

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N° 339/2023 R.G.E. IMMOB.
Giudice	Dott. PAOLA SALMASO
Creditore procedente	AURELIA SPV SRL
Parte esecutata	



Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

IVG VERONA - e-mail: immobiliare@ivgverona.it - tel. 0454851352

Architetto GIULIANA RAIMONDI
Via Giuseppe Belluzzi n. 3 - 37132 Verona
C.F. RMNGLN66A45L781I
P.IVA 02910440235
e-mail: giulyrain@libero.it - PEC: giuliana.raimondi@archiworldpec.it

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	4
D.1	LOTTO UNICO	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	7
D.1.3	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1	Contesto	10
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	36
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	36
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	36
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	37
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	37
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	39
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	39
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	39
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	39
D.1.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	39
D.1.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	41
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	41
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	42
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	42
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	42
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	43
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	43
D.1.13	Valutazione del lotto	44
D.1.13.1	Consistenza	44
D.1.13.2	Criteri di stima	44
D.1.13.3	Stima	45
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	46
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	48
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	49
E.1	Titolo di provenienza del bene	49
E.2	Estratto per sunto dell'Atto di matrimonio degli esecutori	49
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutore	49
E.4	Stato di famiglia storico	49
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato - (Non risultano)	49
E.6	Pianimetrie catastali	49
E.7	Estratto storico del Catasto	49
E.8	Ispersioni ipotecarie aggiornate	49
E.9	ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE Urbanistica	49
E.10	Titoli Abilitativi	49
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) - (Non risultano)	49
E.12	Oneri condominiali	49
E.13	Fotografie degli esterni e degli interni	49
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	49

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 339/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Abitazione al piano terra, con annessa taverna ed autorimessa pertinenziali al piano interrato, corte/giardino di pertinenza esclusiva, in complesso condominiale denominato "Residenza Corte Prà dei Perari". Abitazione - Autorimessa: Sup. commerciale mq. 120,56 Corte/giardino: Sup. di circa mq. 188,00.
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR), Frazione Sandrà, Edificio in Via Corabbi, n° 7/A - Accesso autorimessa Via Vigo
Dati catastali	Comune di Castelnuovo del Garda (VR) Catasto Fabbricati, Foglio 6, m.n. 1133 sub. 6 Catasto Fabbricati, Foglio 6, m.n. 1133 sub. 29
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 224.000,00
Stato di occupazione	Abitato da un esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI (costituzione di fondo patrimoniale)
NOTE	



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà di Abitazione al piano terra, con annessa taverna ed autorimessa pertinenziali al piano interrato, corte/giardino di pertinenza esclusiva, in complesso condominiale denominato "Residenza Corte Prà dei Perari".

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

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

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO

Beni in Castelnuovo del Garda (Vr), frazione Sandrà.

Abitazione con accesso da Via Corobbi, n° 7/A; Autorimessa con accesso da Via Vigo.

Abitazione al piano terra, con annessa taverna ed autorimessa pertinenziali al piano interrato, corte/giardino di pertinenza esclusiva, in complesso condominiale denominato "Residenza Corte Prà dei Perari".

Gli immobili sono identificati al Comune di Castelnuovo del Garda,

Catasto Fabbricati, Foglio 6, m.n. 1133 sub. 6

Catasto Fabbricati, Foglio 6, m.n. 1133 sub. 29.

D.1.1 Proprietà

I Beni immobili sopra identificati sono pervenuti in proprietà a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni,

- con Atto di compravendita del 19/10/2010, N. di rep. 23978/17865, Notaio PAOLUCCI LUCA, sede Sona (VR), trascritto il 28/10/2010, n.n. 42301/26012, con il quale gli esecutari [redacted] acquistavano, da [redacted] in parti uguali ed indivise tra loro, la piena proprietà, in regime di comunione legale, i beni identificati al Catasto Fabbricati di Castelnuovo del Garda, Foglio 6, Particella 1133, sub 6 e sub 29;

- Alla [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particelle 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1075, è pervenuta per Atto di compravendita del 28/05/2007, N. di rep. 123398/20179, Notaio Itri Beniamino, sede Lorigo (VI), trascritto il 15/06/2007, nn. 29373/17160, da potere di [redacted]

- [redacted] la quota pari ad 1/2 di piena proprietà degli immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 108, da cui deriva l'attuale particella 1133, è pervenuta per Atto di donazione accettata del 02/03/1981, Notaio Giustino Marino, sede Verona, trascritto il 24/03/1981, nn. 6973/5354, da potere di [redacted]

Note: Alle suddette unità immobiliari competono le proporzionali quote di proprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Nella Certificazione Notarile si segnala "costituzione di fondo patrimoniale del 13.04.2016, N. di rep. 35760/27697, Notaio PAOLUCCI LUCA, sede Sona (VR), trascritto il 19/04/2016 ai nn. 14367/9306 a favore di [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133 Sub. 6, sub 29, contro [redacted]

* Il Certificato contestuale Anagrafico, di nascita, di residenza, di Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelnovo del Garda il 15-03-2024 certifica che [REDACTED]

[REDACTED] e risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta da:

e risulta iscritta all'indirizzo Via Corobbi, n. 7/A, Castelnovo Del Garda (VR);

* Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bussolengo (VR) il 20/03/2024, [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio in Bussolengo (VR) il 10/10/2007.

Le annotazioni riportano:

- Con atto in data 13 aprile 2016 a rogito del notaio Paolucci Luca del distretto notarile di Verona gli sposi [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED]
hanno costituito un fondo patrimoniale.

- Con atto in data 13 aprile 2016 a rogito del notaio Paolucci Luca del distretto notarile di Verona gli sposi [REDACTED]

hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED] conclusa in data 10 settembre 2020 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Bussolengo N. 66 P. 2 S. C anno 2020, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Le unità immobiliari in oggetto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo del Garda (Vr):

Catasto Fabbricati – Fg. 6:

- **Mappale n. 1133 sub 6**, Categoria: A/2, classe: 2, consistenza: 5 vani, Sup. Catastale: Totale 120 m² - Totale escluse aree scoperte 107 m², Rendita: Euro 438,99, Indirizzo: via Corobbi, piano: S1-T;
- **Mappale n. 1133 sub 29**, Categoria: C/6, classe: 6, consistenza: 34 m², Sup. Catastale: Totale 38 m², Rendita: Euro 101,85, Indirizzo: via Vigo, piano: S1;

L'Accesso al complesso condominiale "Residenza Corte Prà dei Perari e quindi all'abitazione, avviene da Via Corobbi, n° 7/A; l'accesso alla Autorimessa da Via Vigo.



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

* Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), **Mappale n. 1133 sub 6**,

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. VR0131307 in atti dal 16/04/2010

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16415.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2009 Pratica n. VR0260360 in atti dal 16/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3206.1/2009)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2009 in atti dal 16/07/2009 (n. 003206/2009).

* Per i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr), **Mappale n. 1133 sub 29**,

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2010 Pratica n. VR0131307 in atti dal 16/04/2010

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16415.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2009 Pratica n. VR0260360 in atti dal 16/07/2009 COSTITUZIONE (n. 3206.1/2009)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 16/07/2009 in atti dal 16/07/2009 (n. 003206/2009).

- Per la particella 1133 del Catasto Terreni, essa deriva dalle particelle 1115, 1075, 994, 987, 932 e 108.

L'area di pertinenza (corte esclusiva) è rappresentata sulla stessa planimetria del sub 6.

Confini in senso N.E.S.O. del complesso condominiale all'interno del quale si trovano i beni oggetto della presente stima: m.n. 1135, Via Vigo, m.p.n. 1114,

1103, 1096, 1126, 1124, 1122, 1120, 1119, 1121, 1211, 1213, 1109, 1214, 1116, 356, 879, 933, 1074, 442, salvo altri e più precisi.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

L'immobile è situato nella frazione di Sandrà di Castelnovo del Garda.

L'abitazione ha accesso dal civico n. 7/A di Via Corobbi, mentre l'autorimessa da Via Vigo.

Caratteristiche della zona:

L'edificio è sito in zona semicentrale alla frazione di Sandrà, a circa 4 chilometri dal Comune di Castelnovo del Garda, dove sono collocati il Municipio, le Poste ed altri servizi.

Arterie di collegamento e loro distanza dall'immobile:

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

Si raggiunge La frazione di Sandrà tramite la Strada Regionale 11 in direzione Brescia - Peschiera del Garda, attraversamento di Sona, Via Bellevie, Via Prele, Via XXV aprile, Via don Pietro Fattori, Via Monte Paul, Via Corobbi.

Servizi della zona:

Nel centro del paese, sufficiente disponibilità di servizi primari e negozi al dettaglio. Distanza dal Centro commerciale "La Grande Mela" circa 10 Km;

Distanza dall'Ospedale di Peschiera del Garda circa 9 Km.

Collegamenti pubblici:

autobus di linea extraurbana per Verona;

stazione ferroviaria di Castelnovo del Garda a circa 5 Km.

Aeroporto "Catullo" di Verona a circa 16 Km.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene oggetto della procedura è una Abitazione al piano terra, con taverna ed autorimessa pertinenti al piano interrato, con corte /giardino di pertinenza esclusiva. I piani sono collegati tra loro da una scala interna all'unità abitativa. L'unità immobiliare fa parte di un edificio di due piani, in posizione angolare (sud-ovest) del complesso condominiale "Residenza Corte Prà dei Perari". I piani dell'abitazione hanno una superficie commerciale complessiva di mq. 120,56; la corte/giardino di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa mq. 188,00.

L'immobile è situato nel Comune di Castelnuovo del Garda (VR), Frazione Sanchrà.

L'Accesso pedonale al complesso condominiale "Residenza Corte Prà dei Perari" e quindi all'abitazione, avviene da Via Corobbi, n° 7/A, salendo una scala, attraverso un cancello in ferro; percorrendo dei tratti pedonali pavimentati, si raggiunge una seconda scaletta con cancelletto che immette all'unità residenziale in oggetto.

L'accesso carrai all'Autorimessa avviene da Via Vigo da un cancello in ferro. Lateralmente all'accesso carrabile, vi sono due rampe che permettono l'accesso pedonale al complesso edilizio anche da Via Vigo.

L'immobile è stato realizzato con autorizzazioni edilizie rilasciate tra il 2007 ed il 2010.

L'abitazione si compone di:

Piano Interrato – Taverna con piccola lavanderia, rampa scala che conduce all'autorimessa, autorimessa con ripostiglio nel sottoscala, scala per accesso al piano terra;

Piano Terra – soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, camera 1 con accesso al giardino, camera 2.

I piani dell'abitazione, collegati tra loro da una scala interna, hanno superficie commerciale complessiva di mq. 120,56.

Completano il compendio la corte esclusiva/giardino di pertinenza esclusiva di circa mq. 188,00.

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



AG



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

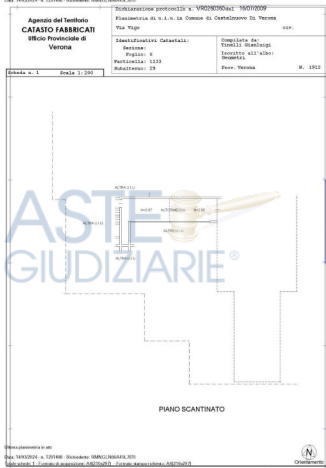
Dex 14002024 - n. 1201467 - Richiedente: RM9CLM6A4L7B11

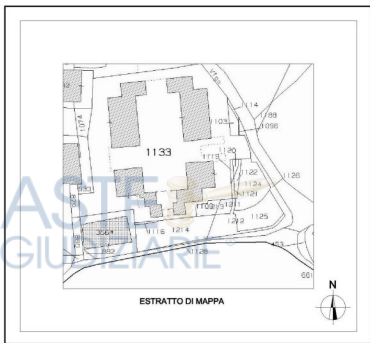


Tribunale di Verona E.J. n. 339/23 R.E.
 Giudice: dott. Paola Salmaso
 Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
 Custode: IVG VERONA

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

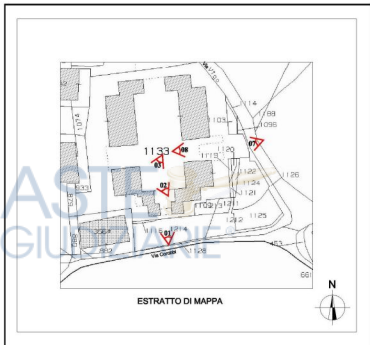
Data 14/03/2024 - n. 3291468 - Richiedente: RMNG/1966436/2019

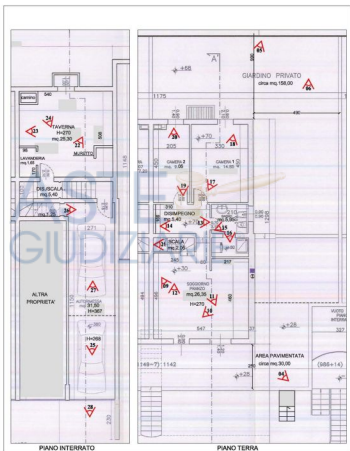




Tribunale di Verona E.I. n. 339/23 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: IVG VERONA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione







01

Accesso al complesso condominiale denominato
"Residenza Corte Prà dei Perari", in Via Corobbi, n. 7/A



02

Porzione di immobile al quale appartiene l'unità abitativa



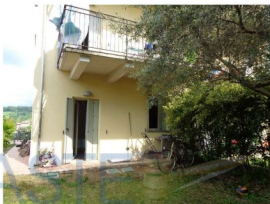
03

Accesso all'unità abitativa



04

Area pavimentata antistante l'abitazione



Prospetto edificio con giardino – lato ovest



Giardino laterale – lato nord

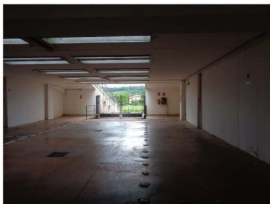
Tribunale di Verona E.J. n. 339/23 R.E.
Giudice: dott. Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Giuliana Raimondi
Custode: IVG VERONA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



07

Accesso all'autorimessa in Via Vigo

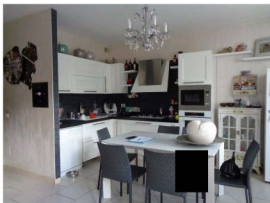


08

Corsello autorimesse



09



10

Soggiorno-cucina



11



12

Soggiorno-cucina



13



14

Disimpegno

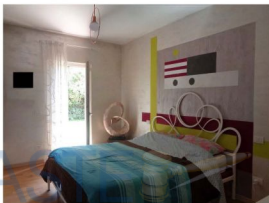


15



16

Bagno



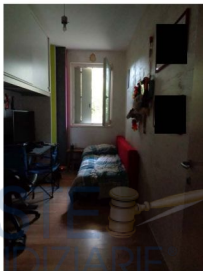
17

Camera 1 - con accesso al giardino

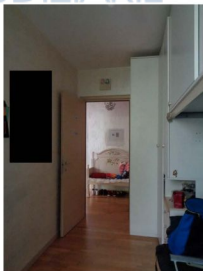


18

Camera 1



19



20

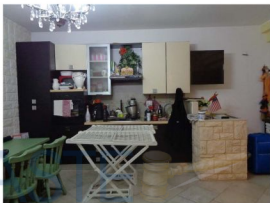
Camera 2



Scala di accesso al Piano Interrato



Taverna con lavanderia - Piano Interrato



Taverna - Piano Interrato



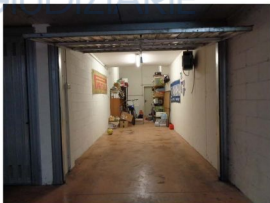
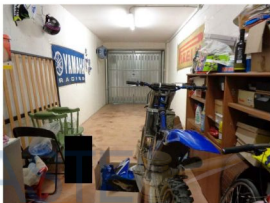
25

Autorimessa



26

Ripostiglio nel sottoscala dell' Autorimessa - Piano Interrato



Autorimessa - Piano interrato

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

Fondazioni

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

Strutture verticali

materiale: al piano seminterrato muri in calcestruzzo armato, condizioni: buone; ai piani superiori muri/pilastri in calcestruzzo armato, condizioni: buone; scale in c.a., condizioni: buone;

Pareti esterne

materiale: murature perimetrali in Legnobloc spessore cm 30, condizioni: buone;

Tamponamenti interni

materiale: divisori in tramezze di laterizio o cartongesso, condizioni: buone; tinteggiatura interna; idropittura, condizioni: buone;

Solai

materiale: primo solaio a lastre tipo "predalles", condizioni: buone; solaio superiore in laterocemento, con pannello di polistirene come base per fissaggio tubi dell'impianto di riscaldamento a pavimento; sopra la cappa del solaio un massetto in cls leggero a base di argilla espansa; sopra il massetto un tappeto di sughero; condizioni: buone;

Copertura

tipologia: a falde inclinate, materiale: solaio in c.a., manto di copertura con tegole laterizie a canale, condizioni: buone;

Infissi esterni

tipologia: singola o doppia anta a battente, materiale: pvc con vetro camera, protezione: oscuri in legno (dove presenti), condizioni: buone; portoncino di ingresso e finestre sul prospetto principale (est) e nord, con inferriate, condizioni: buone;

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone;

Pavimentazione interna

materiale: gres porcellanato nella zona giorno al piano terra e nella taverna al piano interrato, condizioni: buone; parquet in legno nella zona notte, condizioni: buone; scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato con rivestimento in marmo, condizioni: buone;
pavimentazione del garage in resina, condizioni: discrete.

Impianti

Gas:

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

Elettrico:

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

Idrico:

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

Termico:

tipologia: riscaldamento a pavimento, anche nella taverna al piano interrato; diffusori: termoarredo nel bagno; condizioni: buone.

Caldia centralizzata condominiale (Marca Lamborghini Mod. Reply 101) alimentata a gas metano nella centrale termica situata a lato dell'accesso carraio.

Impianto Gas, Elettrico e Termico anche nella taverna al piano interrato.

Nell'abitazione è stata realizzata la predisposizione all'impianto di condizionamento. Sono presenti gli impianti antifurto e di videocitofono.

La proprietaria non ha fornito i Certificati di conformità degli impianti.

Si ritiene opportuna una verifica degli impianti tecnologici da parte di un tecnico abilitato, per i quali può essere previsto un importo minimo indicativo di Euro 400,00.

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

All'unità abitativa (sub 6) con autorimessa (sub 29) competono le proporzionali quote di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117C.C. e precisamente:

Sub 41 (BCNC - Centrale Termica - ai SUB dal 1 al 14 compresi, dal 45 al 62 compresi e sub 92)

Sub 42 (BCNC - Tunnel Autorimesse - ai SUB dal 16 al 29 compresi e SUB 93)

Sub 44 (BCNC - Tunnel Autorimesse - locale contatori, rampa scale, accessi e corte - a tutti i SUB),

tutti al Foglio 6, particella 1133; il tutto come meglio indicato nell'allegato elenco subaltri.

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

L'Accesso pedonale al complesso condominiale "Residenza Corte Prà dei Perari" e quindi all'abitazione, avviene da Via Corobbi, n° 7/A, salendo una scala, attraverso un cancello in ferro; dopo aver percorso spazi verdi, si raggiunge una seconda scaletta con cancelletto che immette all'unità residenziale in oggetto.

L'accesso carrabile alla Autorimessa avviene da Via Vigo da un cancello in ferro. Sempre su Via Vigo, lateralmente all'accesso carrabile, vi sono due rampe che permettono l'accesso pedonale al complesso edilizio.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano degli interventi vigente (seconda fase variante 4) del 2018:

il mappale n. 1133 del foglio 6, rientra in "Espansione Residenziale Nuova Zona Omogenea C2" (art. 60 delle N.O. allegate al P.I. seconda fase variante 4) e

indicato con C2a/2.

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

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED] come anche nelle ispezioni ipotecarie.

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

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

Le spese per la redazione e presentazione della pratica catastale sono quantificabili indicativamente in Euro 700,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- Permesso di Costruire n. 182/05, prot. 1009 rilasciato dal Comune di Castelnovo del Garda (VR) in data 16 gennaio 2007 "n. 33 alloggi in Lottizzazione Prà dei Perari",

- Permesso di Costruire Variante rilasciato in data 08 gennaio 2009 n. 58/08, prot. 281 "Lottizzazione Prà Dei Perari, Progetto per la costruzione di nuove abitazioni - Lotto n. 2",

- DIA in Variante 55-09-000016963, presentata in data 26 maggio 2009 n. 11407 "Lottizzazione Prà Dei Perari Progetto per la costruzione di nuove abitazioni - Lotto n. 2",

- Certificato di agibilità prot. n. 7988 rilasciato dal Comune di Castelnovo del

Garda (VR) in data 15 aprile 2010.

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

Durante il sopralluogo effettuato il 17/05/2024 si sono rilevate alcune modeste difformità nelle quotature interne oltre alla realizzazione di alcune tramezze e precisamente:

PIANO INTERRATO

Nel vano taverna è stata ricavata una piccola lavanderia, delimitata da pareti in cartongesso, e sono stati realizzati un camino in posizione angolare e un muretto ad elle di fronte alla lavanderia.

PIANO TERRA

Nel disimpegno, tra la zona giorno e la zona notte, è stata posta una parete di fondo per delimitare il collettore, che ha determinato una riduzione della profondità del vano accessorio.

Le difformità descritte, potranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato.

Le spese tecniche della presentazione della pratica di sanatoria, compresa la sanzione amministrativa, sono quantificabili indicativamente in Euro 2.400,00.

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

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo del 17/05/2024, il bene risulta arredato ed occupato dalla signora [REDACTED] (parte eseguita).

L'immobile costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

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

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

- **ISCRIZIONE del 28/10/2010 ai NN. 42302 RG. - 9341 RP.**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 19/10/2010, N. di rep. 23979/17866 Notaio PAOLUCCI LUCA Sede SONA (VR),
A favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 167.155,84, Totale € 336.000,00, Durata 30 anni, Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133, Sub. 6, Sub. 29

- **ISCRIZIONE del 08/11/2017 ai NN. 45819 RG. - 7550 RP.**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/03/2017 N. di rep. 3919/2017 emesso da TRIBUNALE DI BRESCIA Sede BRESCIA, A favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 7.802,22, Totale € 10.000,00,

Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133 Sub. 6,

Sub. 29

- **TRASCRIZIONE del 07/02/2020 ai NN. 4475 RG. - 3162 RP.**

DOMANDA GIUDIZIALE nascente da **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 21/01/2020, N. di rep. 40 emesso da **TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA**, A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133 Sub. 6, Sub. 29

- **ISCRIZIONE del 08/10/2020 ai NN. 34203 RG. - 5760 RP.**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da **DECRETO INGIUNTIVO** del 27/08/2020, N. di rep. 1974 emesso da **GIUDICE DI PACE DI VERONA Sede VERONA**, A favore di [REDACTED]

[REDACTED], capitale € 877,13, Totale € 1.468,26,

Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda Foglio 6, Particella 1133 Sub. 6, Sub. 29

- **ISCRIZIONE del 25/03/2021 ai NN. 12117 RG. - 1819 RP.**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da **DECRETO INGIUNTIVO** del 18/11/2020, N. di rep. 2702 emesso da **GIUDICE DI PACE DI VERONA Sede VERONA**, A favore di [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 1.826,59, Totale € 3.200,00

Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 3, Particella 1133 Sub. 29, Castelnuovo Del Garda Foglio 6 Particella 1133 Sub. 6

- TRASCRIZIONE del 21/11/2023 ai NN. 47487 RG. - 35515 RP.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/10/2023, N. di rep. 6799 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA,

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava su immobili in Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133, Sub. 6, Sub. 29.

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

- TRASCRIZIONE del 19/04/2016 ai NN. 14367 RG. - 9306 RP.

Atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale del 13/04/2016, N. di rep. 35760/27697, Notaio PAOLUCCI LUCA, sede SONA (VR), trascritto il 19/04/2016 ai nn. 14367/9306, A favore di [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Castelnuovo Del Garda, Foglio 6, Particella 1133, Sub. 6, sub 29, contro [REDACTED]

N.B. - A margine risulta: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 867 del 21/02/2020, derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

(Nella Relazione Preliminare del Custode IVG di Verona con data 28/05/2024, si specifica che la costituzione di tale fondo patrimoniale, non è opponibile).

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

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

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

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

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I beni fanno parte di un fabbricato condominiale denominato "RESIDENZA CORTE PRA' DEI PERARI", Via Corobbi, 7/A, Via Vigo - 37014 Castelnuovo del Garda (VR) - C.F. 93219670234.

il quale per l'unità edilizia in esame ha fornito i seguenti dati (come da allegati).

Millesimi proprietà => mm. 37,38

* Il Bilancio Esercizio ordinario 2023/2024 prevede a carico delle Unità:

Totale gestione annua € - 2161,99

Recupero anticipo esercizio 2021 / 2022 € - 5700,00

Totale € - 7861,99

Non risultano deliberate Spese Straordinarie.

Il Condominio ha iscritto Ipoteca giudiziale n. 34203/5760 del 2020 e Ipoteca giudiziale n. 12117/1819 del 2021 per i debiti condominiali degli esecutati ed è intervenuto come creditore nella procedura esecutiva immobiliare n. 339/2023 R.G.E.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. C.C.).

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

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

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'Abitazione di piano terra, con annessa taverna ed autorimessa pertinenziali di piano interrato, corte/giardino di pertinenza esclusiva, in complesso condominiale denominato "Residenza Corte Prà dei Perati" è un bene in piena proprietà agli esecutati.

Non essendo comodamente divisibile in natura, si procederà alla stima dell'intero.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

La consistenza dei beni è riportata nella seguente tabella:

Destinazione	superficie calpestabile	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
ABITAZIONE				
Piano interrato				
Taverna	25,30	28,70	0,60	17,22
Lavanderia	1,65	2,10	0,60	1,26
Disimpegno/scala	5,40	6,70	0,60	4,02
Ripostiglio/sottoscala	1,25	1,55	0,60	0,93
Garage	31,50	33,80	0,60	20,28
Piano Terra				
Pranzo-soggiorno	26,35	30,95	1,00	30,95
Scala	2,05	2,70	1,00	2,70
Disimpegno	5,40	6,45	1,00	6,45
Bagno	5,95	7,80	1,00	7,80
Camera 1	14,85	18,15	1,00	18,15
Camera 2	9,05	10,80	1,00	10,80
TOTALE LOTTO	102,40	149,70		120,56

Corte esclusiva/giardino
(circa) 188,00

D.1.13.2 Criteri di stima

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

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

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

I valori determinati, anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona, stampa specializzata, si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima.

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

D.1.13.3 Stima

Vengono di seguito descritti tre immobili utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Per gli immobili utilizzati come beni comparabili, ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale.

	Bene 1 via Calcarola, Fraz. Sandrà, Castelnuovo del Garda (VR)	Bene 2 via Bondion, 7 Fraz. Sandrà, Castelnuovo del Garda (VR)	Bene 3 via Fermi, Castelnuovo del Garda (VR)
Prezzo di vendita €	220.000,00	175.000,00	330.000,00
Superficie mq	104,00	77,00	160,00
Prezzo €/mq	2115,00	2272,00	2062,00

I prezzi sopra indicati sono relativi a prezzi richiesti che, in fase di trattativa, possono essere suscettibili di riduzioni, come confermato dalle statistiche "Idealista", nelle quali viene indicato un divario medio tra domanda e offerta del 15,5% circa per la città di Verona e provincia.

Gli operatori immobiliari della zona di riferimento (Tecnocasa, L'Arte di Abitare, Sottocasa) segnalano una riduzione del prezzo di vendita rispetto all'offerta iniziale di circa il 5%.

Considerata la tipologia di abitazione con giardino situata in prossimità della zona lago, molto ricercata dagli acquirenti, si è deciso di applicare la riduzione prudenziale del 5% al prezzo di vendita dei beni comparabili utilizzati.

Il valore medio del prezzo di vendita al mq derivante dagli immobili utilizzati come beni comparabili risulta essere di:

€/mq $(2115,00 + 2272,00 + 2062,00) / 3 = \text{€/mq } 2150,00 - 5\%$ (per trattativa) = €/mq 2042,00.

Sono stati altresì considerati i valori di riferimento della zona per lo stesso segmento di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di seguito riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Categoria: CANTIERI DI VERONA

Passiva (area): Substrato/PAZIIONE DI SOCCO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: C1

Micronazione catastale: n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Recupero

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/%)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2250	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L			
Vile e Villini	NORMALE	1900	2750	L			

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie in riferimento agli attuali valori di mercato per l'immobile oggetto della presente relazione, si stima essere pari a €/mq 2000,00.

Destinazione	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE			
Piano interrato			
Taverna	17,22	2000,00	34440,00
Lavanderia	1,26	2000,00	2520,00
Disimpegno/scala	4,02	2000,00	8040,00
Ripostiglio/sottoscala	0,93	2000,00	1860,00
Garage	20,28	2000,00	40560,00
Piano Terra			
Pranzo-soggiorno	30,95	2000,00	61900,00
Scala	2,70	2000,00	5400,00
Disimpegno	6,45	2000,00	12900,00
Bagno	7,80	2000,00	15600,00
Camera 1	18,15	2000,00	36300,00
Camera 2	10,80	2000,00	21600,00
TOTALE ABITAZIONE	120,56		241120,00
Corte esclusiva/giardino (circa)	188,00		8000,00
TOTALE LOTTO UNICO			249120,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Immobile	sup. commerciale	valore intero	valore diritto e quota
Abitazione, con annessa laverna, ed autorimessa	120,56	€ 241.120,00	€ 241.120,00
Corte esclusiva/giardino	188,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
TOTALE LOTTO UNICO			€ 249.120,00

Adegamenti e correzioni della stima:

* Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.100,00
* Spese tecniche di revisione ed adeguamento impianti	€ 400,00
* Oneri condominiali	€ 7.861,99
* Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni	€ 1.505,00
35,00 x1	
294,00 x2	
$35,00 + 59,00 + (0,50\% \times \text{valore}) = \text{più } 294,00 \times 3$	
Il conteggio preciso sarà fatto dal sistema quando si vengono a depositare gli annotamenti.	
* Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di beni in buone condizioni di manutenzione - circa 5 %)	€ 12.000,00

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 224.253,01
Si arrotonda a:	€ 224.000,00

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

Verona, 03/07/2024

Il perito stimatore

arch. Giuliana Raimondi

Giuliana Raimondi



E ALLEGATI LOTTO UNICO

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