elettrico di controllo dotato di salva vita (Foto 40). Il contatore è posizionato al piano terra (Foto 41);
- Citofono – impianto citofonico semplice (Foto 42);

A servizio dell'unità sono presenti inoltre due spazi adibiti a cantina, entrambi delimitati da strutture metalliche in ferro.

Una cantina è posizionata al piano terra (Foto 43) ed è accessibile dalla piscina comune interna (Foto 44), mentre l'altra unità (Foto 45) è posizionata al piano seminterrato per la precisione sotto il piazzale dei posteggi auto scoperti ed è accessibile da una scala esterna posta nelle vicinanze della piscina esterna (Foto 46-47).

Cantina



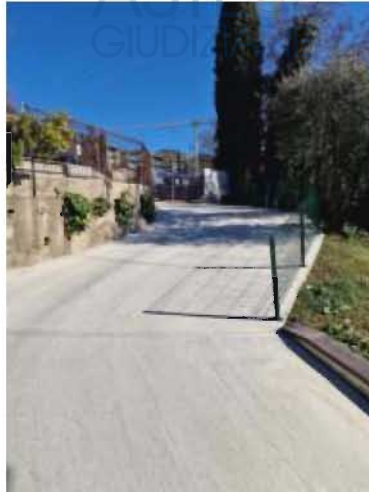
Cantina



Infine l'unità residenziale dispone di un posto auto scoperto posizionato nel piazzale esterno al piano terra e raggiungibile dalla rampa carrabile (Foto 48).

Si precisa che l'identificazione e la regolarità del suddetto bene viene specificata nel capitolo successivo "D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali".

Posto auto



Per quanto attiene agli spazi comuni, sia interni che esterni, è stata riscontrata una difformità sia sulla destinazione catastale ma anche sulla titolarità che verrà trattata nel capitolo successivo.

Gli spazi condominiali comuni sono caratterizzati da ampie aree a verde, con la presenza di arbusti ad alto fusto, sviluppate su diverse quote di livello che seguono la pendenza del versante collinare in cui è inserito il lotto (Foto 49-50-51).

Le aree verdi sono ben curate in modo da renderle percorribili anche grazie ai diversi camminamenti presenti.

Negli spazi comuni sono infine presenti due piscine, di generose dimensioni, una interna al fabbricato (Foto 52-53) ed una esterna che gode di una vista diretta sul lago di Garda (Foto 54-55).

La piscina interna, posta al piano terra del fabbricato, ad oggi non utilizzabile, è circondata da una zona solarium/relax oltre ad una zona benessere con sauna e bagno turco (Foto 56-57-58).



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

Dal punto di vista catastale il compendio immobiliare nel quale è inserita l'unità in esame non dispone di regolare elaborato planimetrico che individui in modo chiaro quali siano gli spazi comuni condominiali (beni comuni non censibili).

Pertanto l'individuazione di tali aree comuni è regolato dall'utilizzo abituale da tempo codificato nell'ambito della gestione condominiale.

È altresì doveroso evidenziare che non vi è corrispondenza tra il suddetto utilizzo e la corrispondenza degli stessi dal punto di vista di titolarità catastale.

Gli spazi condominiali attualmente utilizzati sono individuati dall'area esterna identificata catastalmente al mappale 642, all'interno della quale trovano riscontro degli spazi a verde con diverse piantumazioni, gli spazi d'ingresso pedonale all'immobile unitamente al percorso carrabile che conduce ad alcuni posti auto scoperti.



Per quanto attiene al posto auto scoperto che dalla gestione condominiale sembrerebbe assegnato all'unità residenziale oggetto di pignoramento, va evidenziato che non risulta identificato catastalmente come u.i.u. né tanto meno indicato nell'atto di provenienza.

L'Amministratore condominiale ha fornito una semplice planimetria compilata manualmente, nella quale vengono indicati dei posti auto con relativi nominativi. Come si evidenzia dalla planimetria allegata (E.9. Planimetria posti auto) in corrispondenza dell'ingresso pedonale condominiale (area pianeggiante alla fine della rampa carrabile) sono indicati 7 posti auto (dal n. 6 al n. 12). Dal sopralluogo è emerso che in realtà i posti auto effettivamente presenti sono 6.

Dalle indicazioni dell'Amministratore Condominiale il posto auto ripreso dall'immagine adiacente risulterebbe assegnato all'unità residenziale oggetto di perizia.

È importante sottolineare che la superficie del suddetto posto auto è regolato solamente da un uso condominiale che non è supportato da uno specifico verbale di assemblea che dia precise indicazioni in merito.

Quindiai fini della valutazione economica e alla luce della situazione esistente, in assenza di nessuna documentazione comprovante il diritto di utilizzo, quest'area non verrà considerata nel valore complessivo.



Sul lato ovest del fabbricato con vista verso il lago è inserita una piscina scoperta comune.



Per quanto attiene gli spazi interni comuni essi sono rappresentati dall'atrio d'ingresso al piano terra, con conseguente scala condominiale che conduce ai piani superiori.



Al piano terra sono altresì presenti delle aree comuni adibite a soggiorno – solarium, oltre ad una piscina coperta non funzionante.



Da questi spazi comuni si accede a dei locali destinati in origine a sauna e servizi che appaiono in parte attualmente in disuso.



Infine al piano scantinato, sottostante l'area adibita a parcheggi esterni, accessibile da una scala in c.a., è presente un'area destinata a cantine (legate catastalmente alle unità immobiliari) e locali tecnici comuni.



Tutti gli ambienti sopra descritti sono identificati catastalmente al **mappale 642 subalterno 1**, con categoria D/6 *"Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)"*. Essendo riconosciuta come u.i.u. (unità immobiliare urbana) e non come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) risulta attualmente intestata (come da visura allegata):

> **Intestati catastali**

██

██

Diritto di: Proprieta' per 14847/100000

██

██

Diritto di: Nuda proprieta' per 78067/2000000

██

██

Diritto di: Usufrutto per 78067/2000000

Trattandosi di spazi utilizzati come beni comuni, ma nei fatti aventi intestazione in capo ad una società e a due persone fisiche, tale aspetto dovrà essere "regolarizzato" da parte dell'aggiudicatario e degli altri condomini (qualora vi sia volontà comune in tal senso) unitamente con l'Amministratore di Condominio e il tecnico di fiducia nominato dal Condominio stesso.

Nell'atto di pignoramento è quindi compreso correttamente l'unità residenziale con accessori individuata al NCEU – Fg. 13 Part. 642 – Sub. 6, mentre evidentemente non sono menzionate le aree condominiali in quanto non risultano tali ed intestate.

Risulta comunque dalla documentazione fornita dall'Amministratore che l'immobile oggetto di perizia dispone di millesimi 93,68, sulla base dei quali sono state formulate le tabelle relativamente alle spese di gestione sia ordinaria che straordinaria dell'intero fabbricato.

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

L'accesso sia pedonale che carrabile all'area scoperta di pertinenza, identificata catastalmente al mapp. 642, avviene direttamente dalla via pubblica denominata via Salita degli Ulivi (SP8).

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

L'unità edilizia in esame è inserita nel **Piano degli Interventi** del Comune di Costermano sul Garda (VR) nella zona omogenea contraddistinta:

"ZTO B – area urbana di completamento" – Art. 52. 



Ed è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico – D. Lgs 42/2004 art. 136 (Art. 12) 
- Vincolo destinazione Forestale LR 52/78 art. 15 (Art. 14) 
- Vincolo idrogeologico – forestale (Art. 16) 
- SIC (Art. 18) 
- Ambito del Parco Ambientale (Art. 32 bis) 

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra le intestatarie catastali dell'immobile e quelle risultanti dalle visure ipotecarie.

Le planimetrie catastali presenti presso l'Ufficio catastale Agenzia del Territorio di Verona, dopo il sopralluogo effettuato, risultano fondamentalmente conformi allo stato di fatto dei luoghi.

Per la precisione sono presenti delle lievi difformità costituite da:

- una modifica nel posizionamento della spalla in muratura che delimita l'angolo cottura;
- sono state realizzate all'interno una serie di contropareti in cartongesso poste in opera sulle murature perimetrali, e sulla parete di divisione tra la zona giorno e la zona notte, con l'intento di creare nicchie e spazi di arredamento.

Queste lievi difformità non modificano la distribuzione e la consistenza dell'unità residenziale e quindi non sono influenti a livello catastale.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato un accesso agli atti presso l'edilizia privata del Comune di Costermano sul Garda (VR), il quale ha inviato tutta una serie di documenti relativi al fabbricato oggetto di perizia.

L'iter delle procedure urbanistiche si presenta abbastanza articolato e pertanto si ritiene opportuno elencare tutte le autorizzazioni fornite.

- Licenza di costruzione n° 121 del 04/05/1964 per la realizzazione di un ristorante bar.
- Richiesta di rinnovo della Licenza di Costruzione n° 121 in data 06.05.1966, tale licenza risulta in seguito decaduta per il mancato inizio dei lavori.
- Concessione Edilizia n° 216 del 05.12.1966. Oggetto della nuova concessione è la trasformazione del fabbricato in albergo. La relativa autorizzazione viene rilasciata in data 28.06.1967.
- Risulta rilasciata una Concessione Edilizia in Variante, n° 814 del 31.10.1972, nella quale si concede la trasformazione dell'attività alberghiera in residenziale. Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stata reperita la copia cartacea della concessione stessa, ma solamente la richiesta di rilascio ed un elaborato grafico. L'esistenza di tale concessione viene confermata da una successiva domanda di volturazione della stessa a nuovi proprietari.
- Licenza di costruzione n. 1025 del 1974, che investe la realizzazione della terrazza con sosta auto e locali al piano seminterrato.
- È stata infine rilasciato un Certificato di Abitabilità che fa riferimento alle Concessioni rilasciate nel corso del tempo e precisamente le pratiche n° 115 – 121 – 216 – 267 – 1025 – 814. Tale certificato è stato rilasciato dopo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario che hanno verificato che le opere eseguite sono conformi ai progetti approvati.
- Licenza di costruzione 2910 del 20.07.1985 relativa alla sistemazione di alcuni posti auto esterni.
- Autorizzazione inerente a modifiche della recinzione esterna del fabbricato con pratica n. 7683 del 24.07.2002.
- Comunicazione di Manutenzione ordinaria relativa a lavori di rifacimento della piscina esterna in data 29.03.2002.
- Comunicazione di Edilizia Libera del 22.11.2023 concernente il rifacimento di tutta la pavimentazione della rampa esterna carrabile ed altri lavori di manutenzione.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Costermano sul Garda si può affermare che lo stato dei luoghi, così come apparsi durante il sopralluogo, risultano conformi con l'eccezione di alcune lievi difformità interne e precisamente:

- la divisione tra zona giorno e zona notte, che sul progetto appare realizzata mediante arredamento, in realtà risulta compartimentata mediante tramezzatura;

- è presente una modifica nel posizionamento della spalla in muratura che delimita l'angolo cottura;
- infine sono state realizzate all'interno una serie di contropareti in cartongesso poste in opera sulle murature perimetrali, e sulla parete di divisione tra la zona giorno e la zona notte, con l'intento di creare nicchie e spazi di arredamento.

Pertanto per regolarizzare le difformità succitate sarà necessaria la presentazione di una SCIA in Sanatoriaper modifiche interne già eseguite. Gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione e l'oblazione possono essere indicate in ca. €. 4.000,00 + Iva e oneri di legge.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati gli immobili risultano liberi da persone ma occupati dall'arredamento.

L'unità residenziale non costituisce abitazione principale delle esecutate, in quanto residenti presso altri Comuni (*vedi D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici*).

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

Non vi è alcuna opponibilità, in quanto l'immobile risulta libero.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Nel ventennio preso in esame, alla data della consegna della presente perizia, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – NN. 4360/807 del 07.02.2011.** Atto del Notaio Piattelli Ruggero, di Verona, del 20.01.2011 rep. n. 102417/20941.

Concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 100.000,00, tasso d'interesse annuo del 2,574%, per un totale di €. 150.000,00, ed una durata di anni 15.

A favore della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2

ciascuna di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6(A/2)

- **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – NN. 10493/1404 del 26.03.2012.** Atto Giudiziario del Tribunale con sede in Soave (VR), del 20.5.2009 rep. n. 349.

Importo capitale €. 47.373,54, importo totale di €. 47.373,54.

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di

1/2 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

Quadro D – si precisa che la presente ipoteca viene iscritta in estensione alla n. 43636 R.G. e n. 9447 R.P. del 16/11/2009 Conservatoria di Verona.

- **Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – NN. 4002/558 del 12.02.2014.** Atto Giudiziario del Tribunale di Verona, del 29.01.2014 rep. n. 434/2014.

Importo capitale €. 32.677,28, importo totale di €. 40.000,00.

A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

- **Altro Atto** – ██████████ – **NN. 37947/6254 del 20.09.2018**. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso ██████████ in data 18.09.2018 rep. n. 2165/12218.

Importo capitale €. 59.727,89, importo totale di €. 119.455,78.

A favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

- **Altro Atto** – ██████████ – **NN. 37951/6257 del 20.09.2018**. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso ██████████ in data 18.09.2018 rep. n. 2166/12218.

Importo capitale €. 47.080,51, importo totale di €. 94.161,02.

A favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

- **Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – NN. 9420/6866 del 10.03.2023**. Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 15.02.2023 rep. n. 552/2023.

Atto esecutivo cautelare a favore del ██████████

██████████ per la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

- **Atto Giudiziario – Verbale di pignoramento immobili – NN. 44621/33169 del 04.11.2024.** Atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Verona, del 16.09.2024 rep. n. 7383/2024.

Atto esecutivo cautelare a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà in merito agli immobili così identificati:

NCEU Comune di Costermano sul Garda (VR)

- Fg. 13 Part. 642 Sub. 6 (A/2)

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

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

D.1.8.3. Vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili.

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

Non vi sono diritti di prelazione.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Essendo l'unità residenziale inserita in un contesto condominiale "Condominio la Rotonda", con quota millesimale di proprietà pari a 93,680/1000 desunta dalla documentazione fornita dall'Amministratore condominiale.

Secondo quanto riportato dal documento "Saldo gestione ordinaria e straordinaria al 30.01.2025" ad oggi il bene risulta avere un insoluto pari a € 14.713,70 relativi al saldo degli esercizi precedenti (suddivisi in €. 3.072,82 spese ordinarie e €. 11.640,88 spese straordinarie). Inoltre risulta insoluta la somma di €. 6.094,84 relativi al periodo in esercizio (dal 01.03.2024 al 28.02.2025). Quest'ultimo importo è composto da una spesa relativa alla proprietà totale di €. 4.800,96 e di €. 1.293,88 relativi al rifacimento delle cantine.

Si allega documentazione completa contenente il consuntivo al 30.01.2025 e i verbali delle sedute ordinarie e straordinarie riferite agli anni 2022 – 2023 – 2024, in modo di permettere

di comprendere in modo esaustivo le problematiche relative alla gestione e alla manutenzione del condominio.

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

Si tratta di immobile residenziale di proprietà di persone fisiche.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in oggetto non rientra fra quelli costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il pignoramento investe la piena proprietà dell'immobile in perizia.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima del bene oggetto di pignoramento viene fatta avvalendosi della prescrizione contenuta all'interno dell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ., determinando il valore di mercato sulla base degli elementi necessari di seguito analizzati.

D.1.13.1 Consistenza

Beni in perizia	Superficie	Coefficiente	Sup. Ragguagliata
Ingresso	3,15	1,00	3,15
Soggiorno - cottura	44,45	1,00	44,45
WC servizio	2,45	1,00	2,45
Camera	17,50	1,00	17,50
WC padronale	5,45	1,00	5,45
Balcone	14,60	0,60	8,80
Cantina P.T.	2,10	0,25	0,52
Cantina P. Int.	2,20	0,25	0,55
Posto auto scoperto	non oggetto di valutazione		
Totale arr.			83,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione si è cercato di individuare il suo più probabile valore di mercato adottando il procedimento di tipo sintetico-comparativo, che è stato ritenuto il metodo più idoneo in questo caso specifico, confrontando il bene con immobili, con caratteristiche simili, presenti sul mercato.

A tal proposito sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e più in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

L'indagine di mercato è stata svolta sia presso gli operatori del mercato immobiliare operanti nella zona ove è ubicato il bene da stimare, sia presso i siti di banca dati delle quotazioni immobiliari quali i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e i diversi siti immobiliari.

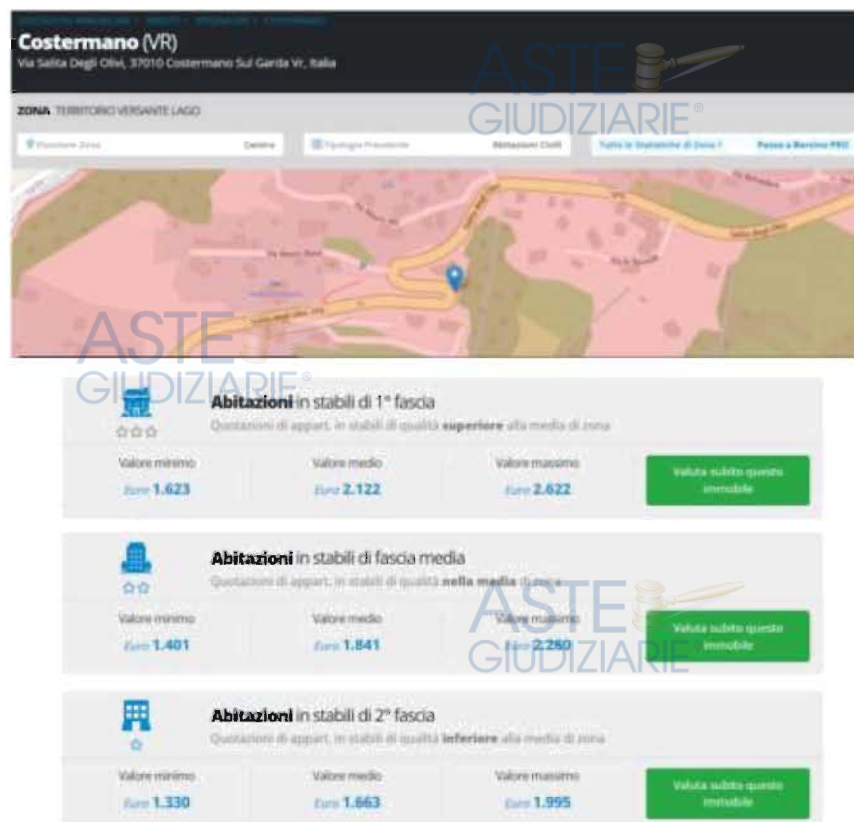
D.1.13.3. Stima

A fronte delle indagini di mercato effettuate, negli ultimi anni, è emerso un notevole incremento della richiesta relativa alla tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione.

Infatti l'andamento delle quotazioni immobiliari è stato influenzato da una notevole richiesta da parte del mercato esterno (Austria – Germania) che ha portato ad un incremento deciso delle quotazioni stesse.

Pertanto si riporta, oltre ai valori del Borsino Immobiliare, anche alcune indicazioni di immobili simili sul mercato:

Borsino Immobiliare



Tribunale di Verona E.I. 280/2024 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Claudio Forcato
Custode: Avv. Gloria Formenti . .

Avv. Gloria Formenti

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili simili presenti sul mercato



€ 159.000

TECNORETE

Monolocale via salita degli Olivi 15, Costermano, Costermano sul Garda

1 locale

40 m²

1 bagno

Piano T

No Ascensore

Terrazzo

Arredato

MESSAGGIO

VISITA

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 235.000

immobilinea

Bilocale salita Degli Olivi, Costermano, Costermano sul Garda

2 locali

65 m²

2 bagni

Piano T

No Ascensore

Terrazzo

Arredato

Cantina

MESSAGGIO

VISITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riassumendo, dalle fonti acquisite dal perito estimatore, appare come il Borsino Immobiliare indichi per la zona di Costermano sul Garda, un valore di vendita oscillante tra i 1.400,00 ed i 2.600,00 €/mq (superficie lorda) per abitazioni di fascia medio e alta. L'offerta esistente presente sul mercato, per prodotti inseriti nel medesimo contesto in cui è inserito il bene in perizia, riportano valori superiori ai 3.000,00 €/mq.

Precisando che le unità residenziali riportate come esempio, rispetto all'immobile pignorato, presentano finiture leggermente più recenti ma con un affaccio sicuramente più svantaggioso.

In ragione delle condizioni del bene in perizia, con riferimento alla posizione sul territorio, si valuta di stimare un valore di ca. 3.200,00 €/mq.

Beni in perizia	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore
Abitazione due cantine	83,00 mq.	3.200,00 €/mq.	265.600,00 €.
Totale Valore Lotto in perizia			265.600,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni di stima

In relazione alla situazione dell'immobile si ritiene opportuno applicare i seguenti adeguamenti e correzioni di stima:

VALUTAZIONE	
Valore Stimato immobile	265.600,00 €.
Decurtazione per assenza di garanzia per vizi occulti 10%	- 26.560,00 €.
SCIA in Sanatoria	- 4.000,00 €.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

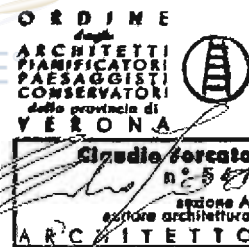
VALUTAZIONE FINALE	
Totale Valore Finale arr.	235.000,00 €.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni aspetto.

Verona, 28.04.2025

Il perito estimatore

Arch. Forcato Claudio



E. Allegati Lotto Unico

- E.1. Atto di provenienza
- E.2. Documentazione Catasto
- E.3. Documentazione Conservatoria
- E.4. Documentazione Urbanistica
- E.5. Documentazione Comune Titoli Abilitativi
- E.6. Documentazione Fotografica
- E.7. Documentazione Amministratore Condominiale
- E.8. Libretto impianto riscaldamento
- E.9. Pianta posti auto condominiali