

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 261/2025 RGE

Giudice dott. PAOLA SALMASO

Creditore procedente ETNA SPV Srl
con avv. Gianluca CICONETTI

Parti esegutate

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario:

IVG Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045/4851352

*Incarico conferito il 06.02.2026 con l'audizione parti fissata al **13.05.2026***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	7
D.1.3 - Descrizione dei beni	11
D.1.4 - Contesto	11
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	12
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	19
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	20
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	20
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.10 - Situazione edilizia	22
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	25
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	26
D.1.13 - Opponibilità dello stato di occupazione	26
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	26
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	26
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	29
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	29
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	30
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	30
D.1.24 - Criteri di stima	30
D.1.25 - Consistenza	32
D.1.26 - Stima	33
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	34
E - ALLEGATI	36



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 261/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	risultante piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	abitazione su quattro piani praticabili con posto auto esclusivo. Sup. commerciale totale fabbricati e pertinenze 230,22 m²
Ubicazione	Costermano sul Garda, via XXV Aprile n. 7/A
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Costermano sul Garda (VR) foglio 18, mappale 658, sub 3, categoria A/2, vani 7 foglio 18, mappale 658, sub 6, categoria C/6, 37 m²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 344.000,00
Stato di occupazione	beni occupati dell'esecutata e dalle due figlie
Irregolarità edilizie	Sì, mansarda non denunciata
Irregolarità catastali	Sì, mansarda non denunciata e balconata posteriore inesistente
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Unità all'interrato, al piano terra, al primo piano e al sottotetto di un complesso trifamiliare, col retro a ovest della SP9 e l'ingresso rivolto su una strada di vicinato in località Albarè. Impermeabilizzazioni rifatte nel 2011 a fronte di vizi/difetti di tenuta verso i sotterranei rappresentati con ATP RG n. 12867/2009. Impianti di allarme, volumetrico, di aspirazione centralizzata, di irrigazione e di climatizzazione caldo/freddo a espansione diretta. Bagno al pianterreno denunciato come ripostiglio convertibile in servizio igienico. Multiproprietà a tre riconducibile a fattispecie condominiale, ma sotto il minimo di cui all'art. 1129 c.c. Agibilità dell'immobile risalente al 31/05/2005. Riconsegna delle utenze di rete raggruppata in nicchie liberamente accessibili dal fronte strada. Assegnazione dei beni all'esecutata – non opponibile – in margine a sentenza di separazione del 20/01/2011. Cartello "Vendesi" lato SP9.	

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

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

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



B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **23/10/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED], la quota di **1/2** (metà) e [REDACTED], la quota di **1/2** (metà) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Costermano sul Garda (VR):

CEU - fg. 18 - m.n. 658 - sub 3 - cat. A/2 - 7 vani

CEU - fg. 18 - m.n. 658 - sub 6 - cat. C/6 - 37 m².

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetti e per immobili (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalle planimetrie, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sul m.n. 658 e dalle visure storiche analitiche dei cespiti staggiti (terreno di sedime compreso, cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Il titolo di provenienza ai proprietari è stato reperito a pagamento presso il notaio rogante.*

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un'abitazione con accessi pedonale diretto e carraio indiretto dalla pubblica via, ubicato nella porzione nord di una schiera trifamiliare di villini, con pertinenze scoperte esclusive al pianterreno, il tutto attestato su quattro piani praticabili di un fabbricato in fregio a una strada interna della frazione di Albarè. Si tratta di unità funzionali indivisibili anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 – oltre che abitativamente interdipendenti – e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. Da qui in avanti, in perizia, si farà sempre riferimento all'unità negoziale nella sua interezza, come solo connubio di cespiti valorizzabile in termini d'estimo civile nella fattispecie.



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un terzo di villino con posto auto esclusivo e pertinenze esterne al piano terra, laddove l'unità formata dal loro connubio è accessibile dal fronte strada percorrendo un portoncino pedonale o un cancello carraio, *CEU fg. 18, m.n. 658, subb 3 e 6.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

In forza di diritti ultraquarantennali, anteriori al 1983, il terreno situato in Comune di Costermano sul Garda e già censito *CT fg. 18, m.n. 30*, risultava intestato a [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED],
[REDACTED], a [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED] deceduta usufruttuaria parziale, e a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].

Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/10/1983 - US sede Verona, registrazione vol. 125 n. 52 in data 06/07/1989 - voltura n. 5132.1/1989 in atti dal 30/09/1992, venuta a mancare la parziale usufruttuaria, il possesso del bene pervenne per un terzo ciascuna alle comproprietarie sopra generalizzate.

Con testamento olografo rep. n. 8413 del 25/05/1995 notaio BARACCHI di Bologna (BO), UR sede di Bologna, registrazione n. 12263 del 29/09/1995 - voltura n. 10637.1/1995 in atti dal 22/01/1998, la proprietà del terreno passava per 1/12 a [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED], per 1/12 a [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED], per 1/12 a [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] per 1/12 a [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], per 4/12 a [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzata, anche usufruttuaria per 2/12, e per 4/12 a [REDACTED],

anch'essa già generalizzata e in più usufruttuaria per 2/12. La compagine e l'assetto distributivo rimanevano invariati anche a seguito del frazionamento che portò alla creazione – tra gli altri – del terreno *fg. 18, m.n. 602* (vedi oltre).



Con scrittura privata rep. n. 9001 dell'08/01/1999 notaio SARACENO, trascrizione n. 1042.1/1999 in atti dal 28/04/1999, il m.n. 602 veniva ceduto a [REDACTED]

In seguito, con atto di compravendita rep. n. 60219 del 23/02/2001 notaio ANDROVETTO, trascrizione n. 5399.1/2001 in atti dal 05/03/2001, proprietaria diveniva l'impresa edile [REDACTED]. Ebbero contestualmente e successivamente avvio l'iter autorizzativo e l'iniziativa edilizia di cui al successivo § D.1.10.

Con atto di compravendita del 18/01/2005, rep./racc. nn. 17267/6252 notaio SARACENO, a fabbricati ultimati, identificativo catastale definitivamente variato l'anno precedente e imminente il rilascio dell'agibilità, si sanciva che a [REDACTED] e a [REDACTED] fosse assegnata la proprietà per 1/2 ciascuno dei cespiti tuttora allibrati *CEU fg. 18, m.n. 51, subb 3 e 6, il tutto ubicato in via XXV Aprile (cfr. allegato E.1)*.

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali aventi causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
- per la quota di **1/2 della piena proprietà**;

[REDACTED]
- per la quota di **1/2 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [REDACTED] – dal 02/05/2016 a oggi – abbia avuto residenza in via Vittorio Monese n. 3 a Garda (VR) [REDACTED], dal 07/10/2005, risiede in via XXV Aprile n. 7/A a Costermano sul Garda (VR). Ella attualmente risulta vivere con le due figlie. Gli ex coniugi si sposarono [REDACTED]. Con sentenza del tribunale di Verona n. 1849/2020 del 14/11/2020, passata in giudicato il 22/06/2021, veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici, cfr. allegati **E.2, E.3 ed E.4**.



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera piena proprietà dei beni di [REDACTED] e [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Costermano sul Garda (VR), sez. Terreni – fg. 18

m.n. 658 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 716 m² – partita speciale 1

Comune di Costermano sul Garda (VR), sez. Urbana - fg. 18 - via XXV Aprile

m.n. 658 sub 3 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 7 - sup. m² 181 - rd. € 777,27 - piani S1-T-1

m.n. 658 sub 6 - cat. C/6 - cl. 3^a - 37 m² - sup. m² 42 - rd. € 80,26 - piano S1

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED] - **1/2 della piena proprietà;**

[REDACTED] - **1/2 della piena proprietà.**

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno situato a Costermano sul Garda fg. 18, m.n. 30, attestato almeno all'impianto meccanografico del 06/01/1987, risultava classato a *seminativo irriguo arborato* di 19.562 m² sino al 29/09/1998, cioè in epoca di poco antecedente l'edificazione del lotto. Con frazionamento del 29/09/1998, in atti 30/09/1998 (n. 3219.4/1998), veniva ricavato – tra gli altri – il m.n. 602 di 716 m², prima allibrato di nuovo a *seminativo irriguo arborato* e poi, con tabella di variazione del 19/01/2004, pratica n. VR0012126 in atti dal 19/01/2004 (n. 1.AO.1/1993), a *seminativo irriguo*. Col tipo mappale del 02/10/2004, pratica n. VR0371132 in atti dal 02/12/2004 (n. 371132.1/2004), l'appezzamento – a superficie invariata – passava definitivamente all'urbano con l'identificativo tuttora in corso di validità, in via propedeutica all'accatastamento dei neocostituiti fabbricati sovrastanti.

Costituzione e classamento dei due fabbricati staggit, subb 3 e 6, risalgono al 10/12/2004, pratica n. VR0379935, in atti dal 10/12/2004 (n. 5270.1/2004) assieme alle planimetrie, agli elaborati planimetrici e all'elenco subalterni tuttora agli atti. Variazione toponomastica del 25/07/2014, pratica n. VR0194449 in atti dal 25/07/2014 (n. 101469.1/2014), per aggiornamento dell'archivio nazionale di stato civile. Superfici d'impianto pubblicate il 09/11/2015.



ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dell'abitazione con garage e pertinenze scoperte esterne oggetto di stima, in via XXV Aprile nel Comune di Costermano sul Garda, risulta:

via XXV Aprile n. 7/A 37010 Costermano sul Garda (VR)

L'immobile multiproprietà sul m.n. 658, ivi compresi quindi i subb 3 e 6, come in parte riportato a pag. 3 del titolo di provenienza dei beni ai debitori, risale a data di costruzione 2001/05 (tra ottenimento del primo permesso utile e rilascio dell'agibilità, cfr. § D.1.10) ed è costituito da una schiera di tre villini unifamiliari elevati su altrettanti piani f.t., con aree cortive esclusive al pianterreno oltre alle autorimesse sotterranee, il tutto disposto in fregio al lato est di via XXV Aprile, una strada interna a servizio di una lottizzazione residenziale in località Albarè, posizionandosi a circa 2,01 km a sud-sudest del municipio di Costermano e, quindi, dello stesso centro capoluogo.

L'ingresso diretto al civ. n. 7/A è solo pedonale, come pure quelli delle residenze attigue. Sceso uno scalino e percorso un vialetto lastricato al centro del giardinetto esclusivo, si percorre un piccolo portico e si entra dalla porta frontale. L'accesso carraio, viceversa, è promiscuo da un cancello automatizzato immediatamente prospettante su una rampa e, dopo quest'ultima, su una corsia di manovra coperta in fondo alla quale si trova il portale a basculante del posto auto pignorato.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto – e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] e a [REDACTED] per la quota risultante di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

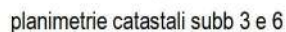
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

L'inserimento in mappa del complesso è geometricamente corretto. La rappresentazione planimetrica delle sagome esterne risulta anch'essa conforme a quanto empiricamente rilevabile.

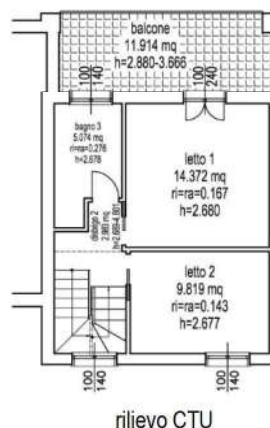
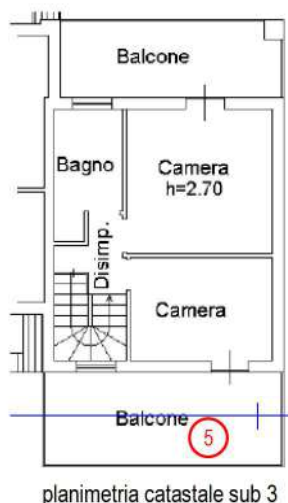
La descrizione dei beni per quanto effettivamente accatastato – con caratura censuaria attestata nel 2004 – risulta perlopiù conforme allo stato di fatto sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione interna. Sussistono tuttavia difformità sostanziali come descritte alle tavole seguenti.



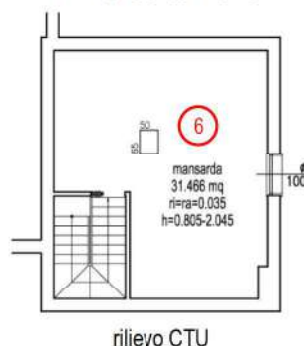
Scala 1:200

$$H = 0.750/2.673$$

$$H = 2.684/3.545$$


PRIMO PIANO H = 2.677/3.666



SOTTOTETTO H = 0.805/2.045



Le difformità riscontrate si elencano come segue: 1) il piede della scala all'interrato manca di un gradino; 2) i due locali assegnati a "cantina" sono in realtà un sottoscala e una seconda taverna, quest'ultima riscaldata e dotata di caminetto in muratura; 3) l'allineamento del garage alla taverna, nella planimetria del sub 3, è rappresentato erroneamente arretrato, col posto auto più corto che nella realtà; 4) il disegno del perimetro coperto al pianterreno risente di una commistione delle linee di gronda, laddove il contorno nord riguarda il solo tetto superiore; 5) il balcone sul retro non esiste, trattandosi di una tettoia dabbasso e 6) manca totalmente qualsivoglia rappresentazione della mansarda che, di fatto, non è accatastrata. Il vano sottotetto è finito a civile, climatizzato e dotato di una finestra a oblò e di un lucernario in falda. La scala di collegamento tra gli ultimi due livelli utili dell'unità manca anch'essa di precedenti formali.

Le discrepanze nn. 5 e 6, a differenza delle altre, non possono essere ritenute trascurabili. Dopo l'eventuale regolarizzazione, se possibile e proceduralmente percorribile nella fattispecie, occorrerà sostenere spese tecniche pari a € 1.500,00 per i soli aspetti catastali, con particolare riguardo all'aggiornamento censuario (Docfa) del sub 3.

(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di un'abitazione con pertinenze scoperte e posto auto esclusivo, il tutto su quattro piani utili nell'ambito di un immobile trifamiliare da n. 6 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di tre scale, sottoscala, due taverne, cavedio, tre bagni, soggiorno-cucina, due portici, camminamenti scoperti esterni, giardini, disbrigo, due stanze da letto, balcone e mansarda sottotetto (sub 3), nonché di garage (sub 6), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Costermano sul Garda (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Costermano sul Garda**, sez. Urbana, **fg. 18** - via XXV Aprile *(senza civico, n. 7/A)*

m.n. 658 sub 3 - ct. A/2 - cl. 3 - vani 7 - sup. m² 181 - rd. € 777,27 - piani S1-T-1 *(e 2)*

m.n. 658 sub 6 - ct. C/6 - cl. 3 - 37 m² - sup. m² 42 - rd. € 80,26 - piano S1

Comune di Costermano sul Garda, sez. Terreni - fg. 18

m.n. 658 - ENTE URBANO - eu/p - 716 m² - partita speciale 1

CONFINI

Il terreno di sedime confina: a nord m.n. 632 (lotto edificato di terzi); a sud m.n. 627 (lotto edificato di terzi); a ovest m.n. 588 (via XXV Aprile); a est m.n. 588 (via Costabella SP9).

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota complessiva di 1/1 (intera) della piena proprietà di un'abitazione con pertinenze scoperte e posto auto coperto esclusivo, il tutto attestato su quattro piani praticabili utili nell'ambito di un villino trifamiliare situato ad Albarè di Costermano sul Garda (VR) in via XXV Aprile n. 7/A.

Costermano sul Garda conta 3.996 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2025), con territorio di 16,74 km², e dista 35 km a nordovest del capoluogo di provincia. I territori confinanti sono di Affi, Bardolino, Caprino Veronese, Garda, Rivoli Veronese, San Zeno di Montagna e Torri del Benaco. Il Comune è al centro delle vie di comunicazione che portano al medio Garda e al Monte Baldo, direttamente per il lato ovest da San Zeno di Montagna e indirettamente per il lato est attraverso Caprino Veronese. Malgrado il toponimo, il lago di Garda non ne lambisce i confini.



Albarè è la frazione sudorientale del Comune di Costermano, nell'ambito territoriale meno prossimo al litorale lacustre, sul versante collinare opposto a quello del centro capoluogo. Attestata a 237 metri s.l.m., all'ultimo censimento (2011) vi risiedevano 1.144 abitanti. Il panorama è caratterizzato da oliveti, vigneti, boschi e belvedere, ideali per escursionismo e ciclismo. La contrada ospita la storica Villa Torri Giuliani e vede la presenza di due studi dentistici, di un centro estetico, di un salone acconciature, di un minimarket, di un centro stampa, di un bar-enoteca, di un'osteria, di un hotel, di un parco giochi, di una banca e di una scuola primaria – ovvero di molteplici e variegati servizi di immediata prossimità. A metà strada tra la frazione e Costermano si stende il sacrario militare tedesco della II Guerra mondiale, con le spettacolari fioriture primaverili dei suoi giardini monumentali.

via XXV Aprile è una strada interna, di larghezza adeguata a viabilità di vicinato e pronunciata abbastanza da consentire il parcheggio su ambo i lati, parallela alla via Costabella, che è ramo locale della strada provinciale n. 9 e definisce il confine orientale del m.n. 658. L'estremità sud della sede viaria si chiude a esagono sull'imbocco di una bretella ciclopedonale e, pertanto, forma una sacca senza uscita carraia. Non lontano, verso ovest, tra le vie don Bosco e Alcide De Gasperi, si trovano un prato inedificato e un parcheggio pubblico. È proprio dall'angolo con via Don Bosco che si ha un'importante cono visuale verso il compendio multiproprietà.

Il sedime della schiera trifamiliare sorge in pieno centro abitato e dista circa 2,01 km dal municipio di Costermano sul Garda (l.a.).

D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio multiproprietà sul m.n. 658 del fg. 18, nell'ambito del quale sono localizzati i due cespiti staggit, insiste su un terreno rettangolare col lato maggiore in direzione N/S, impegnando tre piani fuori terra compresi i vani sottotetto. La sovrastruttura si articola nella giustapposizione di tre parallelepipedi, uno per ciascuna distinta abitazione e coi lati allineati ai confini di proprietà, aventi il blocco centrale avanzato verso ovest e – di conseguenza – i due laterali arretrati a oriente. Le linee di colmo in copertura, seguendo l'asse spezzato determinato da tale composizione planimetrica, definiscono tre segmenti sommitali sopra altrettanti tetti bifalda. La sagoma vuota per pieno del villino a schiera si può inscrivere in un rettangolo di ca. 10,20 x 18,00m al netto dei porticati sporgenti sia davanti che sul retro. La superficie calpesta-



bile del sub 3 è pari a 422,60 m² al lordo di tutte le componenti pertinenziali; il garage misura netti 37,29 m². L'altezza libera fuori terra, ai colmi di copertura, è indicata in 7,85m all'intradosso sottotrave. I muri d'ambito attorno agli involucri riscaldati, dallo spessore totale dichiarato pari a 32cm, all'esterno sono intonacati con mescola di calce, sabbia e cemento stesa su blocchi Poroton. Le murature portanti interne sono a due teste di laterizio pieno, doppiamente intonacate. I divisori tra le unità abitative sono doppie tramezze acusticamente isolate nell'intercapedine mediana. I contatori elettrici e del gas si trovano alloggiati in armadi di riconsegna fronte strada, nicchiati a fianco del cancello carraio, ossia direttamente prospettanti sulla pubblica via. L'acqua sanitaria è prelevata dall'acquedotto consortile, col pozzetto di riconsegna ispezionabile sul manto stradale prospiciente gli armadi contatori di cui sopra. Gli scarichi recapitano alla pubblica fognatura, come espressamente indicato nel nulla osta allegato all'agibilità del compendio.



foto 1 - gruppo esterno dell'impianto d'allarme, con sirena da 105 dB a tre metri, sistema antimanomissione e lampeggiante. Dotata di led di segnalazione dello stato di funzionamento. Carcassa in ABS resistente agli agenti atmosferici. Dispositivi antintrusione interni costituiti da sensori volumetrici. Non si ha notizia dell'eventuale manutenzione periodica dell'apparato

Le pertinenze scoperte tenute a giardino sono inframmezzate – oltre che dai camminamenti pedonali – da riprese aeroilluminanti in vetrocemento, asservite alle aperture finestrate del piano interrato. Le pavimentazioni esterne hanno rivestimenti lapidei in pietra della Lessinia con faccia-vista rullata. Lo spiazzo sul retro, oltre a un piccolo sentiero prolungato verso un rubinetto a cielo aperto e a una bocca di lupo, lambisce una griglia di scarico a tutta larghezza.

Le recinzioni hanno un'inferriata a maglia metallica fissata su muretti in cemento armato intonacato sulle facce verticali e coronato da bancali in pietra naturale. I contorni sono orlati da cortine arboree assiegate su altezze varie; due palme ad alto fusto dominano l'angolo nordoccidentale del lotto. La quota di campagna al piano terra è a mezzacosta tra via XXV Aprile, di poco più alta, e via Costabella, di circa 75cm più bassa.



CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'unità abitativa m.n. 658 sub 3 oggetto di stima è situata al sottostrada, al pianterreno, al primo piano e al sottotetto di una schiera di villini mini-condominiale ed è composta da tre scale, sottoscala, due taverne, cavedio, tre bagni, soggiorno-cucina, due portici, camminamenti scoperti esterni, giardini, disbrigo, due stanze da letto, balcone e mansarda sottotetto. L'altezza utile interna dei locali abitabili si attesta sempre o poco sotto i 2,70m o – fuori sedime – poco sotto i 2,40m, ma nel sottoscala e in mansarda si hanno valori medi e minimi ben al di sotto di quelle misure. Nei due portici al piano terra e nel balcone al primo piano, al contrario, si osservano altezze medie e massime superiori.

Le pareti attrezzate – nei bagni e nella cucina all'interrato – sono in ceramica smaltata chiara rivestita sino ai 2,20m, con greche di bordo beige in piastrelline ruvide al sottostrada, attenuazione cromatica al piano terra e colorazioni alternate al primo piano. Anche i primi due corsi di piastrelle alla base, nelle pareti lavabili, spiccano per diversa colorazione. I pavimenti dei bagni sono pure in ceramica, ma antiscivolo, e sempre a tinte accompagnate ai muri, con tessitura in diagonale a piastrelle quadrate di dimensioni tra i 40 e i 20cm. Il pavimento della zona giorno al pianterreno, in piastrelle di gres porcellanato a modulo romano, ha toni giallo-beige. Nello scantinato i pavimenti sono in cotto ocre, mentre le prime due scalinate dal basso sono coperte in marmorino lucidato; nel cavedio c'è battuto di cemento. Al primo piano, tranne che in bagno, e nel sottotetto le superfici calpestabili sono in *parquet* chiaro a casseri irregolari. I battiscopa, dove presenti, sono lignei verniciati. Gli infissi esterni al sottostrada sono in pvc bianco, senza sistemi oscuranti di sorta, prospettanti su bocche di lupo o sul cavedio e apribili a *wasistas*. Le finestre fuori terra, invece, hanno telaio in legno duro scuro e vetrocamera singolo, coi quattro lati di contorno foderati in materiale lapideo chiaro (tipo Trani o Botticino). La porta d'ingresso, blindata, ha un'anta singola, è di colore scuro effetto legno ed è protetta da un modesto strato coibente intermedio. Le porte finestre verso il retro, al piano terra, e verso il balcone, al primo piano, sono invece in completa analogia tipologica con gli altri infissi al piano. I rapporti aeroilluminanti, per i primi due piani f.t. e salvo le metrature accessorie, si attestano sempre al di sopra dell'ottavo.



Eccetto che dove piastrellate, le pareti e i soffitti sono intonacati con mescole per interni e pitturati di acrilico bianco o tortora. Il balcone ha il pavimento in *clinker* grigio scuro, disposto in diagonale, specifico antisdrucchiolo per esterni. A quanto si può vedere dalle condizioni dell'intradosso, l'aggetto pare bene impermeabilizzato, lievi segni di usura sul frontalino anteriore. Tracce di infiltrazione e/o di condensa sui soffitti fuori sedime, al sottostrada.

La mansarda sottotetto prende luce e aria da una finestra a oblò aperta sul timpano nord e da un lucernario sulla falda di copertura ovest.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
S1	garage	6,37	5,86	2,411	12,71	0,34	37,29
	taverna 1.1	9,46	2,92	2,673	1,00	0,04	27,68
	taverna 1.2 (fuori sedime)	2,58	4,34	2,397	0,40	0,04	11,21
	scala 1.S1	1,99	0,82	2,671	-	-	1,63
	disbrigo 1	1,23	1,19	2,671	-	-	1,45
	sottoscala	4,33	0,89	var.	-	-	3,85
	bagno 1	3,59	2,20	2,362	1,40	0,18	7,88
	taverna 2	4,11	4,99	2,387	3,80	0,19	20,54
	cavedio	9,23	0,72	2,393	0,50	0,08	6,68
pT	scala 1.pT	3,32	0,92	2,684	1,40	0,46	3,06
	soggiorno-cucina	5,14	5,68	2,684	3,80	0,13	29,19
	bagno 2	1,75	1,57	2,702	0,84	0,31	2,74
	portico 1	2,07	5,77	2,750	est.		11,97
	portico 2	2,01	7,32	3,140			14,75
	camminamenti esterni	24,46	1,57	est.			38,45
	giardini	34,84	4,49				156,58
	scala 2.pT	1,76	0,92	2,684	-	-	1,63
1p	scala 2.1p	3,32	0,92	var.	1,40	0,46	3,06
	disbrigo 2	2,24	1,33		-	-	2,98
	letto 1	3,79	3,80	2,680	2,40	0,17	14,37
	letto 2	3,67	2,68	2,677	1,40	0,14	9,82
	bagno 3	2,84	1,79	2,678	1,40	0,28	5,07
	balcone	2,07	5,75	3,273	est.		11,91
	scala 3.1p	0,75	0,94	var.	-	-	0,70
2p	scala 3.2p	4,15	0,94		-	-	3,91
	mansarda	8,43	3,73	1,425	1,10	0,04	31,47
TOTALE ABITAZIONE E GARAGE m.n. 658 subb 3 e 6							459,89

Note: i locali o le pertinenze con soffitto inclinato trovano indicata l'altezza media. Le prese di luce sulle scale sono sempre interamente assegnate ai tratti superiori degli sviluppi architettonici degli elementi. Balconi e portici sono segnati come "esterno" poiché aventi gran parte della loro sagoma esposta senza pareti o chiusure di sorta.



Il garage m.n. 658 sub 6 ha l'unica parete apribile cinta a tutta larghezza da un basculante in metallo stampato, anche solo pedonale da una porta monoanta ricavata nella scocca. Il pavimento è in battuto di cemento rullato, le pareti sono tinteggiate di bianco direttamente sulle pareti di cemento e i soffitti, tenuti al grezzo, mostrano l'orditura del loro pacchetto portante.

Non vi sono prese di luce naturale diretta; l'aerazione è garantita da griglie alettate lungo i lati superiore e inferiore del basculante. Grossi segni di infiltrazione sulla parete nord e sui tratti a essa contermini delle pareti est e ovest; apparentemente inattivi, dato il colore scuro degli aloni residui.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali degli immobili, anche visto e considerato che si tratta manufatti d'età poco più che ventennale, sia all'interno che all'esterno appaiono nel complesso buone. Gli unici focolai di ammaloramento sono le già menzionate tracce di trafilamento sui soffitti degli scantinati fuori sedime (sub 3) oppure sulle pareti d'ambito (sub 6). I difetti di impermeabilizzazione furono oggetto di un contenzioso poi sfociato in accertamento tecnico preventivo, rubricato RG n. 12867/2009 del tribunale di Verona, all'esito del quale il comproprietario denunciò le relative opere di sistemazione con prot. n. 4859 del 28/06/2011.

L'impianto portante dell'edificio è costituito da fondazioni continue sottomuro, dalle quali spiccano i setti su cui si reggono tutte le strutture fuori terra ovvero pilastri, paramenti murari, impalcati di piano e coperture. Al piano interrato tutti gli elementi sono in cemento armato, mentre dal piano di campagna in su l'involucro è in muratura con quattro pilastri fuori sagoma, in calcestruzzo placcato con mattoni pieni facciavista, solo per i portici e i loggiati. Gli orizzontamenti sono in lastre *predalle* tra interrato e pianterreno, in laterocemento tra piano terra e primo piano nonché tra zona notte e sottotetto, e infine in ordito ligneo su colmi e rive primari per le due falde di copertura. La tettoia sopra il portico sul retro è realizzata sulla stessa falsariga di quest'ultimo standard tipologico. Le principali componenti opache d'involucro, da relazione del termotecnico, denotano trasmittanze pari a 0.712 (setti S1), 0.693 (pavimenti scantinati) e 0.596 W/m²K (muri *Poroton*). Le falde di copertura sono verosimilmente ventilate e munite di coibentazione, malgrado il progetto energetico dell'immobile escluda i sottotetti dal computo delle zone riscaldate. I divisori tra le residenze esclusive, dove privi di funzione statica, sono



doppie tramezze fonoisolate nell'intercapedine mediana, di discreta, apparente performance acustica passiva. Tutti i solai hanno elevata rigidezza nel loro piano di giacitura, tranne quelli di copertura. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato progettato e realizzato in epoca di poco antecedente l'entrata in vigore delle NTC2008 (D.M. 18/01/2008) e della relativa circolare applicativa, così come dell'OPCM n. 3274/2003. Per cui rientrava nella vecchia zona 2 (sismicità media) contemplata dall'abrogato D.M. 16/01/1996, coi dettami esecutivi e di calcolo allora vigenti.

Il certificato di collaudo allegato all'agibilità, depositato al Genio civile di Verona il 18/04/2005, non menziona esplicitamente alcuna delle strutture di collegamento tra i piani dell'edificio, quindi meno che mai la scala lignea tra la zona notte e il sottotetto, di incerta conformità statica e assente dalle rappresentazioni architettoniche generali agli atti dell'UTC.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Il generatore di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria è una caldaia murale da interni marca Ferroli, modello Domina F 30 E, di potenza utile pari a 30 kW, installata nel bagno al piano terra. Codice catasto 202100200416, chiave 61a602ef6, responsabile dell'impianto PERRI Sabrina. Lo scambio di calore è istantaneo, cioè senza *puffer* o accumuli ausiliari di sorta. Il tubo fumi espelle in copertura, in conformità alla norma UNI 7129. Il sistema di distribuzione, diramando in alta temperatura a termosifoni, a ventilconvettori (all'interrato) e a termoarreda (nei bagni), smista i vettori verso tre collettori complanari, uno per ogni piano riscaldato della residenza. La regolazione è progettata per funzionare con cronotermostati on/off, programmabili su base giornaliera o settimanale. L'erogazione di acqua calda sanitaria, istantanea e priva di ricircolo, si appoggia allo stesso generatore e copre due cucine e tre bagni. Il rendimento globale medio stagionale computato nella fattispecie è pari a $\eta_g = 0.71$ e il fabbisogno energetico normalizzato (FEN) di 46.8; si trattava di parametri salienti prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. La dichiarazione di conformità degli impianti idrotermosanitari, allegata all'agibilità, è dimessa secondo la legge n. 46/1990. Sul balcone al primo piano è piazzato un gruppo motocondensante marca LG, modello FM25AH. Potenza 8.44/9.378 kW freddo/caldo, sistema multisplit a espansione diretta, refrigerante R410. Macchine interne si rilevano nel soggiorno-cucina, nelle due stanze da letto al



primo piano e nella mansarda sottotetto. La potenza del generatore difficilmente può bastare a garantire il funzionamento a pieno regime di tutti gli apparecchi serviti, che del resto rappresenta un'ipotesi d'uso improbabile. Del sistema climatizzatore/pompa di calore non si dà conto nel libretto d'impianto.

La residenza è protetta da un sistema d'allarme a rilevatori volumetrici (cfr. foto n. 1), con tastierini di comando a fianco dell'ingresso al pianterreno e della tagliafuoco all'interrato. Impianto videocitofonico con tre ceppi a muro (installati in taverna, in soggiorno e al primo piano). Impianto di irrigazione programmabile *Orbit Pocket Star Ultra*, alimentato da un trasformatore esterno da 220/24 Volt e con display digitale e selettore rotativo per impostare i programmi di irrigazione, i tempi di avvio e la durata. Batterie di backup per il mantenimento delle programmazioni in caso di blackout.

L'abitazione è altresì dotata di un'aspirapolvere centralizzato intramuro marca Elektra, per pulire gli ambienti collegando un tubo flessibile a bocchette a muro e convoglia la polvere direttamente nel recipiente di accumulo posizionato nel cavedio all'interrato.

L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade a incandescenza, con cablaggi in traccia di controsoffitto. Il quadro elettrico generale è dotato di interruttori magnetotermici e differenziali correttamente tarati. Sul tetto è installata una comune antenna VHF analogica, abbinata a un ricettore parabolico. Nel garage è presente solo illuminazione da luci artificiali, con due plafoniere al neon. Il contatore elettrico mostra il codice utente 324 851 186. Anche l'impianto elettrico è regolarmente munito della sua dichiarazione di conformità.

Dell'età ultraventennale dell'immobile e dei costi d'intervento come segue: raschiature/rasature/ritinteggiature interne (€ 7.000,00), verifiche di integrità ed eventuale sostituzione delle guaine impermeabilizzanti (€ 14.000,00) e ottenimento del certificato di conformità statica, riferito specialmente all'omologazione della scala di collegamento tra primo piano e sottotetto nonché alla verifica del solaio in mansarda per l'azione antropica di 200 kg/m² (€ 14.000,00) – si è debitamente tenuto conto nell'estimo.



D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale del 10/12/2004 (cfr. Allegato E.6) individua n. 3 beni non censibili comuni alla proprietà mini-condominiale: il sub 7 (scala comune ai subb 1 e 4), il sub 8 (scala comune ai subb 2 e 5) e il sub 9 (scivolo, area di manovra comune ai subb 4, 5 e 6). I primi due sono in realtà beni esclusivi ed estranei alla procedura. Il terzo è l'unico bcnc vero e proprio afferente alla multiproprietà.

Sicché all'appartamento e al posto auto pignorati compete senz'altro la cura del bcnc sub 9, senza che sussista alcuna tabella – meno che mai avente rango notarile – a dar conto delle ragioni millesimali aventi rilevanza civilistica.

L'assenza di qualsivoglia amministrazione condominiale del compendio, a norma di legge non necessaria (art. 1129 del C.C.), sarà ulteriormente specificata al successivo § D.1.19.

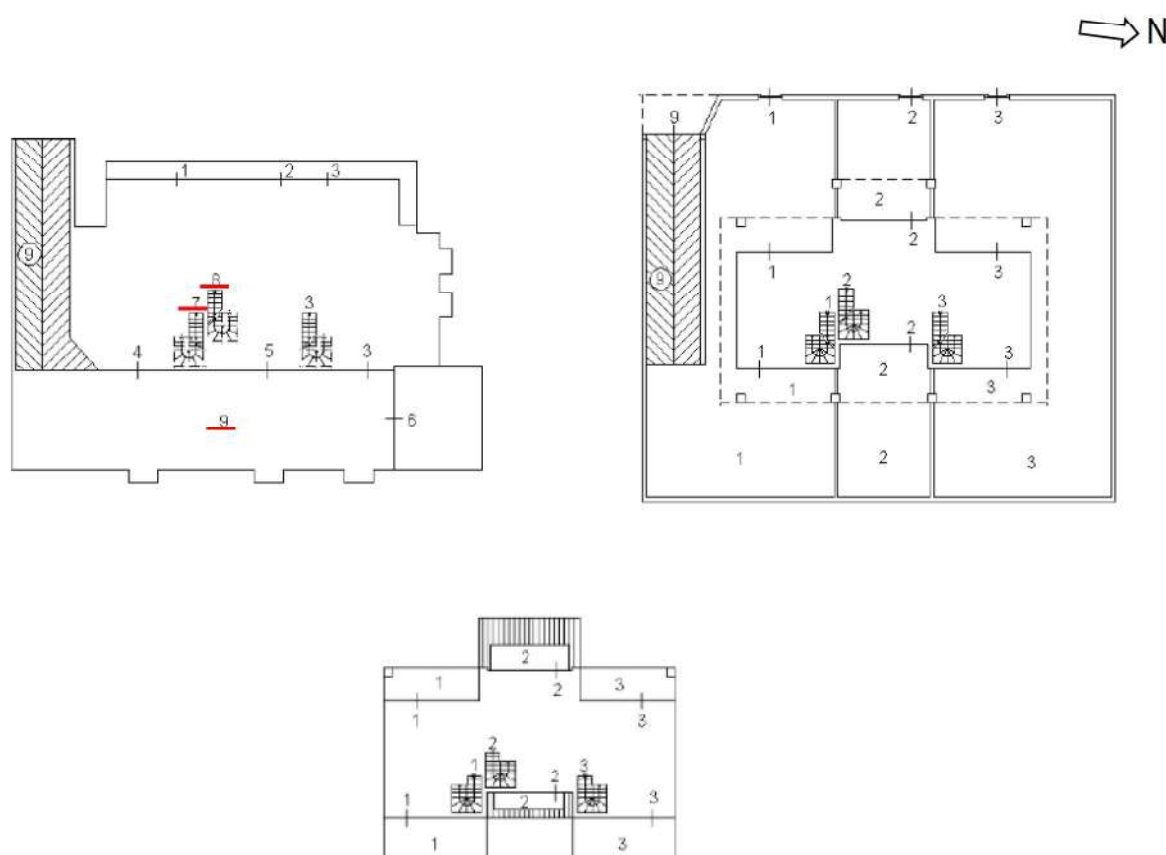


fig. 2 – Sopra è riprodotto l'elaborato planimetrico – in senso orario partendo dalla prima figura in alto a sinistra – del piano interrato, del piano terra e del primo piano. Come si vede, non esiste rappresentazione dei vani sottotetto. Il sub 3 è anche qui accreditato di un balcone sul retro, al primo piano, che però non esiste. Le spese legate al sub 9, in mancanza di tabelle millesimali, all'occorrenza s'intendono suddivise in parti uguali tra le proprietà concorrenti. Le due scale bcnc sono in realtà proprietà esclusive tra S1 e pT

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Al lotto staggito, da via XXV Aprile, si può accedere da un ingresso pedonale esclusivo o da un cancello carraio promiscuo, entrambi fronte strada. Non esistono accessi da via Costabella (SP9), che corre a una quota di quasi un metro inferiore al piano di campagna del m.n. 658. All'abitazione pignorata si accede poi da una porta blindata frontale; la porta finestra sul retro si apre solo dall'interno. Al sottostrada ci si muove sulla corsia comune, per un breve tratto di collegamento tra il basculante del garage e una doppia porta verso la taverna.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Costermano sul Garda ha approvato la sequenza di strumenti di piano riepilogata come segue: P.A.T. (piano di assetto del territorio) con Conferenza dei Servizi in data 18/12/2012 e successiva ratifica di cui a D.G.R.V. n. 4 del 09/01/2013 - B.U.R. n. 10 del 25/01/2013, variante n. 1 al P.A.T. approvata con D.G.R.V. n. 886 del 13/07/2015 - B.U.R. n. 72 del 22/07/2015, variante n. 2 al P.A.T. approvata con D.P.P. n. 79 del 15/06/2016 - B.U.R. n. 63 dell'01/07/2016, variante n. 3 al P.A.T. approvata con D.P.P. n. 53 del 07/06/2018, variante n. 4 al P.A.T. approvata con D.C.C. n. 52 del 20/12/2018, approvazione 1° P.I. (piano degli interventi) con D.C.C. n. 26 del 17/09/2013, 2° P.I. con D.C.C. n. 3 del 24/03/2014, 3° P.I. con D.C.C. n. 19 del 31/05/2017, 5° P.I. con D.C.C. n. 28 del 31/08/2015, 6° P.I. con D.C.C. n. 5 del 07/01/2016, 7° P.I. con D.C.C. n. 35 dell'11/10/2016, 8° P.I. con D.C.C. n. 20 del 31/05/2017, 10° P.I. con D.C.C. n. 1 del 27/02/2018, 9° P.I. approvato con D.C.C. n. 28 dell'11/09/2018, piano ambientale approvato con D.C.C. n. 53 del 20/12/2018, variante 1 al piano ambientale approvata con D.C.C. n. 10 dell'08/03/2021, 11° P.I. approvato con D.C.C. n. 3 del 09/03/2022, 11°/A P.I. approvato con D.C.C. n. 4 del 09/03/2022, 11°/B P.I. approvato con D.C.C. n. 29 del 04/10/2023, 11°/C P.I. approvato con D.C.C. n. 30 del 04/10/2023 e 12°/B P.I. ad oggi solo adottato con D.C.C. n. 46 del 12/11/2025.

Stando al certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 02/02/2026 (cfr. Allegato **E.9**), emerge che l'area di sedime del compendio (CT fg. 18 m.n. 658) dove si trovano anche i due cespiti oggetto di stima in via XXV Aprile n. 7 risulta classificata dal P.I. vigente



nella zona territoriale omogenea C2/4 – *espansione residenziale* con convenzione urbanistica tuttora vigente e, circa l'inquadramento di ulteriore dettaglio, anche sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.G.R. n. 53/2002 del 19/04/2002 – *pubblicità stradale*, matrice naturale primaria – *area di pregio paesaggistico* e a piano d'area Garda-Baldo (P.T.R.C./P.T.C.P.). Vincolo sismico di zona "2".



foto 3 - estratto dalla tavola 1B sud – intero territorio comunale del vigente piano degli interventi (12B) di Costermano, fuori scala. In rosso si vede il perimetro di massima del m.n. 658. Il contorno blu è relativo alla vigenza di PUA o di convenzione urbanistica, risalente all'epoca della lottizzazione Cà del Ponte (19/03/1998). Il tratteggio ocra campisce la zonizzazione omogenea C2/4 - *espansione residenziale*, mentre quello nero riguarda la matrice naturale di pregio paesaggistico

I vincoli di cui allo strumento attuativo sono anticipati dalla pianificazione strategica, laddove il vigente PAT impone protezione paesaggistica, geologica, naturalistica e infrastrutturale.

Il vincolo paesaggistico pertiene al divieto di collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'autorità preposta. Trattandosi di edificazione in area facente parte della rete ecologica (*buffer zone*) e di pregio paesaggistico, essa sottostà a rafforzati obblighi perequativi, qui soddisfatti all'epoca dell'edificazione convenzionata. Nelle zone C2 sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili. L'indice fondiario è demandato a prescrizioni da convenzionarsi; il numero max di piani f.t. è pari a **2**, l'altezza massima consentita è di **7.50m** e il rapporto di copertura massimo è il 35%.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Verona, ma allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, con particolare riguardo al numero di piani fuori terra – col sottotetto che si somma ai due livelli assentiti e assentibili e l'altezza al colmo pari a 7.85m. Dei vincoli insistenti sul lotto, dovuti al pregio paesaggistico del suo contesto di appartenenza, si è debitamente tenuto conto nell'estimo.



D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'ultimo adempimento di rilievo all'Agenzia del Territorio, dove si definiscono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i due cespiti pignorati, è del 10/12/2004, propedeutico alla prima vendita e – poco dopo – all'agibilità del fabbricato. La data dell'accatastamento precede l'ultima variante progettuale ante abitabilità, per cui il riferimento cronologico più risalente ora noto al quale riferire i termini della conformità edilizia diventa quest'ultimo adempimento amministrativo.

La conformità catastale del garage è piena, mentre quella dell'abitazione risente di almeno due ragguardevoli difformità rispetto allo stato di fatto, vale a dire l'illustrazione di un balcone inesistente e la totale assenza della mansarda sottotetto. L'indirizzo catastale manca del numero civico; l'elenco dei piani utili non contempla minimamente il secondo.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dal titolo di provenienza dei beni ai debitori sono stati dedotti e in ufficio tecnico comunale reperiti i seguenti precedenti edilizi (cfr. Allegato E.10):

- concessione edilizia n. 7104 del 15/09/2000, prot. n. 00C/3843, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Costermano, località Cà del Ponte, distinto al fg. 18, m.n. 602. A formare premessa necessaria del titolo furono i pareri favorevoli della commissione edilizia, n. 7104 del 04/07/2000, e del responsabile del settore igiene pubblica, allora ULSS 22. Il calcolo dei parametri stereometrici quantificava 135,53 m² di superficie per piano e 769,04 m³ di volume (a fronte dei 770 consentiti dal Comune). Le tavole allegate al fascicolo, riprodotte con scarsa qualità grafica, mostrano sagome diverse da quelle poi prescelte – qui a schiera in completo allineamento – e danno conto dei vani sottotetto, pur senza quotarne esplicitamente le altezze utili interne nelle sezioni;
- concessione edilizia n. 7321 del 28/05/2001, prot. n. 01C/1299, dapprima intestata alla [REDACTED], relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da tre unità familiari sito in Costermano, località Cà del Ponte, distinto al fg. 18, m.n. 602. Titolo emesso previ via libera della commissione edilizia in data



07/03/2001, n. 7321, e ancora del responsabile del settore igiene pubblica, allora ULSS 22. Denuncia di inizio lavori prot. n. 3370 del 30/05/2001. Richiesta di voltura del titolo alla [REDACTED] prot. n. 2688 del 02/05/2001. Nella relazione tecnica illustrativa dell'intervento, il progettista descrive il fabbricato come composto di piano interrato, piano terra e primo piano, con limite volumetrico convenzionato di 770 m³. Unità *adattabili* secondo la legge n. 13/1989. Asseverazione di non assoggettabilità dell'intervento all'esame/controllo di prevenzione incendi da parte dei VV.F. Atto d'obbligo prot. n. 2687 del 02/05/2001, con cui il titolare del permesso si impegna a mantenere aperte, senza tamponamenti di sorta, le tettoie loggiate/porticate pertinenti ai fabbricati, in modo da escluderle dal computo dei volumi edificati. Le planimetrie dell'interrato illustravano due autorimesse in luogo dell'attuale sub 6 e un garage invece della taverna ora annessa al sub 3, indicando in 767,45 m³ il volume fuori terra e in 205,92 m² la superficie coperta. Dimostrazione grafica e numerica del rispetto della legge n. 122/1989. All'epoca non previsto il cavedio all'interrato; layout dell'impianto di riscaldamento basato sulla configurazione architettonica qui denunciata e mai variato in seguito. Lievi differenze distributive al pianterreno e al primo piano: il bagno al pT era più grande e i divisori alla lunga delle stanze da letto allineati. Per la prima volta figurano quotate le altezze utili interne dei sottotetti, pur se espunti dalla rappresentazione grafica dell'intervento: 0.60m a riva e 1.75m al colmo, evidentemente misurati sottotrave. Sul prospetto nord si vede la finestra a oblò sul timpano, ma dalla vista ovest manca il disegno del lucernario in falda;

- DIA prot. n. 6716 dell'11/10/2004, intestata alla [REDACTED] per rettifica del progetto delle recinzioni perimetrali del complesso. Nota di avvio del procedimento datata 12/10/2004;
- permesso di costruire del 12/10/2004, intestato come sopra, per proroga alle decorrenze della concessione n. 7321/2001. Domanda prot. n. 3412 del 21/05/2004, con richiesta di tenere valido il termine fissato al 30/05/2005;



- DIA prot. n. 1745 del 07/03/2005, di identica intestazione, relativa a rettifiche delle partizioni interne. È qui che l'attuale assetto architettonico, per quanto riferibile ai contenuti effettivamente denunciati, trova rappresentazione corrispondente allo stato di fatto rilevabile. Venivano accorpate due bocche di lupo unificandole nel cavedio praticabile all'interrato, la taverna passava a *cantina* e l'autorimessa in taverna, il bagno al pianterreno diventava *ripostiglio* (ma convertibile in wc), i divisori alla lunga delle stanze da letto assumevano in profilo a baionetta e l'autorimessa sub 6 assumeva l'aspetto tuttora osservabile. Nemmeno qui, come del resto nei disegni allegati alla concessione originaria, c'è traccia di alcun balcone sul retro, asservito alla stanza da letto singola. Nota di avvio del procedimento in data 10/03/2005.
- permesso di agibilità n. 7321 del 31/05/2005, intestato alla [REDACTED]. Lavori iniziati il 30/05/2001 e ultimati il 04/05/2005. Dichiarazione del progettista e direttore lavori per asseverazione della conformità dei lavori a quanto autorizzato. Certificato di collaudo statico datato 23/03/2005, accatastamento prot. n. VR0379935 del 10/12/2004, autorizzazione di allacciamento alla pubblica fognatura prot. n. 4035 del 30/05/2005. Il dispositivo, per il sub 3, elenca vani agibili solo all'interrato, al piano terra e al primo piano. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 02/12/2004, ditta Elettrotermica Dall'Ora Srl. Conformità dell'impianto idrotermosanitario del 03/01/2005, ditta Truschelli Franco;
- permesso di costruire del 05/07/2005, per tinteggiature con piano colore sulla precedente concessione n. 7321/2001;
- comunicazione del RUP prot. n. 4859 del 05/07/2011, per accertamento dell'ordinaria manutenzione sulle impermeabilizzazioni come notificata dal comproprietario con nota prot. n. 4859 del 28/06/2011. L'iniziativa faceva seguito alla chiusura dell'ATP RG n. 12867/2009 tribunale di Verona.

La serie di adempimenti successiva all'agibilità, questa compresa, non è richiamata dal titolo di provenienza dei beni staggiti. Il secondo balcone non è mai stato denunciato in UTC e, pertanto, la sua espunzione dalla planimetria catastale costituisce semplice allineamento d'atti procedibile per le vie ordinarie. La mansarda sottotetto, al contrario, è una difformità non sanabile,



nemmeno alla scadenza della vigente convenzione urbanistica: il volume autorizzato è solo quello fino al secondo intradosso utile e, d'altro canto, il numero massimo di piani f.t. e la massima altezza consentita per i fabbricati come da NTO in vigore sono indipendenti dalle stipulazioni convenzionate. Ai sensi dell'art. 33, comma 2, del DPR n. 380/2001, salvo diversa definizione da parte dell'autorità preposta, si ricade nella casistica della ristrutturazione pesante. La fiscalizzazione dell'abuso, in base alle quantificazioni materialmente possibili in questa sede, comporterà indicativamente spese tecniche per € 7.000,00 e sanzioni per € 70.000,00. Tutto quanto qui sunteggiato prescinde altresì dall'onere di prova ex art. 9-bis, comma 1-bis, del succitato TUE, poiché lo scenario prospettato si mantiene valido senza dipendere dalla data di commissione dell'irregolarità.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggite m.n. 658, subb 3 e 6 CEU sono a disposizione dell'esecutata, che formalmente vi risiede con le due figlie. L'assenza di contratti d'affitto a nome di [REDACTED] e di [REDACTED] quali locatori è confermata dal competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate (rif. Allegato E.9).



foto 4 – bocchetta di aggancio del tubo di aspirazione, con coprighiera apribile, collegata all'impianto di suzione centralizzato. Questa si trova all'imbocco della scala tra piano terra e primo piano, ma molte altre se ne trovano nell'abitazione

L'unità abitativa, completamente ammobiliata e munita di suppellettili e di elettrodomestici estranei alla procedura, all'interno si presenta in buono stato di conservazione, eccetto che per i residui di trafilamento, con effetti cromatici e igroscopici localizzati sugli intonaci e sulle tinte, in alcuni tratti dei soffitti fuori sedime all'interrato. All'esterno l'involucro esibisce tinteggiature pure in buono stato. Le pertinenze esterne, giardini e camminamenti, sono ben tenute.



Il garage, stracolmo di masserizie e/o di effetti personali degli esecutati, presenta ammaloramenti infiltrativi sul muro nord e sui primi tratti degli altri due. In apparenza si tratta di ammuffimenti neri, ovvero inattivi.

L'immobile multiproprietà elevato sul m.n. 658 risale a poco più che al ventennio, in tutte le sue parti, con quanto ne consegue in termini di vetustà delle strutture portanti e non.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione e il posto auto esclusivo risultano coincidere con la residenza anagrafica dell'esecutata [REDACTED], e delle sue due figlie (rif. Allegato E.3).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato d'occupazione descritto ai due precedenti paragrafi non è opponibile alla procedura. Tuttavia il disposto dell'art. 560 c.p.c., terzo comma, che stabilisce che l'esecutata e il suo nucleo familiare non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino alla pronuncia del decreto di trasferimento, fatto salvo quanto specificato al nono comma circa gli atteggiamenti ostruttivi che giustifichino l'ordine di liberazione, nel caso di specie può comportare la consegna dei beni al creditore solo dopo l'espletamento del suddetto passaggio procedurale.

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 19/09/2006 al n. 46357 R.G. e al n. 11638 R.P., capitale € 150.000,00, totale € 225.000,00, durata 10 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 100077/13235 del 14/09/2006 notaio BIELLO Fulvio, a favore di Cassa Rurale Alto Garda – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede ad Arco (TN) e c.f. 00105910228, per 1/2 contro [REDACTED], [REDACTED]



a [REDACTED], anche debitore non datore d'ipoteca, e per 1/2 contro [REDACTED], [REDACTED], sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Costermano, CEU fg. 18 - m.n. 658 subb 3 e 6*.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 03/02/2012 al n. 4477 R.G. e al n. 586 R.P., capitale € 35.000,00, totale € 63.000,00, durata 10 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 103994/15850 del 24/01/2012 notaio BIDELLO Fulvio, a favore di Veneto Banca Scpa con sede a Montebelluna (TV) e c.f. 00208740266, contro [REDACTED], terza datrice d'ipoteca, e contro [REDACTED], debitore non datore d'ipoteca, sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Costermano, CEU fg. 18 - m.n. 658 subb 3 e 6*.

Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 28/11/2024 al n. 48779 R.G. e al n. 7442 R.P., capitale € 180.000,00, totale € 360.000,00, durata 25 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 17268/6253 del 18/01/2005 notaio SARACENO Melchiorre, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede a Vicenza (VI) e c.f. 00204010243, per 1/2 contro [REDACTED] e per 1/2 contro [REDACTED], sulla risultante piena proprietà in comunione legale degli immobili censiti in *Comune di Costermano sul Garda, CEU fg. 18 - m.n. 658 subb 3 e 6*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94 (imposta di bollo e tassa ipotecaria) più lo 0,5% del valore dell'ipoteca con un minimo di € 200, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 8690 del 23/10/2025, trascritto al n. 49111 R.G. e n. 35797 R.P. a favore di ETNA SPV Srl con sede a Milano (MI) e c.f. 10960940962 (richiedente: ETNA SPV Srl, corrente in corso Vittorio Emanuele II n. 24 – 20122 Milano), per 1/2 contro [REDACTED] e per 1/2 contro [REDACTED], sulla risultante piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Costermano sul Garda, CEU fg. 18 - m.n. 658 subb 3 e 6*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.



SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dell'abitazione coniugale derivante da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente, iscritta il 02/02/2011 al n. 3735 R.G. e al n. 2319 R.P., atto rep. 4384/2010 del 20/01/2011 tribunale di Verona (richiedente: avv. Marzia Vinco da Sesso, corrente in vicolo San Bernardino n. 3 – 37123 Verona), a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], avente a oggetto gli immobili censiti in *Comune di Costermano sul Garda, CEU fg. 18 - m.n. 658 subb 3 e 6*.

L'allegato E.8 contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate all'11/03 u.s., condotte al ventennio sull'esecutata e sugli immobili coinvolti dalla procedura.

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

La circostanza riportata all'ultima sezione del paragrafo precedente, essendo il coniuge assegnatario soggetto esecutato, **non è opponibile** alla procedura.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato E.11).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di unità immobiliare e di garage costruiti nell'ambito di una convenzione urbanistica tuttora vigente, rep. n. 1494 del 19/03/1998, nell'impossibilità da norme urbanistico-edilizie di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa a qualsivoglia attitudine edificatoria residua.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio trifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come C2/4 – *espansione residenziale*, ricadendo sia nel vincolo paesaggistico di pubblicità stradale sia in matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico. L'art. 12 bis delle vigenti norme tecniche operati-



ve di piano non fa che esprimersi in merito all'installazione di cartelli o di altri mezzi pubblicitari, mentre gli artt. 28 e 32 – a carattere ambientale generale – impongono misure di compensazione e/o di riequilibrio ecologico nei processi trasformativi ovvero promuovono una progettazione improntata all'ecocompatibilità.

Gli stessi criteri di armonizzazione naturalistica, anche in riferimento alle attività imprenditoriali preferenziali, si rinvencono all'art. 11.3 delle norme tecniche d'attuazione del PAT, dove la disciplina delle aree *idonee a condizione* – all'art. 15.2.3 – prevede l'obbligo di studi di fattibilità geologica preliminare per le zone con falda freatica superficiale. L'art. 18 delinea i contorni di definizione della rete ecologica, recepiti dalle NTO del PI. L'art. 56.3, concernente l'ATO R1.3 Albarè, tra le *funzioni attribuite* elenca apertamente anche le *utilizzazioni esistenti* e le *funzioni residenziali* (cfr. Allegato E.9).

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Gli estremi della vigente convenzione urbanistica sono riportati a proposito dell'attitudine edificatoria.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI, SERVITÙ D'USO PUBBLICO E NON:

Il titolo di provenienza dei beni ai debitori, all'art. 2, fa cenno a *"inerenti servitù attive e passive"*, ma si tratta di un fraseggio di prammatica. L'unica subordinazione è al proporzionale possesso del bene comune non censibile sub 9. Gli armadi di riconsegna fronte strada prospettano direttamente sulla pubblica via e sono ispezionabili anche a terzi.

D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura. La convenzione urbanistica è vigente sino a scadenza.

D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il mini-condominio in esame non ha un amministratore, essendo nello specifico il massimo numero di condomini pari a tre distinte proprietà. Dall'atto e dagli accatastamenti non si deducono criteri di ripartizione delle spese legate alle proprietà comuni (bcnc).



D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita sono un'abitazione su quattro piani praticabili e un posto auto esclusivo, facenti parte di una schiera trifamiliare di villini, con ultimo passaggio di proprietà a mezzo atto di compravendita il 18/01/2005.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

L'immobile non fu realizzato in edilizia "convenzionata" nel senso di economico-popolare. Committente originario della costruzione fu un'impresa edile.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un'abitazione, accessibile dal pianterreno e dal primo piano sottostrada, con posto auto e un giardino esclusivi. Anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, essi costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una unità immobiliare su scantinato e tre piani f.t. con garage esclusivo e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano



ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale certificato di prevenzione incendi o le vigenti norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.



D.1.25 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'unità da rettificare con pertinenze esterne al pianterreno oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti edilizie e funzionali pignorate:

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m) E	superficie reale (m²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Sr×cft M
S1	garage	6,78	6,44	2,411	43,66	0,60	26,20
	taverna 1.1	9,91	3,15	2,673	31,22	0,80	24,97
	taverna 1.2 (fuori sedime)	2,92	4,61	2,397	13,45	0,70	9,42
	scala 1.S1	1,99	1,13	2,671	2,25	0,40	0,90
	disbrigo 1	1,47	1,25	2,671	1,85	0,60	1,11
	sottoscala	3,88	1,38	var.	5,38	0,50	2,69
	bagno 1	3,97	2,72	2,362	10,80	0,70	7,56
	taverna 2	4,64	5,99	2,387	27,80	0,70	19,46
	cavedio	9,73	1,06	2,393	10,31	0,30	3,09
pT	scala 1.pT	2,81	1,46	2,684	4,09	0,40	1,64
	soggiorno-cucina	5,69	6,17	2,684	35,15	0,95	33,39
	bagno 2	2,13	1,68	2,702	3,58	0,90	3,22
	portico 1	2,07	6,07	2,750	12,59	0,40	5,04
	portico 2	2,51	6,11	3,140	15,36	0,40	6,14
	camminamenti esterni	24,76	1,56	est.	38,73	0,15	5,81
	giardini	37,68	4,32		162,91	0,10	16,29
	scala 2.pT	1,76	1,11	2,684	1,97	0,40	0,79
1p	scala 2.1p	2,81	1,45	var.	4,08	0,40	1,63
	disbrigo 2	2,29	1,49		3,41	0,60	2,05
	letto 1	4,17	4,19	2,680	17,47	1,00	17,47
	letto 2	4,06	3,06	2,677	12,43	1,00	12,43
	bagno 3	3,28	2,00	2,678	6,57	0,90	5,91
	balcone	2,07	6,04	3,273	12,52	0,30	3,76
	scala 3.1p	0,75	1,11	var.	0,83	0,35	0,29
2p	scala 3.2p	3,84	1,33		5,11	0,35	1,79
	mansarda	9,33	4,09	1,425	38,19	0,45	17,19
TOTALE ABITAZIONE E GARAGE m.n. 658 subb 3 e 31					521,70		230,22



D.1.26 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in zona centrale – territorio versante monte a Costermano (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2025 - risulta pari a 3.000 €/m² con riscontro di netto incremento nel decennio (aumento del 106,90% rispetto al valore OMI 2° semestre 2015), tendenziale in forte crescita.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI:

I principali elementi di valutazione che nell'abitazione con garage e pertinenze esterne siti in via XXV Aprile n. 7/A a Costermano sul Garda si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Compendio ricadente in matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico (-12%), in zona di falde superficiali (-5%) e sottoposta a convenzione urbanistica vigente (-7%) - (cft P = 0,76)

Vetustà ultraventennale del fabbricato (-10%), necessarie rettifiche catastali (-0,25%), sistemazioni delle finiture (-1%), verifiche di funzionalità delle impermeabilizzazioni (-2%) e ottenimento della conformità statica (-2%), vano sottotetto abusivo (-7%), di cui provvedere alla notifica con spese tecniche dedicate (-1%) e fiscalizzare la consistenza (-10%). Scale interne conformi alla legge n. 13/1989, ma -in caso di nuovi interventi- impossibili da armonizzare alla DGR n. 1428/2011 (-0,75%), impianto di climatizzazione multisplit a ciclo invertibile (+1,5%) di cui dichiarare la rispondenza/conformità (-0,25%), impianti aspirapolvere centralizzato (+1,00%) e di irrigazione programmabile (+0,75%) - (cft S = 0.69)

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%), con l'eventualità che i beni pignorati entrino nell'effettiva disponibilità del compratore solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento (-3%) - (cft D = 0.95)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) risulta:

$$\text{cft C} = (0,76 \times 0,69 \times 0,95) = \mathbf{0,49818}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
subb 3 e 6	0,76	0,69	0,95	0,498180

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione con garage e pertinenze esterne costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (3.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,49818 \times 230,22 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{344.073,00}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
subb 3 e 6	3.000,00	0,498180	1.494,54	230,22	344.073,00

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con posto auto e pertinenze risulta: **V_T = € 344.073,00 arrotondato a € 344.000,00** (euro trecentoquarantaquattromila//00).

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi per regolarizzazioni catastali, per raschiature/rasature/ritinteggiature interne, per la verifica di funzionalità delle impermeabilizzazioni, per l'ottenimento della conformità statica e per la fiscalizzazione, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dei beni e della loro posizione edilizio-amministrativa, nonché della manutenzione delle relative componenti e dei relativi impianti dove e per come rilevati, si conferma il valore della stima.

$$V_T = \text{€ } 344.073,00 \text{ arrotondato a € } \mathbf{344.000,00} \text{ (euro trecentoquarantaquattromila//00)}$$



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un'abitazione con pertinenze scoperte e posto auto esclusivo, il tutto su quattro piani utili nell'ambito di un immobile trifamiliare da n. 6 unità censibili, laddove i beni pignorati dispongono di tre scale, sottoscala, due taverne, cavedio, tre bagni, soggiorno-cucina, due portici, camminamenti scoperti esterni, giardini, disbrigo, due stanze da letto, balcone e mansarda sottotetto (sub 3), nonché di garage (sub 6), il tutto con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada e sito a Costermano sul Garda (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Costermano sul Garda (VR), C.T. - fg. 18

m.n. 658 - ENTE URBANO - eu/p - 716 m² – partita speciale 1

Comune di Costermano sul Garda (VR), C.E.U. - fg. 18 - via XXV Aprile (senza civico, n. 7/A)

m.n. 658 sub 3 - cat. A/2 - cl. 3^a - vani 7 - sup. m² 181 - rd. € 777,27 - piani S1-T-1 (e 2)

m.n. 658 sub 6 - cat. C/6 - cl. 3^a - 37 m² - sup. m² 42 - rd. € 80,26 - piano S1

Valore di stima della quota risultante di 1/1 della piena proprietà:

€ 344.000,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 8 Aprile 2026

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: atto di vendita del 18/01/2005 nn. 17267/6252 rep./racc. notaio SARACENO, riguardante la cessione per 1/2 della proprietà ciascuno a [REDACTED] e a [REDACTED] dei beni in Comune di Costermano sul Garda, CEU fg. 18, m.n. 658, subb 3 e 6
- E.02** - Certificato storico di residenza degli esecutati
- E.03** - Stato di famiglia storico degli esecutati
- E.04** - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
- ~~E.05 - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati~~
- E.06** - Mappa e planimetrie catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 18, elaborato, in scala 1:1000
 - E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
 - E.06.3 - estratto di mappa completo fg. 18
 - E.06.4 - n. 2 planimetrie catastali attuali (dep. 10/12/2004)
 - E.06.5 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 658 del fg. 18
 - E.06.6 - elenco dei subalterni censiti sul m.n. 658 del fg. 18
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 18, m.n. 658 sub 3
 - E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 18, m.n. 658 sub 6
 - E.07.3 - n. 1 visura storica terreno fg. 18, m.n. 658
 - E.07.4 - n. 1 visura storica terreno fg. 18, m.n. 30 (predecessore)
 - E.07.5 - n. 1 visura storica terreno fg. 18, m.n. 602 (predecessore)
- E.08** - Ispezioni ipotecarie aggiornate all'01/04/2026
- E.09** - CDU dell'area urbana
- E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica sottoscritto dal responsabile dell'area tecnica Edilizia privata di Costermano sul Garda in data 10/03/2026
 - E.09.2 - estratti dalle norme tecniche operative del vigente Piano degli Interventi di Costermano (var. n. 12/B) – Art. 12 bis: Vincolo paesaggistico come da DGC n. 53/2002 del 19/04/2002 - pubblicità stradale – Art. 17: vincolo sismico “Zona 2” – Art. 19: strumenti sovraordinati – Art. 28: rete ecologica – Art. 32: aree di pregio paesaggistico – Art. 54: PUA convenzionati vigenti – Art. 68: piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti – Art. 73: zona territoriale omogenea C2 di *espansione territoriale*
 - E.09.3 – estratti dalle norme tecniche d'attuazione del vigente Piano di Assetto del Territorio di Costermano (var. n. 4) – Art. 11.3: aree di pregio paesaggistico – Art. 15.2: aree idonee a condizione – Art. 15.2.3: zone con falda freatica superficiale – Art. 18: rete ecologica – Art. 19: barriere infrastrutturali – Art. 28: aree di urbanizzazione consolidata – Art. 56.3: ATO R1.3 Albarè
- E.10** - Titoli edilizi reperiti in UTC
- E.10.1 - convenzione urbanistica rep. n. 1494 del 19/03/1988 Comune di Costermano sul Garda
 - E.10.2 - concessione edilizia n. 7104 del 15/09/2000, prot. n. 00C/3843, con elaborati grafici
 - E.10.3 - concessione edilizia n. 7321 del 28/05/2001, prot. n. 01C/1299, con denuncia di inizio lavori, voltura intestatario, asseverazione del progettista, atto d'obbligo del costruttore ed elaborati grafici
 - E.10.4 - DIA prot. n. 6716 dell'11/10/2004, con asseverazione del progettista, nota di avvio del procedimento ed elaborati grafici
 - E.10.5 - permesso di costruire del 12/10/2004, proroga della precedente concessione n. 7321/2001, con domanda prot. n. 3412 del 21/05/2004
 - E.10.6 - DIA prot. n. 1745 del 07/03/2005, con asseverazione del progettista, nota di avvio del procedimento, relazione tecnica ed elaborato grafico



E.10.7 - permesso di agibilità n. 7321 del 31/05/2005, con certificato di collaudo statico, asseverazione del progettista, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario, autorizzazione allo scarico e schema fognature

E.10.8 - permesso di costruire del 05/07/2005, per tinteggiature con piano colore sulla precedente concessione n. 7321/2001

E.10.9 - comunicazione del RUP prot. n. 4859 del 05/07/2011, per accertamento dell'ordinaria manutenzione sulle impermeabilizzazioni come notificata dal comproprietario con nota prot. n. 4859 del 28/06/2011

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 23/03/2026, in risposta a interpello del perito estimatore in data 05/03/2026: in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati agli esecutati – Libretto d'impianto

E.11.1 - risposta del capo team 1, data 23/03/2026

E.11.2 - libretto dell'impianto di riscaldamento e acs - Cod. catasto: 202100200416, chiave: 61a602ef6

E.12 - Fotografie degli interni

E.13 - Fotografie degli esterni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2015 al 2° semestre 2025

