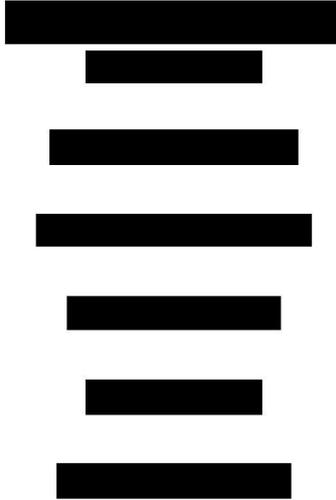

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. Gen. Rep. 109/2021 R.E.

Giudice **dott. Franco Angelo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: dott. ing. Luigi Cipriani
Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al n. A4489
Iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al n. 1742
C.F. CPRLGU72H01L781Q – P.Iva 02742230234

Con studio in Verona (Verona), via Ugo Zanonni, 8
Telefono 045 8033978

Fax: 045 8026526
e-mail: studio@luigicipriani.it



PREMESSA
Individuazione dei beni nel pignoramento

Nel pignoramento R.G. 12644 ed R.P. 9166, presentazione n. 3 del 29.03.2021, vengono indicati i seguenti beni:

Catasto fabbricati del Comune di Peschiera del Garda (VR):

- Foglio **18**, particella **353**, sub **1**, abitazione in villini;
- Foglio **18**, particella **353**, sub **3**, autorimessa;

per la quota di:

- 1/1 in proprietà al [REDACTED]

Nota in ordine alla situazione catastale

Si segnala che di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento vi è il seguente B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile):

- Particella 353 sub 4 – bene comune non censibile (B.C.N.C.) A TUTTI I SUB. (1/2 DI VIA ARNO).

Il BCNC sopra indicato non è citato nel pignoramento e nella trascrizione.

LOTTO UNICO
Via Arno n. 13, Peschiera del Garda (VR)

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili situati nel comune di Peschiera del Garda, via Arno n. 13, individuati al catasto fabbricati del predetto comune come di seguito esposto:

Lotto Unico

A abitazione, Foglio **18**, particella **353**, sub **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani.

A1 autorimessa, Foglio **18**, particella **353**, sub **3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:



- 1/1 in proprietà al [REDACTED]
[REDACTED]

Il bene comune non censibile riferibile alle unità oggetto di pignoramento (sub 1 e 3), come da documentazione catastale reperita, è:

- sub. 4 b.c.n.c. – bene comune non censibile a tutti i sub (1/2 DI VIA ARNO¹)

Il sub 4 non è riportato nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso e nemmeno nell'ipoteca (nella quale è però indicato il terreno di riferimento); come indicato si tratta di una bene comune non censibile e senza intestazione e collegato come bcnc ai subalterni oggetto di pignoramento.

Trattasi di una porzione area che costituisce parte del percorso di accesso come verrà nel seguito meglio descritto.

--- 0 ---

Il Lotto Unico sito in Peschiera del Garda (VR), via Arno n. 13, è composto da un'unità immobiliare (abitazione) che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad una autorimessa che si sviluppa al piano terra che di fatto insieme compongono una villetta indipendente con area esterna destinata a giardino.

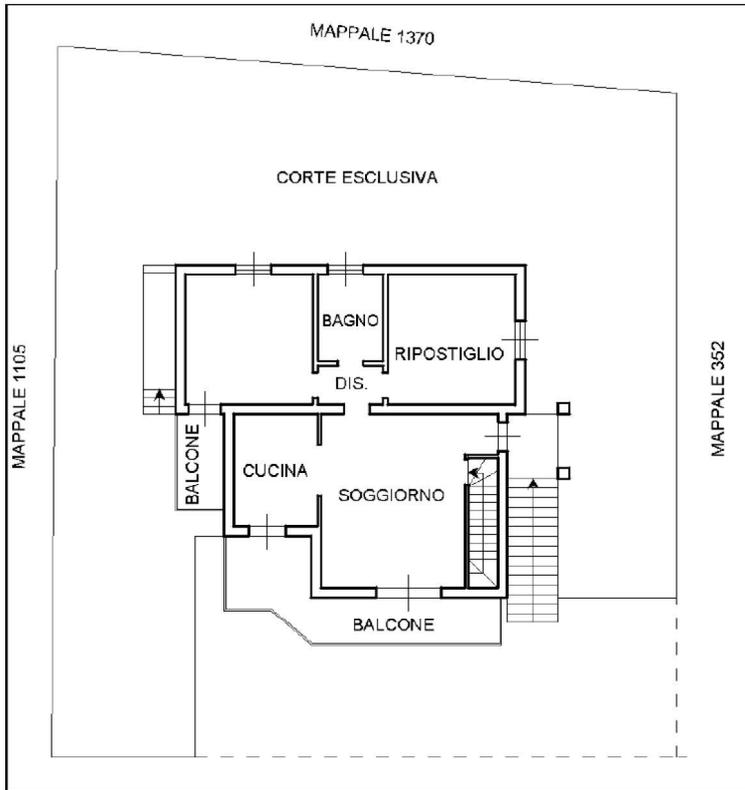
L'unità abitativa è composta al piano primo da soggiorno, cucina, due camere da letto e un servizio igienico, mentre al piano terra vi sono locali accessori destinati catastalmente a cantina, ripostiglio, taverna e lavanderia.

L'unità al piano primo è dotata di due balconi.

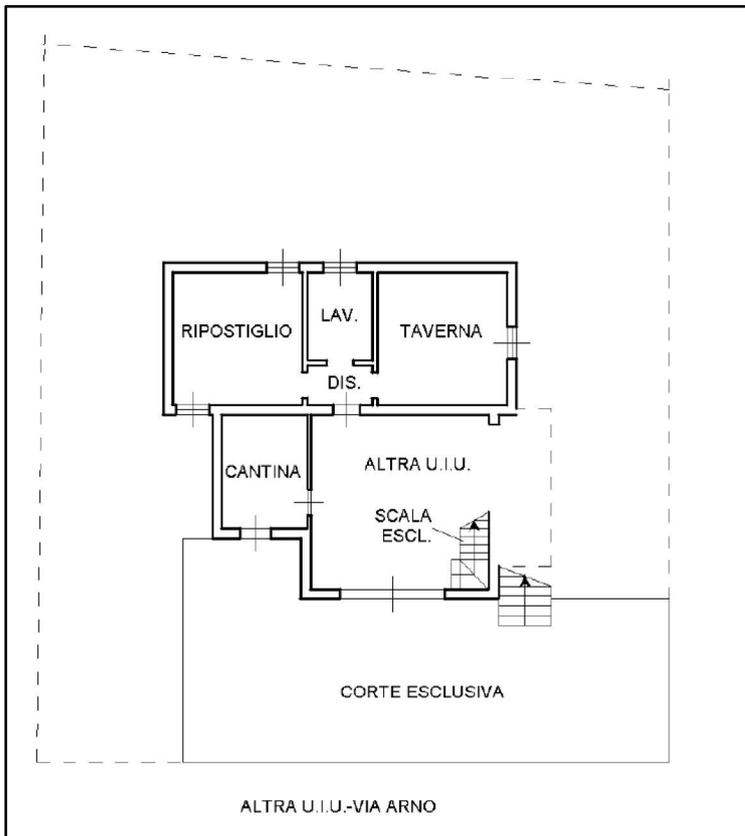
Si riporta di seguito la planimetria catastale degli immobili oggetto di valutazione:

¹ Così indicato nell'elenco subalterni



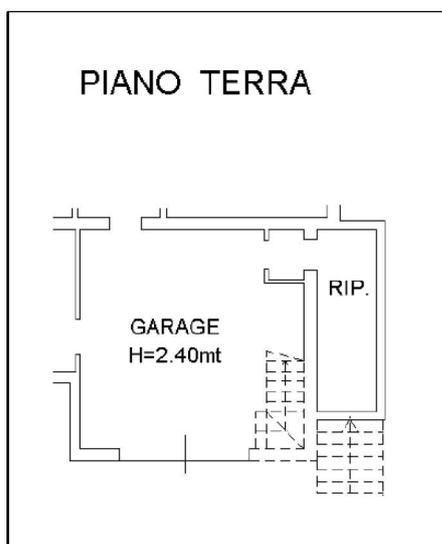


Planimetria catastale del piano primo dell'abitazione Fig. 18, part. 353 sub 1



Planimetria catastale del piano terra dell'abitazione Fig. 18, part. 353 sub 1





Planimetria catastale del piano primo dell'abitazione Fig. 18, part. 353 sub 3

La struttura dell'immobile risulta in discreto stato conservativo in relazione all'età del fabbricato.

Si accede direttamente dalla pubblica via per mezzo di un accesso carroia e uno pedonale



All'interno dell'unità sono state riscontrate le seguenti finiture:

Piano terra:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutta la superficie dell'abitazione;
- il pavimento e i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in stile mosaico;
- muri intonacati a civile;



- gli impianti sono sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa;
- finestre realizzate in legno e vetrocamera protette esternamente da oscuranti in legno;
- porte interne in legno tamburato.



L'unità è dotata di due balconi, al più grande vi si accede dai locali della zona giorno mentre il secondo da una camera.

Il piano terra dell'unità si raggiunge per mezzo di una scala interna all'abitazione o per mezzo di aperture poste sulla facciata fronte stante la pubblica via; si precisa che la scala interna al fabbricato alla quale si accede dal soggiorno del piano primo consente l'accesso diretto all'unità identificata catastalmente con il subalterno 3 (autorimessa) anch'essa oggetto di valutazione e che verrà nel seguito descritta che



è collegata di fatto ai locali del piano terra di pertinenza dell'abitazione identificata con il sub 1.

Al piano terra sono presenti locali destinati catastalmente a cantina, ripostiglio, taverna² e lavanderia; al momento del sopralluogo i locali destinati catastalmente a "ripostiglio" e "taverna" erano utilizzati come stanze da letto.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del piano terra dell'unità abitativa sub 1:



L'autorimessa identificata con la particella 353 sub 3 si sviluppa al piano terra e si raggiunge attraverso la scala interna all'unità abitativa sub 1 e/o per mezzo di un accesso carraio posto sulla facciata fronte stante la pubblica via.

Dall'autorimessa è possibile accedere ad un locale adibito a ripostiglio che si sviluppa nel sottoscala.

² Così indicata sulla planimetria catastale

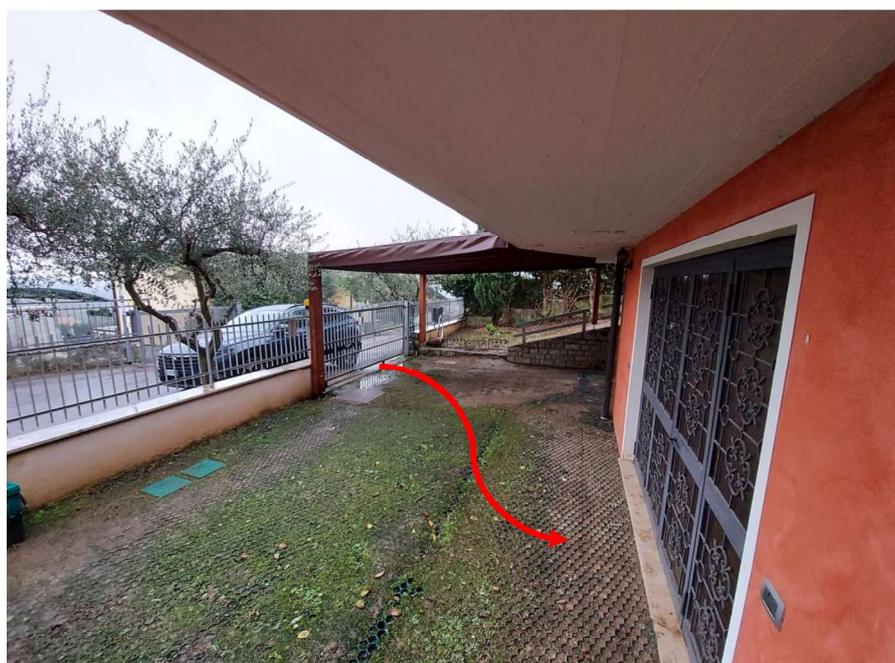


Al momento del sopralluogo l'autorimessa era utilizzata come cantina e presenta: pavimentazione in mattonelle di ceramica, murature intonacate a civile e/o con rivestimenti in geo pietra e l'accesso carraio è protetto da un serramento in metallo (si tratta di serramento con vetro e non è presente basculante/portone).

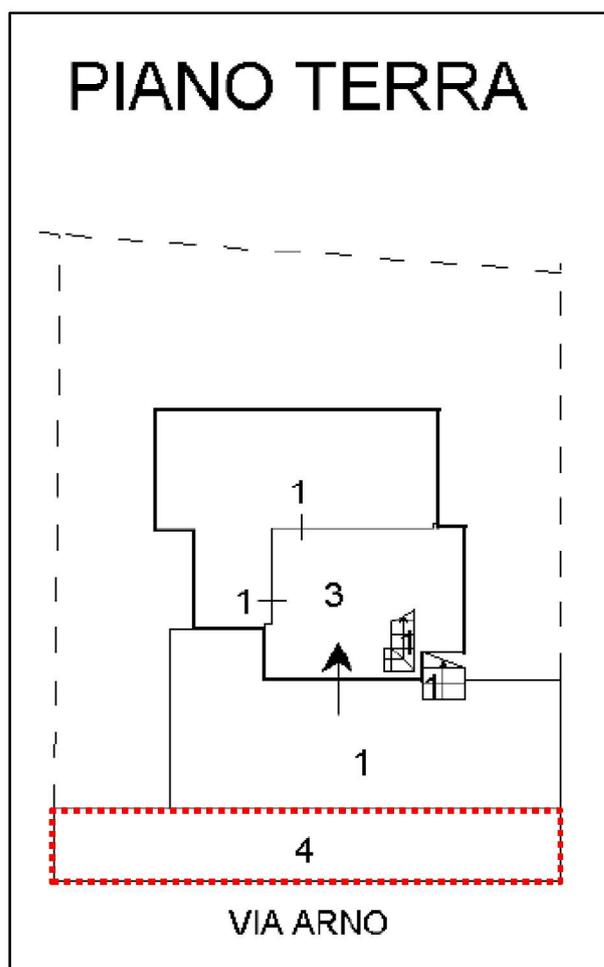
Si riportano di seguito e due riprese fotografiche dell'autorimessa identificata con la particella 353 sub 3.



L'accesso carraio al lotto posto sulla pubblica via non è allineato con l'accesso all'autorimessa e questo, nell'eventualità dell'utilizzo dell'autorimessa come da sua destinazione, determina un ingresso alla stessa non agevole:



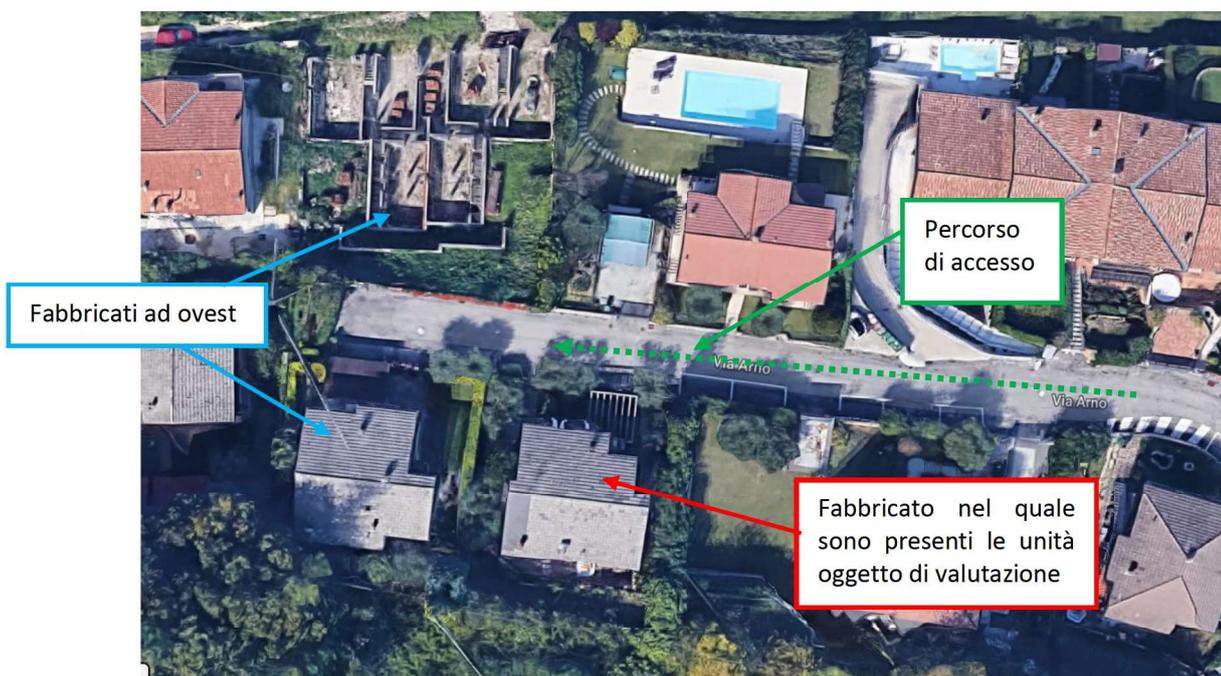
Si evidenzia che in prossimità dell'ingresso carraio dalla pubblica via è presente un pergolato delle dimensioni di circa 5,00 x 4,50 metri realizzato in legno con copertura costituita da un telo in pvc, il quale non è rappresentato sulle planimetrie catastali. Infine la particella 353 sub 4 viene descritta sull'elenco subalterni come *"Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) A TUTTI I SUB. (1/2 DI VIA ARNO)"*; dall'esame dell'elaborato planimetrico e dei luoghi il subalterno 4 è di fatto costituito da una porzione del percorso di accesso situata di fronte al fabbricato:



Estratto dell'elaborato planimetrico catastale con evidenziato il subalterno 4 (BCNC ai subb 1 e 3)

Il subalterno 4 consente anche l'accesso ad altri fabbricati posti ad ovest del fabbricato oggetto di valutazione.





(estratto di google maps)

Il sub. 4 è esterno al perimetro fisico del lotto e fa parte al lotto e fa parte del percorso di accesso anche ad altre unità (strada asfaltata).

Dalle ricerche effettuate sul portale telematico della Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative al sub 4.

In ordine a quest'ultima circostanza si evidenzia che all'interno della documentazione delle pratiche edilizie inviate allo scrivente da parte della P.A. sono emersi due contratti di compravendita ed in particolare:

- atto di compravendita del 21.01.1975, rep. n. 5524, raccolta n. 1625 (presente nella pratica edilizia Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/S del 31.03.1998) nel quale il ██████████ vende al ██████████ il "fabbricato edificato sul mappale n. 64/p del foglio 18 i cui lavori di costruzione sono stati iniziati il 23.10.1972 ed ultimati il 30.08.1973 e che è stato dichiarato abitabile dal Sindaco di Peschiera a decorrere dal 29.12.1973".

Il fabbricato compravenduto è quello oggetto di valutazione e viene identificato catastalmente sull'atto "al foglio 18, mappale n. 353/1 e 353/2³"

³ Precedente identificazione catastale dell'autorimessa ad oggi identificata con la particella 353 sub 3



inoltre l'abitabilità citata nell'atto è quella rilasciata a seguito dell'originaria Licenza di Costruzione n. 21 del 1972 (cfr. capitolo 7 – pratiche edilizie).

Nell'atto viene inoltre indicata una servitù:

Fabbricato e corte di pertinenza formano corpo unico nei confini: nord: mappale N.64/l e 64/m; est: mappale N.64/F; sud: mappale N.64/e; ovest: mappale N.64/h, salvi i più esatti e come in fatto. —

Danno atto le parti che l'accesso all'immobile avviene attraverso strada privata la cui sede è in parte costituita anche da una striscia in lato nord del mappale N.64/p, che è gravata di servitù di passaggio a favore dei contigui lotti. —

Pertanto nell'atto viene dato atto dalle parti che l'accesso avviene attraverso "...strada privata la cui sede è in parte costituita anche da una striscia in lato nord del mappale n. 64/p che è gravata di servitù di passaggio a favore dei contigui lotti".

- o atto di compravendita del 22.06.2007, rep. n. 36064, raccolta n. 6791 (presente nella pratica edilizia DIA n. 3963 del 2007) nel quale il [REDACTED] vende alla società [REDACTED] il "fabbricato sito in Peschiera del Garda alla via Arno n. 13 composto di abitazione al piano terra e primo con autorimessa di pertinenza...identificato catastalmente al foglio 18 particelle 353 sub 1 e 353 sub 2⁴"; agli articoli 3-4-5-6 sono descritte rispettivamente provenienza, modalità di vendita, possesso ed effetti e garanzie e gravami. In nessuno degli articoli sopra citati non viene fatto esplicito riferimento ad una servitù come descritta nell'atto descritto precedentemente ma all'art. 4 viene indicato "...la vendita viene fatta ed accettata a corpo, e non a misura,

⁴ Precedente identificazione catastale dell'autorimessa ad oggi identificata con la particella 353 sub 3



con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...”; si riporta un estratto dell’atto:

Articolo 3 - Provenienza

La parte venditrice dichiara che il bene oggetto del presente atto le è pervenuto in forza di atto di compravendita del notaio Antonio Ronchi di Leno in data 21 gennaio 1975, repertorio n. 5524, registrato a Verolanuova il 28 gennaio 1975 al n. 122 e trascritto a Verona il 1 febbraio 1975 al n. 1207 di formalità.

Articolo 4 - Modalità della vendita

La vendita viene fatta ed accettata a corpo, e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, nulla escluso ed eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Articolo 5 - Possesso ed effetti

Gli effetti del presente contratto decorrono da oggi, e pertanto da oggi vantaggi ed oneri saranno a profitto e carico della parte acquirente.

I componenti sono a conoscenza dell'obbligo di denuncia all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Articolo 6 - Garanzie - Gravami

La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà e disponibilità dei beni trasferiti con il presente atto e che essi sono liberi e franchi da pesi, vincoli, ipoteche, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione spettanti a terzi e da passività ed oneri di qualsiasi natura.

- preliminare di compravendita del 13.09.2011 stipulato tra la società [REDACTED] [REDACTED] (presente nella pratica edilizia DIA n. 3963 del 2007) nel quale la società promette di vendere al [REDACTED] il *“casa singola sita nel comune di Peschiera del Garda, via Arno numero civico 13 composta di abitazione al piano primo e terra, con autorimessa di pertinenza ed attigua corte...identificato catastalmente al foglio 18 particelle 353 sub 1 e 353 sub 3”*; all’art. 10 viene indicato *“l’unità immobiliare in oggetto verrà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con diritti, ragioni, accessori, pertinenze dipendenze fissi e infissi, servitù attive e passive;*



nel documento non viene fatto esplicito riferimento ad una servitù come descritta nell'atto descritto precedentemente.

L'immobile viene poi acquistato con decreto di trasferimento del Tribunale di Verona come meglio descritto nel seguito.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona collinare – Comune di Peschiera del Garda (VR)

3 STATO DI POSSESSO E CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO:

L'ispezione dell'immobile è avvenuta unitamente al Custode Giudiziale avv. Elena Fratucello ed è stata consentita dalla moglie dell'esecutato; dalle informazioni assunte l'immobile è attualmente abitato dal [REDACTED].

Le quote indicate nel pignoramento afferente alla procedura n. 109/2021 corrispondono alle attuali quote di proprietà degli esecutati:

- 1/1 in proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in proprietà dell'esecutato.

In ordine ai beni comuni non censibili si rimanda alla precisazione di pagina 3.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non sono emerse trascrizioni in ordine a cause pendenti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: ---

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ---



4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

4.2 Vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

Sugli immobili risultano presenti le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- ~ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta a Verona il 13.02.2009, presentazione n. 129, RG 5679 e RP 956, a favore di BCC DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA e [REDACTED] gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto fabbricati fg. 18
particella 353 sub 1 e 2

In calce alla nota sono indicate le seguenti annotazioni:

- ❖ ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2011 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 2640 Registro generale n. 13410 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DURATA;
- ❖ ANNOTAZIONE presentata il 27/01/2012 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 634 Registro generale n. 3493 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DURATA;
- ❖ ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2015 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 131 Registro generale n. 499 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DURATA;
- ❖ ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2021 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 76 Registro generale n. 424 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

In particolare l'annotazione per restrizione di beni RG 424 e RP 76 del 08.01.2021 presentazione n. 9 a favore di BCC DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA e [REDACTED] è riferita agli immobili identificati catastalmente come:

- Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto fabbricati fg. 18
particella 353 sub 1 e 2



L'annotazione per restrizione di beni determina di fatto la cancellazione dell'ipoteca se deriva da un decreto di trasferimento.

~ **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto del Notaio Calvelli Giovanni rep. n. 4156/3521, del 22.01.2020, iscritta a Verona il 09.11.2020, presentazione n. 16, RG 39308 e RP 6588, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA e [REDACTED] [REDACTED] gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto fabbricati:
fg. 18, particella 353 sub 1 e 2
- Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto terreni:
fg. 18, particella 353

L'ipoteca colpisce anche il terreno sul quale insistono i fabbricati ma nel pignoramento non è citato

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili [REDACTED] [REDACTED], Tribunale di Verona in data 24.02.2021 al n. Rep. 961, trascritto a Verona in data 29.03.2021, presentazione n. 3, ai nn. RG 12644 ed RP 9166 sulle unità immobiliari così identificate:
 - catasto fabbricati del comune di Peschiera del Garda (VR) al foglio 18, particella 353 subb 1 e 3

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di BCC DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA e [REDACTED] atto giudiziario in data 23.11.2017 al n. Rep. 10480, trascritto a Verona in data 14.12.2017,



presentazione n. 18, ai nn. RG 51299 ed RP 34077 sulle unità immobiliari così identificate:

- catasto fabbricati del comune di Peschiera del Garda (VR) al foglio 18, particella 353 subb 1 e 3

In calce alla nota sono indicate le seguenti annotazioni:

- ❖ *ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2021 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 77 Registro generale n. 425 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI*

In particolare l'annotazione per restrizione di beni RG 425 e RP 77 del 08.01.2021 presentazione n. 10 a favore di BCC DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA e [REDACTED] [REDACTED] riferita agli immobili identificati catastalmente come:

- Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto fabbricati fg. 18 particella 353 sub 1 e 2
- Atto notarile pubblico – **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e contro [REDACTED], atto del notaio dott. Papoff Valentina in data 05.03.2021 al n. Rep. 6708/4817, trascritto a Verona in data 08.03.2021, presentazione n. 173, ai nn. RG 9188 ed RP 6594 sulle unità immobiliari così identificate:
 - Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto fabbricati:
fg. 18, particella 353 sub 1 e 2
 - Comune di Peschiera del Garda (VR) – catasto terreni:
fg. 18, particella 353

Nota:

La costituzione del fondo patrimoniale che colpisce i beni è posteriore all'ipoteca che ha portato all'esecuzione ed anteriore al pignoramento e alla sua trascrizione.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ----



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Situazione condominiale

Le unità oggetto di stima non fanno parte di un complesso condominiale.

5.2 Locazioni

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Verona – ufficio territoriale di Legnago non sono emersi contratti di locazione (cfr. allegati).

Si allega alla presente la risposta dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Verona¹.

6 ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 1/1 in proprietà al [REDACTED]
[REDACTED]

~ Con Decreto di Trasferimento immobili rep. n. 646 del 07.09.2020, del Giudice dott. Attilio Burti con il quale sono stati trasferiti al [REDACTED] gli immobili descritti come:

“In comune di Peschiera del Garda (VR) Località Boschetti, Via Arno n. 13, Piena proprietà di abitazione singola disposta su due livelli con corte esclusiva e annessi locali cantina al piano terra e di pertinenziale autorimessa al piano terra.

Catasto fabbricati del comune di peschiera del Garda (VR) fg. 18:

mapp. 353 sub 1, via Arno n. 13, P. T-1, cat. A/7 – cl. 2 – vani 6 sup. cat. mq 132 – R.C. Euro 991,60

mapp. 353 sub 3, via Arno n. 13, P. T, cat. C/6 – cl. 3 – sup. cat. mq 34 – mq 34 – R.C. Euro 143,99

il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova”.

Nel decreto viene inoltre ordinata:



“la cancellazione delle seguenti formalità, limitatamente al bene immobile trasferito:

- *Iscrizione in data 13 febbraio 2009 n. 5679 R.G. e n. 956 R.P. di ipoteca volontaria a favore di BCC DEL GARDA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA*
- *Trascrizione in data 14 dicembre 2017 n. 51299 R.G. e n. 34077 R.P. di verbale di pignoramento immobili notificato in data 23 novembre 2017 n. 10480 Cron. Uff. Glud. Verona a favore di BCC DEL GARDA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.*

Per un'analisi completa dei documenti si rimanda agli allegati ed alla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 II° c. c.p.c. depositata in atti.

6.2 Ricerche presso gli uffici demografici:

Sono stati effettuati accessi presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dell'esecutato; dalle ispezioni effettuate è emersa la seguente situazione:

~ [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]
■ [REDACTED]

In ordine all'estratto dell'atto di matrimonio l'ufficiale dello Stato Civile del comune di Peschiera del Garda ha inviato l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dal quale emerge quanto segue:



~ Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 2015 atto n. 2 Parte II Serie A uff. 1 risulta che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Sul documento inviato sono inoltre presenti le seguenti annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Peschiera del Garda 20.04.2015)
- Con atto in data 05.03.2021 (rep. n. 6708 – Raccolta n. 4817) a rogito del Notaio Papoff Valentina di Sommacampagna (VR) del Distretto Notarile di Verona è stato costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del C.C., dei coniugi [REDACTED]).

(cfr. certificazioni e comunicazioni allegate).

Nota:

La costituzione del fondo patrimoniale che colpisce i beni è posteriore all'ipoteca che ha portato all'esecuzione ed anteriore al pignoramento e alla sua trascrizione.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di Peschiera del Garda (VR) al fine di verificare la situazione amministrativa dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

Il personale dell'ufficio tecnico del comune di Peschiera del Garda ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- ~ Licenza di Costruzione n. 21 del 20.03.1972, rilasciata a nome del sig. Sbravati Oscar, avente ad oggetto "costruire un nuovo edificio ad uso abitazione civile";



- ~ Certificato di Abitabilità n. 21 del 25.06.1974, rilasciata a nome del sig. Sbravati Oscar, nel quale viene indicato che l'edificio adibito a civile abitazione di proprietà del [REDACTED] è abitabile dal giorno 29.12.1973; il certificato fa riferimento ai lavori autorizzati con Licenza di Costruzione n. 21 del 20.03.1972;
- ~ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/S del 31.03.1998, rilasciata a nome del sig. [REDACTED], avente ad oggetto "ampliamento poggiolo, modifiche interne ed esterne";
- ~ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 3963, prot. n. 11098, del 28.06.2007, rilasciata a nome del [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] le opere oggetto della pratica edilizia sono descritte nella relazione tecnica di cui si riporta un estratto:

RELAZIONE TECNICA

Carpenedolo, Giugno 2007

Oggetto della presente richiesta di Denuncia di Inizio Attività è la Ristrutturazione di un edificio residenziale, di proprietà dell' Impresa Edile [REDACTED] no – Località Boschetti n°226, censito nel N.C.T.R. al Fg.18, mappale 458 identificato come zona del P.R.G. – "C1.2" (di completamento delle frazioni).

Il progetto consiste nella ristrutturazione di un fabbricato esistente ed in particolare verrà eseguita una scala interna in cemento armato che dal piano terra porta al piano primo ed un pergolato in legno al piano terra.

L'intervento non prevede la modifica della struttura portante, verranno rifatti gli impianti elettrici e termosantari a norma di legge.

La copertura verrà impermeabilizzata con rifacimento di lattoneria in rame semicrudo e applicazione di gronde in legno.

I lavori eseguiti non comporteranno aumenti di volumetria, ne modifiche delle aperture in facciata.

Le nuove tramezzature saranno eseguite in laterizio, gli intonaci interni saranno al civile e successivamente tinteggiati, l'edificio verrà ritinteggiato con un colore scelto tra la gamma delle terre e in certe zone del fabbricato verranno applicate delle pietre (Geopietra) a forma irregolare come rivestimento.

I pavimenti interni saranno in monocottura di ceramica.

La fognatura delle acque nere (con sifone Firenze e fossa di raccolta) e acque bianche è esistente ed è già allacciata alla rete comunale su Via Arno.



- ~ Certificato di Agibilità n. 1324 del 15.02.2012, rilasciata a nome della società XXXXXXXXXX relativo alla ristrutturazione del fabbricato con destinazione d'uso residenziale sito in Via Arno 13 e catastalmente identificato al Mapp.le n. 353 sub 1 e sub 3 Sezione Unica foglio 18° del comune censuario di Peschiera del Garda; nel certificato viene indicato che "la costruzione citata nelle premesse, di proprietà della XXXXXXXXXX è agibile dal 28.11.2011; il certificato fa riferimento ai lavori realizzati a seguito di Denuncia Inizio Attività in data 28.06.2007 n. 3963;
- ~ SCIA⁵ (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. n. 0020995 del 18.10.2019; sul modulo l'intervento viene qualificato come:

c.4 **intervento realizzato**, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/2001, in data 12/10/2019 e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione, pertanto si allega:

c.4.1 **la ricevuta di versamento minimo di € 516,00**, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia;

e la descrizione degli interventi viene esposta a pag. 4 del modulo di SCIA:

f) Descrizione sintetica dell'intervento

che i lavori per i quali viene inoltrata la presente Segnalazione Certificata di Inizio Attività consistono in:
 MODIFICHE PROSPETTICHE AL PIANO PRIMO LATO SUD DOVUTE ALLA MANCATA
 REALIZZAZIONE DELLA PORTA FINESTRA 0,75X2,10 NEL LOCALE CAMERA E
 REALIZZAZIONE LOC. RIPOSTIGLIO CON DISIMPEGNO AL PIANO TERRA AL DI SOTTO
 DELLA SCALA ESTERNA

Le opere sono ulteriormente descritte analiticamente nella relazione tecnica del tecnico incaricato della quale si riporta un estratto:

⁵ Sul modulo viene indicato che l'intervento oggetto di SCIA è realizzato ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001



Le opere oggetto di sanatoria riguardano:

1. modifiche al piano terra con realizzazione di locale ripostiglio al di sotto della scala di ingresso esterna con un piccolo disimpegno che lo separa dal locale adibito a garage. Tale difformità come da relazione allegata non è stata inclusa nella DIA n° 3963/2007 ma è riconducibile all'originaria realizzazione dell'immobile del 1972;
2. modifiche prospettiche lato sud al piano primo dovute alla non realizzazione della porta finestra di dimensioni 75x210 cm nel locale adibito a seconda camera. Questo comporta che non sia soddisfatto il RAI > 1/8, per cui è necessario il cambio di destinazione d'uso a locale ripostiglio;

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura degli elaborati allegati alla relazione trasmessi allo scrivente dal personale dell'ufficio tecnico della P.A..

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia:

In ordine agli immobili oggetto di pignoramento relativamente alla conformità edilizia-urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:

- l'intero fabbricato nel quale insistono le unità oggetto di pignoramento è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 21 del 1972 alla quale sono succedute ulteriori attività edilizie come sopra descritte. **Le unità oggetto di pignoramento identificate catastalmente con le particelle 353 sub 1-3 sono conformi a quanto indicato nell'ultima pratica edilizia SCIA prot. n. 0020995 del 18.10.2019 e a quanto esposto sull'iter amministrativo; vi è una lieve difformità interna nel servizio igienico al piano terra in particolare è stata rilevata la presenza di uno scanso non presente negli elaborati grafici allegati alla SCIA:**





Posizione indicativa dello scanso rilevato sui luoghi non indicato sulla tavola grafica allegata alla SCIA

In ordine al pergolato rilevato nella parte dell'ingresso carraio al lotto si evidenzia che lo stesso viene rappresentato sia sulle tavole grafiche delle pratiche edilizie DIA n. 3963, prot. n. 11098, del 28.06.2007 e SCIA prot. n. 0020995 del 18.10.2019 e lo stesso viene dichiarato come "opera da eseguire" nella relazione tecnica allegata alla DIA n. 3963 del 2007.

Il progetto consiste nella ristrutturazione di un fabbricato esistente ed in particolare verrà eseguita una scala interna in cemento armato che dal piano terra porta al piano primo ed un pergolato in legno al piano terra.

L'intervento non prevede la modifica della struttura portante, verranno rifatti gli impianti elettrici e termosanitari a norma di legge.

La copertura verrà impermeabilizzata con rifacimento di lattoneria in rame semicrudo e applicazione di gronde in legno.

I lavori eseguiti non comporteranno aumenti di volumetria, né modifiche delle aperture in facciata.

7.1.2 Conformità catastale:

In ordine alla conformità catastale dell'unità abitativa e dell'autorimessa identificate con la particella 353 sub 1 e 3 si evidenzia quanto segue:



- ~ la distribuzione interna dei locali è conforme a quanto presente sui luoghi;
- ~ vi è una lieve difformità interna nel servizio igienico al piano terra in particolare è stata rilevata la presenza di uno scanco non indicato sulla planimetria catastale; tale circostanza non comporta problematiche di identificazione e modifiche di rendita.

Per il pergolato presente in corrispondenza dell'ingresso carraio si osserva che lo stesso è costituito da elementi in legno e privo di copertura (è presente un telo in pvc amovibile).

7.1.3 Conformità impianti tecnologici:

Nella pratica edilizia DIA n. 3963, prot. n. 11098, del 28.06.2007 sono state rinvenute le conformità degli impianti citati anche nel certificato di agibilità n. 1324 del 15.02.2012 ed in particolare:

- ~ dichiarazione di conformità impianto elettrico del 16.09.2011 della società Tecnoimpianti;
- ~ dichiarazione di conformità impianto idrotermosanitario della società T.B. Termoidraulica del 13.09.2011;
- ~ APE del 19.09.2011 del geom. Roberto Vergolini;

VISTA la dichiarazione in data 29.09.2011 a firma di Geom. Vincenzo Forleo, attestante il rispetto dell'art. 49 del vigente regolamento edilizio per quanto concerne l'isolamento acustico;
 VISTA la dichiarazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi del D.P.C.M del 05.12.1997 redatta da Geom. Vincenzo Forleo in data 29.09.2011 ;
 VISTA la dichiarazione di conformità (ex. art. 9 Legge n. 46/1990 ora art. 7 del D.M. n° 37/08) del 16.09.2011 a firma della Ditta Tecnoimpianti per quanto concerne l'impianto elettrico;
 VISTA la dichiarazione di conformità (ex. art. 9 Legge n. 46/1990 ora art. 7 del D.M. n° 37/08) del 13.09.2011 a firma della Ditta T.B. Termoidraulica per quanto concerne l'impianto idrotermosanitario;
 VISTO l'attestato di certificazione energetica redatto in data 19.09.2011 a firma di Vergolini Geom. Roberto, ai sensi del D.Lgs 192/2005 come modificato dal D.Lgs 311/2006;

7.1.4 Certificazione energetica dell'immobile (APE):

In fase di acquisizione dei documenti relativi all'immobile è stato possibile verificare che l'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Secondo le recenti normative che hanno modificato e definito il nuovo APE Unico per poter procedere alla stesura del certificato è necessario disporre del libretto di



impianto termico compilato, registrato ed aggiornato, a cura dell'installatore o manutentore, nel catasto unico degli impianti termici della Regione del Veneto "CIRCE" e quindi anche del relativo codice catasto e codice chiave.

Per registrare un APE in Ve.Net.energia-edifici è obbligatorio inserire nella scheda "Dettagli impianto" il "codice catasto" e convalidare tale codice con il "codice chiave", indicati rispettivamente nell'intestazione e nel piè di pagina della Scheda 1 del Libretto di impianto registrato in C.I.R.C.E..

In conclusione, allo stato, non risulta possibile reperire la documentazione/codici indispensabile per la registrazione in Regione dell'APE.

Non è possibile allo stato redigere APE in assenza di quanto sopra indicato.

Fabbricato di abitazione di cui ai punti da **A** e **A1**

Immobili situati nel comune di Peschiera del Garda, via Arno n. 13; individuati al catasto fabbricati del predetto comune come di seguito esposto:

Lotto Unico

A **abitazione**, Foglio **18**, particella **353**, sub **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani.

A1 **autorimessa**, Foglio **18**, particella **353**, sub **3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:

- 1/1 in proprietà al [REDACTED]

Le superfici delle unità sono calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate nel corso del sopralluogo.

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; sono state desunte dalle planimetrie verificate nel corso del sopralluogo; gli spazi secondari/accessori (balconi, portici, soffitte e cantine ecc...) sono stati



computati considerando un coefficiente di omogeneizzazione indicato nella tabella che segue.

Tabella di calcolo delle superfici commerciale complessiva delle murature del 50% delle murature in comune con altre unità:

✚ Abitazione in Peschiera del Garda (VR) – Fg. 18 m.n. 353 sub 1:

comune di Peschiera del Garda fg. 18, part. 353, sub 1				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
abitazione piano primo	sup. lorda	95,00	1,00	95,00
locali accessori piano terra	sup. lorda	60,00	0,50	30,00
balconi	sup. lorda	20,00	0,50	10,00
totale				135,00

✚ Autorimessa in Peschiera del Garda (VR) – Fg. 18 m.n. 353 sub 3:

comune di Peschiera del Garda fg. 18, part. 353, sub 3				
destinazione	parametro	superficie in mq	coefficiente	superficie equivalente in mq
autorimessa e ripostiglio piano terra	sup. lorda	42,00	1,00	42,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di Stima

Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico economici considerati sono:



- valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc....
 Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni, e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e di tutte le circostanze esposte nella presente relazione.

Il valore dell'area esterna di pertinenza è ricompreso nel valore assegnato alla struttura.

La presenza dell'indicato pergolato non determina aumenti di valore nella presente valutazione.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del mercato: OMI osservatorio immobiliare agenzia delle entrate riferito alla reale condizione dell'immobile.

8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

+ Abitazione e autorimessa in Peschiera del Garda (VR) – Fg. 18 m.n. 353 sub 1 e 3:

Considerata la situazione attuale di mercato si ritiene di prevedere una valutazione dell'abitazione dell'ordine di € 1.950,00 il mq:

LOTTO UNICO			
comune di Peschiera del Garda fg. 18, part. 353, sub 1			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 26)	valore unitario €/mq	valore complessivo
abitazione	135,00	€ 1.950,00	€ 263.250,00



comune di Peschiera del Garda fg. 18, part. 353, sub 3			
destinazione	superficie totale equivalente in mq (cfr. tabella a pag. 26)	valore unitario €/mq	valore complessivo
autorimessa	42,00	a corpo	€ 35.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

	Descrizione	Valore
8.04	Valore del Lotto Unico	
	Valore abitazione	€ 298.250,00
	riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto in funzione di quanto descritto in relazione -10%	€ 29.825,00
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 268.425,00

Valore del Lotto Unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova può essere indicato in € 268.425,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **€ 268.000,00**

8.5 Determinazione delle quote di pignoramento Lotto Unico

Dall'analisi dell'atto di provenienza delle unità immobiliari e dell'atto di pignoramento risulta che le quote pignorate afferenti agli immobili sopra descritti sono pari a:

 Quota di 1/1 XXXXXXXXXX **€ 268.000,00**



9 RIEPILOGO CONCLUSIVO:

Riepilogo Lotto Unico

Piena proprietà di un'abitazione e di una autorimessa in quota di 1/1 al sig. [REDACTED]; le unità sono situate in Peschiera del Garda, via Arno n. 13, individuate al catasto fabbricati del Comune di Peschiera del Garda (VR) come:

Lotto Unico

A abitazione, Foglio **18**, particella **353**, sub **1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani.

A1 autorimessa, Foglio **18**, particella **353**, sub **3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq.

Gli immobili sono intestati catastalmente a:

- 1/1 in proprietà al [REDACTED]
[REDACTED]

Si segnala che di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento vi è il seguente BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 353 sub 4 – bene comune non censibile (B.C.N.C.) A TUTTI I SUB. (1/2 DI VIA ARNO). Il sub. 4 è esterno al perimetro fisico del lotto e fa parte del percorso di accesso anche ad altre unità (strada asfaltata).

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica mancando il CIRCE (catasto impianti – cfr. pagg. 21)

Il valore del Lotto Unico (cfr. pag. 28) può essere indicato pari a € 268.000,00.

--- 000 ---

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 cpc (considerato l'art. 173 bis cpc) e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Relazione Lotto Unico

Verona, lì 25.03.2022

dott. ing. Luigi Cipriani



Indice:

Premessa	pag. 2
* Lotto Unico	
1. Identificazione e descrizione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 2
2. Descrizione sommaria	pag. 13
3. Stato di possesso corrispondenza pignoramento	pag. 13
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 13
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 17
6. Attuali proprietari	pag. 17
7. Pratiche edilizie	pag. 19
8. Valutazione complessiva del lotto	pag. 26
9. Riepilogo conclusivo	pag. 29

Allegati:

- all. 1 - fascicolo fotografico
- all. 2 - visure catastali immobili oggetto di pignoramento
- all. 3 - visure catastali beni comuni non censibili
- all. 4 - visura catastali terreno sul quale insistono le unità oggetto di pignoramento
- all. 5 - planimetrie catastali
- all. 6 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- all. 7 - estratto di mappa catastale
- all. 8 - documentazione amministrativa
- all. 9 - risposta Agenzia delle Entrate
- all. 10 – certificato di nascita
- all. 11 – certificato cumulativo di residenza e stato famiglia
- all. 12 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- all. 13 – visure Conservatoria RR.II.
- all. 14 – atto di provenienza – decreto di trasferimento immobili
- all. 15 - invio relazione alle parti

