

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI DA 1 A 7

Esecuzione Immobiliare	Numero di Ruolo 174/2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	██████████
Parte esecutata	████████████████████

Esperto Stimatore:

Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Corso Porta Nuova, 92 - 37122 Verona

telefono: 045 8766710 cellulare: 347 665 9110

e-mail: nicolo@t4engineering.it

Custode Giudiziario:

Avv. Paolo Apostoli

Piazzetta De Gasperi, 7 - 37045 Legnago (VR)

telefono: 044225255

e-mail: paoloapostoli@avvocatiassociati.net



INDICE DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA	7
A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	7
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	8
A.3	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3.....	9
A.4	SCHEDA SINTETICA LOTTO 4.....	10
A.5	SCHEDA SINTETICA LOTTO 5.....	11
A.6	SCHEDA SINTETICA LOTTO 6.....	12
A.7	SCHEDA SINTETICA LOTTO 7.....	13
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	14
C.	DIVISIONI IN LOTTI O LOTTO UNICO	14
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	14
D.1	LOTTO 1 – APPARTAMENTO SUBALTERNO 27 E AUTORIMESSA SUBALTERNO 6.....	14
D.1.1	Proprietà	14
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	15
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	15
D.1.3	Descrizione dei beni.....	16
D.1.3.1	Contesto	16
D.1.3.2	Descrizione degli immobili del LOTTO 1	17
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	23
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	23
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	23
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	28
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	29
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	31
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	31
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	31
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	31
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	31
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	33
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	33
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	33
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	33
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	34
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	34
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	34
D.1.13	Valutazione del lotto.....	34
D.1.13.1	Consistenza	34
D.1.13.2	Criteri di stima	35
D.1.13.3	Stima	36
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	43
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	43
D.2	LOTTO 2 – CANTINA SUBALTERNO 32	44
D.2.1	Proprietà	44
D.2.1.3	Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	44
D.2.2	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	44
D.2.3	Descrizione dei beni.....	45
D.2.3.3	Contesto	45
D.2.3.4	Descrizione dell'immobile del LOTTO 2.....	45
D.2.3.5	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	46

D.2.3.6. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	47
D.2.4 Situazione urbanistica della zona.....	47
D.2.5 Situazione catastale dell'immobile.....	47
D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	47
D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	48
D.2.7.3. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	48
D.2.7.4. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	49
D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici.....	49
D.2.8.3. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	49
D.2.8.4. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	49
D.2.8.5. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	49
D.2.8.6. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	49
D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	49
D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	49
D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	49
D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale.....	50
D.2.13 Valutazione del lotto.....	50
D.2.13.3. Consistenza.....	50
D.2.13.4. Criteri di stima.....	50
D.2.13.5. Stima.....	51
D.2.13.6. Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
D.2.13.7. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	55
D.3 LOTTO 3 – CANTINA SUBALTERNO 33.....	57
D.3.1 Proprietà.....	57
D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio.....	57
D.3.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita.....	57
D.3.3 Descrizione dei beni.....	58
D.3.3.1. Contesto.....	58
D.3.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 3.....	58
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	59
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	60
D.3.4 Situazione urbanistica della zona.....	60
D.3.5 Situazione catastale dell'immobile.....	60
D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	60
D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	61
D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	61
D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	61
D.3.8 Vincoli ed oneri giuridici.....	62
D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	62
D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	62
D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	62
D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	62
D.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	62
D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	62
D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	62
D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale.....	63
D.3.13 Valutazione del lotto.....	63
D.3.13.1. Consistenza.....	63
D.3.13.2. Criteri di stima.....	63
D.3.13.3. Stima.....	64
D.3.13.4. Adeguamenti.....	68

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	68
D.4 LOTTO 4 – CANTINA SUBALTERNO 34	70
D.4.1 Proprietà	70
D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	70
D.4.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	70
D.4.3 Descrizione dei beni.....	71
D.4.3.1. Contesto	71
D.4.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 4	71
D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	72
D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	73
D.4.4 Situazione urbanistica della zona	73
D.4.5 Situazione catastale dell'immobile	73
D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	73
D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile	74
D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	74
D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	74
D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici	74
D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	74
D.4.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	75
D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	75
D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	75
D.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	75
D.4.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	75
D.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata	75
D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale	75
D.4.13 Valutazione del lotto.....	76
D.4.13.1. Consistenza	76
D.4.13.2. Criteri di stima	76
D.4.13.3. Stima	77
D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	81
D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	81
D.5 LOTTO 5 – CANTINA SUBALTERNO 36	82
D.5.1 Proprietà	82
D.5.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	82
D.5.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	82
D.5.3 Descrizione dei beni.....	83
D.5.3.1. Contesto	83
D.5.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 5	83
D.5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	84
D.5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	85
D.5.4 Situazione urbanistica della zona	85
D.5.5 Situazione catastale dell'immobile	85
D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile.....	85
D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile	86
D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	86
D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	86
D.5.8 Vincoli ed oneri giuridici	87
D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	87
D.5.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	87
D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	87
D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	87

D.5.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	87
D.5.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	87
D.5.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	87
D.5.12	Separazione in natura e progetto divisionale	88
D.5.13	Valutazione del lotto.....	88
D.5.13.1	Consistenza	88
D.5.13.2	Criteri di stima	88
D.5.13.3	Stima	89
D.5.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	93
D.5.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	93
D.6	LOTTO 6 – CANTINA SUBALTERNO 38	95
D.6.1	Proprietà	95
D.6.1.1	Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	95
D.6.2	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	95
D.6.3	Descrizione dei beni.....	96
D.6.3.1	Contesto	96
D.6.3.2	Descrizione dell'immobile del LOTTO 6	96
D.6.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	97
D.6.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	98
D.6.4	Situazione urbanistica della zona	98
D.6.5	Situazione catastale dell'immobile	98
D.6.6	Situazione edilizia dell'immobile	98
D.6.7	Stato di occupazione dell'immobile	99
D.6.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	99
D.6.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	99
D.6.8	Vincoli ed oneri giuridici	100
D.6.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	100
D.6.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	100
D.6.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	100
D.6.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	100
D.6.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	100
D.6.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	100
D.6.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	100
D.6.12	Separazione in natura e progetto divisionale	101
D.6.13	Valutazione del lotto.....	101
D.6.13.1	Consistenza	101
D.6.13.2	Criteri di stima	101
D.6.13.3	Stima	102
D.6.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	106
D.6.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	106
D.7	LOTTO 7 – AUTORIMESSA SUBALTERNO 56	108
D.7.1	Proprietà	108
D.7.1.1	Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio	108
D.7.2	Identificazione catastale del bene oggetto della vendita	108
D.7.3	Descrizione dei beni.....	109
D.7.3.1	Contesto	109
D.7.3.2	Descrizione dell'immobile del LOTTO 7	109
D.7.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	110
D.7.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	111
D.7.4	Situazione urbanistica della zona	111
D.7.5	Situazione catastale dell'immobile	111

D.7.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	111
D.7.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	112
D.7.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	112
D.7.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	112
D.7.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	113
D.7.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	113
D.7.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	113
D.7.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	113
D.7.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	113
D.7.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	113
D.7.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	113
D.7.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	113
D.7.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	114
D.7.13	Valutazione del lotto.....	114
D.7.13.1.	Consistenza.....	114
D.7.13.2.	Criteri di stima.....	114
D.7.13.3.	Stima.....	115
D.7.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	117
D.7.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	117
E.	ELENCO ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti).....	119
E.1	Titolo di provenienza del bene.....	119
E.2	Visura camerale.....	119
E.3	Visure ipocatastali.....	119
E.4	Certificato di Destinazione Urbanistica.....	119
E.5	Estratto piani urbanistici.....	119
E.6	Accesso agli atti al Comune di Castelnuovo del Garda.....	119
E.7	Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.....	119
F.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.....	119
F.1	Visure catastali.....	119
F.2	Comunicazione di recesso dal contratto di locazione.....	119
F.3	Documentazione fotografica.....	119
G.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.....	119
G.1	Visure catastali.....	119
G.2	Documentazione fotografica.....	119
H.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 3.....	119
H.1	Visure catastali.....	119
H.2	Documentazione fotografica.....	119
I.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 4.....	119
I.1	Visure catastali.....	119
I.2	Documentazione fotografica.....	119
L.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 5.....	119
L.1	Visure catastali.....	119
L.2	Documentazione fotografica.....	119
M.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 6.....	119
M.1	Visure catastali.....	119
M.2	Documentazione fotografica.....	119
N.	ELENCO ALLEGATI LOTTO 7.....	120
N.1	Visure catastali.....	120
N.2	Documentazione fotografica.....	120

A. SCHEDA SINTETICA**A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superfici commerciali: m² 110,21 abitazione e m² 15,45 autorimessa Superfici totali: m² 154,17 abitazione e m² 15,45 autorimessa
Tipologia immobili	Abitazione con autorimessa
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 27 (abitazione) Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 6 (autorimessa)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 197.000,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

3 / 120

A.2 - SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superficie commerciale: m ² 3,65 Superficie totale: m ² 14,60
Tipologia immobili	Cantina
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 32
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 6.200,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'

Custode: Avv. Paolo Apostoli

A.3 SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superficie commerciale: m² 5,76 Superficie totale: m² 23,02
Tipologia immobili	Cantina
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 33
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.800,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'

Custode: Avv. Paolo Apostoli

A.4 SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superficie commerciale: m ² 5,76 Superficie totale: m ² 23,05
Tipologia immobili	Cantina
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 34
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.800,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'

Custode: Avv. Paolo Apostoli

A.5 SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superficie commerciale: m ² 3,45 Superficie totale: m ² 13,79
Tipologia immobili	Cantina
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 36
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 5.900,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

A.6 SCHEDA SINTETICA LOTTO 6

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	6
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto. Superficie commerciale: m² 3,41 Superficie totale: m² 13,65
Tipologia immobili	Cantina
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 38
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 5.800,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo
Custode: Avv. Paolo Apostoli

A.7 SCHEDA SINTETICA LOTTO 7

Procedura	R.G.E. 174/2024
Lotto	7
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà del lotto Superficie commerciale: m² 19,57 Superficie totale: m² 22,93
Tipologia immobili	Autorimessa
Ubicazione	Via Volperara n. 26 - Comune di Castelnuovo del Garda VR
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda VR - Foglio 13 Mappale 592 Subalterno 56
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 10.500,00
Stato di occupazione	Libero da arredi e persone
Irregolarità edilizie	Nessuna difformità.
Irregolarità catastali	Nessuna difformità.
Esistenza di formalità non cancellabili	Non risultano



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

La Ditta esecutata possiede la piena proprietà degli immobili.

C. DIVISIONI IN LOTTI O LOTTO UNICO

I beni immobili oggetto di stima sono stati suddivisi in sette lotti distinti. L'appartamento di cui al Subalterno 27 e l'autorimessa di cui al Subalterno 6 sono stati considerati come un unico lotto in quanto erano tra loro funzionalmente legati da un contratto di locazione. Inoltre un appartamento con autorimessa risulta più facilmente vendibile rispetto ad un appartamento privo di autorimessa. Gli altri beni immobili sono tra loro funzionalmente autonomi e quindi sono stati considerati come lotti distinti per agevolarne la vendita.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**D.1 LOTTO 1 – APPARTAMENTO SUBALTERNO 27 E AUTORIMESSA SUBALTERNO 6****D.1.1 Proprietà**

_____ ha acquisito la piena proprietà dei terreni su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di perizia dai _____

_____ In particolare, dai _____ sono stati acquisiti il mappale 443 e la quota di 1/4 dei mappali 447 e 449; dai _____

_____ sono stati acquisiti il mappale 444 e la quota di 1/4 dei mappali 447 e 449; _____

_____ sono stati acquisiti il mappale 445 e la quota di 1/4 dei mappali 447 e 449; _____ sono stati

acquisiti i mappali 446 e 448 e la quota di 1/4 dei mappali 447 e 449; dai _____

_____ è stato acquisito il mappale 450.

L'atto di compravendita è del 20 settembre 2006 n. rep. 45566, a firma del Dott. Paolo Angelo Federici, notaio in Valeggio sul Mincio (VR). L'atto è stato trascritto a Verona in data 04 ottobre 2006 ai n. 48764, 48765, 48766, 48767 e 48768 del Registro Generale e ai n. 28365, 28366, 28367, 28368 e 28369 del Registro Particolare.

Gli immobili oggetto di pignoramento insistono sul terreno di cui al Foglio 13, Mappale 592. Dalla visura storica di tale mappale risulta che esso deriva dalla soppressione del Mappale 569 per variazione del tipo mappale avvenuta con pratica n. VR0114668, in atti dal 01/04/2009; con tale



pratica il Mappale 569 ha ricompreso i Mappali 449, 585, 586, 588, 590. A sua volta il Mappale 569 deriva dal frazionamento del Mappale 447 avvenuto con pratica n. VR0487932 in atti dal 29/10/2007.

I beni pervennero ai danti causa da potere di [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Giorgio Cavarzere, trascritta a Verona in data 03/04/1992, Registro Particolare n. 8494, Registro Generale n. 10870.

Sui mappali 447 e 449 esiste una servitù di passaggio a favore di [REDACTED] come risulta dalla scrittura privata autenticata dal Notaio Giorgio Cavarzere, trascritta a Verona in data 03/04/1992, Registro Particolare n. 8496, Registro Generale n. 10872.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Dalla visura camerale risulta che [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e l'attività prevalente sono le costruzioni edili in genere, le compravendite e permuta di aree a scopo edilizio e di immobili in genere. Alla data del 17/12/2021, la Società risulta di [REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 1 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 27, categoria A/2 abitazione di tipo civile, rendita euro 395,09; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo e secondo; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 6, categoria C/6 autorimessa, rendita euro 35,43; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il valore attuale e futuro di un immobile è influenzato dal quadro macroeconomico generale e dal contesto sociale e demografico.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a circa 2 km a nord-est del centro di Castelnuovo del Garda sud, in una zona residenziale.

Di seguito sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo significativo sul valore prospettico dei beni nel medio e lungo termine.

Nell'area omogenea in questione (frazione Volperara) sono presenti 33 edifici. Il 27% degli edifici è stato costruito tra il 1990 e il 2011, il 61% tra il 1945 e il 1990, il restante 12% è antecedente al 1945.

La densità costruttiva degli edifici residenziali è medio bassa (3,35 abitazioni per edificio).

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

L'incidenza di edifici inutilizzati è media, pari al 6%.

Dal punto di vista amministrativo, il Comune di Castelnuovo del Garda è in zona sismica 2 e quindi con livello di pericolosità sismica medio-alto.

D.1.3.2. Descrizione degli immobili del LOTTO 1

L'abitazione si sviluppa al piano primo e secondo. Al piano primo si accede, mediante una scala comune esterna, ad una loggia e da questa all'interno dell'appartamento. Al piano primo è presente un soggiorno con angolo cucina, un disimpegno da cui si accede alla camera da letto e al bagno con antibagno. È inoltre presente un balcone sul lato opposto a quello di ingresso. L'altezza utile interna è di 2,70 metri. Al piano secondo, a cui si accede mediante una scala interna in legno e acciaio, sono presenti un locale con destinazione a soffitta, un locale ripostiglio e un bagno. Il piano secondo è un sottotetto con altezza di colmo di 2,95 metri e altezza minima di 0,6 metri.

L'autorimessa è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 3,53 metri.

PIANO PRIMO
H=270 CM



Planimetria catastale appartamento piano primo

PIANO SECONDO



Planimetria catastale appartamento piano secondo

PIANO INTERRATO
H=353 CM



Planimetria catastale autorimessa

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra), latero-cemento (solai piano primo e secondo), legno (copertura)	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	In legno con scuri	Buone
Infissi interni	In legno per l'abitazione, basculante metallica per il garage e porta metallica per la cantina	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche per l'abitazione e la cantina, pavimento in cemento per il garage	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Sottotraccia per l'abitazione e con canaline esterne per il garage e la cantina	Buone
Impianto gas	Sottotraccia (abitazione)	Buone
Impianto termico	A radiatori con caldaia interna (abitazione)	Buone
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.





Loggia



Soggiorno

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
 Custode: Avv. Paolo Apostoli



Balcone



Soffitta al piano secondo

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo
Custode: Avv. Paolo Apostoli





Ripostiglio al piano secondo



Autorimessa al piano interrato

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli



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

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 13 (area verde al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 41 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 45 (ingressi e scale al piano terra e primo), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze degli immobili in esame.

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

L'accesso pedonale agli immobili oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile agli immobili oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

La pianificazione urbanistica del Comune di Castelnuovo del Garda è regolata dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI) e relative varianti. Il PAT è stato approvato con Delibera del Presidente della Provincia numero 69 del 13.07.2023 e divenuto efficace in data 20.08.2023. Il PI è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 22.02.2011. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 15.05.2018 è stata approvata la variante n. 4 al PI mentre con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23.04.2024 è stata adottata la variante n. 5 al PI. Dalla lettura della tavola "Carta della trasformabilità" del PAT risulta che l'area in esame ricade nell'ATO n. 4 "Sandra", in ambito di urbanizzazione consolidata e in area di connessione naturalistica.



**P.A.T Trasformabilità**

	ATO		Area urbanizzazione consolidata		Urbanizzazione diffusa
	Ambiti rigenerazione urbana		Linee preferenziali sviluppo insediativo		Servizi maggiore rilevanza
	Limiti fisici nuova edificazione		Ambiti riqualificazione e riconversione		Ville venete
	Pertinenza scoperta da tutelare		Contesti figurativi		Coni visuali
	Centri storici		Parchi interesse comune		Area nuda
	Corridoio ecologico principale		Linee alta capacità		Ambito compensazione urbanistica
	Linee preferenziali sviluppo dei servizi		Corridoio ecologico		Linea ferroviaria
	Piste ciclabili		Rete autostradale		Rete integrativa
	Rete principale		Strada del vino		Viabilità progetto scala urbana
	Corridoio autostradale di progetto		Corti rurali		Parcheggio scambiatore
	Parco tematico		Porto per la diportistica		Area connessione naturalistica

Stralcio della tavola "Carta della trasformabilità" del PAT

Dalla lettura della tavola "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" del PAT risulta che l'area in esame ricade, come tutto il territorio comunale, in vincolo sismico per zona 2.



P.A.T. Vincoli

	Vincolo monumentale		Area di notevole interesse pubblico		Vincolo destinazione forestale
	SAC		ZPS		Centro storico
	Rispetto contadino		Viabilità		Corsi acqua
	Stazione ferroviaria		Vincolo sismico		Fascia lacale e corsi acqua
	Terroni coperti da foreste o boschi		Zone militari		Allineamenti zootecnici esistenti
	Geodoliti		Linea ferroviaria		Linee alta capacità
	Impianti comunicazione elettronica		Rispetto viabilità		Rispetto idraulico
	Rispetto depuratori		RIR		Rispetto ferroviario
	Rispetto geodoliti/visuale		Rispetto elettrodotti		Selva di protezione
	Cava esistente		Centrale di trasmissione		Centri storici minori
	Patto minico		Luogo		Cemeterio comunale

Stralcio della tavola "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" del PAT

Dalla lettura della tavola "Carta della Zonizzazione" della variante n. 4 al PI risulta che l'area in esame ricade in zona di "espansione residenziale integrativa – zona omogenea C1/b". Per tali zone, l'art. 56 delle Norme tecniche del PI prevede: **"Destinazioni d'uso ammissibili: 1. Sono le aree del contesto urbano di formazione recente, parzialmente occupate da edilizia esistente. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dal precedente art. 51 – Struttura Residenziale"**

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'

Custode: Avv. Paolo Apostoli

(A,B,C) in particolare sono ammessi: – edifici destinati con assoluta prevalenza alla residenza stabile. – Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del P.I., sono riconosciute e confermate. – Successivamente all'adozione del P.I. il cambio di destinazione d'uso per edifici esistenti che preveda la sottrazione di volume residenziale, non potrà superare, per ogni organismo edilizio il 30% della volumetria tale percentuale potrà essere ampliata fino al 50% nel caso di destinazione turistico ricettiva. Per le nuove costruzioni le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma compatibili con essa, dovranno essere contenute nel 30% della volumetria edilizia realizzata. Le funzioni e strutture non residenziali ammesse sono le seguenti: – esercizi commerciali; – uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici; – magazzini e depositi commerciali limitatamente ai piani terreni e seminterrati; – autorimesse private e pubbliche; – alberghi e pensioni, ristoranti e trattorie, bar; – banche; – cinema, teatri ed altri luoghi di svago; – laboratori artigianali di produzione e di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del responsabile Settore Igiene Pubblica ULSS e con assoluta esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.1987 e successive integrazioni. Tali laboratori dovranno comunque rispettare i seguenti limiti: volume massimo mc. 1.000; superficie coperta massima mq. 250. Sono esclusi dalle zone residenziali: – industrie; – ospedali; – macelli; – stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile; 2. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali e non residenziali in relazione ai rispettivi standards urbanistici. In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile. 3. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto con obbligo di progettazione di massima unitaria e coordinata per un'intera zona o almeno per stralci funzionali della stessa. 4. Qualora fosse riscontrata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, l'assenza rilevante di opere infrastrutturali o di dotazioni minime a standard, gli interventi edilizi saranno subordinati alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo. 5. In caso di intervento diretto ci si dovrà avvalere dell'If di cui alla relativa tabella, da applicare ai singoli lotti già formati o risultanti dal completamento della viabilità (questa esclusa dalla superficie dei lotti), mentre nel caso di piano attuativo ci si dovrà avvalere dell'It. 6. L'intervento diretto in tali zone è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con il quale quest'ultimo si impegna, prestando idonee garanzie finanziarie, a realizzare, conformemente alla vigente normativa sui contratti pubblici



(D.Lgs 163/2006), le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti e di cedere le stesse, oltre alle relative aree, al Comune. 7. Solo nel caso di intervento mediante strumento urbanistico attuativo, le aree destinate alla viabilità, a verde e a parcheggi eventualmente comprese negli ambiti di intervento potranno essere distribuite diversamente da come indicate nelle Tavole di Piano; in caso di intervento diretto esse non potranno essere modificate. Inoltre, in caso di strumento urbanistico attuativo, si dovranno applicare gli standards urbanistici come stabiliti al precedente art. 43. In caso di intervento diretto, si applicheranno gli standards di cui al precedente art. 54, con le precisazioni già date per le zone B. 8. Sui fabbricati esistenti, in assenza della convenzione o dell'atto d'obbligo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni dell'art. 3 (lettere b, c, d) del D.P.R. n. 380/2001. 9. Gli oneri di urbanizzazione in tutti i casi sono quelli previsti per le Zone "C". 10. omissis. 11. Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici riportati nell'allegato Repertorio Normativo."





Planimetria catastale appartamento piano secondo

PIANO INTERRATO
H=353 CM



Planimetria catastale autorimessa

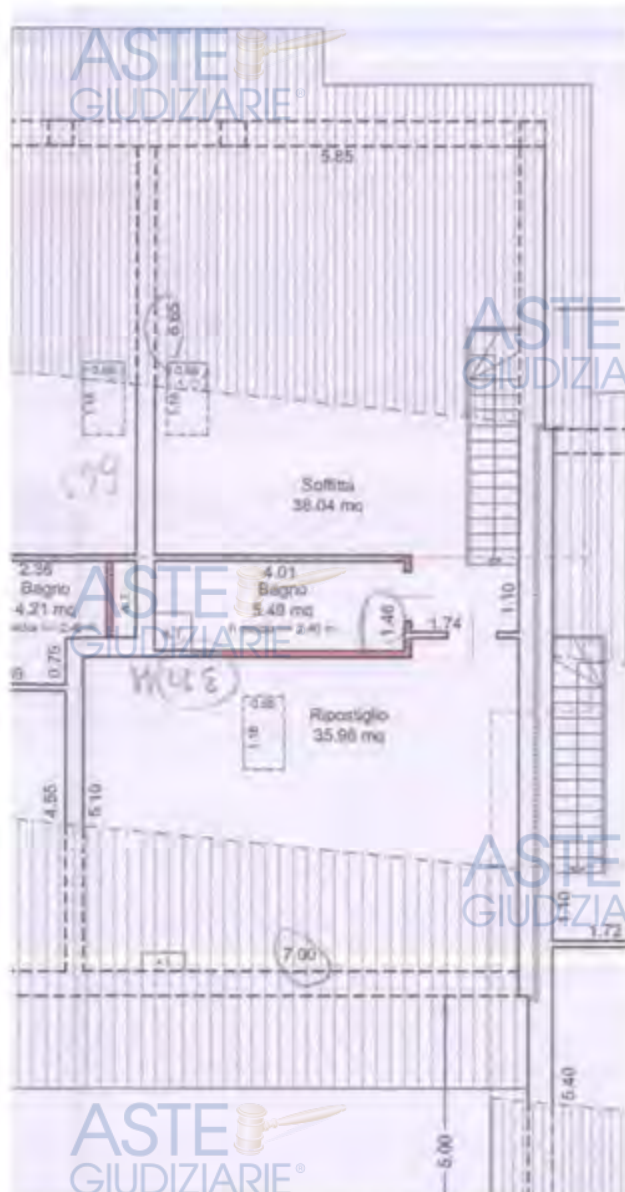
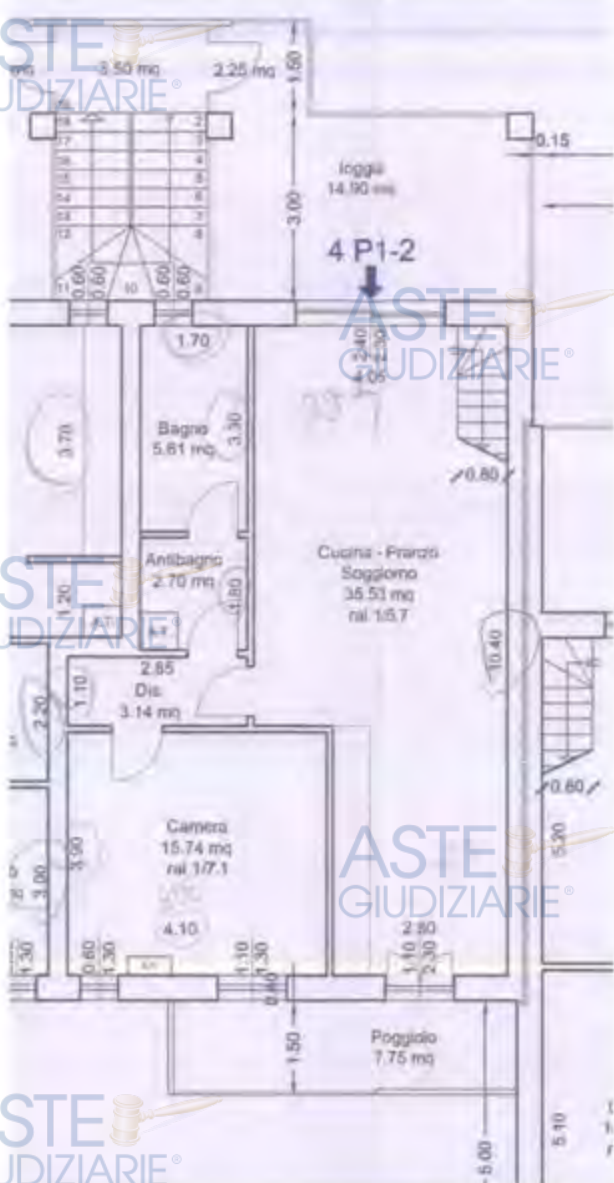
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il

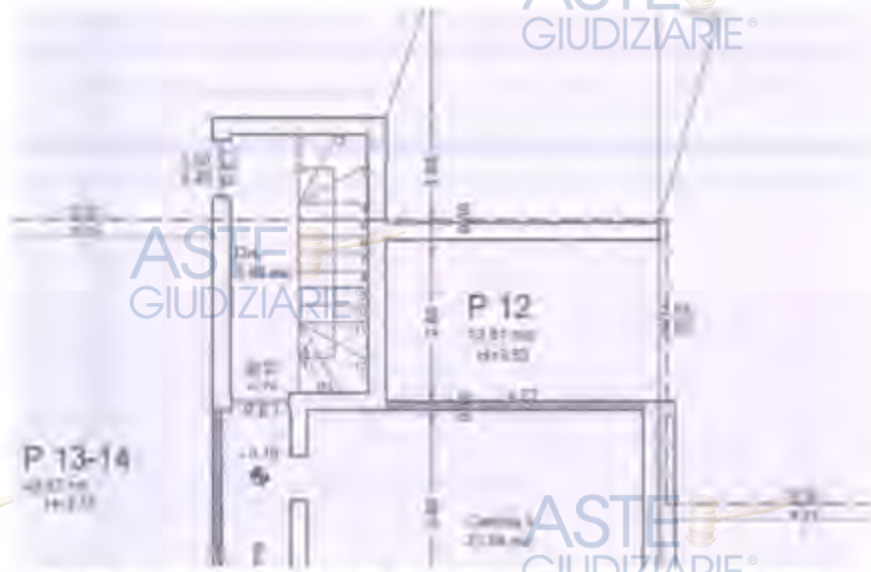
Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo
Custode: Avv. Paolo Apostoli

permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo agli immobili oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetrie riportate di seguito.



Ultimo stato autorizzato abitazione piano primo (a sinistra) e piano secondo (a destra)



Ultimo stato autorizzato autorimessa indicata come P12

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In occasione dell'accesso agli immobili del lotto 1 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che gli immobili [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Verona 1, in data 11/07/2011.

Successivamente, in data 03 ottobre 2024, [REDACTED] ha comunicato al custode giudiziario Avv. Paolo Apostoli, a mezzo raccomandata, la volontà di recedere dal contratto di locazione.

In data 29 ottobre 2024, a seguito del recesso contrattuale, il custode giudiziario Avv. Paolo Apostoli si è recato presso gli immobili in esame e ha verificato che gli stessi erano stati sgomberati dai beni mobili precedentemente presenti, ad eccezione di alcune piastrelle di scorta depositate nell'autorimessa, come risulta dal verbale di accesso di pari data.

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

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONE del 03/04/1992 - Registro Particolare n. 8494 Registro Generale n. 10870. Pubblico ufficiale Notaio Giorgio Cavarzere. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruoto: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

compravendita degli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 447 e altre del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore dei S [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno con quota di proprietà 1/4.

TRASCRIZIONE del 03/04/1992 - Registro Particolare n. 8496 Registro Generale n. 10872. Pubblico ufficiale Notaio Giorgio Cavarzere. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per servitù di passaggio relativa agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 447 e 449 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore del [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare n. 28365 Registro Generale n. 48764. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 443, 447 e 449 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED] Quota di proprietà 1/1 per la particella 443. Quota di proprietà 1/4 per le particelle 447 e 449.

TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare n. 28366 Registro Generale n. 48765. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 444, 447 e 449 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED] Quota di proprietà 1/1 per la particella 444. Quota di proprietà 1/4 per le particelle 447 e 449.

TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare n. 28367 Registro Generale n. 48766. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 445, 447 e 449 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED] Quota di proprietà 1/1 per la particella 445. Quota di proprietà 1/4 per le particelle 447 e 449.

TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare n. 28368 Registro Generale n. 48767. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particelle 446, 447, 448 e 449 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED] Quota di proprietà 1/1 per la particella 446 e 448. Quota di proprietà 1/4 per le particelle 447 e 449.

TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare n. 28369 Registro Generale n. 48768. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particella 450 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED] Quota di proprietà 1/1.

TRASCRIZIONE del 12/12/2007 - Registro Particolare n. 32904 Registro Generale n. 58048. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di convenzione edilizia relativo agli immobili

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò
Custode: Avv. Paolo Apostoli

di cui al Catasto terreni Foglio 13, Particella 569 e altri del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di Comune di Castelnuovo del Garda.

ISCRIZIONE del 13/05/2008 - Registro Particolare n. 3993 Registro Generale n. 19386. Pubblico ufficiale Notaio Paolo Angelo Federici. Atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per l'importo capitale di € 1.600.000,00 e le spese di € 1.600.000,00. Relativo agli immobili di cui al Catasto fabbricati Foglio 13, Particella 569 e altri del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare n. 6146 Registro Generale n. 39574. Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Verona. Atto di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo capitale di € 3.883,12 e le spese di € 2.000,00. Relativo agli immobili di cui al Catasto fabbricati Foglio 13, Particella 592, Subalterni 32, 33, 34, 36, 38, 56, 6, 27 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare n. 21468 Registro Generale n. 28486. Pubblico ufficiale Tribunale di Verona. Atto di pignoramento degli immobili di cui al Catasto fabbricati Foglio 13, Particella 592, Subalterni 32, 33, 34, 36, 38, 56, 6, 27 del Comune di Castelnuovo del Garda, a favore di [REDACTED]

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

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

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

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La ditta esecutata non risulta in regola con i versamenti degli oneri condominiali, come dimostrano i documenti contabili forniti dallo Studio I.M. GESTIONI, [REDACTED]

[REDACTED] In particolare, il bilancio consuntivo relativo

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

all'esercizio ordinario dal 01/07/2023 al 30/06/2024 indica che la [REDACTED] è a debito di € 8.248,82. Per recuperare tale credito, in data 06/09/2021 il Condominio ha iscritto un'ipoteca di cui al Registro Particolare n. 6146 e Registro Generale n. 39574.

Il preventivo relativo all'esercizio ordinario dal 01/07/2024 al 30/06/2025 indica una spesa annua a carico della ditta [REDACTED] pari a € 1.210,26.

Lo Studio I.M. GESTIONI ha sede a Castelnuovo del Garda (VR) in via Alessandro Manzoni n. 25, [REDACTED] indirizzo PEC: im.gestioni@legalmail.it.

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

Gli immobili oggetto di stima insistono su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 27 è un'abitazione, l'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 6 è un'autorimessa. Non si tratta di beni strumentali all'attività di impresa. Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che gli immobili oggetto di stima siano stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto della logica distributiva dei locali e degli accessi all'appartamento, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome. Per quanto riguarda il garage di cui al subalterno 6, questo è stato inserito nel medesimo lotto dell'appartamento in quanto era ad esso funzionalmente legato da un contratto di locazione.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. La superficie commerciale dell'autorimessa è valutata separatamente rispetto all'abitazione e quindi come superficie principale.

I valori di superficie riportati nel seguito sono stati desunti dall'ultima pratica edilizia autorizzata e sono stati confermati dai rilievi eseguiti in situ.

Piano primo

Abitazione m² 74,74

Loggia m² 17,46

Balcone m² 8,14

Piano secondo

Soffitta/ripostiglio con altezza maggiore di 1,5 metri m² 53,83

Piano interrato

Autorimessa m² 15,45

Vengono adottati i fattori di incidenza di seguito specificati.

Superficie abitabile: 100%

Soffitta/ripostiglio: 50%

Balconi fino a m² 25: 30%

Logge fino a m² 25: 35%

Calcolo della consistenza commerciale dell'appartamento:

$Cc = 74,74 \times 1 + 17,46 \times 0,35 + 8,14 \times 0,30 + 53,83 \times 0,50 = 110,21 \text{ m}^2$.

Calcolo della consistenza commerciale dell'autorimessa:

$Cc = 15,45 \times 1 = 15,45 \text{ m}^2$.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.



Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.1.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima dell'abitazione vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli



Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$110,21 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 210.060,26$

Per la stima dell'autorimessa vengono scelti quali comparabili immobili in categoria catastale C/06, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via Vigo a Castelnuovo del Garda.



Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 12

Venduto al prezzo di: € 6.500.

Prezzo unitario: 542 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via G. D'Annunzio a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 15

Venduto al prezzo di: € 9.800.

Prezzo unitario: 653 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via Gaio a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 27

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 556 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via Trento 37 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 16

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 938 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 31

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 484 €/m².



Comparabile 6

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 30

Venduto al prezzo di: € 16.000.

Prezzo unitario: 533 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimesse.

Superficie commerciale totale: m² 59 (due autorimesse)

Venduto al prezzo di: € 29.000.

Prezzo unitario: 492 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei sette comparabili individuati risulta pari a:

600 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'autorimessa di seguito indicato:

$$15,45 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = € 9.270,00$$

Il valore di mercato totale del lotto 1 risulta pari a:

$$€ 210.060,26 + 9.270,00 = € 219.330,26$$

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 21.933,03 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 1 senza decurtazioni: € 219.330,26

Importo totale delle decurtazioni: € 21.933,03

Valore di stima del lotto 1 al netto delle decurtazioni: € 197.397,23

Valore di stima del lotto 1 netto arrotondato: € 197.000,00



D.2 LOTTO 2 – CANTINA SUBALTERNO 32**D.2.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.1.3. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 2 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 32, categoria C/2 locale di deposito, rendita euro 27,48; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



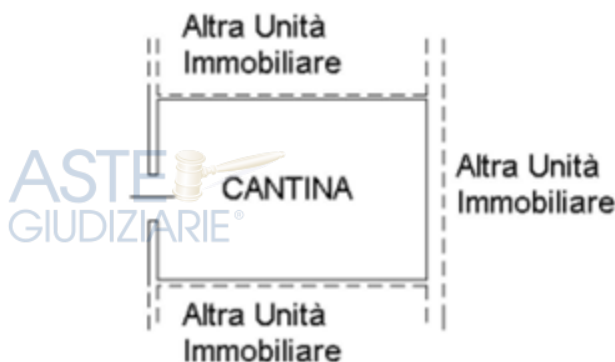
D.2.3 Descrizione dei beni**D.2.3.3. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.3.4. Descrizione dell'immobile del LOTTO 2

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,75 metri.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



Planimetria catastale cantina

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Porta metallica	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche	Buone



Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Cantina al piano interrato

D.2.3.5. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 40 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è

presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

D.2.3.6. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



Planimetria catastale cantina

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località

Volperara su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato cantina indicata con il numero 13

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.3. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 2 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone, ad eccezione di alcune mattonelle.

D.2.7.4. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.3. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.8.4. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.2.8.5. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.2.8.6. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 32 è un locale di deposito e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.2.13 Valutazione del lotto**D.2.13.3. Consistenza**

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie della cantina, pari a m² 14,60, è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ.

Avendo stimato il valore della cantina sulla base dei valori di mercato degli immobili residenziali, si è valutata la superficie commerciale della cantina come se fosse la superficie accessoria di un'abitazione e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 25%.

Calcolo della consistenza commerciale della cantina:

$$Cc = 14,60 \times 0,25 = 3,65 \text{ m}^2.$$

D.2.13.4. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide



sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.2.13.5. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima della cantina vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$$3,65 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ 6.956,90}$$

D.2.13.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 695,69 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.2.13.7. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 2 senza decurtazioni: € 6.956,90



Importo totale delle decurtazioni:



€ 695,69

Valore di stima del lotto 2 al netto delle decurtazioni:

€ 6.261,21

Valore di stima del lotto 2 netto arrotondato:

€ 6.200,00



Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



56 / 120

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

Firmato Da: GIOVANNI NICOLÒ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f3cae586600d66da50fa463e3ab044



D.3 LOTTO 3 – CANTINA SUBALTERNO 33**D.3.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 3 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 33, categoria C/2 locale di deposito, rendita euro 39,25; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.3.3. Descrizione dei beni**D.3.3.1. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 3

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,75 metri.

PIANO INTERRATO
H=275 CM

**Planimetria catastale cantina****Caratteristiche strutturali:**

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Porta metallica	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Cantina al piano interrato

D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 41 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

D.3.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

D.3.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.



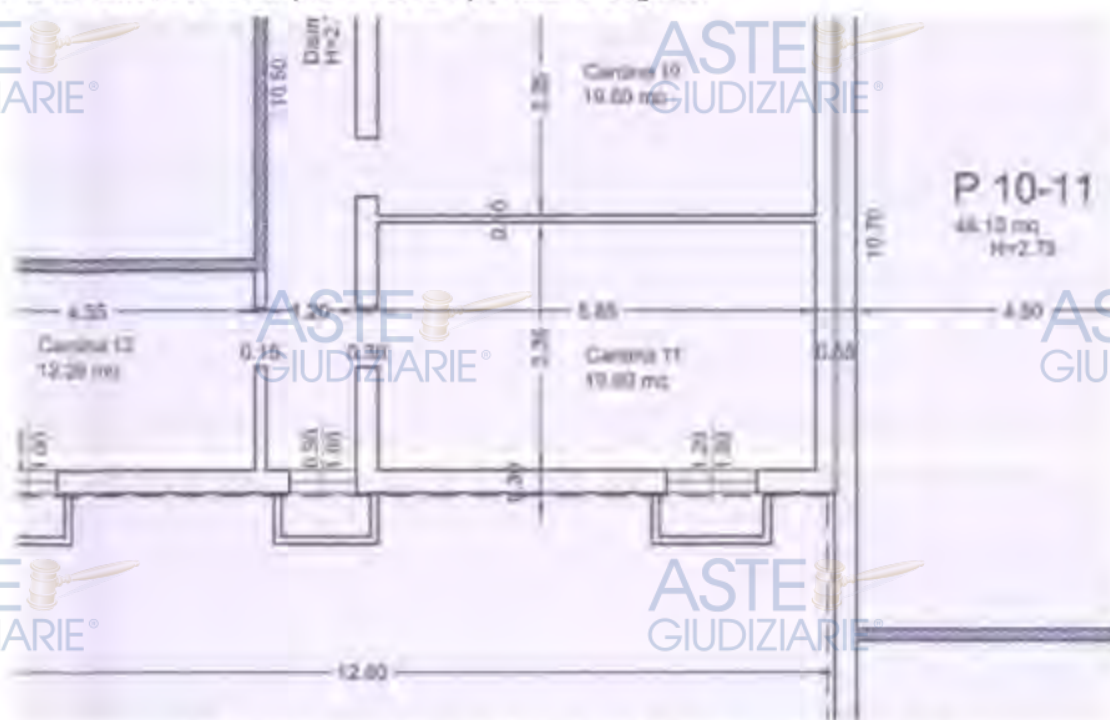
Planimetria catastale cantina

D.3.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità

direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato cantina indicata con il numero 11

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 3 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone.

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.3.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.3.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 33 è un locale di deposito e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.3.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.3.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.3.13 Valutazione del lotto**D.3.13.1. Consistenza**

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie della cantina, pari a m² 23,02, è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ.

Avendo stimato il valore della cantina sulla base dei valori di mercato degli immobili residenziali, si è valutata la superficie commerciale della cantina come se fosse la superficie accessoria di un'abitazione e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 25%.

Calcolo della consistenza commerciale della cantina:

$$Cc = 23,02 \times 0,25 = 5,76 \text{ m}^2.$$

D.3.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide



sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.3.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima della cantina vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.



Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$$5,76 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.978,56$$

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 1.097,86 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 3 senza decurtazioni: € 10.978,56



Importo totale delle decurtazioni:



€ 1.097,86

Valore di stima del lotto 3 al netto delle decurtazioni:

€ 9.880,70

Valore di stima del lotto 3 netto arrotondato:

€ 9.800,00



Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



D.4 LOTTO 4 – CANTINA SUBALTERNO 34**D.4.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.4.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 4 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 34, categoria C/2 locale di deposito, rendita euro 41,21; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.4.3 Descrizione dei beni**D.4.3.1. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.4.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 4

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,75 metri.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



Planimetria catastale cantina

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Porta metallica	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Cantina al piano interrato

D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 41 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

D.4.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

D.4.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.4.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.



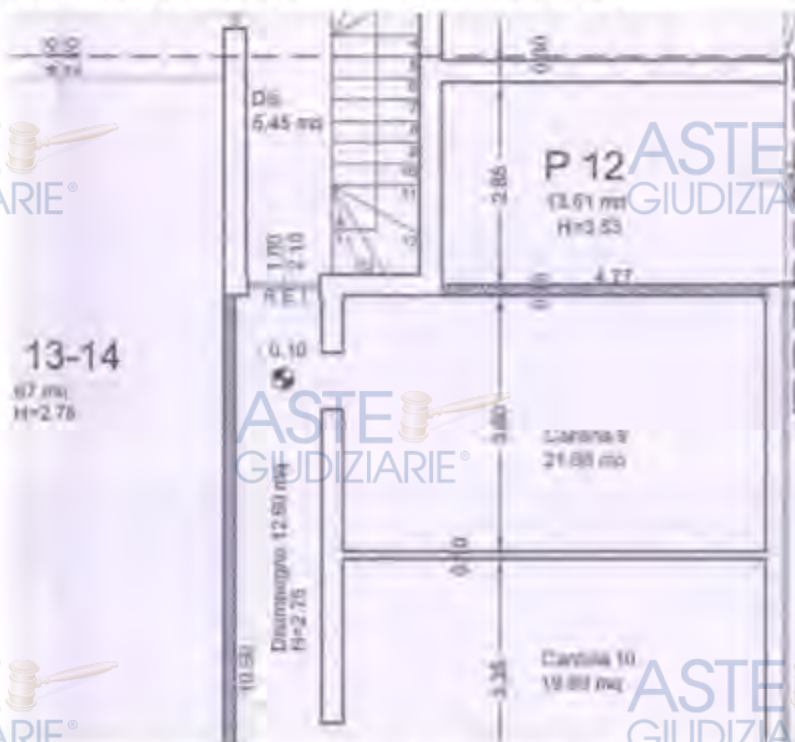
Planimetria catastale cantina

D.4.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del

Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato cantina indicata con il numero 9

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 4 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone.

D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.4.8 Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

D.4.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.4.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 4.

D.4.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 34 è un locale di deposito e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.4.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.4.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.4.13. Valutazione del lotto

D.4.13.1. Consistenza

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie della cantina, pari a m² 23,05, è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ.

Avendo stimato il valore della cantina sulla base dei valori di mercato degli immobili residenziali, si è valutata la superficie commerciale della cantina come se fosse la superficie accessoria di un'abitazione e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 25%.

Calcolo della consistenza commerciale della cantina:

$$Cc = 23,05 \times 0,25 = 5,76 \text{ m}^2.$$

D.4.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.



Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.4.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima della cantina vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli



Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$$5,76 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 10.978,56$$

D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 1.097,86 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 4 senza decurtazioni: € 10.978,56

Importo totale delle decurtazioni: € 1.097,86

Valore di stima del lotto 4 al netto delle decurtazioni: € 9.880,70

Valore di stima del lotto 4 netto arrotondato: € 9.800,00



D.5 LOTTO 5 – CANTINA SUBALTERNO 36**D.5.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 5 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 36, categoria C/2 locale di deposito, rendita euro 25,51; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.5.3 Descrizione dei beni**D.5.3.1. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 5

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,75 metri.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



Planimetria catastale cantina

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Porta metallica	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
------------	-----------	------------

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Cantina al piano interrato

D.5.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 42 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

D.5.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

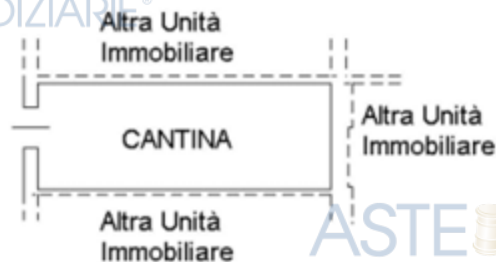
D.5.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.

PIANO INTERRATO
H=275 CM

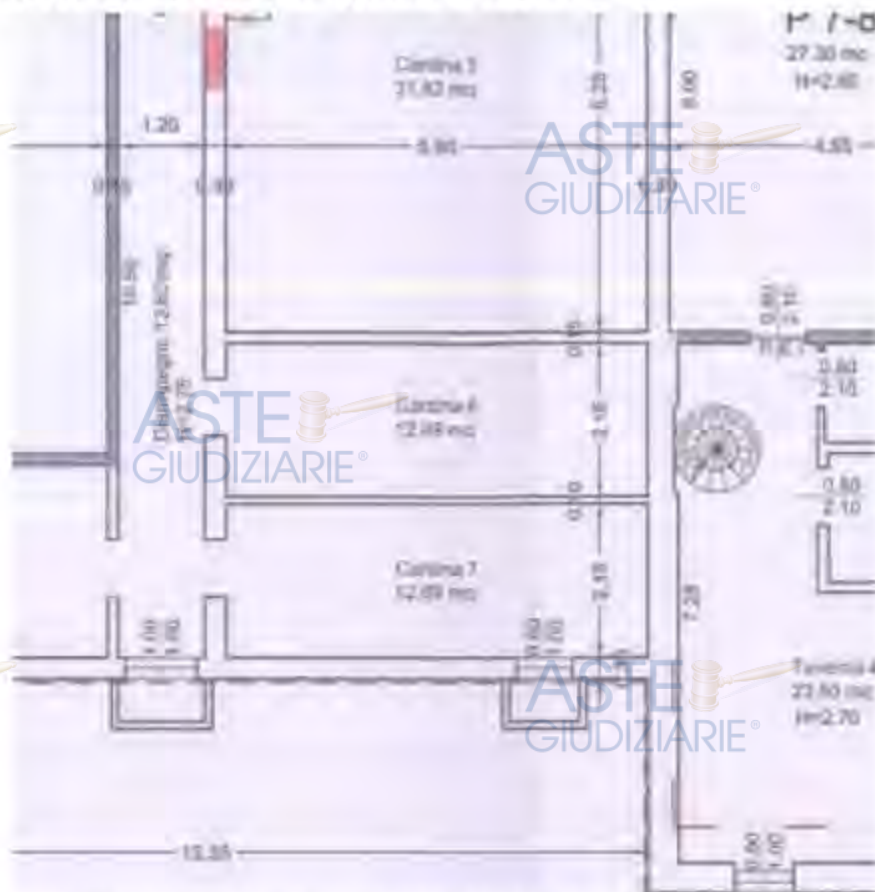


Planimetria catastale cantina

D.5.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato cantina indicata con il numero 6

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.5.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 6 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone.

D.5.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.5.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.5.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.5.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.5.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.5.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.5.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 36 è un locale di deposito e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.5.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.5.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.5.13 Valutazione del lotto**D.5.13.1. Consistenza**

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie della cantina, pari a m² 13,79, è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ.

Avendo stimato il valore della cantina sulla base dei valori di mercato degli immobili residenziali, si è valutata la superficie commerciale della cantina come se fosse la superficie accessoria di un'abitazione e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 25%.

Calcolo della consistenza commerciale della cantina:

$$Cc = 13,79 \times 0,25 = 3,45 \text{ m}^2.$$

D.5.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide



sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.5.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima della cantina vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$3,45 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 6.575,70$

D.5.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 657,57 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.5.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 5 senza decurtazioni: € 6.575,70



Importo totale delle decurtazioni:



€ 657,57

Valore di stima del lotto 5 al netto delle decurtazioni:

€ 5.918,13

Valore di stima del lotto 5 netto arrotondato:

€ 5.900,00



Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



94 / 120



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

Firmato Da: GIOVANNI NICOLÒ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f3cae586600d66da50fa463e3ab044



D.6 LOTTO 6 – CANTINA SUBALTERNO 38**D.6.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 6 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 38, categoria C/2 locale di deposito, rendita euro 25,51; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



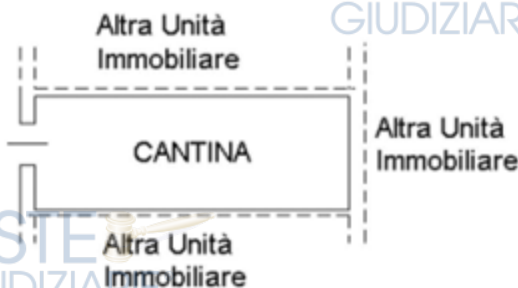
D.6.3 Descrizione dei beni**D.6.3.1. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 6

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,75 metri.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



Planimetria catastale cantina

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Porta metallica	Buone
Pavimentazione	Piastrelle ceramiche	Buone

Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Cantina al piano interrato

D.6.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 12 (camminamenti al piano terra), Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 43 (ingressi e scale al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
Custode: Avv. Paolo Apostoli

D.6.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

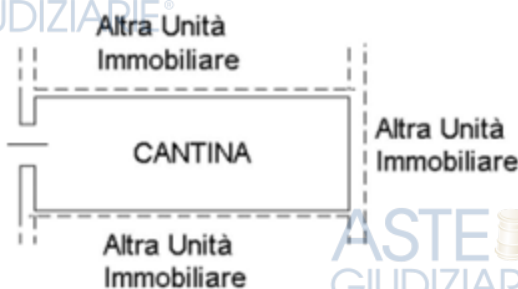
D.6.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.

PIANO INTERRATO
H=275 CM



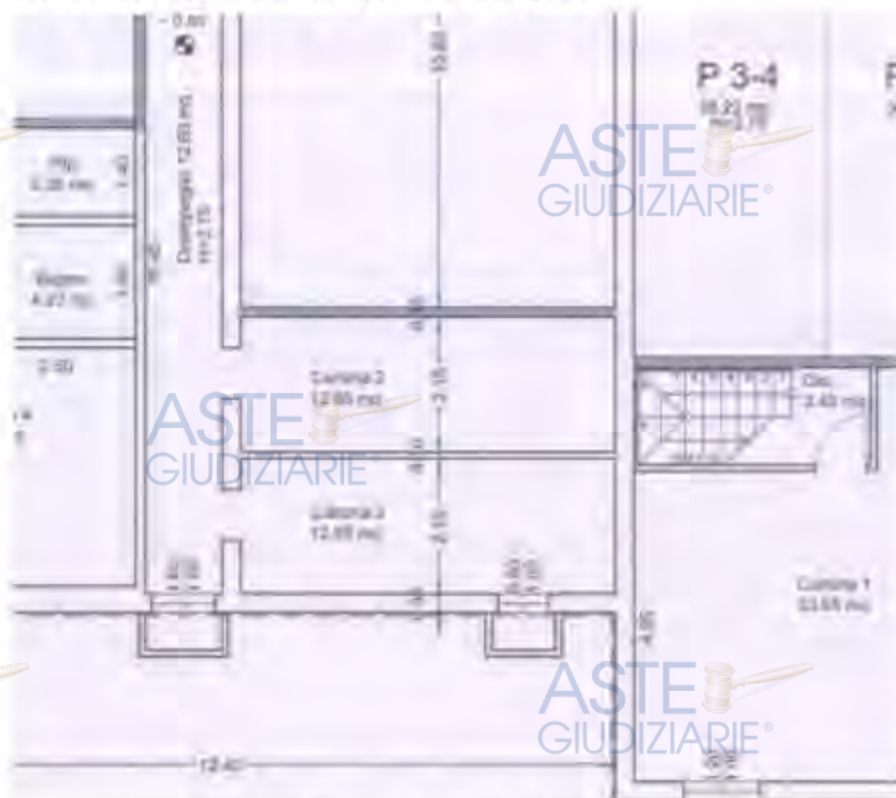
Planimetria catastale cantina

D.6.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del

Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato cantina indicata con il numero 2

D.6.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.6.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 6 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone.

D.6.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

D.6.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.6.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.6.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.6.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.6.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.6.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 38 è un locale di deposito e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.6.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.6.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.6.13 Valutazione del lotto**D.6.13.1. Consistenza**

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie della cantina, pari a m² 13,65, è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ.

Avendo stimato il valore della cantina sulla base dei valori di mercato degli immobili residenziali, si è valutata la superficie commerciale della cantina come se fosse la superficie accessoria di un'abitazione e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 25%.

Calcolo della consistenza commerciale della cantina:

$$Cc = 13,65 \times 0,25 = 3,41 \text{ m}^2.$$

D.6.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide



sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.6.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima della cantina vengono scelti quali comparabili immobili residenziali in categoria catastale A/02, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 149,5

Venduto al prezzo di: € 210.000.

Prezzo unitario: 1.405 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via Volperara 9 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 69,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Prezzo unitario: 2.446 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 104,0

Venduto al prezzo di: € 175.000.

Prezzo unitario: 1.683 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 89,5

Venduto al prezzo di: € 109.500.

Prezzo unitario: 1.223 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 224.000.

Prezzo unitario: 2.251 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 100,0

Venduto al prezzo di: € 235.000.

Prezzo unitario: 2.350 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 120,5

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Venduto al prezzo di: € 225.000.

Prezzo unitario: 1.867 €/m².

Comparabile 8

Immobile in via Don Lorenzo Milani 5 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 186,0

Venduto al prezzo di: € 300.000.

Prezzo unitario: 1.613 €/m².

Comparabile 9

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 152,5

Venduto al prezzo di: € 355.000.

Prezzo unitario: 2.328 €/m².

Comparabile 10

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Superficie commerciale totale: m² 99,5

Venduto al prezzo di: € 230.000.

Prezzo unitario: 2.312 €/m².

Comparabile 11

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 80,5

Venduto al prezzo di: € 170.000.

Prezzo unitario: 2.112 €/m².

Comparabile 12

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con due autorimesse pertinenziali.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Superficie commerciale totale: m² 81,5

Venduto al prezzo di: € 180.000.

Prezzo unitario: 2.209 €/m².

Comparabile 13

Immobile in via Don Lorenzo Milani 3 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 97,0

Venduto al prezzo di: € 195.000.

Prezzo unitario: 2.010 €/m².

Comparabile 14

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 75,5

Venduto al prezzo di: € 145.000.

Prezzo unitario: 1.921 €/m².

Comparabile 15

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 178,0

Venduto al prezzo di: € 308.000.

Prezzo unitario: 1.730 €/m².

Comparabile 16

Immobile in via San Martino a Castelnuovo del Garda.

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 180,0

Venduto al prezzo di: € 260.000.

Prezzo unitario: 1.444 €/m².

Comparabile 17

Immobile in via Monte Grappa a Castelnuovo del Garda.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Categoria: A02 abitazione civile con autorimessa pertinenziale.

Superficie commerciale totale: m² 160,0

Venduto al prezzo di: € 240.000.

Prezzo unitario: 1.500 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei diciassette comparabili individuati risulta pari a:

1.906 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'appartamento di seguito indicato:

$$3,41 \text{ m}^2 \times 1.906 \text{ €/m}^2 = \text{€ 6.499,46}$$

D.6.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 649,95 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.6.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 6 senza decurtazioni: € 6.499,46



Importo totale delle decurtazioni:



€ 649,95

Valore di stima del lotto 6 al netto delle decurtazioni:

€ 5.849,51

Valore di stima del lotto 6 netto arrotondato:

€ 5.800,00



Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



107 / 120



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

Firmato Da: GIOVANNI NICOLÒ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f3cae586600d66da50fa463e3ab044



D.7 LOTTO 7 – AUTORIMESSA SUBALTERNO 56**D.7.1 Proprietà**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.1.1. Ricerche presso gli uffici della Camera di Commercio

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.2 Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

Allo stato attuale gli immobili del lotto 7 risultano censiti come di seguito specificato.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 13, Particella 592, Subalterno 56, categoria C/6 autorimessa, rendita euro 40,49; indirizzo via Volperara; si sviluppa al piano primo sottostrada; intestata a [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1.

Rappresentazione grafica della sede dei beni:



D.7.3 Descrizione dei beni**D.7.3.1. Contesto**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.3.2. Descrizione dell'immobile del LOTTO 7

L'autorimessa è ubicata al piano primo sottostrada a cui si accede dalle scale condominiali e dalla rampa scivolo. L'altezza utile interna è di 2,40 metri.



Planimetria catastale autorimessa

Caratteristiche strutturali:

Componente	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	Buone
Strutture orizzontali	Travi in c.a.	Buone
Solai	Lastre predalle (solaio piano terra)	Buone
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie:

Componente	Tipologia	Condizioni
Infissi esterni	Basculante metallica grigliata	Buone
Pavimentazione	Cementizia	Buone



Caratteristiche impiantistiche:

Componente	Tipologia	Condizioni
Climatizzazione	Non presente	/
Impianto elettrico	Con canaline esterne	Buone
Impianto termico	Non presente	/
Ascensore	Non presente	/

Le finiture dei locali e gli impianti si presentano complessivamente in buono stato di conservazione e risultano adeguati alla destinazione d'uso dei locali.



Autorimessa al piano interrato

D.7.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Volperara" e sono presenti beni comuni. In particolare, si tratta dei beni comuni non censibili di cui al Subalterno 14 (area di manovra e scivolo al piano terra e primo sottostrada), Subalterno 48 (passaggio al piano primo sottostrada). Infine è presente un magazzino comune (Subalterno 39 al piano primo sottostrada). Non sono invece presenti in catasto pertinenze dell'immobile in esame.

D.7.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dal cortile esterno condominiale. L'accesso carrabile all'immobile oggetto di stima avviene dalla pubblica via Volperara, passando dallo scivolo condominiale.

D.7.4 Situazione urbanistica della zona

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.5 Situazione catastale dell'immobile

È stata verificata la conformità tra la ditta intestataria catastale dell'immobile e quella risultante dall'atto di pignoramento. In occasione del sopralluogo effettuato, non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Si riportano di seguito le planimetrie catastali.



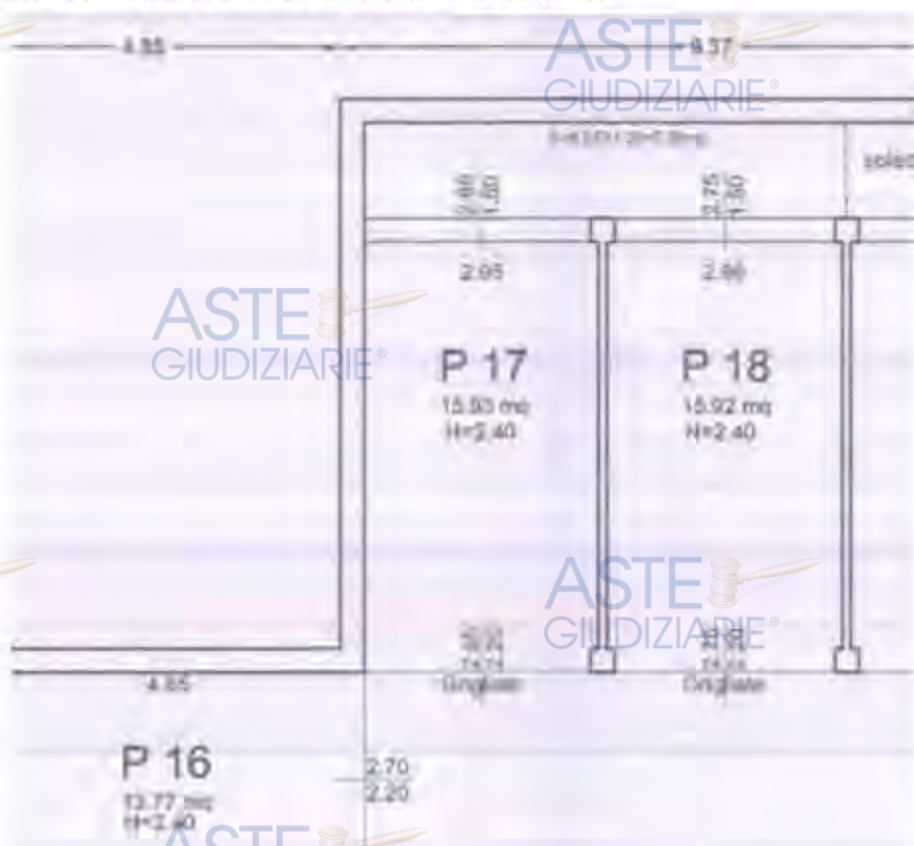
Planimetria catastale autorimessa

D.7.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo del Garda è stato possibile recuperare le pratiche edilizie relative all'edificio in esame. In data 04/09/2008 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 91/08 per la costruzione di un complesso residenziale (17 unità) – direzionale (1 unità) e di una recinzione in località Volperara, su un'area identificata al Foglio 13, Mappali 446, 448, 449, 450, 561, 569. Successivamente, in data 03/09/2009 è stato ottenuto un permesso di costruire in variante n. 71/09 relativo ad aumento di altezza del fabbricato, modifica di destinazione d'uso dell'unità

direzionale in appartamento, realizzazione di una cantina in più e altre modifiche interne. Il permesso di costruire in variante identificava l'area di costruzione con i nuovi riferimenti del Foglio 13, Mappali 582, 583, 584, 587, 589, 591 e 592. Quest'ultimo è il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di perizia. Infine, sempre in data 03/09/2009 è stata presentata una D.I.A. per la seconda variante in corso d'opera relativa a piccole modifiche interne ed esterne. Il certificato di agibilità dell'appartamento di cui al subalterno 27 è stato rilasciato in data 26/05/2011 con prot. n. 10432.

L'ultimo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di stima non presenta difformità rispetto allo stato di fatto, come da planimetria riportata di seguito.



Ultimo stato autorizzato autorimessa indicata come P17

D.7.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.7.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

In occasione dell'accesso all'immobile del lotto 7 oggetto di perizia, avvenuto in data 27 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile era libero da cose e persone.

D.7.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non risultano titoli opponibili alla procedura.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo'
 Custode: Avv. Paolo Apostoli

D.7.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.7.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Diritti d'uso, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RISULTANO.

Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: NON RISULTANO.

Contratti di locazione ultra-novennali con canone giudicato vile: NON RISULTANO.

D.7.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non risultano vincoli o oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.7.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.Lgs. 122/2005: NON RISULTANO.

D.7.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si rimanda all'analogo paragrafo del lotto 1.

D.7.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

L'immobile oggetto di stima insiste su un terreno che è stato acquisito con atto di compravendita del 20 settembre 2006. L'immobile censito al Foglio 13 Particella 592 Subalterno 56 è un'autorimessa e non si tratta di bene strumentale all'attività di impresa.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.7.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che l'immobile oggetto di stima sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.



D.7.12 Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili pignorati risultano intestati per intero alla Ditta debitrice esecutata e non sono presenti proprietà indivise.

Tenendo conto delle dimensioni e dell'accesso al locale, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.7.13 Valutazione del lotto**D.7.13.1. Consistenza**

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili e rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La superficie commerciale viene calcolata comprendendo le murature interne e quelle perimetrali esterne per intero, mentre i muri in comunione sono computati per metà.

Le unità immobiliari sono composte da superfici principali e da superfici accessorie. Per superficie commerciale vendibile si intende quindi la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

La superficie dell'autorimessa è stata desunta dall'ultima pratica edilizia autorizzata ed è stata confermata dai rilievi eseguiti in situ. Risulta una superficie coperta pari a m² 18,13 e una superficie scoperta in corrispondenza della bocca di lupo pari a m² 4,80.

Avendo stimato il valore dell'autorimessa sulla base dei valori di mercato di immobili con medesima destinazione d'uso, si è valutata la superficie commerciale come somma della superficie coperta, intesa come locale principale, e della superficie scoperta, intesa come locale accessorio e quindi con un coefficiente di ragguaglio del 30%.

Calcolo della consistenza commerciale dell'autorimessa:

$$Cc = 18,13 \times 1,00 + 4,80 \times 0,30 = 19,57 \text{ m}^2.$$

D.7.13.2. Criteri di stima

Nel presente rapporto di valutazione sarà applicato il "criterio del valore di mercato" con i relativi procedimenti estimativi.

Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, posto che



l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, nell'ambito di una attività nella quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità. La definizione coincide

sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il valore di mercato deve riferirsi a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

L'importo stimato si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.

Si presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possano influenzare la compravendita.

D.7.13.3. Stima

Con il termine comparabili si intendono degli immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e di prezzo noto.

Il procedimento di calcolo qui utilizzato è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della medesima tipologia e localizzazione.

Il prezzo così individuato potrà essere ponderato per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni del valutatore.

Per la stima dell'autorimessa vengono scelti quali comparabili immobili in categoria catastale C/06, aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, ubicati a distanza massima di 3 km dall'immobile oggetto di stima e compravenduti nel periodo da gennaio 2019 ad agosto 2024.

Comparabile 1

Immobile in via Vigo a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 12

Venduto al prezzo di: € 6.500.

Prezzo unitario: 542 €/m².

Comparabile 2

Immobile in via G. D'Annunzio a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 15

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolò

Custode: Avv. Paolo Apostoli



Venduto al prezzo di: € 9.800.

Prezzo unitario: 653 €/m².

Comparabile 3

Immobile in via Gaio a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 27

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 556 €/m².

Comparabile 4

Immobile in via Trento 37 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 16

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 938 €/m².

Comparabile 5

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 31

Venduto al prezzo di: € 15.000.

Prezzo unitario: 484 €/m².

Comparabile 6

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimessa.

Superficie commerciale totale: m² 30

Venduto al prezzo di: € 16.000.

Prezzo unitario: 533 €/m².

Comparabile 7

Immobile in via G. Mameli 19 a Castelnuovo del Garda.

Categoria: C06 autorimesse.

Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli

Superficie commerciale totale: m² 59 (due autorimesse)

Venduto al prezzo di: € 29.000.

Prezzo unitario: 492 €/m².

Nello stimare l'immobile in questione lo scrivente ha ritenuto di attenersi ai criteri di mercato, ricavando gli elementi di giudizio atti ad individuare il più probabile valore in condizioni di ordinarietà.

I comparabili elencati sono stati presi in considerazione ritenendoli utili ai fini della valutazione con riferimento principalmente ai seguenti fattori: la richiesta da parte del mercato immobiliare nella zona, la superficie, l'età dell'edificio, lo stato del fabbricato, il deprezzamento dovuto all'obsolescenza, la vulnerabilità nei riguardi delle azioni sismiche.

Tenuto anche conto dei valori di riferimento, minimo, medio e massimo, forniti dal Borsino immobiliare, i quali sono ricavati dalle principali fonti disponibili sul territorio e da una rete di referenti locali, si ritiene che il valore corrispondente alla media dei comparabili di compravendita esaminati sia il più appropriato in funzione dei parametri presi in considerazione.

Il valore medio unitario dei sette comparabili individuati risulta pari a:

600 euro al metro quadro.

Tenuto conto delle superfici ricavate si perviene al valore di mercato dell'autorimessa di seguito indicato:

$$19,57 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 11.742,00$$

D.7.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 1.174,20 euro.

Spese per cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: non risultano.

Spese per aggiornamento catastale: non risultano.

Spese per aggiornamento pratica edilizia: non risultano.

Le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva.

D.7.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore di stima del lotto 7 senza decurtazioni: € 11.742,00

Importo totale delle decurtazioni: € 1.174,20



Valore di stima del lotto 7 al netto delle decurtazioni:

€ 10.567,80

Valore di stima del lotto 7 netto arrotondato:

€ 10.500,00

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, 05 dicembre 2024

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giovanni Nicolò



E. ELENCO ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.2 Visura camerale
- E.3 Visure ipocatastali
- E.4 Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.5 Estratto piani urbanistici
- E.6 Accesso agli atti al Comune di Castelnuovo del Garda
- E.7 Ricerca contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate

F. ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

- F.1 Visure catastali
- F.2 Comunicazione di recesso dal contratto di locazione
- F.3 Documentazione fotografica

G. ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

- G.1 Visure catastali
- G.2 Documentazione fotografica

H. ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

- H.1 Visure catastali
- H.2 Documentazione fotografica

I. ELENCO ALLEGATI LOTTO 4

- I.1 Visure catastali
- I.2 Documentazione fotografica

L. ELENCO ALLEGATI LOTTO 5

- L.1 Visure catastali
- L.2 Documentazione fotografica

M. ELENCO ALLEGATI LOTTO 6

- M.1 Visure catastali
- M.2 Documentazione fotografica





N. ELENCO ALLEGATI LOTTO 7

N.1 Visure catastali

N.2 Documentazione fotografica



Tribunale di Verona Esecuzioni Immobiliari Numero di ruolo: 174/2024

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto stimatore: Dott. Ing. Giovanni Nicolo

Custode: Avv. Paolo Apostoli



120 / 120



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

Firmato Da: GIOVANNI NICOLÒ Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: f3cae586600d66da50fa463e3ab044

