

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	RG 292/2025
	PROCEDURA ESECUTIVA
Giudice	DOTT. FRANCESCO FONTANA
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperta Stimatrice
Arch. Monica Michelazzi
Con studio in Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com – telefono 3332682624
pec: monica.michelazzi@archiworldpec.it

Custode Giudiziario
Avv. Diletta Saretto
Via L. Settembrini, 8 - 37123 - Verona
dilettasaretto@studiolegalegervasinisaretto.it
dilettasaretto@pec.it – tel. 0458795598 - 0452109255



ARCHITETTO MONICA MICHELAZZI
Viale Colonnello Galliano, 57 – 37138 Verona
C.F.: MCHMNC68H69L781S
P.IVA 03848350231
e-mail: a.monica.michelazzi@gmail.com
PEC: monica.michelazzi@archiworldpec.it



Sommario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	5
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	13
D.1.3.1.	Contesto	13
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	15
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	24
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	25
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	27
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	28
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	31
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	34
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	34
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	34
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	34
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	34
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	36
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	36
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	36
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	36
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	36
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	36
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	37
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	37
D.1.13.1.	Consistenza	37
D.1.13.2.	Criteri di stima	38
D.1.13.3.	Stima	39
D.1.13.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	44
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	45



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 292/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione al piano primo con autorimessa in complesso residenziale Sup. commerciale mq 110,35
Ubicazione	Castelnuovo del Garda (VR), Via Louis Pasteur, 9
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo del Garda (VR), Foglio 27, mapp. 1411, sub. 9 e 18
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 210.000,00
Stato di occupazione	Occupato dagli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti. Costi di regolarizzazione € 800 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti. Costi di regolarizzazione € 2.400,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la 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.292/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Avv. Diletta Saretto



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Gli immobili oggetto di perizia comprensivi delle rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, risultano intestati in piena proprietà al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si propone di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia in lotto unico poiché si tratta di singola unità residenziale con locale accessorio garage e beni comuni non censibili.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

Dalle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo acquisto ultraventennale si ricostruisce la provenienza dei seguenti beni: Catasto Fabbricati Comune di Castelnuevo del Garda

- Abitazione piano primo - Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°9, Via Louise Pasteur, 9, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. tot. 89 mq., sup. escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 438,99
- Autorimessa di pertinenza, piano scantinato - Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°18, Via Louise Pasteur, 11, 13, 9, Pano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq., sup. catastale totale 42 mq., Rendita € 80,26

Sono comprese la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico:

- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°22 – Viene identificato il bene comune non censibile (corsia di manovra e rampa) comune dal Sub.1 al Sub.21
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°25 – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub 3, 4, 5, 8, 9, 10
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°26 – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub 4, 5, 9, 10
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°25 – Viene identificato il bene comune non censibile (scala-terrazzo) comune ai sub 9, 10



La quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] forza del seguente titolo:

- Atto di COMPRAVENDITA del 09/06/2017 del Notaio Avv. Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona (Rep. N°154395) trascritto a Verona il 13/06/2017 con numero di R.G. 23552 e di R.P. 15651.

A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione di beni.

CONTRO [REDACTED] di piena proprietà di 1/1

Precedenti proprietari

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà dei beni al Sig. [REDACTED] forza del seguente titolo:

- Atto di COMPRAVENDITA del 28/10/2004 del Notaio Dott.ssa Paola Mazza di Verona (Repertorio n°256659/7838) trascritto a Verona il 25/11/2004 al numero di R.G. 52396 e al numero R.P. 31536

A FAVORE [REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/1

CONTRO [REDACTED] con amministratore [REDACTED] per il diritto di piena proprietà di 1/1

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto:

Al momento dell'acquisto il Sig. [REDACTED]

Regime patrimoniale dell'esecutato al momento della notifica dell'atto di pignoramento:

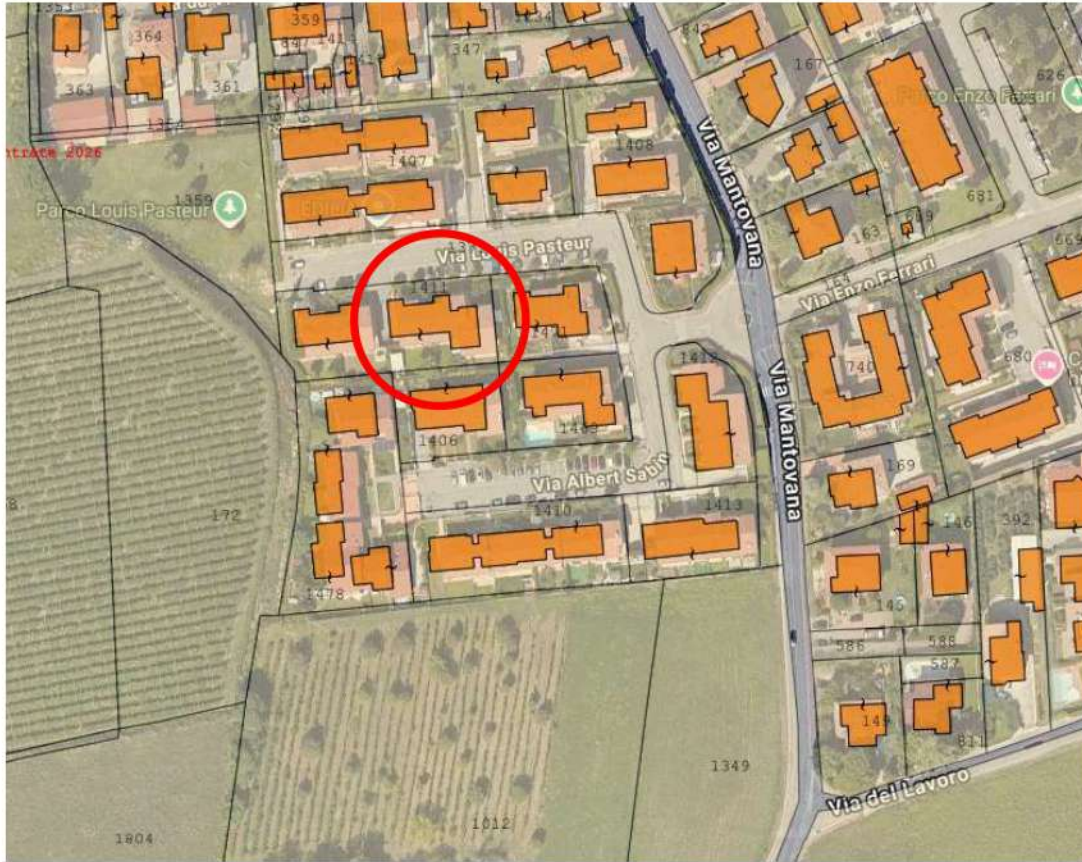
Al momento della notifica dell'atto di pignoramento il Sig. [REDACTED]

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

Dalle ricerche presso gli uffici dell'anagrafe il Sig. [REDACTED]



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita



BRANO MAPPALE – Foglio n°27, Particella n°1411

Dati catastali:

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare all'interno di un complesso residenziale sito in Comune di Castelnuovo del Garda, (VR) Via Louis Pasteur, n°9, si tratta nello specifico di un appartamento al piano primo e un'autorimessa di pertinenza al piano interrato e la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., le unità sono distinte nel Catasto del Comune censuario di Buttapietra come segue:

Catasto Fabbricati Comune di Castelnuovo del Garda

- Abitazione piano primo

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°9, Via Louise Pasteur, 9, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. tot. 89 mq., sup. escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 438,99

- Autorimessa di pertinenza, piano scantinato

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°18, Via Louise Pasteur, 11, 13, 9, Pano S1,

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq., sup. catastale totale 42 mq., Rendita € 80,26

Sono comprese la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C. e quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico:

- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°22 – Viene identificato il bene comune non censibile (corsia di manovra e rampa) comune dal Sub.1 al Sub.21
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°25 – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub 3, 4, 5, 8, 9, 10
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°26 – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub 4, 5, 9, 10
- Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°25 – Viene identificato il bene comune non censibile (scala-terrazzo) comune ai sub 9, 10



ELABORATO PLANIMETRICO

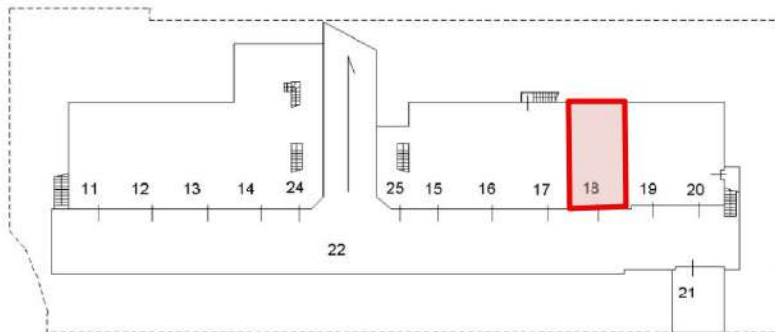
Data: 02/03/2026 - n. T41290 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fasoli Gianluca	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 1615

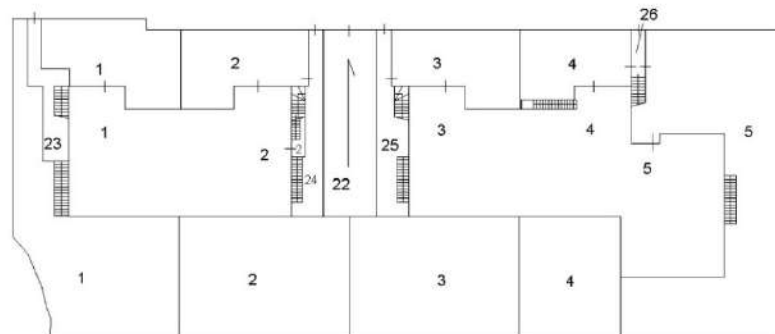
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Comune di Castelnuovo Di Verona	Protocollo n. VR0252286 del 27/08/2004
Sezione: Foglio: 27 Particella: 1411	Tipo Mappale n. 224672 del 22/07/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

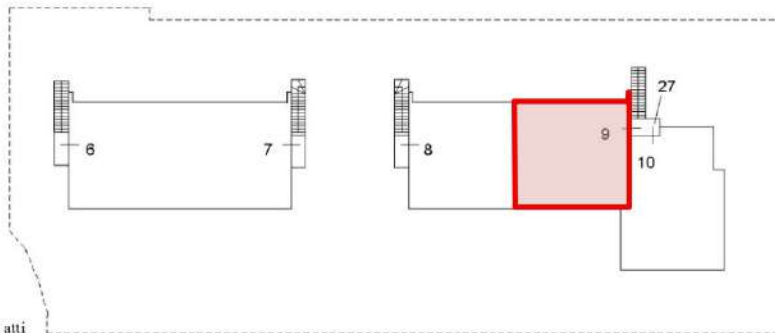
PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2026 - n. T41290 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(C225) - < Foglio 27 Particella 1411 >

Tribunale di Verona E.I. n.292/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Avv. Diletta Saretto

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO DEL GARDA		27	1411	224672	22/07/2004

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via mantovana	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA.
2	via mantovana	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA.
3	via mantovana	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA.
4	via mantovana	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA.
5	via mantovana	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA.
6	via mantovana	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via mantovana	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via mantovana	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	via mantovana	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via mantovana	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
12	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
13	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
14	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
15	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
16	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
17	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
18	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
19	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
20	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
21	via mantovana	SNC	S1			AUTORIMESSA
22	via mantovana	SNC	S1-T			B.C.N.C. (CORSIA DI MANOVRA-RAMPA) DAL SUB. 1 AL SUB. 21 COMPRESO.
23	via mantovana	SNC	T			B.C.N.C. (CAMMINAMENTO) AI SUB. 1-6.
24	via mantovana	SNC	S1-T			B.C.N.C. (CAMMINAMENTO) AI SUB. 2-7.
25	via mantovana	SNC	S1-T			B.C.N.C. (CAMMINAMENTO) AI SUB. 3-4-5-8-9-10.
26	via mantovana	SNC	T			B.C.N.C. (CAMMINAMENTO) AI SUB. 4-5-9-10.
27	via mantovana	SNC	1			B.C.N.C. (SCALA-TERRAZZO) AI SUB. 9-10.



PLANIMETRIA CATASTALE NON IN SCALA SUB. 9

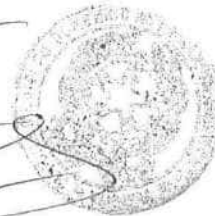
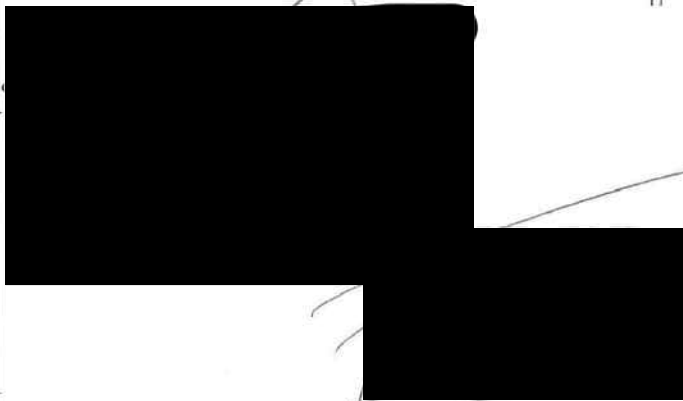
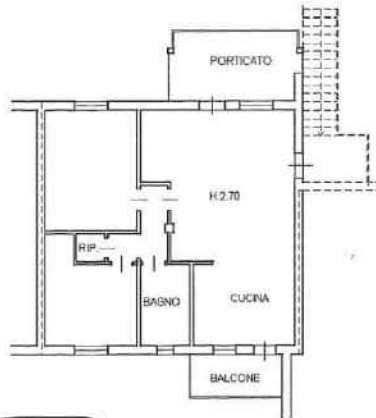
Data: 18/05/2017 - n. T257729 - Richiedente: TCCLGU44L11F839D

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0044859 del 31/03/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Verona Via Louis Pasteur civ. 9	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 1411 Subalterno: 9	Compilata da: Parolini Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2672

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato "A" all'atto del Notaio
 Luigi TUCCILLO di Rep. N. 154395/18240

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 18/05/2017 - n. T257729 - Richiedente: TCCLGU44L11F839D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CASTELNUOVO DI VERONA (C225) - < Foglio: 27 - Particella: 1411 - Subalterno: 9 >
 VIA LOUIS PASTEUR n. 9 piano: 1;



PLANIMETRIA CATASTALE NON IN SCALA SUB. 18

Data: 18/05/2017 - n. T257731 - Richiedente: TCCLGU44L11F839D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollata n. VR0252286 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Verona Via Mantovana oiv. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 1411 Subalterno: 18	Compilata da: Fasoli Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1615

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato "B" all'atto del Notaio
 Luigi TUCCILLO di Rep. N. 154395/18240

PIANO SCANTINATO h.2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 18/05/2017 - n. T257731 - Richiedente: TCCLGU44L11F839D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di CASTELNUOVO DI VERONA (C225) - < Foglio: 27 - Particella: 1411 - Subalterno: 18 >
 VIA MANTOVANA SNC piano: S1;

Confini:

Il mappale n°1411 su cui sorge il complesso immobiliare confina con i seguenti mappali:

- A Nord con Via Louis Pasteur
- Ad Est con mappale n°1471 su cui insiste edificio residenziale
- Ad Ovest con mappale n°1359 giardino pubblico e mappale n°172 vigneto
- A Sud con mappali n°1406 e 1478 su cui insistono edifici residenziali

L'abitazione confina con i sub. 27 (vano scale), con sub. 10 (abitazione), con sub. 8 (abitazione), al piano inferiore si trova il sub. 4 e affaccia a nord e a sud su area esterna esclusiva del sub. 4.

Il garage confina a nord con area di manovra e con i subalterni 17 e 19 (garage).

Variazioni catastali storiche:

I dati identificativi degli immobili non hanno subito significative variazioni dall'epoca di costituzione in atti del 27/08/2004 (n. 3602.1/2004)

Abitazione piano primo - Immobile attuale:

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°9, Via Louise Pasteur, 9, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. tot. 89 mq., sup. escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 438,99

Si segnala di seguito la variazione del 2017

VARIAZIONE Pratica n. VR0044859 in atti dal 31/03/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9729.1/2017) .

Immobile predecessore:

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°9, Via Mantovana snc, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. tot. 89 mq., sup. escluse aree scoperte 84 mq., Rendita € 438,99

Garage piano scantinato – Immobile attuale

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°18, Via Louise Pasteur, 11, 13, 9, Pano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq., sup. catastale totale 42 mq., Rendita € 80,26

Si segnala di seguito la variazione del 2025

VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n. VR0053831 in atti dal 26/02/2025



(n.53831.1/2025) .

Immobile predecessore:

Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°18, Via Mantovana snc, Pano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq., sup. catastale totale 42 mq., Rendita € 80,26

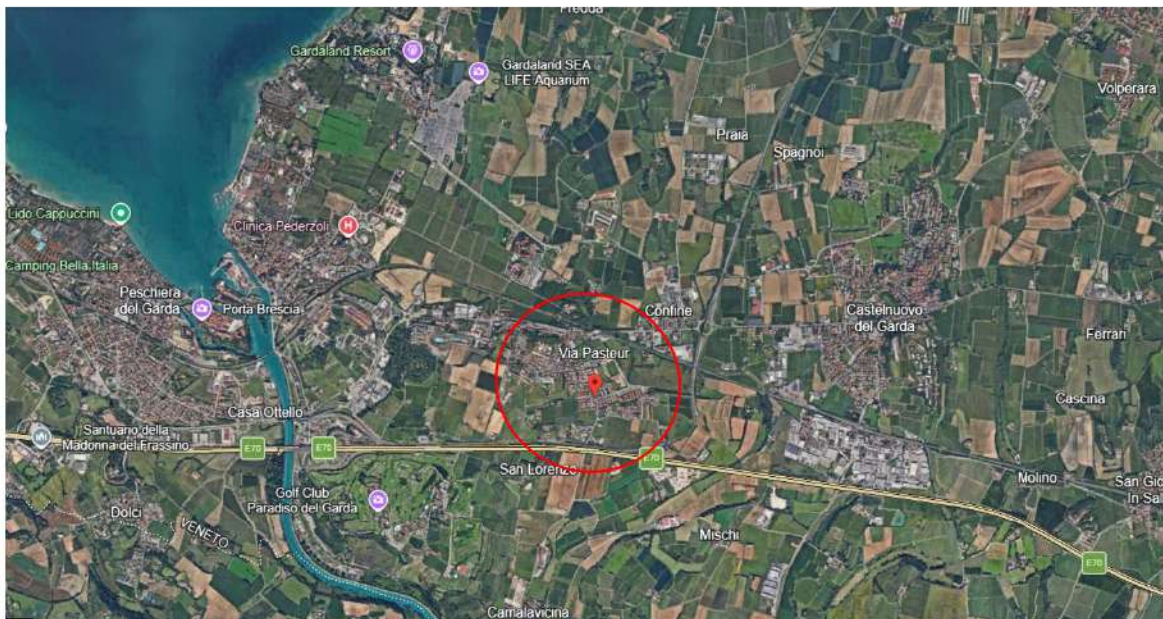
Nell'atto di acquisto, nell'atto di mutuo e nelle relative note di trascrizione relativamente al garage si indica come toponomastica Via Mantovana s.n.c e non Via Louis Pasteur n.11-13-9 mentre i dati catastali sono corretti.

Nel pignoramento, relativamente al garage si indica come toponomastica Via Mantovana s.n.c e non Via Louis Pasteur n.11-13-9, mentre restanti dati catastali degli immobili sono corretti, tutti i dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento sono corretti.

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente risulta che i dati catastali sono corretti e che le quote pignorate degli immobili oggetto di esecuzione corrispondono a quelle indicate nell'atto di pignoramento.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS ampio raggio





ESTRATTO DA GOOGLE MAPS stretto raggio

Gli immobili oggetto di stima si collocano in località Cavalcaselle del Comune di Castelnuovo del Garda in provincia di Verona. Castelnuovo si sviluppa in varie località oltre al capoluogo comunale, che fa registrare evidenti segni di espansione edilizia. Il territorio, che comprende numerosissime case sparse e gli aggregati urbani presenta un profilo geometrico irregolare, con differenze di altitudine non molto accentuate, e offre un panorama basso-collinare molto suggestivo con morbidi pendii che degradano dolcemente verso il lago di Garda. Si trovano i consueti uffici municipali e postali. La presenza di strutture scolastiche garantisce la frequenza delle classi dell'obbligo e includono un istituto tecnico commerciale e un liceo scientifico. Buona è la dotazione di strutture ricettive, che offrono un'ampia possibilità sia di ristorazione che di soggiorno.

Le principali vie di comunicazione di Castelnuovo del Garda sono:

- SS11 Padana Superiore, che collega Verona e Brescia
- SS450 di Affi, che collega il casello di Peschiera (sull'autostrada A4) con il casello di Affi (sull'A22).

L'autostrada A4 (Milano-Venezia) dista 5 Km. con il casello di Peschiera, e l'autostrada A22 (Brennero-Modena) è raggiungibile tramite l'uscita Verona Nord che dista 12 Km.



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

La lottizzazione di via Louis Pasteur a Cavalcaselle (Castelnuovo del Garda) è un comparto prevalentemente residenziale. È caratterizzata da piccoli complessi condominiali, villette a schiera e contesti quadrifamiliari/bifamiliari di recente o recentissima costruzione.

Gli edifici presentano standard moderni, con finiture contemporanee, appartamenti spesso dotati di giardino privato al piano terra o ampie terrazze al primo piano, abbinati a garage interrati.

La zona è molto apprezzata perché unisce la quiete di un quartiere riparato dal traffico alla comodità di raggiungere a piedi i servizi del centro di Cavalcaselle (pasticceria, farmacia, fermata del bus) e in pochissimi minuti il lago e i parchi del Garda.

Al civico 9 troviamo proprio una di queste strutture a destinazione interamente residenziale. Si tratta di una costruzione di 10 unità abitative suddivise in due palazzine rispettivamente di quattro e di sei appartamenti dal taglio moderno e dalle linee pulite, tipica delle recenti lottizzazioni della zona.

L'accesso ai piani terra dei due edifici avviene in maniera diretta con vialetti esterni pavimentati, mentre l'accesso ai piani primi è garantito tramite scale esterne poste ai lati dei due edifici.

Gli appartamenti del complesso si dividono tra piani terra con aree verdi esclusive e primi piani con balconi o terrazze, completati da autorimesse nell'interrato.

L'interrato è comune ai due edifici e si sviluppa con una corsia di manovra dalla quale si accede alle varie autorimesse di pertinenza delle rispettive unità immobiliari, l'accesso avviene tramite un passo carraio posto centralmente rispetto alla posizione delle due palazzine.

La struttura portante è costituita da opere in cemento armato per quanto riguarda le murature dello scantinato, delle travi, dei pilastri e delle strutture a sbalzo, da opere in latero-cemento per i solai intermedi e da murature in cotto per i tamponamenti perimetrali fuori terra.

Il tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegolcoppo e canali perimetrali in rame, le gronde in legno e le pareti esterne sono intonacate in tonalità arancio.

Balconi: ogni appartamento al piano primo dispone di balconi con ringhiere metalliche, e le terrazze sono coperte da porticati in legno sorretti da pilastri rivestiti in mattone faccia a vista che danno movimento alla facciata.

Finestre: le aperture sono regolari e dotate di scuri in legno verniciati di colore verde, i



serramenti interni sono in legno con vetrocamera e sono dotati di zanzariere.

Spazi esterni: l'area circostante è curata, con siepi, piccoli alberi e vialetti. Lungo Via Pasteur, davanti all'edificio è presente un ampio parcheggio con disposizione "a spina di pesce" e a 200 ml. dall'abitazione si trova un ampio giardino pubblico con parco giochi.

Nel complesso, si tratta di un'architettura residenziale tipica di periferie o quartieri tranquilli, progettata per famiglie, con un'attenzione alla funzionalità e a spazi abitativi luminosi e ariosi.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha l'accesso su via Pasteur sia carrabile che pedonale.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento al primo e un'autorimessa al piano interrato.

L'appartamento, ubicato al piano primo, ha affaccio a Nord e a Sud.

L'abitazione presenta una disposizione funzionale degli spazi interni, è composta da una zona Soggiorno-Pranzo di mq. 26,70, due camere da letto di cui una da mq.14.00 e l'altra da mq. 13,10, un servizio igienico finestrato da mq. 5.22, un'ampia terrazza da mq.11,00 e un balcone da mq. 5.20. L'altezza interna dell'abitazione è di ml.2.70. La pavimentazione del è in mattonelle in ceramica della dimensione di cm. 40 x 40 di colore chiaro simil cotto nella zona giorno e bianche nella zona notte, i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica 30x30 di colore chiaro, i rivestimenti della cucina sono in mattonelle in ceramica grigie della dimensione di cm. 10x10, i balconi sono pavimentati in mattonelle in gres di colore grigio. Le porte interne sono tamburate in legno color noce tanganika.

Gli infissi sono serramenti in legno con doppio vetro con zanzariere e gli scuri sono il legno verniciato di verde, l'ingresso all'appartamento è assicurato da portoncino blindato in legno con piccola specchiatura in vetro.

A livello impiantistico l'abitazione presenta riscaldamento autonomo con distribuzione ad acqua, caldaia murale a gas metano tradizionale, installata esternamente nella terrazza, utilizzando acqua come fluido vettore sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, marca Immergas extra Intra del 2003. I sistemi di emissione del riscaldamento sono costituiti da tradizionali termosifoni con radiatori in acciaio, la regolazione avviene tramite termostato ambientale comando caldaia. Nel balcone a sud è stata posizionata la macchina per l'impianto di condizionamento di marca Panasonic e all'interno dell'alloggio è stato montato uno split in corridoio.

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, conformi alla normativa, non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda.



L'attestato di Prestazione Energetica emesso in data 30/10/2013 definisce l'edificio di Classe energetica D. Al momento del sopralluogo le utenze risultano attive e funzionanti.

Pertinenze

Al piano scantinato, l'unità immobiliare è fornita di un'autorimessa di mq.37,46 con altezza interna di ml. 2,70 di pertinenza esclusiva con accesso da rampa carrabile condominiale da Via Pasteur.

Il piano scantinato ha una pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile beneficia anche di aree coperte e scoperte comuni, utilizzabili da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono la corsia di manovra e la rampa dei garage, due camminamenti esterni ed una scala esterna con terrazzo di accesso al piano dei garage.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI			
DESCRIZIONE	MATERIALE	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
STRUTTURE VERTICALI	CEMENTO ARMATO	PILASTRI	BUONE
SOLAI	LATERIZIO E CEMENTO	LATEROCEMENTO	BUONE
COPERTURA	LATERIZIO E CEMENTO	FALDE INCLINATE	BUONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE			
DESCRIZIONE	MATERIALI	TIPOLOGIA	CONDIZIONI
MURI ESTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.30	BUONE
MURI INTERNI	LATERIZIO	BLOCCO LATERIZIO FORATO CM.10/15	BUONE
PORTA D'INGRESSO	LEGNO	PORTONCINO BLINDATO	BUONE
INFISSI INTERNI	LEGNO E VETRO	CON VETROCAMERA	BUONE
OSCURANTI	LEGNO	SCURI	BUONE
PORTE INTERNE	LEGNO	TAMBURATE	BUONE
PAVIMENTAZIONE INTERNA	CERAMICA	PIASTRELLE 40X40	BUONE
RIVESTIMENTI BAGNI	CERAMICA	PIASTRELLE 30X30	BUONE
RIVESTIMENTI CUCINA	CERAMICA	PIASTRELLE 10X10	BUONE

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI			
DESCRIZIONE	MATERIALI	CONDIZIONI	CONFORMITA'
GAS	SI	BUONE	SI
ELETTRICO	SI	BUONE	SI



IDRICO	SI	BUONE	SI
CITOFONO	SI	BUONE	SI
TELEFONICO	SI	BUONE	SI
RISCALDAMENTO	SI	BUONE	SI
CONDIZIONAMENTO	SI	BUONE	SI
ANTIFURTO	NO		
IMPIANTO TV	SI	BUONE	SI
FOGNATURA	FOGNATURA COMUNALE	BUONE	SI

Stato di conservazione dell'immobile e dei beni

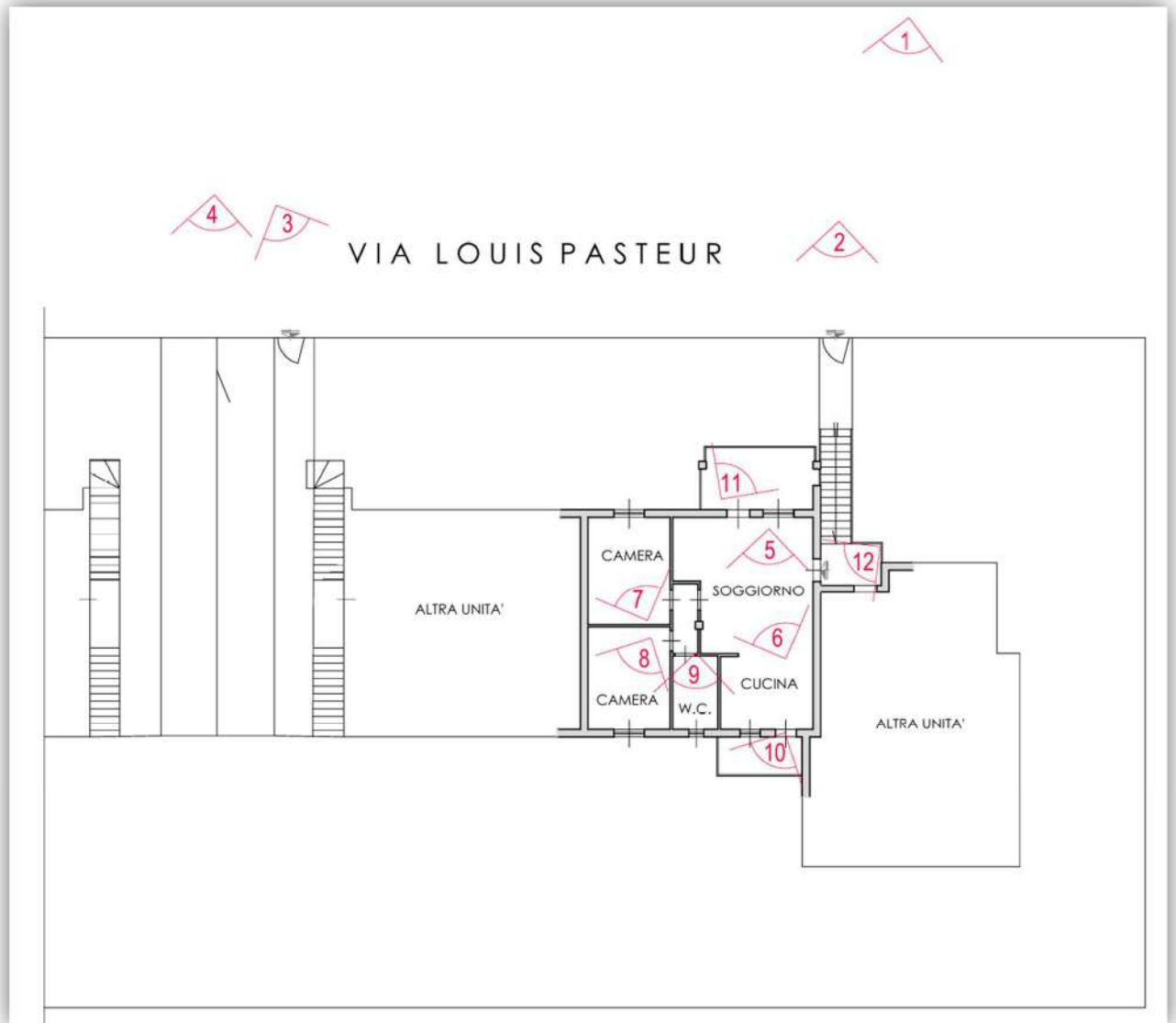
Dal punto di vista estetico il fabbricato, le zone esterne a verde e quelle pavimentate presentano un buon livello qualitativo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni.

L'autorimessa al piano scantinato è in buone condizioni.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA ALLOGGIO PIANO PRIMO
PUNTI DI RIPRESE FOTOGRAFICHE





1)



2)



3)



4)





5)



6)



7)



8)

Tribunale di Verona E.I. n.292/2025 R.E.
Giudice: Dott. Francesco Fontana
Esperto stimatore: Arch. Monica Michelazzi
Custode: Avv. Diletta Saretto





9)



10)



11)



12)





Caldaia in terrazza



Condizionatore in poggiatesta



Autorimessa piano scantinato



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

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è dotata di un garage al piano scantinato e di aree coperte e scoperte comuni agli altri subalterni del condominio, tali beni sono così individuati catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo del Garda (VR)

- Autorimessa di pertinenza esclusiva, piano scantinato
Foglio n°27, Mappale n°1411, Sub. n°18, Via Louis Pasteur, 11-13-9, Pano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 37 mq., Sup. catastale totale 42 mq., Rendita € 80,26.

Tale bene è indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Gli immobili di cui si tratta beneficiano anche di aree coperte e scoperte comuni, utilizzabili anche da altri subalterni del complesso. Queste aree comprendono scale, passaggi pedonali, spazi di manovra, trattasi di beni comuni non censibili ad altri subalterni con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., i quali risultano dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico e sono distinti nel Catasto del Comune censuario di Castelnuovo del Garda (VR) come segue:

Catasto Fabbricati - Foglio n°27, Mappale n°1411

- Sub. n°22, piano S1-T – Viene identificato il bene comune non censibile (corsia di manovra e rampa) comune ai sub. dal n°1 al n°21
- Sub. n°25, piano S1-T – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub. 3, 4, 5, 8, 9, 10.
- Sub. n°26, piano T – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub. 4, 5, 9, 10.
- Sub. n°27, piano 1 – Viene identificato il bene comune non censibile (camminamento) comune ai sub. 9 e 10.

Tali beni comuni non censibili sono indicati nell'atto di pignoramento.



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

L'accesso all'alloggio di cui si tratta avviene da Via Louis Pasteur n°9, in cui si trova il cancello pedonale con le cassette della posta e i campanelli, poco distante vi è un secondo accesso carrabile da cui si raggiunge la rampa che conduce al piano scantinato con le autorimesse sotterranee.

Si raggiunge l'appartamento e il garage attraverso i seguenti beni comuni non censibili:

- l'accesso all'appartamento avviene attraverso Sub. n°26 (camminamento) al piano terra e 27 (scala e terrazzo) dal piano terra e primo.
- l'accesso al garage avviene attraverso il Sub. n°22 al piano terra e interrato, (scivolo ed area di manovra), Sub. 25 al piano terra e piano interrato (camminamento e scala)

tutti i suddetti subalterni di beni comuni non censibili risultano compresi nell'atto di pignoramento.

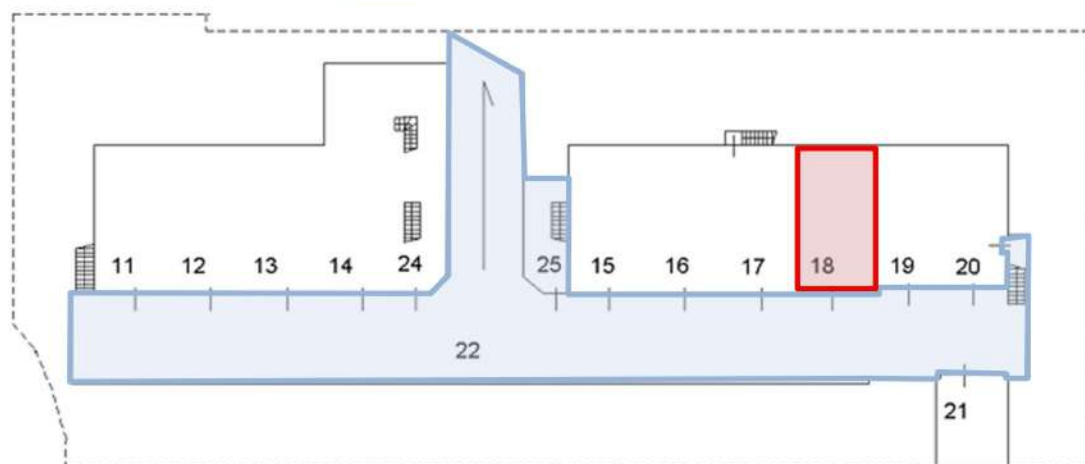


PIANO SCANTINATO

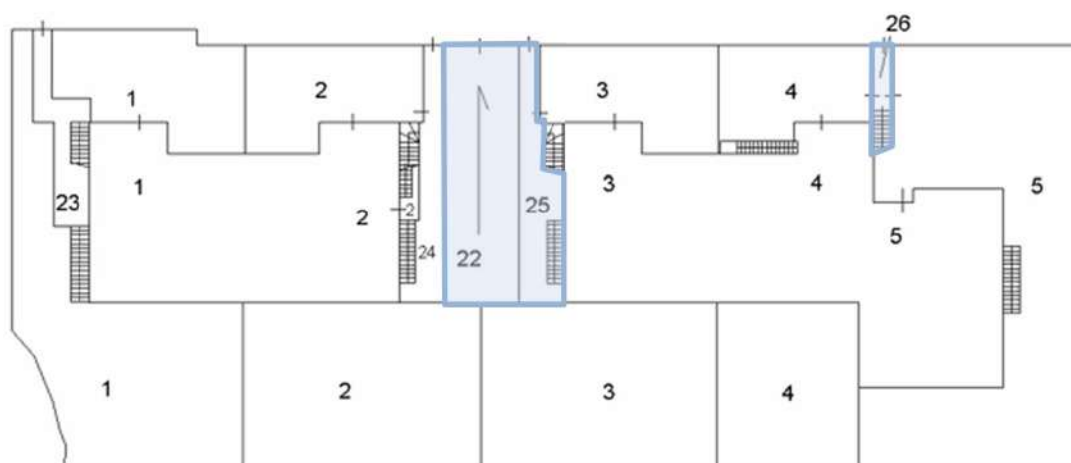


SUB 9 e SUB 18

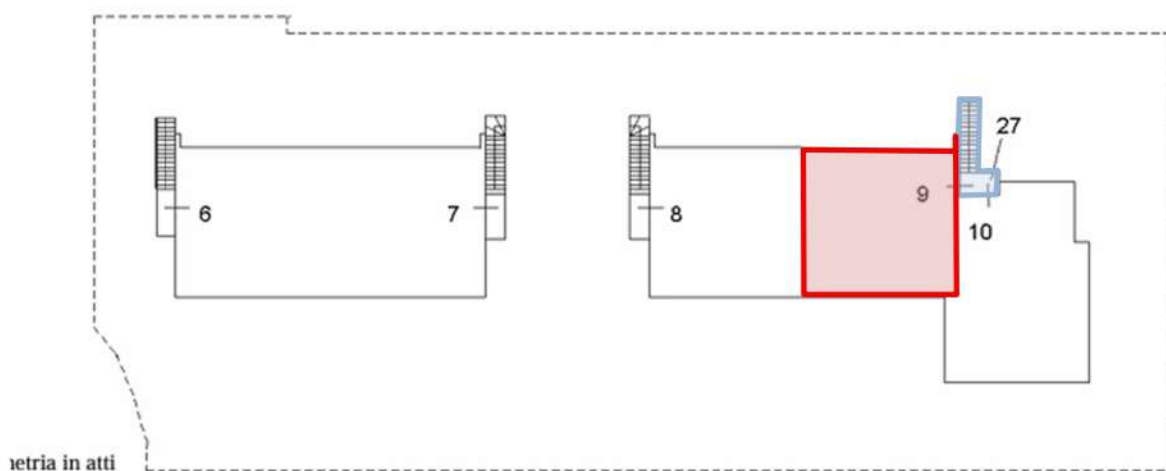
BENI COMUNI



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



metria in atti



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Castelnuovo del Garda è dotato dei seguenti strumenti Urbanistici:

- P.A.T. adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 6 del 22.06.2020, approvato con Delibera del Presidente della Provincia numero 69 del 13.07.2023 e divenuto efficace in data 20.08.2023 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 103 del 04.08.2023 dell'avviso di avvenuta approvazione;
- P.I. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 9 del 22.02.2011, divenuto efficace in data 18.06.2011 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 39 del 03.06.2011 dell'avviso di avvenuta approvazione;
- Variante n. 5 al Piano degli Interventi adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 17 del 23.04.2024, e quindi in regime di salvaguardia;

La situazione urbanistica relativa al Foglio n°27, Mappale n°1411 è la seguente:

L'area di sedime degli immobili oggetto di stima ricade:

P.A.T.- CARTA DELLE FRAGILITA' - Art. 30 – Compatibilità geologica – Terreno Idoneo

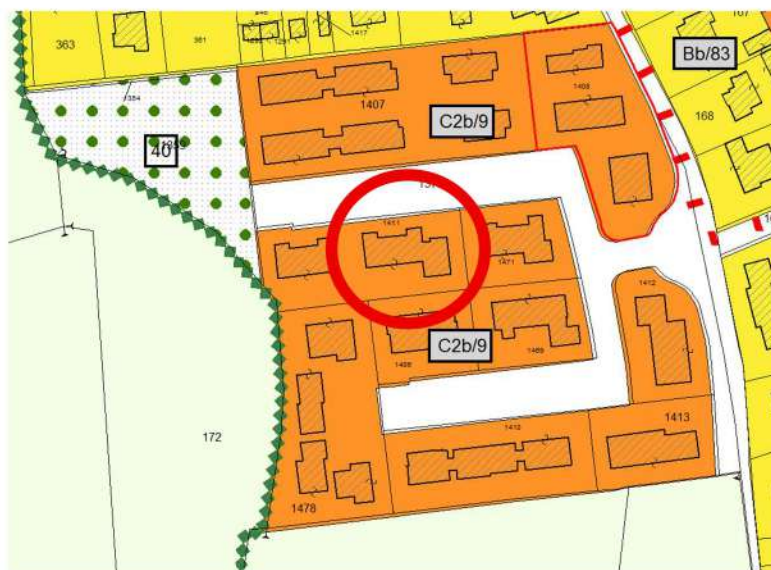
P.A.T. – CARTA DELLE INVARIANTI - Art. 52 – Ambiti di paesaggio - Riviera Gardesana

P.A.T. – CARTA DELLE TRASFORMABILITA' - "ATO n°5" – Art.35 – Cavalcaselle

Art.38 – Aree di urbanizzazione consolidata

P.A.T. – CARTA DEI VINCOLI – Art.9 – Vincolo sismico - Classe 2.

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI VAR.5 – ZONE



ZONA C2b/9 Espansione Residenziale – Art. 60 del N.T.O. del P.I.



Il terreno sul quale insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è compreso nel Piano di Lottizzazione convenzionato con il Comune di Castelnuovo del Garda (VR) con atto del Notaio Fulvio Bidello di Verona in data 10/05/2001 Rep. N° 95706, registrato a Verona il 17/05/2001 al n°3400 Atti Pubblici e trascritto a Verona il 18/05/2001 ai n.ri 18928/18929 R.G. e 13127/13128 R.P.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Garage - Sub. 18:

la planimetria catastale del garage al piano scantinato depositata presso il Catasto è datata 27/08/2004 e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è potuto constatare che la rappresentazione grafica risulta **conforme** con lo stato di fatto, si segnala che sarà necessario **aggiornare la toponomastica**.

Abitazione piano primo – Sub. 9:

la planimetria catastale dell'abitazione al piano primo depositata presso il Catasto è datata 31/03/2017 e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo si è potuto constatare che la rappresentazione grafica risulta **non conforme** con lo stato di fatto poiché sono state demolite le tramezze che delimitavano il ripostiglio.

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

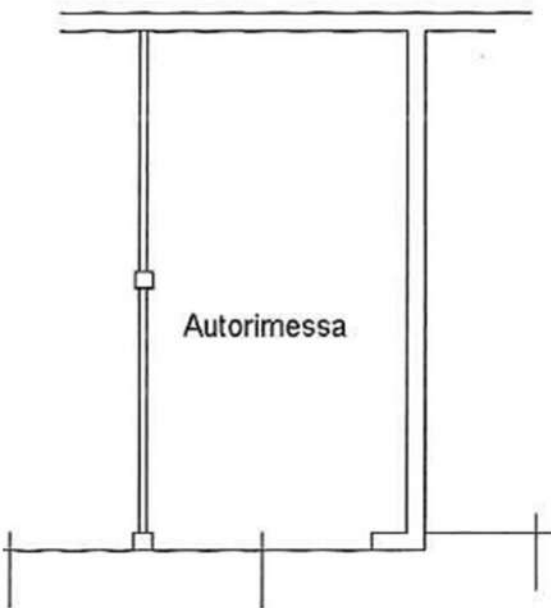
In seguito alla presentazione e all'ottenimento di un parere favorevole della pratica edilizia in sanatoria relativa alla difformità dell'appartamento, sarà necessario presentare una pratica Docfa per l'aggiornamento al catasto della documentazione depositata.

Il costo per tali pratiche si presume possa quantificarsi in **€ 800,00** per onorario con diritti di segreteria e bolli.



PLANIMETRIE CATASTALI E STATO DI FATTO

PIANO INTERRATO – GARAGE – SUB. 18
ESTRATTO DA PLANIMETRIA CATASTALE
Protocollo n. VR0252286 del 27/08/2004



CORSIA DI MANOVRA
H.2.40



ATORIMESSA H=2.70

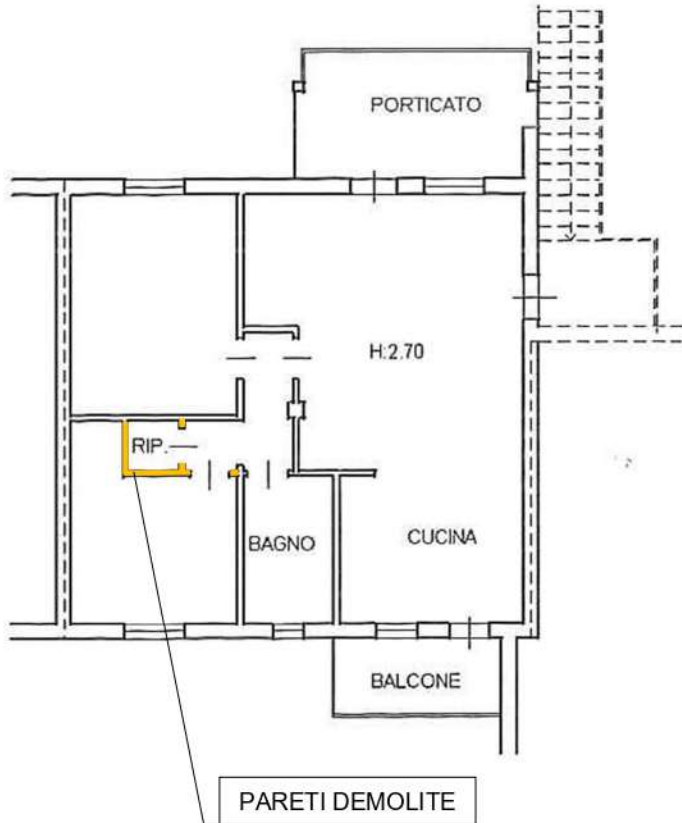
PIANO INTERRATO - GARAGE – SUB 18
RILIEVO
CONFORME



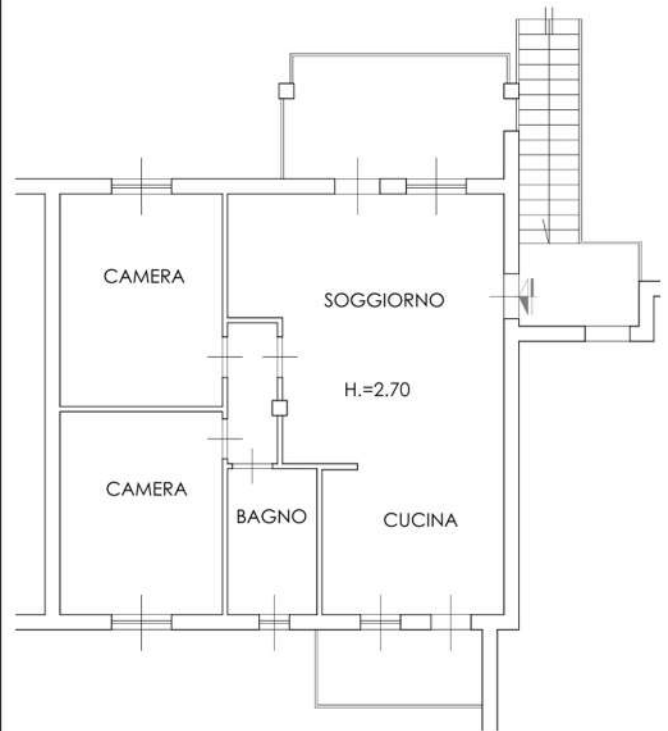
CORSIA DI MANOVRA
h.=2.40



PIANO PRIMO – ABITAZIONE – SUB. 9
 ESTRATTO DA PLANIMETRIA CATASTALE
 Protocollo n. VR0044859 del 31/03/2017



PIANO PRIMO – ABITAZIONE – SUB. 9
 STATO RILEVATO
NON CONFORME



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

I riscontri urbanistici ed edilizi sono stati eseguiti tramite regolare istanza di accesso agli atti e successiva ricerca congiunta con il personale dei competenti uffici comunali. La validità delle conclusioni della presente perizia è circoscritta alla documentazione effettivamente rinvenuta ed esibita dall'ente.

L'immobile di cui si tratta è un appartamento inserito in un complesso residenziale costituito da due edifici a due piano fuori terra di 10 unità abitative la cui costruzione risale al 2003/2004 con i seguenti titoli:

- CONCESSIONE EDILIZIA N°375/02 del 19/03/2003, per la costruzione di due palazzine per un totale di 10 alloggi in Lottizzazione Iris – richiedente: [REDACTED]
- D.I.A. IN VARIANTE N°75/04 – presentata il 08/06/2004 con Protocollo n°11552 per variante in corso d'opera per ampliamento piano interrato e per diversa distribuzione interna in alcune unità – richiedente: [REDACTED]
- Parere di conformità del Comando provinciale dei Vigili del fuoco del 11/12/2002 n°65459
- AGIBILITA 375/02 del 21/10/2004
- C.I.L.A. n°16/2017 per opere interne del 27/03/2017 – richiedente [REDACTED]

Relativamente alla conformità edilizia degli immobili oggetto di stima a seguito di sopralluogo e rilievo dello stato dei luoghi si riporta quanto segue:

Garage - Sub. 18:

la planimetria del garage dell'ultimo progetto approvato D.I.A. di Variante in corso d'opera n°75/04 del 08/06/2004 risulta **conforme** con lo stato dei luoghi.

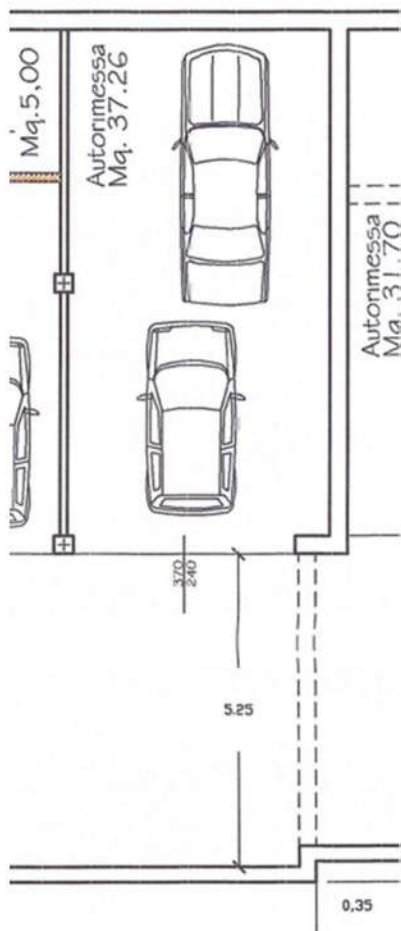
Abitazione piano primo – Sub. 9:

la planimetria dell'abitazione dell'ultimo progetto approvato C.I.L.A. n°16/17 del 27/03/2017 risulta **non conforme** con lo stato di fatto poiché sono state demolite le tramezze che delimitavano il ripostiglio.

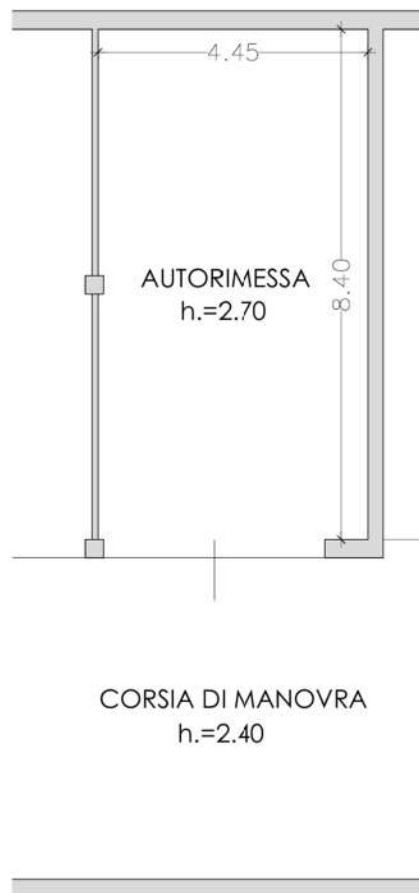


ELABORATI GRAFICI DELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO
CON RILIEVO ESEGUITO DURANTE IL SOPRALLUOGO

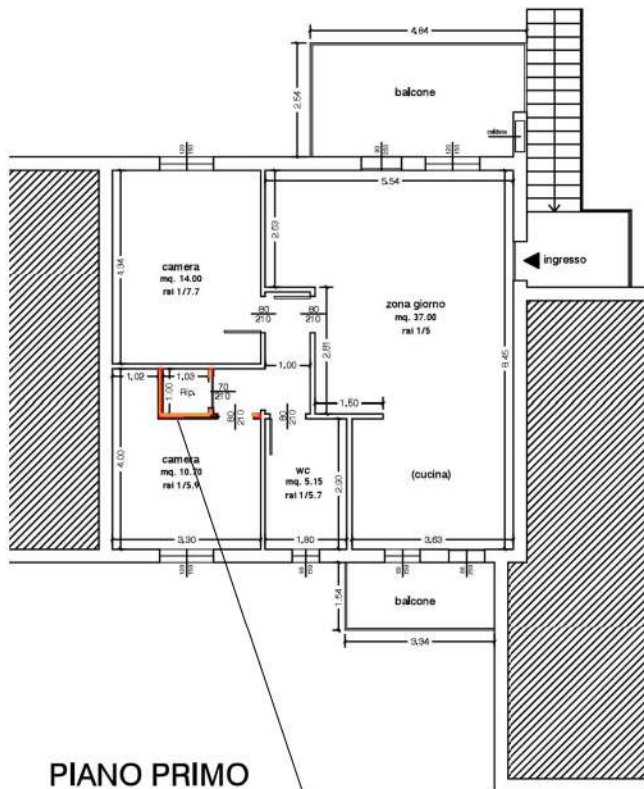
PIANO INTERRATO – GARAGE
PROGETTO APPROVATO
D.I.A. in Variante n°75/04 del 08/06/2004



PIANO INTERRATO - GARAGE
RILIEVO
CONFORME



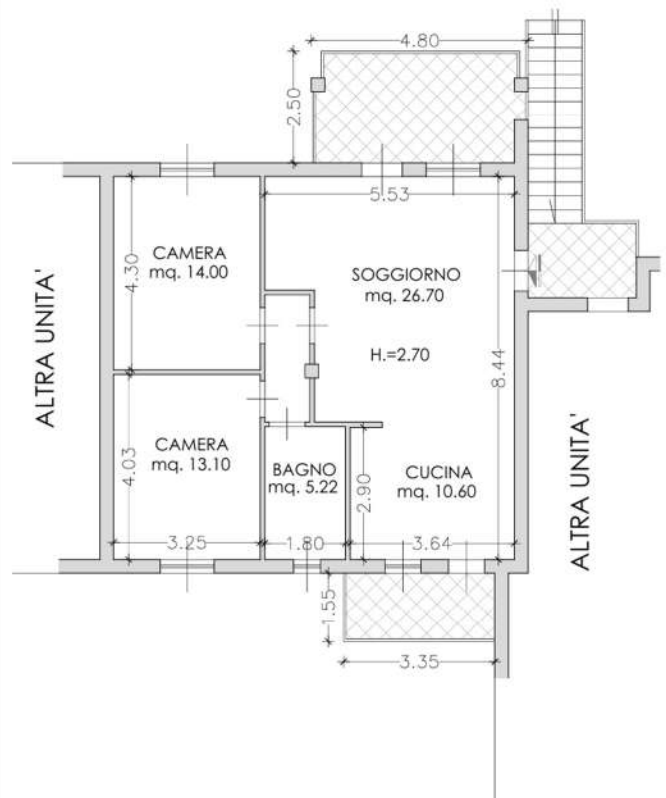
ABITAZIONE PIANO PRIMO
PROGETTO APPROVATO
C.I.L.A. N°16/17 del 27/03/2017



PIANO PRIMO

PARETI DEMOLITE

ABITAZIONE PIANO PRIMO
STATO RILEVATO
NON CONFORME



Sarà necessario presentare una pratica di C.I.L.A. in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerea e questa regolarizzazione comporterà i seguenti costi:

- Pratica edilizia C.I.L.A. in Sanatoria	€ 1.300,00
- Sanzione amministrativa per abuso edilizio	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria	€ 100,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 2.400,00

La spesa per la pratica di variazione catastale è stata quantificata nel precedente paragrafo.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai loro figli:



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

Sull'immobile non risulta esserci alcun contratto di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalle certificazioni acquisite e dalle ricerche condotte presso gli uffici competenti, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 13/06/2017 numeri R.G. 23553 e R.P. 3779** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto del notaio Tuccillo Luigi di Villafranca (VR) del 09/06/2017 numero di Repertorio 154396/18241
 - A FAVORE di DEUTSCHE BANK S.P.A. con sede in Milano, CF 01340740156 per capitale di €165.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €247.500,00, durata 30 anni
 - CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] il diritto di proprietà di 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] il diritto di proprietà di 1/2



Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Castelnuovo del Garda (VR),

Foglio n°27, Mappale n°1411,

- per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 1. Sub. n°9, Abitazione,
 2. Sub. n°18, Autorimessa
- per i diritti proprietà proporzionale in regime di separazione dei beni
 3. Sub n°22, bene comune non censibile
 4. Sub n°25, bene comune non censibile
 5. Sub n°26, bene comune non censibile
 6. Sub n°27, bene comune non censibile

- **TRASCRIZIONE del 29/12/2025 numeri R.G. 55395 e R.P. 40524** presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona ATTO ESECUTIVO DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, atto giudiziario del Tribunale di Verona del 05/12/2025 Numero di Repertorio 9617

- a FAVORE di DEUSCHE BANK S.P.A. sede a Milano Codice Fiscale n° 01340740156 con sede a Milano
- CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED] il diritto di proprietà di 1/2

Sugli immobili:

Catasto Fabbricati in Comune di Castelnuovo del Garda (VR)

Foglio n°27, Mappale n°1411,

- per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 7. Sub. n°9, Abitazione,
 8. Sub. n°18, Autorimessa



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

Non risultano vincoli che non sono opponibili all'acquirente dell'immobile ma che non saranno cancellati.

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

Non risultano diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale o ex articolo 9 del D.lgs 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non vi è un formale amministratore di condominio, dovendo gestire i condomini unicamente l'utenza Enel relativa alle parti comuni.

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nell'atto di provenienza del 09/06/2017 del Notaio Luigi Tuccillo Rep. 154395, viene citata la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Fulvio Bidello di Verona in data 10/05/2001 (Rep. 95706, Racc. 10337), trascritta il 18/05/2001 ai nn. 18928 R.G. e 13127 R.P.,

si evidenzia che i vincoli di Edilizia Residenziale Pubblica e i relativi obblighi di prezzo calmierato di cui all'Art. 17 gravavano esclusivamente sugli originari mappali 1363 e 1364 (oggi mappali 1408 e 1412) (p. 11).

L'immobile oggetto di stima insiste sul mappale n° 1411, lotto originariamente destinato a edilizia libera. Si conclude che il bene non presenta vincoli di prezzo massimo di cessione o locazione e viene valutato al suo pieno valore di mercato.



D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Valutata la conformazione del bene si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile dovuto alle esigue dimensioni dell’immobile. Si propone la vendita del bene come lotto unico.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell’art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BENE FOGLIO N°27 M.N°1411	PIANO	ALTEZZA	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE SUB. 9	(abitazione)	2,70	mq. 84	100 %	mq. 84,00
	(terrazza)		mq. 11,00	35 %	mq. 3,85
	(balcone)		mq. 5,00	30 %	mq. 1,50
AUTORIMESSA SUB. 18	(autorimessa)	2,70	mq. 42,00	50 %	mq. 21,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 110,35

Si baserà il confronto sul parametro “metro quadro commerciale”, la quantificazione della superficie commerciale di vendita dei fabbricati è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98. Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



D.1.13.2. Criteri di stima

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Il criterio di stima impiegato è il Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termine di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare
- 2) La rilevazione dei dati immobiliari
- 3) La scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare
- 4) La compilazione della tabella dei dati
- 5) La stima dei prezzi marginali
- 6) La redazione della tabella di valutazione
- 7) La sintesi valutativa

L'analisi del mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile in un dato segmento di mercato. Ai fini dell'analisi estimativa, il segmento di mercato in termini concreti è stato definito rispetto ai seguenti principali parametri: caratteristiche dell'immobile, della posizione in cui ricade il bene, della destinazione d'uso, della tipologia, della consistenza, dello stato di conservazione, di manutenzione e della vetustà.



D.1.13.3. Stima

La ricerca degli immobili simili all'immobile oggetto di esame ha condotto al reperimento di due edifici comparabili. E' stato possibile individuare anche gli elementi di comparazione difforni determinando così gli aggiustamenti e le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione delle diverse caratteristiche prese in esame.

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto di compravendite con caratteristiche tipologiche simili al compendio in esame.

COMPARABILE A) - VIA LOUIS PASTEUR, 26, CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)			
DESCRIZIONE	Appartamento		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA LOUIS PASTEUR, 26, CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	2004		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO		
DIMENSIONE	MEDIA		
ATTO	Notaio Dott. CHIOZZI CORRADO - rep. N°864 del 31/03/2025		
DATA ATTO	MARZO 2025		
DATI CATASTALI	(Fabbricati)	FOGLIO N°27, MAPPALE N°1407, SUB N°3 - Piano S1-T- Cat. A/2, mq.	100,00
	(Fabbricati)	FOGLIO N°27, MAPPALE N°1407, SUB N°25 - Piano S1 - Cat. C/6, mq.	22,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	111,00 mq.		
PREZZO VENDITA	240.000,00 €		
PREZZI €/mq.	2.162,16 €/mq.		

COMPARABILE B) - VIA ALBERT SABIN n. 21 - CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)			
DESCRIZIONE	Appartamento		
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA		
LOCALIZZAZIONE	VIA ALBERT SABIN, 21 CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)		
ANNO DI COSTRUZIONE	2004		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO		
DIMENSIONE	MEDIA		
ATTO	Notaio Dott. CRISTIANA CASCONI - Rep. N°173673 del 30/06/2025		
DATA ATTO	GIUGNO 2025		
DATI CATASTALI (Fabbricati)	FOGLIO N°27, MAPPALE N°1410, SUB N°5, Cat. A/2, Piano T,	mq.	60,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	60 mq.		
PREZZO VENDITA	127.000,00 €		
PREZZI €/mq.	2.116,67 €/mq.		

La superficie commerciale dei beni comparabili è stata dedotta dalla consistenza catastale.



DISTANZA EDIFICI COMPARABILI DA EDIFICIO DA STIMARE



Parametri del segmento di mercato:

Descrizione

- Localizzazione
- Tipo di contratto
- Destinazione
- Tipologia immobiliare
- Tipologia edilizia
- Dimensione



- Tabella dei dati

Nell'MCA i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subject), nelle righe il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari. Nel caso in esame sono state prese in considerazione la data del contratto e le caratteristiche superficiali.

TABELLA DEI DATI			
PREZZO E CARATTERISTICHE	CONTRATTO		SUBJECT
	UNITA' A	UNITA B	
PREZZO DI MERCATO (€)	240.000,00	127.000,00	?
DATA DAT (mesi)	14	11	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	100,00	60,00	84,00
SUPERFICIE TERRAZZE (mq)	0	0	16,00
SUPERFICIE AREA ESTERNA (mq)	125,00	95,00	0
GARAGE (mq)	22,00	0,00	42,00

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: +4,5%

TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI	
INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
SAGGIO ANNUALE DI RIVALUTAZIONE DEL PREZZO	- 0,0450
RAPPORTO MERCANTILE TERRAZZA	0,35
RAPPORTO MERCANTILE GIARDINO fino a 25 mq.	0,10
RAPPORTO MERCANTILE GIARDINO oltre 25 mq.	0,02
RAPPORTO MERCANTILE DEL GARAGE	0,50

Per la zona ove è collocato l'immobile l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta le seguenti quotazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: CASTELNUOVO DI VERONA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ.CAVALCASELLE E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2400	L	5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1850	L			
Ville e Villini	NORMALE	2300	2900	L			



- **Analisi dei prezzi marginali**

Rivalutazione annua di mercato: I dati emessi dai principali osservatori immobiliari indicano che i prezzi degli appartamenti a Castelnuovo del Garda registrano un trend di forte crescita, con una rivalutazione annuale che si attesta tra il +6% e il +8%.

Il mercato di Castelnuovo del Garda e del bacino del Lago di Garda mostra tassi di crescita positivi trainati dal turismo, ma la rivalutazione non è uniforme e dipende strettamente dalle caratteristiche intrinseche del bene.

Obsolescenza delle finiture: l'immobile oggetto di valutazione ha impianti e finiture originali del 2004, questo implica un deprezzamento di circa l'1% - 1,5% di valore teorico all'anno per invecchiamento dei componenti. Questo deprezzamento viene compensato e superato dalla rivalutazione della zona.

L'indice di rivalutazione annua specifico per la tipologia di immobile oggetto di stima (appartamento del 2004 senza ammodernamenti, classe energetica D) nella località di Cavalcaselle si attesta attualmente su una media del +4,5% e il 6,5% all'anno.

Si ritiene corretto applicare un indice di rivalutazione annua prudenziale del 4,5%.

Data DAT: il saggio mensile medio è calcolato dividendo per il numero dei mesi dell'anno, il prezzo marginale è espresso in termini percentuali:

PA (DAT) = $240.000 \times 0.045 / 12 = 900,00 \text{ €/ mese}$

PB (DAT) = $127.000 \times 0.045 / 12 = 476.25 \text{ €/ mese}$

Superficie commerciale: il prezzo medio dei contratti è calcolato dividendo il prezzo totale per superficie commerciale,

PA (S) = $240.000 / 111,00 = 2.162,16 \text{ €/ mq.}$

PB (S) = $127.000 / 60,00 = 2.116,67 \text{ €/ mq.}$

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi, considerando che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità, in questo modo si può evitare con un artificio pratico la stima del rapporto di posizione.

Terrazze: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(\text{Terrazze}) = 2.116,67 \times 0,35 = 740,60 \text{ €/mq.}$

Giardino: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(\text{Giardino}) < 25 \text{ mq.} = 2.116,67 \times 0,10 = 211,60 \text{ €/mq.}$

$p(\text{Giardino}) > 25 \text{ mq.} = 2.116,67 \times 0,02 = 42,32 \text{ €/mq.}$

Autorimessa RIM: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile:

$p(\text{RIM}) = 2.116,67 \times 0,50 = 1.058,00 \text{ €/mq.}$



- Tabella di valutazione

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove si ricaveranno i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati. Per ogni caratteristica si svolgono le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare. Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato. Per ogni colonna si procede alla somma algebrica del prezzo e degli aggiustamenti ottenendo il prezzo corretto. Il prezzo così corretto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZO E CARATTERISTICHE	UNITA' A	UNITA' B
PREZZO (€)	240.000,00 €	127.000,00 €
DATA (mesi)	(0 - 14) x (- 900,00 €) = 12.600,00 €	(0 - 11) x (- 476,25 €) = 5.238,75 €
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq.)	(84 - 100) x (2.116,00 €) = -33.856,00 €	(84 - 60) x (2.116,00 €) = 50.784,00 €
TERRAZZE (mq)	(16 - 0) x (740,60 €) = 11.849,60 €	(16 - 0) x (740,60 €) = 11.849,60 €
GIARDINO < 25 mq.	(0 - 25) x (211,60 €) = -5.290,00 €	(0 - 25) x (211,60 €) = -5.290,00 €
GIARDINO > 25 mq.	(0 - 100) x (42,32 €) = -4.232,00 €	(0 - 70) x (42,32 €) = -2.962,40 €
RIM (mq)	(42 - 22) x (1.058,00 €) = 21.160,00 €	(42 - 0) x (1.058,00 €) = 44.436,00 €
PREZZO CORRETTO (€)	242.231,60 €	231.055,95 €

- Verifica di stima con il test della divergenza percentuale assoluta

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che è data da:

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| * 100$$

il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è inferiore al 5%. Il test di verifica dei prezzi corretti è così soddisfatto:

$$d\% = \frac{242.231,60 - 231.055,95}{231.055,95} * 100 = 4,83\% < 5\%$$

La divergenza percentuale è inferiore al 5% e quindi il test è superato.



Sintesi di stima

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

Valore di mercato= $\frac{242.231,60 + 231.055,95}{2} = \text{€ } 236.643,78$

Si ricava il prezzo al mq. dividendo valore di mercato per la superficie catastale dei beni oggetto di stima:

Prezzo al mq.= € 236.644,00/110,35 = €/mq 2.144,50

D.1.13.4. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Al fine della corretta valutazione si applicano le seguenti decurtazioni indicate nella tabella in termini riassuntivi, tali voci sono state descritte in modo più dettagliato nei precedenti paragrafi.

DESCRIZIONE	IMPORTO
VALORE STIMATO	236.643,78 €
COSTO PRATICHE CATASTALI PER REGOLARIZZAZIONE	- 800,00 €
COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	- 2.400,00 €
RIDUZIONE DEL 10% PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO	- 23.664,38 €
VALORE DEL LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	209.779,40 €

Valore dell'immobile arrotondato **€ 210.000,00**

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, 27/05/2026

Il perito estimatore
Arch. Monica Michelazzi



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Certificati
- E.3. Planimetrie catastali
- E.4. Estratto storico del Catasto
- E.5. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.6. Titoli Abilitativi, elaborati
- E.7. Certificato di Agibilità e dichiarazioni di conformità
- E.8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate assenza contratto locazione
- E.9. Convenzione urbanistica
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Fotografie degli interni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte

