

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 227/2020
Giudice	
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email. f.fantoni.geom@gmail.com

Pec federica.fantoni@geopec.it

Custode Giudiziario

Avv. Tommaso Trevisiol

avvtommasotrevisiol@ordineavvocativrpec.it

Piazza Renato Simoni n°01

37121- Verona



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	8
D.1.3.1.	Contesto	8
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	9
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	21
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	23
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	24
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	25
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	25
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	26
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	27
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	27
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	28
D.1.13.1.	Consistenza	28
D.1.13.2.	Criteri di stima	28
D.1.13.3.	Stima.....	30
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	33



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 227/2020
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	8/48 in ditta a [REDACTED]
Tipologia immobile	Edificio ad uso abitativo con area esterna e porzione di laboratorio con area esterna esclusiva.
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR), Via Trento n° 91-117 (ingresso pedonale edificio abitativo) e n° 115 Via Manzoni (ingresso carraio laboratorio)
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo del Garda (VR), Foglio 11 mappale 140 sub. 2 – 3 – 4 e 6.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Quota 8/48 - in ditta a [REDACTED] € 95.583,34
Stato di occupazione	L'edificio abitativo risulta abbandonato, mentre il laboratorio è occupato dal [REDACTED] (contratto di locazione)
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 5.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	//
NOTE	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero di stralcio di successione e ai documenti prodotti da parte creditore si conferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare risultano in proprietà per la quota 8/48 all'esecutata [REDACTED] (Denuncia Successione in morte del [REDACTED] registrata ad Este il 14/03/1986 n°30 vol. 383 ed il 12/06/1987 n°92 vol. 390 trascritta 08/01/1988 nn. 449/356).

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Considerando che le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in tre appartamenti (quindi tutto l'edificio abitativo con accesso pedonale da Via Trento) ed un laboratorio (porzione di capannone con accesso carraio angolo Via Manzoni), la scrivente, ha avuto modo di confrontarsi con la P.A. per comprendere i possibili interventi di ristrutturazione possibili da effettuare, tenuto conto dei costi da sostenere per la divisione dei due corpi con relativa area esterna e/o eventuale frazionamento della stessa (nella fattispecie il capannone confina con l'edificio residenziale).

A seguito dei ragionamenti di cui sopra si ritiene congruo non costituire due lotti distinti, ma mantenere il complesso immobiliare in un unico lotto soprattutto in vista di vendita forzata.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dopo aver analizzato e studiato la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale ai sensi delle L. 302/98 a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta, si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria a nome dell'Esecutata [REDACTED] e si è constatato che alla stessa i beni immobili oggetto di pignoramento Le sono pervenuti in virtù della successione in morte del [REDACTED] trascritta in data 08/01/1988 RP. 356 RG. 449 ed a seguito di ulteriore successione in morte di [REDACTED] trascritta in data 11/11/2013 RP. 25512 RG. 37425.

Inoltre la scrivente ha ritenuto opportuno per completezza richiedere anche l'atto di compravendita Notaio Liuzzi datato 18/06/1976 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (prop. ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni).



Tale atto non risulta presso l'Archivio Notarile, ma solamente in Conservatoria dei Registri Immobiliari.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

A seguito delle richieste effettuate alla P.A. del Comune di Padova si è acquisito il certificato contestuale di residenza e stato famiglia (vedasi allegato).

L'esecutata [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona viene identificato il lotto unico composto dai seguenti beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare come segue:

(catasto fabbricati)

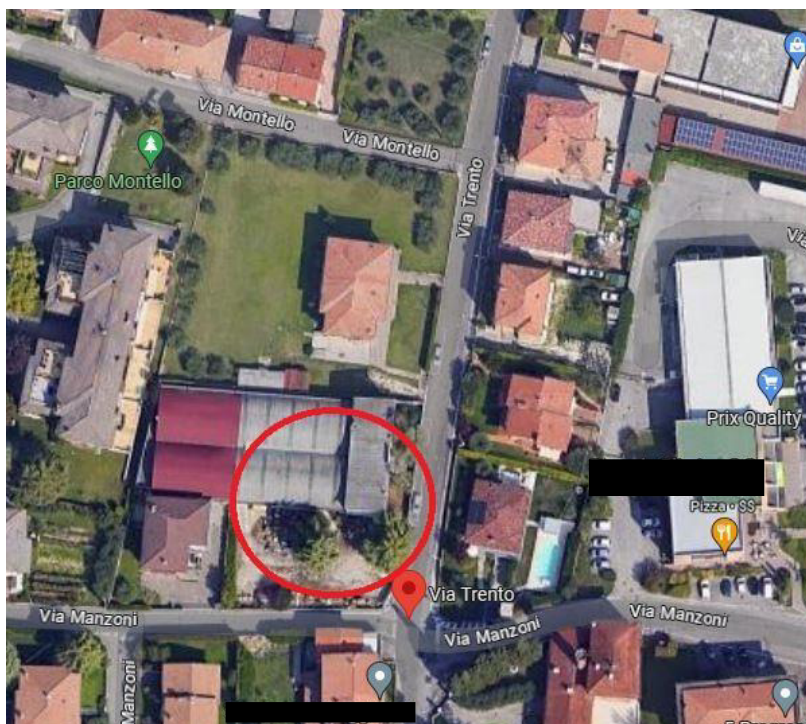
- *Foglio 11 mappale 140 subalterno n°2 categoria A/3 classe 2 vani 6,5 superf. catastale di 203 mq. Rendita € 268,56 – Via Trento piano interrato e terra;*
- *Foglio 11 mappale 140 subalterno n°3 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 superf. catastale di 88 mq. Rendita € 185,92 – Via Trento piano primo e secondo;*
- *Foglio 11 mappale 140 subalterno n°4 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 superf. catastale di 90 mq. Rendita € 185,92 – Via Trento piano primo e secondo;*
- *Foglio 11 mappale 140 subalterno n°6 categoria C/3 classe 2 mq. 634 superf. catastale di 642 mq. Rendita € 2.193,80 – Via Trento piano terra.*

(catasto terreni)

- *Foglio 11 mappale 140 ente urbano - mq. 1945.*

Vi è corrispondenza con i dati catastali e i dati emersi nella nota di trascrizione RG. 31741 RP. 22292 del 23/09/2020 e nell'atto di pignoramento immobiliare.





Il complesso immobiliare costituito da edificio e porzione di laboratorio è localizzato in Via Trento n°91 -117 (ingresso pedonale) ed angolo Via Manzoni n°115 (ingresso carraio) in Castelnuovo del Garda (VR).

In visura catastale viene riportato l'indirizzo Via Trento senza indicazioni del numero civico.

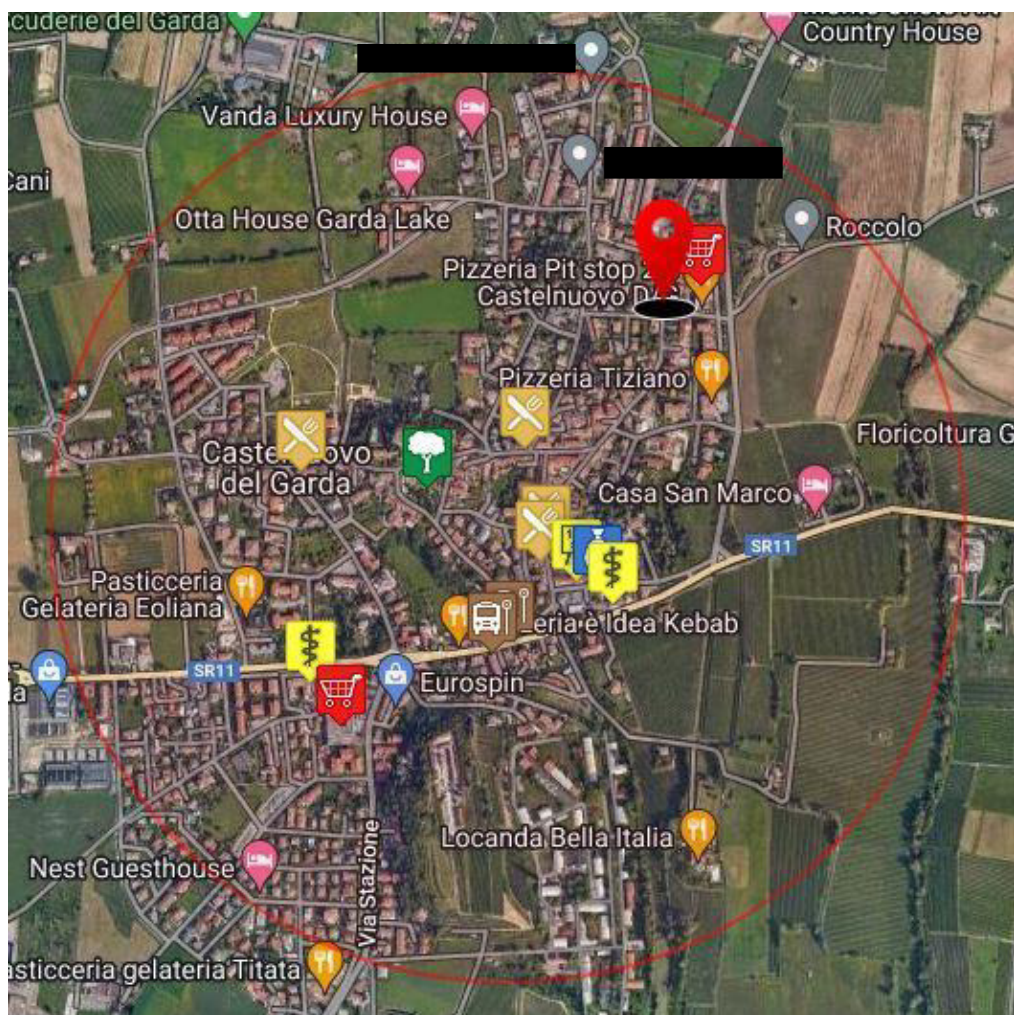
Al catasto terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis, al foglio n° 11 mappale 140 si rileva che il lotto confina a Nord con il mappale n° 97, ad Est con la strada Via Trento, a Sud con la strada Via Manzoni e ad Ovest con i mappali nn. 63 – 141.

Si precisa che sulla mappa Wegis il mappale n°140 è segnato con un simbolo cancelletto, il quale indica "geometria da verificare" pertanto si ritiene doveroso indicare tale argomentazione topografica e nel caso eseguire i necessari accertamenti grafici / topografici con l'esecuzione di rilievo topografico dei luoghi ed eventuale aggiornamento catastale ai terreni (onorari e spese da valutare in sede di incarico).

Le planimetrie catastali recuperate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona – relative all'edificio abitativo - sono state redatte in data 03/08/1961 con ditta catastale [REDACTED]

La planimetria catastale relativa al laboratorio è stata redatta 01/10/1981 intestata in ditta a [REDACTED]





D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

Trattasi di un lotto identificato catastalmente con il mappale n° 140 – manufatto - composto da una porzione ad uso abitativo e l'altra a laboratorio come si evince sia dalla mappa catastale ai terreni che dall'immagine google heart.

Infatti a seguito di sopralluogo eseguito si è potuto accertare la reale situazione consistente nella presenza di un edificio adibito ad abitativo il quale si sviluppa su più piani ed una porzione di laboratorio al piano terra.

Si hanno due ingressi nello specifico, l'ingresso pedonale ramite Via Trento n° 91 – 117 e si raggiunge l'edificio con destinazione residenziale mentre da angolo di Via Manzoni n° 115 si accede all'ingresso carraio (corte interna esclusiva) porzione laboratorio.



La scrivente ritiene corretto individuare e descrivere le unità immobiliari oggetto di pignoramento facendo distinzione tra le due destinazioni d'uso in quanto aventi differenti caratteristiche tecniche.

EDIFICIO con destinazione RESIDENZIALE

A seguito del primo accesso la scrivente ha dovuto richiedere l'autorizzazione per procedere all'incarico di una ditta per la pulizia dell'immobile a causa di presenza di escrementi di volatili.

Tramite il Custode vi è stata la massima collaborazione per poter procedere con l'espletamento dell'incarico ricevuto.

L'edificio si sviluppa su quattro piani di cui tre fuori terra ed un piano interrato; la conformazione risulta regolare con accesso tramite scala esterna (qualche gradino) e la scala interna condominiale che raggiunge i restanti piani.

Dall'accesso pedonale al raggiungimento della palazzina si ha un'area a verde risultante abbandonata con presenza di avvallamenti nel terreno e di qualche immondizia.

Si specifica che al piano rialzato vi è una porta REI (prospetto ovest) la quale comunica con la porzione di laboratorio.



SUBALTERNO 2 – PIANO INTERRATO E PIANO RIALZATO

Da planimetria catastale si rileva che la porzione di cantina (h. 2,30) è ubicata al piano interrato tramite scala di collegamento interna, mentre l'appartamento si sviluppa sull'intera superficie avente sei vani, un bagno finestrato ed un corridoio.

Al centro si rileva posizionata la scala interna – scala utile a collegare i diversi piani.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DUCRATO-LANDE 11 APRILE 1961, N. 611)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castelnuovo Via Trento
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

P. seminterrato
h. 2.30
scatinato

Ditta [REDACTED]
P. rialzato
h. 3.05
cucina
Ditta [REDACTED]

Via Trento

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

ACCELTATI

Compilato dal Dott. Ing. [REDACTED]
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Verona
DATA 31-7-1961
Firma: [REDACTED]

3 atti

33/08/1961 - Data: 06/09/2022 - n. T380648 - Richiedente: [REDACTED]
Formato di acquisizione: fuori standard (246X361) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SUBALTERNO 3 – PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO

Il piano primo, anche se non rappresentata graficamente sulla planimetria catastale, è raggiungibile tramite scala interna di collegamento e si sviluppa con tre vani, un bagno ed un corridoio.

Al piano sottotetto come accessorio indiretto si ha un vano soffitta (altezza variabile da 2,26 sotto trave a 1,46 sotto trave fino ad arrivare 1,20 metri).

639

MINISTERO DELLE FINANZE 3

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castelnuovo Via Trento

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Sottotetto

Ditta soprainvestita

P. 1°

Via Trento

Ditta

h = 4.20

h = 3.05

Cucina

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO 3

DATA PROT. N°

ACCETTABILE

Compilato dal *Dot. Ing.* [REDACTED]

Inscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di *Verona*

DATA *13-7-1961*

ria in atti

ene: 03/08/1961 - Data: 06/09/2022 - n. T380649 - Richiedente: [REDACTED]

SUBALTERNO 4 – PIANO PRIMO E PIANO SOTTOTETTO

La planimetria catastale rappresenta un appartamento composto da 3 vani, un bagno ed un corridoio – è speculare al sub. 3 (altezza interna 3,05 metri); medesima cosa riguarda il piano sottotetto.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1946, N. 280)

632
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di Castelnovo Via Trento
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di Verona

Sottotetto
h = 4.20

Ditta soprainvestita
P. 1°
h = 3.05
Cucina
Ditta

Via Trento

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

ACCETTABILE

Completato dal *Dot. Ing.*
[REDACTED]
Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di *Verona*
DATA *13-11-2014*

08/1961 - Data: 06/09/2022 - n. T380650 - Richiedente: [REDACTED]
ato di acquisizione: fuori standard (246X360) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DESCRIZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE

Tribunale di Verona E.I. n. 227/2020 R.E.
Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO
Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI
Custode: IVG DI VERONA

Per ragioni di comoda lettura la scrivente ritiene utile argomentare le caratteristiche tecniche costruttive nella sua integralità e nella sua peculiarità redigente codesto capitolo. Trattasi di un fabbricato ad uso abitativo terminato anni '60 per la precisione l'Abitabilità è datata 24/11/1961.

Il progetto ha compreso anche la costruzione dello stabilimento tessitura nylon (porzione di laboratorio).

La palazzina si sviluppa su 4 piani di cui tre piani fuori terra ed un piano interrato; gli stessi sono collegati dalla scala interna.

L'accesso principale e d'unico dell'edificio è posizionato centrale al manufatto e le unità abitative si sviluppa a Nord e a Sud della stessa.

Da sopralluoghi eseguiti e osservabile dalla documentazione fotografiche si elencano alcune caratteristiche tecniche come segue:

- *Porta ingresso palazzina in legno e vetro smerigliato;*
- *Presenza di tettoria esterna in legno parzialmente danneggiata;*
- *Tutti i vani risultano finiti ad intonaco civile e tinteggiati;*
- *La pavimentazione è in piastrelle di marmettoni;*
- *Porte interne alcune in legno e vetro altre solo legno;*



- *Presenza di elementi radianti;*



- Avvolgibili in plastica in condizioni pessime;
- Presenza di porta REI (porta di collegamento con il laboratorio);
- Presenza di caldaie risultanti abbandonate;
- I servizi igienici sono dotati di sanitari standard con presenza di doccia e/o vasca – condizioni alquanto di degrado;
- I balconi risultano avere dei segni di infiltrazione;
- Scala di collegamento ai piani in c.a. con rivestimento delle pedate;
- Impianto elettrico, idrico e sanitario presente, ma non collaudato e forse non funzionante (presenza di fili scoperti);



- Il piano sottotetto è rifinito con pavimento in battuto di cls e travi a vista (alcune finestrelle risultano danneggiate – è stata installata la rete di protezione per evitare che i volatili fanno accesso alla palazzina);
- All'esterno sulla facciata posizionata a sud vi si vede installata una luce esterna ed anche la presenza di impianto di allarme;
- Presenza di sfaldatura di alcune porzioni di soffitto a livello intonaco;
- Scala di collegamento al piano interrato priva di rivestimento;
- Pavimentazione cantina in battuto di cls.





Le condizioni igieniche dell'intera palazzina - seppur sono stati eseguiti i lavori di pulizia dei pavimenti – risultano in pessime condizioni soprattutto i servizi igienici e le cucine. Inoltre è ben visibile lo stato di abbandono dell'immobile con presenza di innumerevoli ragnatele (soprattutto al piano sottotetto).





PORZIONE DI LABORATORIO

La porzione di laboratorio si sviluppa al solo piano terra e risulta avere conformazione regolare con accesso da corte esclusiva (angolo Via Manzoni n°115).

In planimetria catastale è stata rappresentata la conformazione interna degli spazi costituiti da un laboratorio, ed una zona adibita a servizi igienici; si fa presente che graficamente non è stata segnata la porta di collegamento con l'edificio residenziale.

A seguito di sopralluoghi e alle misure rilevate in loco si è notata la presenza di servizi igienici posizionati interni all'u.i. e la presenza di parete divisoria e abbassamento soffitto con cartongesso (parziale).

MODULARIO
F. - C. 5.7. - 108

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 35

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IN ACCORDO CON LA LEGGE DEL 16.11.1980)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO Via TRENTO
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO TERRA

DITTA [REDACTED]

DITTA SODALITA' [REDACTED]

DITTA [REDACTED]

= 3.50

LABORATORIO

DITTA INTEGRATA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:800

Collegato CT map. 140

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1 OTT 1981
PROT. N° 6914

Sub 6

Conservato dal dott. architetto [REDACTED]

Incaricato del [REDACTED]
della Direzione Provinciale del Catasto di VERONA
29-10-1981

planimetria in atti

representazione: 01/10/1981 - Data: 06/09/2022 - n. T300651 - Richiedente: [REDACTED]
schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Il laboratorio si presenta diviso materialmente in due vani; il primo vano è dotato di controsoffitto in cartongesso, mentre l'altra porzione si vede il manto a volta e il posizionamento di eternit (si dovrà accertare lo stato delle fibre per capire se necessita di interventi di bonifica).

Le finestre e porte d'accesso hanno caratteristiche industriali di cui finestre in vetro e alluminio con grate di protezione.

Presenza di impianto elettrico funzionante, presenza di centrale termica con le utenze.

Il bagno posizionato all'interno del capannone risulta in stato di abbandono; l'area esterna al momento del sopralluogo risulta occupata in parte da materiale di cantiere.





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

La scrivente ha provveduto alla verifica di eventuale presenza di elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni presso l'Agenzia delle Entrate di Verona con esito negativo.

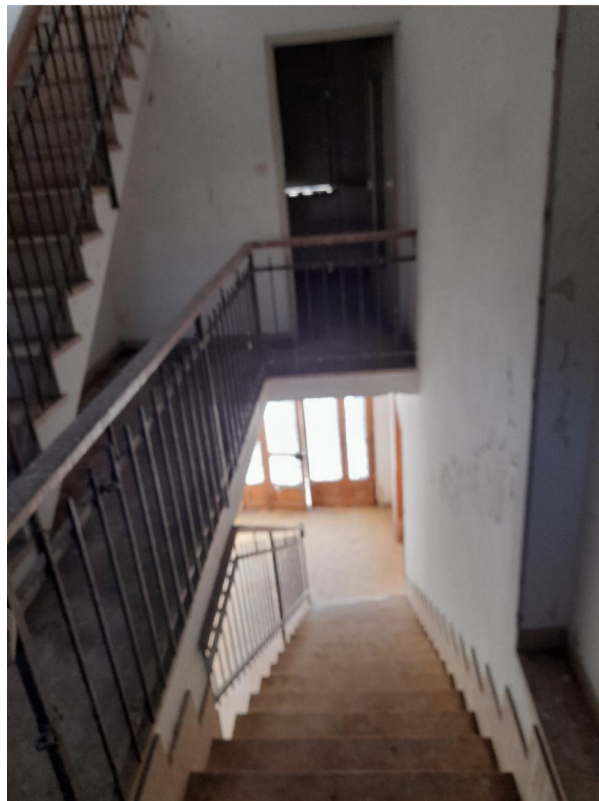
Non risulta in atti alcun documento catastale che individui gli eventuali beni condominiali e/ o pertinenze specifiche.

Catastalmente l'area esterna facente parte del mappale n°140 risulta di pertinenza al manufatto esistente (porzione di laboratorio ed all'edificio residenziale).

Inoltre la scala interna di collegamento che collega i piani potrebbe essere individuata come b.c.n.c., ma anche in tal caso risulta graficamente rappresentata nelle planimetrie catastali relative agli appartamenti oggetto di pignoramento immobiliare.

Ciò detto fa comprendere che a seguito dal censimento al catasto fabbricati degli immobili cui sopra aventi la medesima ditta non si era vista la necessità tecnica di costituire dei b.c.n.c.





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

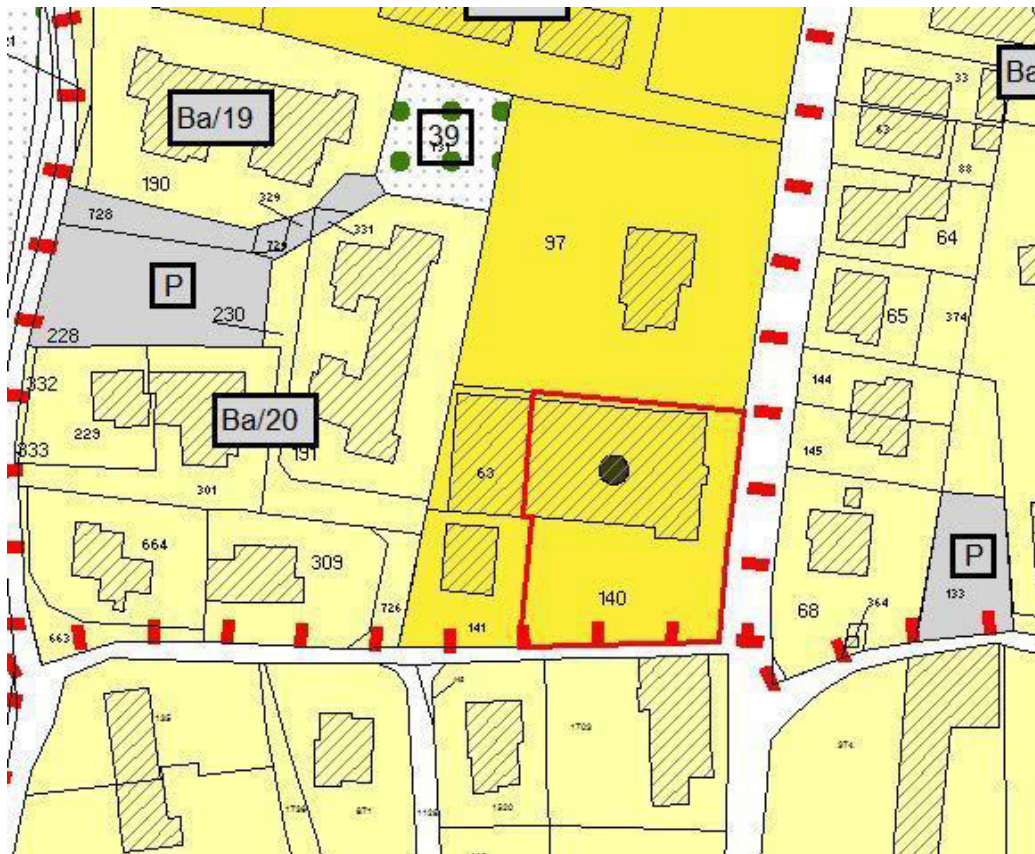
L'accesso posizionato davanti all'edificio residenziale risulta pedonale - Via Trento - con l'attraversamento di area a verde e il raggiungimento del portone d'ingresso dello stabile; l'ingresso carraio invece risulta posizionato davanti al laboratorio -Via Manzoni.

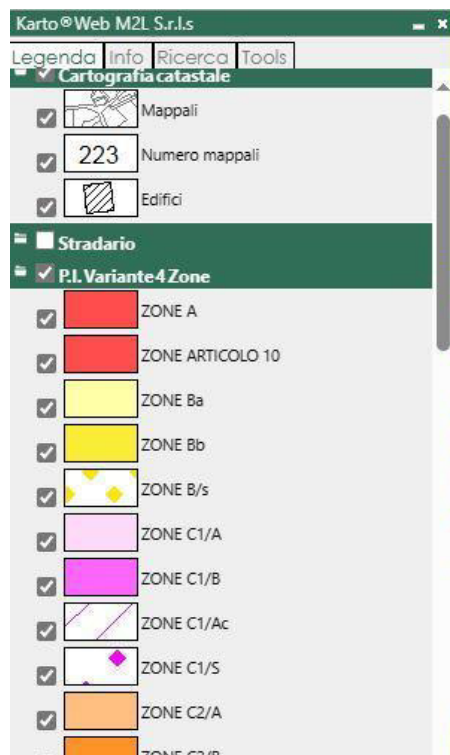
I civici posizionati su Via Trento risultano essere nn. 91 e 117 mentre in Via Manzoni il solo n°115.

Si precisa che l'area di pertinenza risulta a servizio di entrambi i beni immobili.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica si è constatato che il lotto comprendente l'edificio residenziale e porzione di laboratorio oggetto di pignoramento ubicato in Comune di Castelnuovo del Garda (VR) Via Trento n°91 – 117 e angolo Via Manzoni n° 115 ricade nel Piano degli Interventi – B.B.





D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dopo aver eseguito più sopralluoghi di accertamento la scrivente ritiene che sia opportuno eseguire l'aggiornamento catastale con la presentazione di nuove planimetrie catastali a seguito di autorizzazione edilizia in sanatoria ricevuta dal Comune competente.

Dovendo aggiornare la situazione catastale si consiglia di costituire b.c.n.c. l'area esterna. Pertanto si avrà una spesa (planimetrie ed elaborato planimetrico e onorari Tecnico) complessivo di circa € 2.000,00.

Nelle planimetrie catastali attuali si sono rilevate delle anomalie tipo la segnalazione di finestra al piano primo sub. 3 quando nella realtà non è presente oppure l'apertura del vano servizi igienici lato palazzina e diversa distribuzione interna sub. 6 e segnalazione di finestra che nella realtà è murata sub.4.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formare accesso agli atti richiesto al Comune di Castelnuovo del Garda (VR) la scrivente ha ricevuto dalla P.A. i seguenti documenti:

- 76/92 CE;
- 76/92 dichiarazioni sostitutive;
- 76/92 domanda con allegati;



- 1960 agibilità;
- 1960 autorizzazione;
- 1960 parere vigili del fuoco;
- 1960 tavola grafica;
- Istanza 1962 tavola;
- Istanza 1963 autorizzazione valida;
- Istanza aprile 1962.

Da sopralluogo e dalle misure effettuate per verificare lo stato reale dei beni immobili la scrivente ha appurato quanto segue:

- *progettualmente la scala interna relativa all'edificio residenziale è stata autorizzata in una posizione diversa rispetto a quanto realizzato;*
- *servizio igienico al piano terra nello stato di fatto risulta un vano unico, mentre era stato autorizzato in due vani;*
- *il piano sottotetto non risulta esser stato graficamente riportato negli anni '60, si rileva solamente nel prospetto;*
- *al piano primo (sub. 4) una finestra risulta murata;*
- *presenza di tramezzatura interna (sub. 6);*
- *controsoffitto parziale (laboratorio);*
- *diversa rappresentazione del vano centrale termica.*

In merito alla porzione di laboratorio si è osservata la presenza di alcune tramezze interne e la costituzione di bagno.

Pertanto si dovrà eseguire un progetto in Sanatoria (edificio residenziale + porzione laboratorio) con una spesa preventiva pari ad (sanzione amministrativa e onorari Tecnico per presentazione pratica) € 5.500,00 oltre accessori di Legge.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito di sopralluoghi eseguiti in loco si ritiene di poter confermare che l'immobile residenziale risulta in stato di abbandono da più di 10 anni circa, invece la porzione di laboratorio è tutt'ora occupata [REDACTED] – come indicato nel contratto di locazione registrato in data 15/06/2014 n° 866 Agenzia delle Entrate di Este (PD).



A seguito la scrivente ha riportato la NON congruità del canone – missiva datata 23/03/2023 depositata in Tribunale di Verona.

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

La scrivente, a seguito di richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Verona e di Este (Pd) ha ricevute le seguenti risposte:

- *Agenzia Entrate di Verona ha comunicato che NON risultano contratti di locazione registrati;*
- *Agenzia Entrate di Este (PD) ha comunicato che risulta registrato il contratto di locazione n°193 serie 3T del 2017 – contratto registrato telematicamente – attualmente tale contratto risulta cessato alla data del 31/12/2022 – le parti possono prorogare il contratto entro 30 gg dalla data di scadenza.*

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalla Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Antonio Trotta e da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- *Iscrizione nn. 32411/5359 del 09/08/2016 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 15/07/2016 rep. 6171 a favore di [REDACTED]*
- *Iscrizione nn. 26687/4317 del 03/07/2017 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 02/11/2016 rep. 3237/2016 a favore di [REDACTED]*
- *Trascrizione nn. 31741/22292 del 23/09/2020 verbale di pignoramento del 19/08/2020 n. 3594 emesso da Uff. Giud. Presso il Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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



In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/98 Notaio Dott. Antonio Trotta da visura ipo-catastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- *a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;*
- *NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;*
- *NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.*
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.*

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Si rimanda tale capitolo al Custode e/o Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il lotto mappale n° 140 sito in Comune di Castelnuovo del Garda (VR) non ricade nella denominazione "condominio" pertanto non vi è l'obbligatorietà e la presenza di un Amministratore.

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



Dato che l'immobile oggetto di pignoramento NON è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa non si hanno indicazioni utili ai fini fiscali del regime fiscale della vendita.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La scrivente ritiene di confermare che la quota pignorata risulta essere di 8/48 in ditta all'Esecutata [REDACTED] e che le unità immobiliari colpite da esecuzione forzata risultano essere le medesime citate nella Nota di Trascrizione RG. 31741 RP. 22292 datata 23/09/2020.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli de-quibus, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da volumi, vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento al valore di mercato all'attualità.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;*
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.*

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

- Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;*



- Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;
- Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

- Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;
- Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;
- Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili, nel caso de-quo si è ritenuto di esprimere la prima tipologia di valutazione.

Con la stima sintetica si è quindi inteso determinare il valore di mercato dell'u. i., adottando quale parametro di confronto le dimensioni dell'edificio: metro cubo, metro quadro, vano.

È detta sintetica proprio perché sintetizza nel costo relativo all'unità dimensionale le specifiche differenze di valore.

Si rende quindi necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e in quest' ultimo, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza all' incontro tra domanda ed offerta.

Ovviamente è condizione essenziale che sussista realmente un mercato disponibile ad interessarsi al tipo di cespite in esame, cosa, questa, non sempre realizzabile stante il presupposto per il quale si abbia suscettività di produzione di reddito per la categoria del bene, cosa, ad esempio, che ordinariamente non potrebbe realizzarsi per un terreno di allargamento stradale, per un terreno o un fabbricato inaccessibile o a destinazione



speciale ecc., mentre sicuramente si realizza seppur con incertezze ed oscillazioni per un appartamento di carattere residenziale come quello de-quo.

Si desume quindi indiscutibilmente che il bene immobile in esame sia parte della categoria dei beni economici soggetti ad interesse di mercato in quanto:

- esiste una potenziale presenza di soggetti che possono ragionevolmente trovare localizzazione in beni immobili quali quello considerato;*
- esista la nozione che il bene immobile considerato è adatto a soddisfare il bisogno abitativo richiesto (rientra cioè nella categoria delle situazioni immobiliari che possano appagare le necessità di residenza senza alcun vincolo);*
- esiste una scelta di tipologie analoghe a quella del bene immobile considerato, essendovene altri, nel mercato, disponibili.*

Il fabbricato corrisponde ovviamente a tutte e tre le condizioni (ambito privato, esigenza residenziale, sede).

Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare nell'ambito del libero mercato o, prudenzialmente, in ordine all'ipotesi di vendita forzata.

Si precisa che a seguito di ricerca comparabili non si è reperito alcuna compravendita utile per raffrontare i dati tecnici.

Si è effettuata una ricerca presso le agenzie immobiliari della zona per comprendere l'andamento delle offerte di vendita all'attualità- inoltre si è pure accertato il valore OMI per avere più dati e dedurre il corretto valore estimativo immobiliare.

D.1.13.3. Stima

Con riferimento alle potenzialità economiche del complesso immobiliare costituito dai subalterni 2 – 3 – 4 e 6 mappale n° 140 Foglio 11 Comune di Castelnuovo del Garda (VR) lo stesso è valutabile a corpo e non a misura, assunte le superfici rilevate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova, libero da persone e cose, tenuto correttamente conto delle eventuali potenzialità dell'u.i. in complessivi € 759.000,00.

Da verifiche in loco e da misure effettuate e confrontate con le autorizzazioni edilizie rilasciate dalla P.A. si sono determinate le seguenti superfici commerciali avendo già applicato i coefficienti di riduzione come segue:

- Porzione di laboratorio circa mq. commerciali 1.020,00;*



- Edificio residenziale circa mq. commerciali 480,00;
- Area scoperta esclusiva circa mq. 700 (coefficiente 10%).

È bene ricordare che nella valutazione si è tenuto conto dello stato conservativo dei beni immobili che risultano in stato di abbandono (edificio residenziale) per quanto riguarda l'edificio residenziale mentre per la porzione di laboratorio risulta normale.

*Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo e quindi arrotondata ad **€ 760.000,00** con riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della destinazione dei vani specifici.*

La scrivente ha applicato i coefficienti di riduzione relativamente agli accessori indiretti (cantina, sottotetto, balconi ecc..) ed ha tenuto conto anche dell'incidenza di valore dell'area esclusiva.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente al lotto ubicato in Castelnuovo del Garda (VR) Via Trento n° 91 – 117 angolo Via Manzoni n°115 il tutto censito al catasto fabbricati (Agenzia delle Entrate di Verona) Foglio 11 mappale 140 subaltemi:

- 2 categoria A/3 classe 2 vani 6,5 superf. catastale di 203 mq. Rendita € 268,56 – Via Trento piano interrato e terra;
- 3 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 superf. catastale di 88 mq. Rendita € 185,92 – Via Trento piano primo e secondo;
- 4 categoria A/3 classe 2 vani 4,5 superf. catastale di 90 mq. Rendita € 185,92 – Via Trento piano primo e secondo;
- 6 categoria C/3 classe 2 mq. 634 superf. catastale di 642 mq. Rendita € 2.193,80 – Via Trento piano terra.





Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- *riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto prevista dall'art. 2922 cc. - in questo caso specifico si ritiene di applicare una riduzione pari al 20 % pari a € 152.000,00;*
- *spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 5.500,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 2.000,00 (oltre accessori di Legge);*
- *spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *verifica impianti esistenti funzionanti (residenziale + laboratorio) € 2.500,00;*
- *redazione APE € 1.500,00,*
- *verifica condizioni manto di copertura porzione di laboratorio "eternit" € 3.000,00;*
- *incidenza per analisi stato del manto in eternit 5% sul complesso € 38.000,00.*

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 555.500,00

Valore dell'immobile QUOTA di 8/48 in ditta a [REDACTED] € 92.583,34



.....
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, 26 settembre 2023

Il perito estimatore
Fantoni geom. Federica

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza dei beni immobili
- E.2. Certificato contestuale di stato civile, cittadinanza, residenza e stato famiglia dell'Esecutata
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto di mappa Wegis
- E.5. Visure catastali aggiornate
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi e tavole progettuali
- E.8. Contratti di locazione e comunicazione Agenzia Entrate
- E.9. Comunicazione Cancelleria Famiglia
- E.10. Documentazione fotografica
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

