

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	195/2025 R.G.E.
Giudice	Paola Salmaso
Creditore procedente	LUCREZIA SECURITISATION Srl
Parte eseguita	██████████



**Esperto Stimatore**

Arch. Anna Bruschetta [Anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:Anna.bruschetta@archiworldpec.it) 3477752530

**Custode Giudiziario**

Avv. Caterina Sorio [c.sorio@legalmail.it](mailto:c.sorio@legalmail.it) 0454500310

Arch. Anna Bruschetta Via IV Novembre 25 –37126 Verona  
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Verona al N. 1566

C.F. BRSNNA72S56B777Z- P.Iva 04337010237 [anna.bruschetta@archiworldpec.it](mailto:anna.bruschetta@archiworldpec.it)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO.....	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C. LOTTO UNICO.....	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	5
D.1. LOTTO UNICO.....	5
D.1.1. Proprietà.....	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3. Descrizione dei beni.....	6
D.1.3.1. Contesto.....	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	18
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	18
D.1.4 Situazione urbanistica della zona.....	18
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile.....	19
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile.....	19
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	20
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	20
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	20
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	20
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	20
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	22
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	22
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	22
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	23
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	23
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale.....	23
D.1.13. Valutazione del lotto.....	23
D.1.13.1. Consistenza.....	23
D.1.13.2. Criteri di stima.....	23
D.1.13.3. Stima.....	26
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	28
E. ALLEGATI LOTTO UNICO.....	29



**A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

<b>Procedura</b>	RGE 195/2025
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione al piano Primo con soffitta al Piano Secondo in un fabbricato condominiale, di Sup. comm <b>57 mq</b> con 1 autorimessa di pertinenza di sup comm 28 mq
<b>Ubicazione</b>	<b>Castelnuovo del Garda (VR)</b> , Via Mazzini 3, località Camalavicina
<b>Dati catastali</b>	Comune di Castelnuovo del Garda (VR),C.F.: Foglio 30 mapp. 227 sub. 14 cat. A/2 P1-2; Foglio 30 mapp 227 sub. 30 cat. C/6 P S1;
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 109.000,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato da Terzi
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti, calcolati costi di ripristino dello stato dei luoghi in € 5000 già scomputati nel Valore di stima
<b>Irregolarità catastali</b>	non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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 E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Caterina Sorio







## D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un appartamento al Piano Primo con soffitta al Piano Secondo e di un garage al piano scantinato di un fabbricato residenziale sito in Castelnuovo del Garda (Vr) in Via Mazzini 3 con entrata auto su via Attila, censito al catasto Fabbricati del suddetto comune:

- Foglio 30 mapp 227 sub. 14 cat A/2 classe 2, vani 3 –Rendita € 263,39 Piano 1-2;
- Foglio 30 mapp 227 sub. 30 cat C/6 classe 3 consistenza mq 23 –Rendita € 42,76 Piano s1;



L'appartamento confina: mapp. 227 sub 13 e 15; l'autorimessa confina: mapp. 227 sub 29 e 31.

## D.1.3. Descrizione dei beni

### D.1.3.1. Contesto

L'edificio residenziale in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è localizzato in una località denominata Camalavicina a sud/ovest rispetto il Comune di

Castelnuovo del Garda, distante dal centro capoluogo comunale di circa 4 Km, e rispetto alla città capoluogo di Verona di circa 35 Km.

L'edificio si colloca fra Via Mazzini e Via Attila, strade in buono stato manutentivo, con modesto traffico veicolare. Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio/alto pregio. La zona è prevalentemente residenziale, non presenta servizi principali. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità.

#### **D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato**

Trattasi di un'abitazione al Piano Primo comprensiva di un vano soffitta al Piano Secondo e di un'autorimessa con cantina al piano interrato. Il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto di stima è stato costruito fra il 2005/200 ed è costituito da due piani fuori terra per le unità residenziali e un piano interrato per le autorimesse.

Complessivamente l'**abitazione**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 30, mapp. 227, sub. 14 Cat. A/2, Consistenza 3 vani, piano 1, Rendita Catastale Euro 263,39, sviluppa una superficie lorda di circa **46 m<sup>2</sup>** (esclusi gli accessori e le pertinenze di ornamento), si presenta in buono stato conservativo, ed è composta al Piano Primo da un soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno e una camera da letto; è presente una scala interna che dal piano Primo porta al piano superiore. Al Piano Secondo è presente una soffitta di circa 22 m<sup>2</sup>. In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un vano ad uso servizio igienico e di una relativa finestra da tetto.

*La costituzione di tale vano non può essere sanata in quanto l'altezza media netta di 1,60 m attuale è inferiore al requisito minimo di legge di 2,20 m, e di conseguenza anche la finestra da tetto, non essendoci più i presupposti della necessità dell'aeroilluminazione del locale, non è sanabile.*

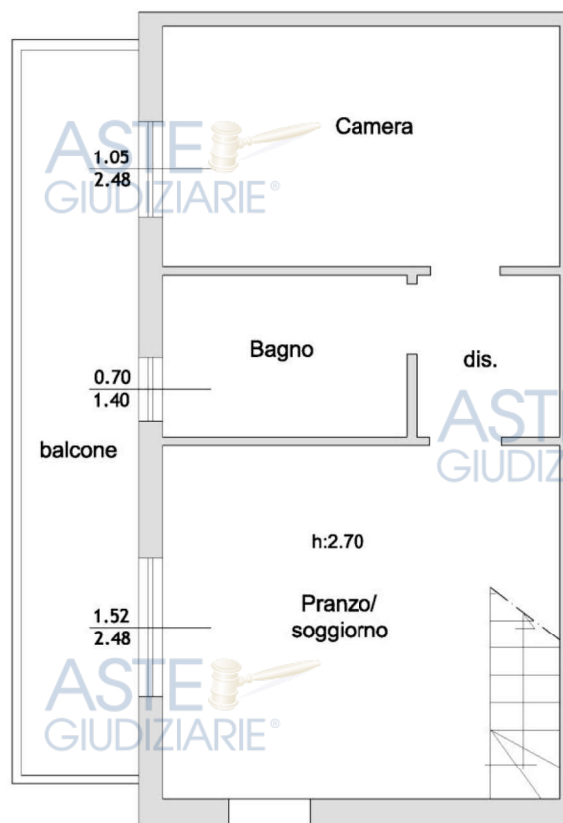
L'abitazione presenta finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità buona.

L'altezza dei locali al Piano Primo è di 2,70 m, la soffitta presenta un'altezza media sotto trave di 1,60 m, le reti impiantistiche esistenti sono da verificare.

-L'**autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 30, mapp. 227, sub. 30 Cat. C/6, Consistenza 23 m<sup>2</sup>, piano S1, Rendita Catastale Euro 42,76 è posta al piano interrato, con accesso carrabile dalla rampa condominiale posta lungo Via Attila.

E' composta da un locale garage e da una cantina, e complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 28,00 m<sup>2</sup>; si presenta in uno stato conservativo buono, con finiture, materiali ed elementi costruttivi di buona qualità. L'altezza del locale è di 2,75 m.

### Planimetria Abitazione



PIANTA APPARTAMENTO - PIANO PRIMO

Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Caterina Sorio

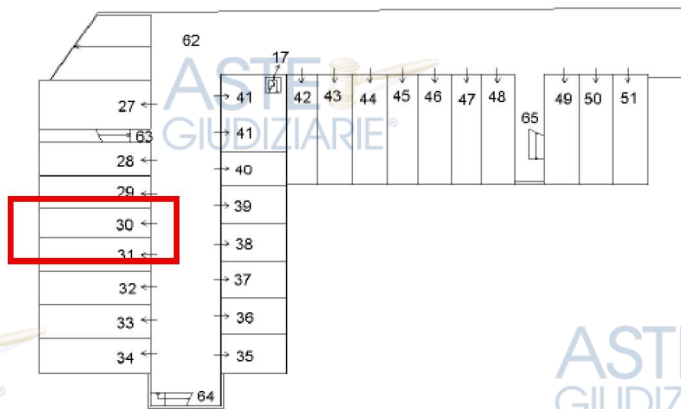


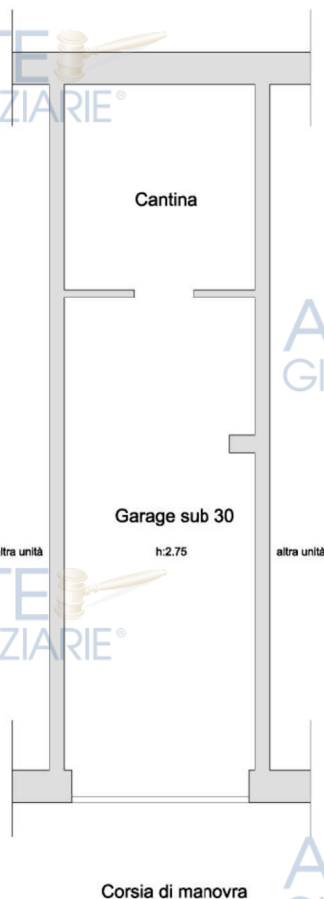


PIANTA APPARTAMENTO - soffitta

Elaborato planimetrico garage

Foglio 30 mapp 227 sub 30





### Caratteristiche descrittive dell'abitazione

#### Caratteristiche strutturali

#### **Abitazione**

##### *Strutture verticali*

Materiale: c.a. e laterizio, condizioni: buone

##### *Solai:*

tipologia: tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio, condizioni: sufficienti

##### Soffitta (Piano Secondo):

Solaio di copertura in legno con travi faccia a vista

##### *Copertura:*

tipologia: a falde, manto: coppi in cotto, condizioni: buone



*Infissi esterni*

tipologia: ante battenti in legno con vetrocamera

condizioni: buone

protezione: sistema di oscuramento con scuri,  
materiale: legno, condizioni: buone

*Infissi interni*

tipologia: porte ad anta battente

materiale: legno condizioni: buone

*Pavim. Interna dei locali*

Piano Primo:

materiale: piastrelle in gres porcellanato uguali nella zona giorno e nella zona notte, di formato quadrangolare a posa regolare

condizioni: buone

Soffitta (Piano Secondo):

materiale: piastrelle in gres porcellanato, di formato quadrangolare a posa regolare

condizioni: buone

*Scala interna*

materiale: legno senza alzate con parapetto in ferro a ritti verticali composta da 28 pedate e alzate da 19 cm

condizioni: buone

*Pavimenti e rivestimenti*

**Bagno**

*del bagno*

materiale: rivestimento h. 222 cm in piastrelle in gres porcellanato di formato quadrangolare con posa regolare

condizioni: buone

pavimento: piastrelle in gres porcellanato uguali al rivestimento

condizioni: buone

*Pareti interne*

materiale: muratura in laterizio

finitura: intonaco e tinteggiatura

condizioni: buone

materiale: muratura in laterizio e calcestruzzo  
finitura: intonaco cementizio e tinteggiatura in facciata  
condizioni: buone

*Fognatura*

*Impianto Elettrico*

*Impianto Idrico*

*Impianto Termico*

*Condizionamento per entrambi i piani*

*Televisivo/ Telefonico/dati*

*Citofonico*

*Piano Interrato – Garage sub 30*

*Pareti*

Recapito: pozzo perdente, condizioni e conformità da sottoporre a verifica

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V  
rete di distribuzione: corrugati e scatole di derivazione in PVC

condizioni e conformità: da verificare

tipologia: sottotraccia

alimentazione: rete comunale

rete di distribuzione: tubi in ferro zincato

condizioni e conformità: da verificare

tipologia: caldaia autonoma, posizionata incassata su nicchia nel balcone, tipo a tiraggio forzato.

Marca: Immergas, combustibile: metano  
NON Presente libretto della caldaia.

diffusori per il riscaldamento: radiatori in ghisa e termoconvettore al Piano Soffitta

condizioni: da verificare

Presente pompa di calore posizionata esternamente sul balcone e split interni per la diffusione dell'aria fresca/calda. Condizioni da verificare, non presente il libretto.

tipologia: sottotraccia

centralino assente

conformità: da verificare

tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: da sottoporre a verifica

materiale: misto c.a. e blocchi di laterizio, condizioni: buone

*Pavimento*

materiale: battuto di cemento  
condizioni: buone

*Solaio di copertura*

materiale: lastre prefabbricate in cls,  
condizioni: buone.

*Sistema di chiusura*

Porta e basculante metallica,  
condizioni: buone

*Impianto Elettrico*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V  
rete di distribuzione: corrugati e scatole  
di derivazione in PVC  
condizioni e conformità: da verificare

### **Relazione fotografica:**

#### Prospetti

- 1- Prospetto ovest
- 2- Prospetto ovest
- 3- Prospetto sud/ovest
- 4- Prospetto sud/ovest
- 5- Prospetto sud - entrata all'appartamento
- 6- Scala d'entrata all'appartamento sul prospetto Sud
- 7- Ingresso carrabile alle autorimesse
- 8- Corsia di manovra delle autorimesse al piano interrato

#### Foto Interni

#### Piano Primo - Abitazione

- 9 Ingresso – Soggiorno
- 10 Soggiorno
- 11 Cucina
- 12 Scala
- 13 Bagno
- 14 Bagno
- 15 Camera
- 16 Camera
- 17 Scala interna



18 Scala interna

19 Soffitta

20 Soffitta

21 Bagno nella soffitta

22 Bagno nella soffitta

Piano Interrato - garage

23 Corsia di manovra

24 Garage sub 30

Relazione fotografica – Appartamento e garage - *Esterni*



Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Caterina Sorio



5



6



7

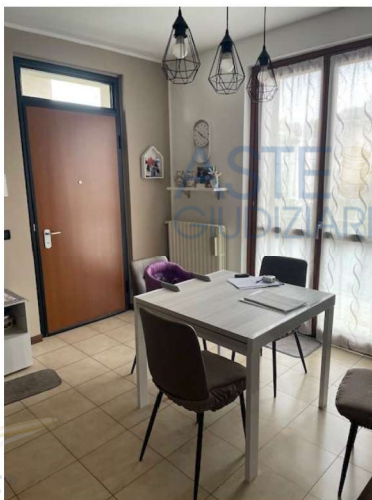


8

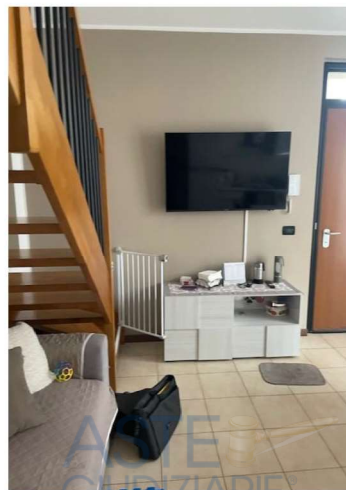


Piano **Primo** - Abitazione

9



10



Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Caterina Sorio



11



12



13



15



14

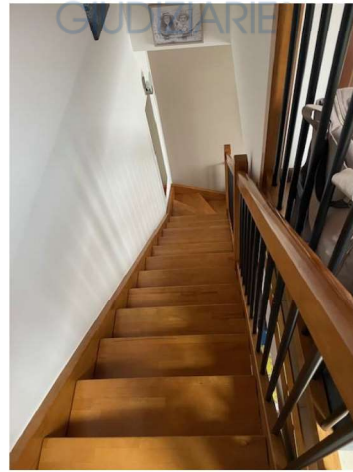


16



Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
Custode: Avv. Caterina Sorio





Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
 Custode: Avv. Caterina Sorio





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

- - mapp 227 sub 60 BCNC (Vano scale) comune ai sub. 14-15
- - mapp 227 sub 62 BCNC (Corsia di manovra e scivolo) comune dal sub.27 fino al sub. 51.

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

L'accesso all'unità abitativa avviene da ingresso pedonale su via Mazzini attraverso un camminamento nella corte condominiale e una scala esterna. L'accesso al garage avviene da ingresso carrabile su via Attila tramite scivolo e area di manovra.

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Attualmente il Comune di Castelnuovo del Garda è dotato del seguente strumento urbanistico vigente:

- P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) adottato con D.C.C. n. 13 del 20 febbraio 2008 e approvato con D.G.R.V. n. 930 del 07 aprile 2009 e pubblicato sul BUR n. 33 del 07 aprile 2009;
- P.I. (Piano degli Interventi) variante 4 adottato con DCC n. n.18 del



L'immobile è identificato nel P.A.T. come area di urbanizzazione consolidata art. 38 delle N.T.A. e nel P.I. come Zona B/b Attuale Urbanizzazione residenziale (art. 54 delle N.T.O.).

In allegato E.5 si riportano i rispettivi estratti delle tavole e delle norme tecniche.

*L'immobile è sottoposto al vincolo paesaggistico "Fascia lacuale e corsi d'acqua" art. 142 del D.Lgs 142/2004 lett. b) e c),*

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Dal punto di vista catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate difformità nella realizzazione di un vano ad uso servizio igienico al piano sottotetto e di una relativa finestra da tetto.

*Essendo il bagno al piano soffitta non sanabile amministrativamente e prevedendo il ripristino dei luoghi, non si ritiene opportuno e necessario procedere all'adeguamento d'ufficio della planimetria allo stato di fatto.*

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda (VR) sull'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti pratiche edilizie:

- PdC n. 10/04 rilasciato il 25/03/2005;
- DIA n. 12671 del 17/06/2005;
- PdC in variante n. 76/06 rilasciato in data 27/12/2006;
- DIA in variante n. 4967 del 06/03/2007
- Fine Lavori del 07/06/2007
- Agibilità del 26/07/2007 n. 15567

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnico-amministrativa comunale depositata agli atti è stata riscontrata una difformità consistente nella realizzazione di un vano ad uso servizio igienico al piano



sottotetto e di una relativa finestra da tetto.

La costituzione di tale vano non può essere sanata in quanto l'altezza media netta di 1,60 m attuale è inferiore al requisito minimo di legge di 2,20 m, e di conseguenza anche la finestra da tetto, non essendoci più i presupposti della necessità dell'aeroilluminazione del locale, non è sanabile. Pertanto si quantifica il costo di ripristino dei luoghi sulla base dei prezzi medi di listino delle opere edili della Camera di Commercio di Verona vigenti, quantificabili complessivamente in euro 5.000.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Al momento del sopralluogo in data 29/10/2025 gli immobili risultavano occupati da terzi.

Da una visura presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Territoriale di Verona sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda al Foglio 30 mapp 227 sub. 14 (Abitazione) e sub 30 (garage) risulta in essere un contratto di locazione sottoscritto in data 18.11.2022 e registrato presso l'Ufficio territoriale Verona 1 il 21.11.2022 al n. 013255 – serie 3T e codice identificativo T6H22T013255000QH, durata del contratto dal 01/12/2022 al 30/11/2026 con canone mensile.

Il canone annuale di locazione - con opzione "cedolare secca" – ammonta ad € 7.200,00, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Data la tipologia e la consistenza del bene, nonché la loro ubicazione e l'attuale richiesta di mercato, si ritiene il suddetto importo congruo ed in linea con i valori di mercato attuali.

#### **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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



Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

*Iscrizioni:*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 2.989 del 01/07/2016, iscritta a Verona in data 12/07/2016 ai numeri 26.882 R.G. e 4.436 R.P. **a favore di Banco Popolare Società Cooperativa e contro** [REDACTED] per la complessiva somma di € 180.000,00 a garanzia di un capitale di € 118.688,48 e gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 2.128 del 07/07/2017, iscritta a Verona in data 07/02/2018 ai numeri 4.863 R.G. e 739 R.P. **a favore di Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Società Cooperativa e contro** [REDACTED] per la complessiva somma di € 100.000,00 a garanzia di un capitale di € 42.699,80 e gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 1.173 del 22/03/2023, iscritta a Verona in data 18/04/2023 ai numeri 15.234 R.G. e 2.219 R.P. **a favore di Banco BPM S.p.A. e contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la complessiva somma di € 900.000,00 a garanzia di un capitale di € 738.482,71 e gravante sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona del 14/08/2025 rep. n. 6.846 trascritto a Verona in data 19/09/2025 ai nn. 37.628 R.G. e 27.641 R.P. **a favore di Lucrezia Securitisation S.r.l. con**



sede in Roma contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

Dall'esame del certificato ipotecario ventennale depositato agli atti per iniziativa del creditore di parte procedente e dall'elenco aggiornato delle formalità sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano altre limitazioni d'uso.

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

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

L'unità immobiliare risulta autonoma in merito alla fornitura delle utenze: energia elettrica, acqua e gas ad uso domestico e per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

*Nota: sul fabbricato sussiste l'istituto del condominio. Dalla documentazione contabile trasmessa dall'amministratore in carica, alla data del 28/12/2025 non risultano i seguenti importi da pagare.*

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

I beni oggetto di stima risultano acquisiti in forza dell'atto notarile pubblico di Permuta del 18 Dicembre 2007 a firma del Notaio Andrea Lanza al n. di rep. 3.344/2.388 e trascritto a Verona in data 21 Dicembre 2007 al n. 34.411 per la quota di 1000/1000 dell'intera proprietà. Trattasi di unità immobiliari consistenti in un appartamento al P1 con soffitta e di un garage con cantina al piano s1, facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale.

**D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

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

**D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Sono state pignorate le quote complete di piena proprietà della proprietaria.

**D.1.13. Valutazione del lotto**

Trattasi di un'abitazione al Piano Primo e di un vano soffitta al Piano Secondo e di un'autorimessa con cantina al piano interrato on entrata in Via Mazzini 3 per l'abitazione e in Via Attila per l'accesso all'autorimessa, nella località Camalavicina del Comune di Castelnuovo del Garda (Vr).

**D.1.13.1. Consistenza**

**Abitazione e soffitta:** Foglio 30 mapp 227 sub. 14 cat A/2 classe 2, vani 3 –

Rendita € 263,39 Piano 1-2;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Primo</b>				
Cucina/Soggiorno	Sup. reale lorda	20,13	1,00	20,13
	Sup. reale netta	17,03		
Bagno	Sup. reale lorda	5,71	1,00	5,71
	Sup. reale netta	4,86		



Camera	Sup. reale lorda	13,54	1,00	13,54
	Sup. reale netta	11,56		
Disimpegno	Sup. reale lorda	3,28	1,00	3,28
	Sup. reale netta	2,82		
Scala	Sup. reale lorda	3,74	1,00	3,74
	Sup. reale netta	2,86		
Soffitta	Sup. reale lorda	22,33	0,50	11,16
	Sup. reale netta	20,75		
<b>Totale abitazione</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>57,56</b>
<b>Pertinenze di ornamento</b>				
Balcone	Sup. reale lorda	11,44	0,4	4,57
<b>Totale abitazione e pertinenze</b>				<b>62,13</b>

- **Garage Foglio 30 mapp 227 sub. 30 cat C/6 classe 3 consistenza mq 23 –Rendita € 42,76 Piano s1**

Destinazione	Parametro	Valore reale/poten- ziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Interrato				



Garage	Sup. reale lorda	19,51	0,55	10,73
	Sup. reale netta	16,37		
Cantina	Sup. reale lorda	9,24	0,30	2,77
	Sup. reale netta	7,14		
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				<b>13,50</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzata, il criterio di stima adottato è il **Valore di Mercato** attraverso il procedimento metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari). Fonti di informazione: Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Castelnuovo del Garda (VR); Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Verona 1; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona; Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda (VR); Agenzie immobiliari locali, O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare), Borsino immobiliare.



D.1.13.3. Stima

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
<b>Piano Primo</b>			
Cucina/Soggiorno	20,13	€ 1.600,00	€ 32.208,00
Bagno	5,71	€ 1.600,00	€ 9.136,00
Camera	13,54	€ 1.600,00	€ 21.664,00
Disimpegno	3,28	€ 1.600,00	€ 5.248,00
Scala	3,74	€ 1.600,00	€ 5.984,00
Soffitta	11,16	€ 1.600,00	€ 17.856,00
Balcone	4,57	€ 1.600,00	€ 7.312,00
<b>Totale</b>			<b>€ 99.408,00</b>

- Valore corpo € 99.408,00
- Valore complessivo intero € 99.408,00

Garage

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario per unità di superficie (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo
<b>Piano Interrato</b>			

Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
 Custode: Avv. Caterina Sorio

Garage	10,73	€ 1.600,00	€ 17.168,00
Cantina	2,77	€ 1.600,00	€ 4.432,00
<b>Totale</b>			<b>€ 21.600,00</b>

- Valore corpo € 21.600,00  
 - Valore complessivo intero € 21.600,00

#### Riepilogo della stima:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale ragguagliata/ Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1000/1000)
A.1	Abitazione	62,13	€ 99.408,00	€ 99.408,00
A.2	Garage	13,50	€ 21.600,00	€ 21.600,00
			<b>€ 121.008,00</b>	<b>€ 121.008,00</b>

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di cancellazione delle formalità a carico degli acquirenti (esclusi eventuali compensi professionali):

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale n. 01 comporta una spesa di € 1.135,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale n. 02 comporta una spesa di € 735,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
 Custode: Avv. Caterina Sorio

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale n. 03 comporta una spesa di € 4.735,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

- la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari comporta una spesa pari a € 299,00 (imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

**Totale complessivo: € 6.900,00 opportunamente arrotondato**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario*

-Valore del diritto e delle quote (1/1) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 121.000,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 6900,00
-Spese per ripristino dei luoghi	€ 5000,00
-Valore del diritto e delle quote (1/1) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 109.100,00
-Valore che viene opportunamente arrotondato a :	<b>€ 109.000,00</b>

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni  
**€ 109.000,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art.

568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 12/01/2026

Il perito estimatore

Arch. Anna Bruschetta



Tribunale di Verona E.I.n. 195/2025 R.G.E. Giudice: Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Arch. Anna Bruschetta  
 Custode: Avv. Caterina Sorio



**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dello stato civile dell'esecutata
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Titoli abilitativi
- E.5. Urbanistica
- E.6. Ispezioni ipotecarie
- E.7. Contratti (esito agenzia delle Entrate)
- E.8. Fotografie degli esterni
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte
- E.11. Amministratore

