

**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

**TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento
N.R.G.E. n. **160/2021**
riunito con E.I. n. 143/2019

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---

Esecuzione immobiliare promossa da:

--- OMISSIS ---

rappresentata e difesa dall'Avv. --- OMISSIS ---

Contro

--- OMISSIS ---e --- OMISSIS ---

con Avv.ti --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---

Data dell'udienza: **18 Gennaio 2023 ore 11.30**

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Arch. --- OMISSIS ---
Iscritta all'albo degli architetti della prov. di Verona al n. ---
OMISSIS ---Iscritta all'albo dei periti del Tribunale di Verona
C.F. --- OMISSIS ---p. Iva:--- OMISSIS ---
Cell. --- OMISSIS --- e.mail : --- OMISSIS ---

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 1



TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Procedura Esecuzione Immobiliare n° 160/2021 R.G.
riunito con E.I. n. 143/2019

Giudice dell' Esecuzione **Dott.ssa --- OMISSIS ---**

--- OMISSIS ---

MILANO (MI)

rappresentata e difesa

con Avv. --- OMISSIS ---

Contro

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---,

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---,

con Avv.ti --- OMISSIS --- e --- OMISSIS -
-- con

Esperto estimatore : Arch. --- OMISSIS -

--Data del giuramento: 25.10.2021

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Indice

Premessa	pag. 2
1. Verifica art. 567	pag. 3
2. Acquisizione atti	pag. 3
3. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
Trascrizioni	pag. 13
Passaggi di proprietà nel ventennio	pag. 13
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	pag. 16
4. Vincoli ed oneri condominiali	pag. 16
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso	pag. 17
6. Esistenza di formalità	pag. 17
7. Descrizione dei beni	pag. 21
• Descrizione LOTTO 1	pag. 23
CORPO 1	pag. 26
planimetria catastale	pag. 29
valutazione	pag. 32
• CORPO 2	pag. 32
planimetria catastale	pag. 36
valutazione	pag. 38
• CORPO 3	pag. 38
planimetria catastale	pag. 40
valutazione	pag. 43
• CORPO 4	pag. 43
planimetria catastale	pag. 45
valutazione	pag. 49
• CORPO 5	pag. 49
valutazione	pag. 49
• RIEPILOGO LOTTO 1 VALUTAZIONE	pag. 53
ADEGUAMENTO ALLA STIMA	pag. 53
8. individuazione beni oggetto di pignoramento	pag. 54
9. provvedimenti catastali	pag. 54
10. strumento urbanistico edilizio P.A.T. e P.I.	pag. 58
11. situazione urbanistica edilizia	pag. 58
12. situazione di possesso diritti reali	pag. 59
13. situazione stato civile	pag. 60
14. situazione impianti tecnologici	pag. 60
15. predisposizione dei singoli lotti	pag. 61
16. valutazione mediante stima	pag. 61
17. provvedimenti di assegnazione immobili	pag. 61
18. quota pignorata	pag. 62
19. Pignoramento diritti reali	pag. 62
20. Abusi non sanabili	pag. 62
Abusi sanabili	pag. 62
RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI.	pag. 63



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

ELENCO ALLEGATI

pag. 65

ELENCO FOTOGRAFICO

MAPP. 421

pag. 66

All' mo Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa --- OMISSIS ---**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La sottoscritta **Dott. Arch. --- OMISSIS ---**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. --- OMISSIS ---, con sede in Verona, --- OMISSIS ---, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra, acquisendo l'opportuna documentazione del **25.10.2021**, avendo prestato giuramento il **25.10.'21**, redige la seguente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi.

RELAZIONE PERITALE

In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione:

La V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 18.01.2023 alle ore 11,30, per deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti. Il 27.09.2019, 11.04.2022 è stato effettuato dalla sottoscritta il sopralluogo presso i beni oggetto della presente E.I..

Custode: Avv. Pasquini nominato il 22.10.2021.

Si precisa che nel precedente pignoramento, E.I. 143-2019 risultavano mancare alcuni subalterni il n. 8 e il n. 9 della particella n. 421.

Tali subalterni hanno reso invendibile il bene.

E.I. 160-2021 contempla l'estensione del pignoramento con i subalterni indicati.

1. **VERIFICA** della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2. ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

- Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
- Elaborati grafici di progetto,
- Copia del titolo integrale di provenienza.

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

**Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---**

Pag | 4



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 18.03.2019 Rep 1916/2019,
Trascrizione R.G. n. 16291-R.P. n.10985 del 24.04.2019,
a favore di

--- OMISSIS ---

con sede a MILANO (MI),
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000,

Contro

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per diritto di
PROPRIETÀ
per la quota di 1/2,

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per diritto di
PROPRIETÀ
per la quota di 1/2,

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3,
(laboratori per arti e mestieri), p. T.**
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.**
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.**
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2,
(magazzini e locali di deposito), p. S1.**
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC ,
**C.T. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat.
EU- ente urbano.**
6. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2.**
7. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2.**
8. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498 mq, cat. C/3
(laboratorio arti e mestieri), p. TS1.**
9. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. T.**



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

10. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
C.T. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano .
11. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
C.T. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T-terreno.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6849 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,

ANNOTAZIONE R.G. n. 55252 - R.P. n. 6849 del 13.12.2021,

TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236

Sede di VERONA (VR),

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 10985 del 24/04/2019

Richiedente --- OMISSIS ---

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Indirizzo --- OMISSIS ---

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3,
(laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo CIVILE), p. 1.
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2,
(magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU-
ente urbano.

a favore di

--- OMISSIS ---

con sede a MILANO (MI),

C.F. --- OMISSIS ---,

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di **PROPRIETÀ**

per la quota di----- .

Contro

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),

C.F. --- OMISSIS ---, relativamente

all'unità negoziale n. 1

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 6



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

C.F. --- OMISSIS ---, relativamente
all'unità negoziale n. 1

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 16.04.2021 Rep 2158/2021,
Trascrizione R.G. n. 20483-R.P. n.14765 del 12.05.2021,
a favore di

--- OMISSIS ---
con sede a MILANO (MI),
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

Contro

--- OMISSIS ---
nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per diritto di
PROPRIETÀ
per la quota di 1/2.

--- OMISSIS ---
nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---, relativamente
all'unità negoziale n. 1 per diritto di
PROPRIETÀ
per la quota di 1/2.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. Immobile N.1

distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° 23-25,
**N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 8, CONS.--
E - ENTE COMUNE**

2. Immobile N. 2

distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° 23-25,
**N.C.E.U. Foglio 8, particella n. 421 sub 9, CONS.--
E - ENTE COMUNE**

Sezione D -Ulteriori informazioni ritenuti utili

SI PRECISA CHE GLI ENTI COMUNI INDICATI NEL "QUADRO B" DELLA PRESENTE NOTA, AVENTI ACCESSO
DA VIA LEOPARDI N.23-25 EX VIA GEN.ZAMBONI N.1, SONO COSTITUITI DA GIARDINO E VANO SCALE
(SUBALTERNO 8) E DA UNA TERRA ZZO (SUBALTERNO 9).LA E' RAPPRESENTATA E
DIFESA DA LL'AVV.ANDREA FIORETTI ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA NEL SUO STUDIO IN MILANO,
VIA LARGA N.19.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 16.04.2021 Rep 2158/2021,
Trascrizione R.G. n. 21453-R.P. n.15488 del 18.05.2021,
a favore di

--- OMISSIS ---
con sede a MILANO (MI),
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000.

**Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---**

Pag | 7



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Contro

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/2,

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1/2,

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. Immobile N.1

distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° 23-25,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 8, CONS.--
E - ENTE COMUNE

2. Immobile N. 2

distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° 23-25,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 9, CONS.--
E - ENTE COMUNE

Sezione D -Ulteriori informazioni ritenuti utili

SI PRECISA CHE GLI ENTI COMUNI INDICATI NEL "QUADRO B" DELLA PRESENTE NOTA, AVENTI ACCESSO DA VIA LEOPARDI N.23-25 EX VIA GEN.ZAMBONI N.1, S ONO COSTITUITI DA GIARDINO E VANO SCALE (SUBALTERNO 8) E DA UNA TERRAZZO (SUBALTERNO 9).LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA DI QUELLA ESEGUITA IN DATA 12.5.2021 AL N.14765 REG.PART. NELLA QUALE, PER MERO ERRORE DI DIGITAZIONE, IL CESPITE INDICATO ALLA U.N.1 PUNTO 2 E' STATO ERRONEAMENTE INDICATO AL FOGLIO 8 ANZICHE', COME CORRETTO, AL FOGLIO 6.L A "UNICREDIT S.P.A." E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV.ANDREA FIORETTI ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA NEL SUO STUDIO IN MILANO, VIA LARGA N.1 9.

IPOTECA VOLONTARIA -CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29.04.2016 Rep. 35845/27770,

Iscrizione R.G. n. 16602 - R.P. n. 2704 del 04.05.2016,
notaio PAOLUCCI LUCA c.f.: PLC LCU 65A19 H501 O
Sede di SONA (VR),
a favore di

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

con sede a BOLZANO (BZ)

C.F. 00129730214,

domicilio ipotecario eletto BOLZANO (BZ), Via Del Macello N. 55

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

Contro

Soggetto 1: Terzo datore di Ipoteca

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2: Terzo datore di Ipoteca

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 8



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---,
Sede a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
C.F.: --- OMISSIS ---

Unità Negoziale n. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n°1 ,
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat A/2
(abitazione di tipo civile), p. T
2. Sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) Via
Gen. Zamboni n°1 ,
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 6, cons. 498 mq., cat. C/3
(laboratorio per arti e mestieri), p. S1T
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) Via
Gen. Zamboni n°1,
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) Via
Gen. Zamboni n° SNC
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2.

IPOTECA GIUDIZIALE—DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 23.05.2018
Rep. 11310/2018,

Iscrizione R.G. n. 26234 - R.P. n. 4234 del 29.06.2018.

TRIBUNALE CIVILE c.f.: 80151430156

Sede di MILANO (MI),

a favore di

--- OMISSIS ---
con sede a MILANO (MI)
C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

Contro

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---
nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
C.F.: --- OMISSIS ---
relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---
nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
C.F.: --- OMISSIS ---
relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3,
(laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo CIVILE), p. 1.
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 9



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

- Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2,
(magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU-
ente urbano.
 6. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° ,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2.
 7. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. 1-2.
 8. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498mq, cat. C/3
(laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
 9. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile), p. T.
 10. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU-
ente urbano .
 11. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T-
terreno.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6847 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,

ANNOTAZIONE R.G. n. 55250 - R.P. n. 6847 del 13.12.2021,

TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236

Sede di VERONA (VR),

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 4234 del 29/06/2018

Richiedente --- OMISSIS ---

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Indirizzo --- OMISSIS ---

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3,
(laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo CIVILE), p. 1.
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 10



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

- N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2, (magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU-
ente urbano.

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale UNICREDIT SPA

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Per la quota di -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

--- OMISSIS ---

Nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Soggetto n. 2

--- OMISSIS ---

Nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Codice fiscale --- OMISSIS ---

IPOTECA VOLONTARIA -COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO del 21.02.2019 Rep. 29704/22219,
Iscrizione R.G. n. 8019 - R.P. n. 1287 del 01.03.2019,
notaio DE MICHELI EMANUELE c.f.: DMC MNL 76L02 L781 F
Sede di VERONA (VR),
a favore di

--- OMISSIS ---.

con sede a FUMANE (VR)

C.F. --- OMISSIS ---,

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

Contro

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Unità Negoziale n. 1

1. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR),
N.C.T. Foglio 6, mappale n. 1053, cat T- TERRENO,
2. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR),
N.C.T. Foglio 6, mappale n. 1054, cat T- TERRENO,
3. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR),
N.C.T. Foglio 6, mappale n. 1055, cat T- TERRENO
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat A/2
(abitazione di tipo civile),
5. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Pag | 11

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

- N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat A/2
(abitazione di tipo civile),
6. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 6, cons. 498 mq., cat. C/3
(laboratorio per arti e mestieri),
 7. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2
(abitazione di tipo civile),
 8. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat C/3
(laboratorio per arti e mestieri),
 9. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub. 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3
(abitazione di tipo economico),
 10. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub. 3, cons. 5 vani, cat. A/3
(abitazione di tipo economico),
 11. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat C/2
(magazzini e locali di deposito),

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6847 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,

ANNOTAZIONE R.G. n. 55251 - R.P. n. 6848 del 13.12.2021,

TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236

Sede di VERONA (VR),

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 1287 del 01/03/2019

Richiedente --- OMISSIS ---

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Indirizzo --- OMISSIS ---

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3,
(laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo CIVILE), p. 1.
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3,
(abitazione di tipo economico), p. 1.
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n° SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2,
(magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.T. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU-
ente urbano.

a favore di

--- OMISSIS ---.

con sede a FUMANE (VR)

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 12



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

C.F. --- OMISSIS ---,
relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di ---,
Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

--- OMISSIS ---

Nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Soggetto n. 2

--- OMISSIS ---

Nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Trascrizioni

PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 26.10.1971 Rep. I25301

Trascrizione R.G. n. ----- - R.P. n. 14794 del 03.11.1971

Notaio --- OMISSIS ---

a favore di

Soggetto n. 1

--- OMISSIS ---nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA(VR),

Soggetto n. 2

--- OMISSIS ---nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA(VR),

Soggetto n. 3

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 4

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a BADIA CALAVENA (VR),

Contro

Soggetto n. 1

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a
CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Soggetto n. 2

--- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVODEL
GARDA (VR)

Soggetto n. 3

--- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA(VR)

Ognuno per i propri diritti e così congiuntamente per l'intero
vendevano i sotto descritti appezzamenti di terreno alle
sottonotate persone che li acquistavano siti in:

Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

N.C.E.U. Sezione B, Foglio V°

A) BOVO EGIDIO

sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA
(VR)

N.C.T. Sezione B, Foglio V°, mappale n. 32/c, are 5.85 RDL 27,50

mappale n. 335/c, are 4.10 RDL 20,50

totale are 9.95 RDL 48.08 (effettivi mq. 969)

B) --- OMISSIS ---E --- OMISSIS ---pro indivisi fra loro

sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Pag | 13

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

(VR)
N.C.T. Sezione B, Foglio V°, mappale n. 32/e, are 9.80 RDL 46,06
(effettivi mq. 950)
B) --- OMISSIS --- M.N. 32/g are 11,55 RDL 54,28 (effettivi
mq. 1125)

ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 18.07.1972 Rep. 131168
Trascrizione R.G. n. 13948 – R.P. n. 11275 del 27.07.1972
Notaio --- OMISSIS ---

a favore di

Soggetto n. 1

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 2

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 3

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 4

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a PASTRENGO (VR),

Soggetto n. 5

--- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 6

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a LAZISE (VR),

Soggetto n. 7

TORTELLA ANGELO nato il 21.02.1944 a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR),

Soggetto n. 8

CORSINI SILVIO nato il 21.02.1916 a RONCO ALL'ADIGE (VR)

Soggetto n. 9

CORSINI FRANCO nato il 05.11.1948 a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR)

Contro

Soggetto n. 1

--- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS --- a
CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Soggetto n. 2

--- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR)

Soggetto n. 3

--- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR)

Ognuno per i propri diritti e così congiuntamente per l'intero
vendevano i sotto descritti appezzamenti di terreno alle sotto notate
persone che li acquistavano siti in:

Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
N.C.E.U. Sezione B, Foglio V°

A) --- OMISSIS --- E GIULIANO

sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA
(VR)
N.C.T. Sezione B, Foglio V°, mappale n. 375, 32/f, 32/i (adibito a



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

strada promiscua), consist. 4,23 are, RDL. 18,20, RA 8,13.

B) --- OMISSIS --- E --- OMISSIS ---

 sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 N.C.T. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 372 (EX 334/c), consist. 9,50 are, RDL.47,50, RAL 16,15 (reali mq.1019).

C) --- OMISSIS ---

 sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 N.C.T. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 371 (EX 334/b), consist. 9,00 are, RDL.45,00, RAL. 15,30 (reali mq.949).

D) TORTELLA ANGELO

 sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 N.C.T. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 373 (EX 334/d), consist. 8,80 are, RDL.44,00, RAL 14,96 (reali mq.911).

E) CORSINI SILVIO E CORSINI FRANCO

 sul TERRENO distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 N.C.T. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 32/elle - n. 374 , consist. 9,20 are, RDL.43,40, RAL 17,74 (reali mq.962).

F) --- OMISSIS ---

 1. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 N.C.T. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 376 (EX 31/b), consist. 4,40 are, RDL.22,00, RAL. 7,48 (reali mq.260).

 2. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

 Via Dosso

 N.C.E.U. Sezione B, Foglio V° , mappale n. 251, cat. A/5, cl. 2A, consist. 4,5 vani, p. T -1° , RL. 319.

ATTO TRA VIVI

COMPRAVENDITA

Atto Notarile pubblico del 09.07.1974 Rep. 15546 Rac. n. 813

Trascrizione R.G. n. 10175- R.P. n. 8467 del 06.08.1974

Notaio --- OMISSIS ---

Sede di PESCHIERA DEL GARDA (VR)

a favore di

Soggetto n. 1

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà

per la quota di 1/2,

Soggetto n. 2 ---

OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),
relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di proprietà

per la quota di 1/2,

Contro

Soggetto n. 1

--- OMISSIS ---

nata il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 15



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019
relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di proprietà per la quota di 1/1 ,

Unità Negoziale n. 1

1. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR), frazione Sandrà, C.R. Sez. B, Foglio 5°, mappale n. 32/h, cons 11 are 24 centiare – confinante con i mappali 32/g – 191 – 14 – 32/d – e con strada privata promiscua.

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma dei Notai: ---

OMISSIS --- DEL 03.11.1971, R.G. -----, R.P. 14794

--- OMISSIS --- DEL 27.07.1972, R.G. 13948, R.P. 11275

e

--- OMISSIS --- -DEL 06.08.1974, R.G. 10175, R.P. 8467

C.F. --- OMISSIS ---Y-

Sede di Via Oberdan n° 10 VERONA (VR)

in capo agli esecutati; sussiste continuità nelle note di trascrizione.

Le identificazioni catastali risultano conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale, AD ECCEZIONE DI QUANTO SPECIFICATO PER OGNI SINGOLO SUBALTERNO.-p.to 7-

4 VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono raggruppabili in un UNICO lotto NON vendibili separatamente.

La composizione degli stessi è la medesima, ovvero due appartamenti, un magazzino ed un laboratorio e beni comuni.

Non sono facenti parte di condominio, le spese dei BCNC, vengono sostenute dai fratelli comproprietari al 50 %.

LOTTO N. 1:

immobili distinti al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Via Leopardi n° 23-25,

N.C.E.U. Foglio 6

1. N.C.E.U. **Foglio 6, particella n. 421 sub 2**, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
2. N.C.E.U. **Foglio 6, particella n. 421 sub 3**, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
3. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 6**, cons. 498 mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
4. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 7**, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
5. N.C.T. Foglio 6, **particella n. 421 sub -**, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU-ente urbano .
6. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 8**, cons. —,
E- ENTE COMUNE
7. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 9**, cons. —,
E- ENTE COMUNE
8. N.C.T. Foglio 6, **particella n. 425 sub -**, cons. 1 are 30 centiare, cat. T-terreno.



Criteri di ripartizione delle spese

Le spese condominiali vengono ripartite fra i due fratelli --- OMISSIS ---comproprietari. Non sono facenti parte di condominio.

5 PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza dei diritti, di servitù. Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta in questi immobili, la presenza della sede della Società "--- OMISSIS ---".

Società "--- OMISSIS ---".

Indirizzo sede legale: CASTELNUOVO DEL GARDA -VR-

Via Giacomo Leopardi 25/27

CAP 37014 frazione SANDRA'

NUMERO REA: --- OMISSIS -

--C.F.: --- OMISSIS ---

P.IVA: --- OMISSIS ---

Data atto di costituzione 18/12/1987

Data di iscrizione 02/03/1971

Data ultimo protocollo: 29/04/2021

presidente consiglio amministrazione --- OMISSIS ---

consigliere delegato: --- OMISSIS ---

Stato attività: attiva

Data inizio attività: 01.09.2015

Attività esercitata: LABORATORIO di abbigliamento

**6 ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)**

Che verranno cancellati dalla procedura:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 18.03.2019 Rep 1916/2019,

Trascrizione R.G. n. 16291-R.P. n.10985 del 24.04.2019,

a favore di

--- OMISSIS ---

con sede a MILANO (MI),

C.F. --- OMISSIS ---,

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di PROPRIETÀ

per la quota di 1000/1000,

Contro

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),

C.F. --- OMISSIS ---, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETÀ

per la quota di 1/2,

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR),

C.F. --- OMISSIS ---, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETÀ

per la quota di 1/2,

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 17



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3, (laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3, (abitazione di tipo economico), p. 1.
3. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3, (abitazione di tipo economico), p. 1.
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2, (magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU- ente urbano.
6. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
7. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
8. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
9. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° 1,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
10. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano .
11. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Gen. Zamboni n° -,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6849 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,

ANNOTAZIONE R.G. n. 55252 - R.P. n. 6849 del 13.12.2021,

TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236

Sede di VERONA (VR),

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 18



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 10985 del 24/04/2019

Richiedente --- OMISSIS ---

ISCRIZIONI:

IPOTECA GIUDIZIALE -DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 23.05.2018 Rep. 11310/2018,
Iscrizione R.G. n. 26234 - R.P. n. 4234 del 29.06.2018,
TRIBUNALE CIVILE c.f.: 80151430156
Sede di MILANO (MI),
a favore di

--- OMISSIS ---

con sede a MILANO (MI)

C.F. --- OMISSIS ---,

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

Contro

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat. C/3, (laboratori per arti e mestieri), p. T.
2. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3, (abitazione di tipo economico), p. 1.
3. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 3, cons. 5 vani, cat. A/3, (abitazione di tipo economico), p. 1.
4. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat. C/2, (magazzini e locali di deposito), p. S1.
5. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)
Via Leopardi n°SNC ,
N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 424 sub -, cons. 11are 24 centiare, cat. EU- ente urbano.
6. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
7. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
8. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498 mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
9. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 19



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

(abitazione di tipo civile), p. T.

10. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano .
11. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6847 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,

ANNOTAZIONE R.G. n. 55250 - R.P. n. 6847 del 13.12.2021,

TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236

Sede di VERONA (VR),

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 4234 del 29/06/2018

Richiedente --- OMISSIS ---

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Indirizzo --- OMISSIS ---

IPOTECA VOLONTARIA -COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO del 21.02.2019 Rep. 29704/22219,
Iscrizione R.G. n. 8019 - R.P. n. 1287 del 01.03.2019,
notaio DE MICHELI EMANUELE c.f.: DMC MNL 76L02 L781 F
Sede di VERONA (VR),
a favore di

--- OMISSIS ---.

con sede a FUMANE (VR)

C.F. --- OMISSIS ---,

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

Contro

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Unità Negoziale n. 1

1. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR), N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 1053, cat T- terreno,
2. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR), N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 1054, cat T- terreno,
3. sul terreno distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA(VR), N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 1055, cat T- terreno
4. sull'immobile distinto al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 20



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

- N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat A/2 (abitazione di tipo civile),
5. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat A/2 (abitazione di tipo civile),
6. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 6, cons. 498 mq., cat. C/3 (laboratorio per arti e mestieri),
7. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 421 sub. 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile),
8. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub 1, cons. 182 mq., cat C/3 (laboratorio per arti e mestieri),
9. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub. 2, cons. 5,5 vani, cat. A/3 (abitazione di tipo economico),
10. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub. 3, cons. 5 vani, cat. A/3 (abitazione di tipo economico),
11. N.C.E.U. Foglio 6, mappale n. 424 sub 4, cons. 182 mq., cat C/2 (magazzini e locali di deposito),

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

ANNOTAZIONE n. 6847 del 13.12.2021-RESTRIZIONE DEI BENI-

ATTO GIUDIZIARIO del 06.09.2021 Rep. 1082,
ANNOTAZIONE R.G. n. 55251 - R.P. n. 6848 del 13.12.2021,
TRIBUNALE DI VERONA c.f.: 80025900236
Sede di VERONA (VR),

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Valore degli immobili liberati € 268.000,00

Formalità di riferimento Servizio di PI di VERONA

Iscrizione Numero di registro particolare 1287 del 01/03/2019

Richiedente --- OMISSIS ---

Codice fiscale --- OMISSIS ---

Indirizzo --- OMISSIS ---

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del 16.04.2021 Rep 2158/2021,
Trascrizione R.G. n. 21453-R.P. n.15488 del 18.05.2021,

7 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto E.I. 143-2019, INTEGRATO con E.I. 160/2021 facenti parte dell'unità negoziale n.1, sono otto (8) .

Essendo facenti parte di un unico edificio, vengono RAGGRUPPATI IN UNICO LOTTO, così suddivisi:

LOTTO 1

Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) ex Via Gen. Zamboni n° 1, attualmente Via Leopardi n° 23 e 25

1. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2**, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
2. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3**, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
3. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6**, cons. 498 mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
4. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7**, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
5. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub -**, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano .
6. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 8**, cons. —,
E- ENTE COMUNE



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

7. N.C.E.U. Foglio 6, **particella n. 421 sub 9**, cons. —,
E- ENTE COMUNE
8. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425** sub -, cons. 1 are 30
centiare, cat. T- terreno.

LOTTO 1

Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA Via Leopardi n°23-25,

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento è a favore di --- OMISSIS ---, con sede di Milano, C.F.--- OMISSIS -
--, contro

--- OMISSIS ---C.F.: --- OMISSIS --- per il 50% e ---
OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---per il 50%;

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona il 24/04/2019, R.G. n.
16291 R.P. n. 10985, colpisce i seguenti immobili siti nel:

Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) ex Via Gen. Zamboni
n° 1, attualmente Via Leopardi n° 23 e 25

1. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2**, cons. 7,5 vani,
cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
2. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3**, cons. 7,5 vani,
cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
3. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6**, cons. 498 mq, cat.
C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
4. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7**, cons. 3,5 vani,
cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
5. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub -**, cons. 12 are 73
centiare, cat. EU- ente urbano
6. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -**, cons. 1 are 30
centiare, cat. T- terreno.

Integrazione per mancanza di due subalterni n. 8 n. 9 vano scale, giardino in
comproprietà e terrazza in comproprietà:

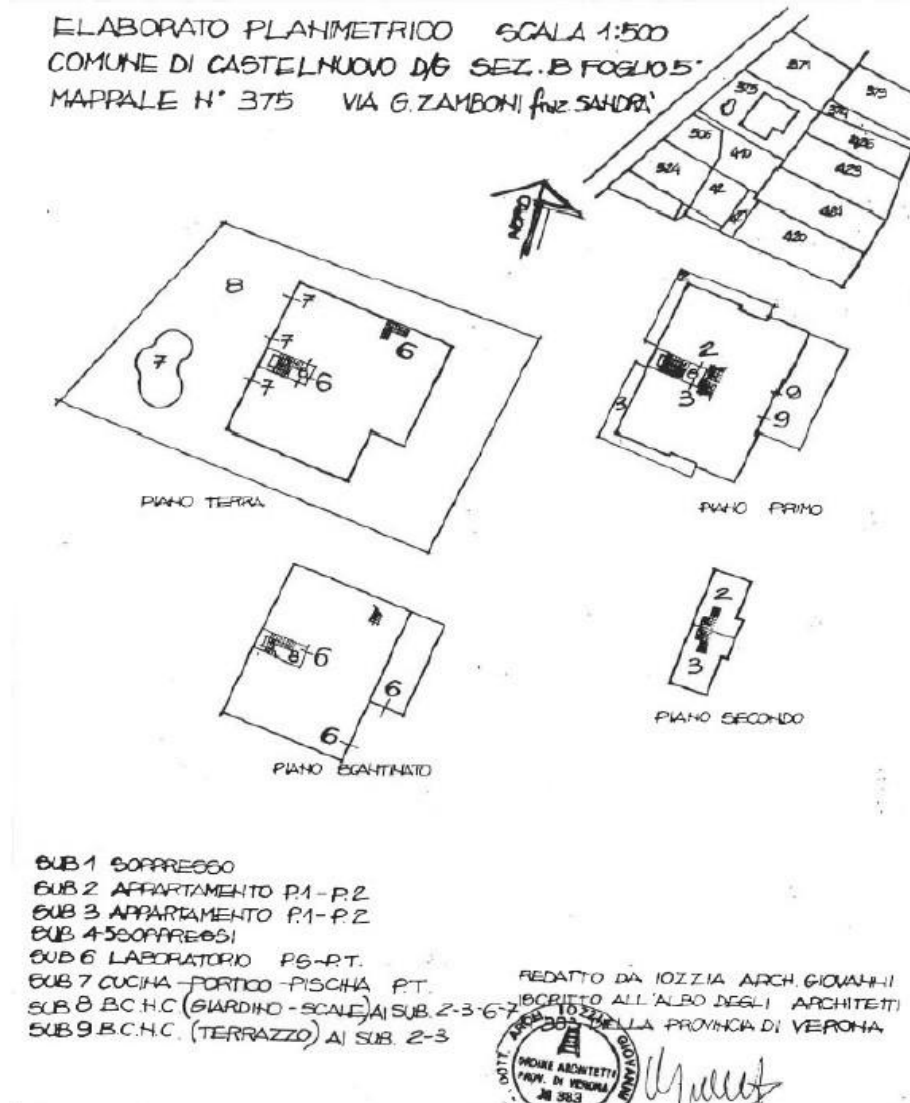
favore di --- OMISSIS ---, con sede di Milano, C.F. --- OMISSIS ---, contro
--- OMISSIS ---C.F.: --- OMISSIS --- per il 50% e ---
OMISSIS --- C.F.: --- OMISSIS ---per il 50%;

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona il 18/05/2021, R.G. n.
21453 R.P. n. 15488, colpisce i seguenti immobili:

7. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 8**,
natura E-ENTE COMUNE Cons.--
8. **N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 9**,
natura E-ENTE COMUNE Cons.--



Si allega elaborato planimetrico per esemplificare quanto detto:



Le unità comprese nel LOTTO 1 fanno parte di un complesso residenziale costituito da 2 unità abitative al piano primo con terrazza in comproprietà e soffitte al piano secondo -sottotetto-.

Al piano terra e interrato vi è un laboratorio di confezioni; sempre al piano terra vi è un portico con cucina, piscina e un grande giardino pertinenziale completano il bene in oggetto.

Il compendio è sito nel Comune di Castelnuovo del Garda località Sandra, Via G. Leopardi n. 23/25.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di color bianco. (doc. fotog. 1)

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi è buona ma la rete viaria risulta molto trafficata sulla strada Via Generale

**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Zamboni SP27, inoltre a creare notevole disturbo serale è la presenza del bar situato al lato nord dell'immobile.

L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., **Comune di Castelnuovo del Garda Fg 6 mapp.le n.421, avente superficie di mq 1243,02**, di proprietà dei Fr.lli --- OMISSIS ---E --- OMISSIS ---, come in atti di compravendita dei notai DIOGUARDI, e LIUZZI. (allegati)

N.C.T. Foglio 6, particella n. 421, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano.

24/10/22, 20:58

Sistema Informativo Territoriale - Visualizza dati RICERCA PER FOGLIO E MAPPALE



Comune di Castelnuovo del Garda

Provincia di Verona



» Home » Pagina Iniziale » Imposta ricerca » Risultati ricerca » Dettaglio dati record selezionato

RICERCA PER FOGLIO E MAPPALE
Visualizzazione della scheda dei dati

Foglio :	6
Mappale :	421
Superficie :	1243,202

Nell' area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva, sono presenti una piscina sul retro dell'immobile in oggetto, ed un ampio giardino. Il fabbricato è realizzato negli anni '70 con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, solai e tetto in latero-cemento; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, il manto di copertura del tetto è in coppi. NON è presente l'abitabilità dell'edificio e non vi sono le certificazioni degli impianti. Secondo quanto dichiarato dai due fratelli Cielo, l'edificio non risulta in condominio e le spese di gestione dei beni comuni vengono suddivise fra i due fratelli comproprietari al 50%. (doc. fotog. 1)

L'accesso al complesso residenziale avviene mediante due aperture carrabili della recinzione, su strada pubblica via G. Leopardi civico n. 23/25; entrambe con cancello automatico scorrevole. (doc. fotog. N. 1-2-3)

Entrando dal cancello a sinistra della proprietà, un percorso esterno pavimentato con tasselli di botticino invecchiato, permette mediante alcuni gradini, di raggiungere il livello superiore, il retro dell'edificio dove, passando tramite il portico, vi è l'entrata all'immobile. Questa entrata carrabile funge anche d'accesso al laboratorio di confezioni sito al piano interrato e terra, con relativi uffici e magazzino.

PLANIMETRIA DEL MAPPALE FG. 6 n. 421

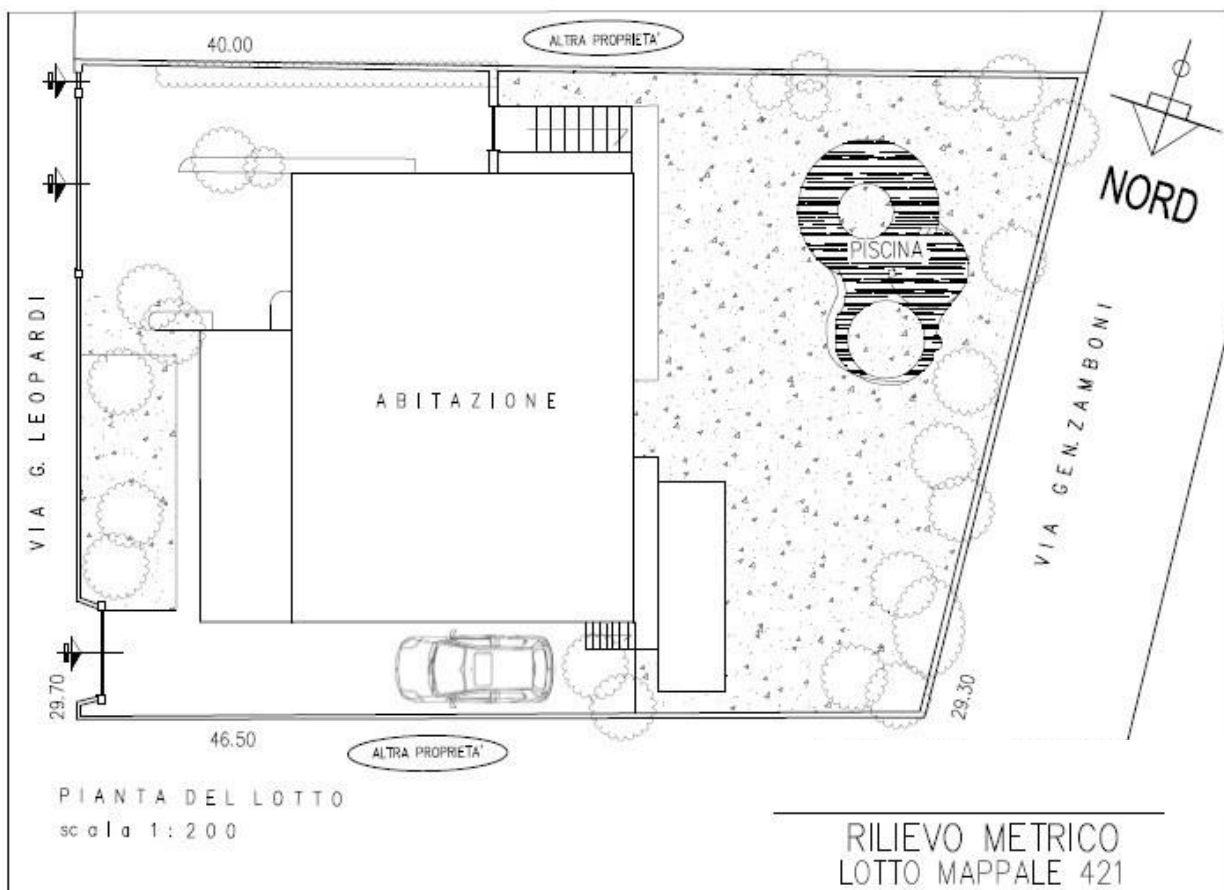
Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 24



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**



L'accesso invece dal lato destro -nord- della proprietà, permette di raggiungere uno spazio esterno adibito a parcheggio privato, pavimentato sempre con tasselli di botticino invecchiato e coperto da tettoia chiusa su tre lati, avente una superficie di mq.60 .

Tutta la proprietà, lungo i lati ovest e sud è circondata da una siepe posta a ridosso della recinzione che è realizzata con muretto in c.l.s.(davanti), mentre su via Zamboni è a secco in pietre, alto circa 50 cm e con sovrastante recinzione metallica sul fronte strada, alta 1,00 mt.

Sul lato ovest, verso la via Zamboni, il lotto è adibito a giardino, con una rigogliosa vegetazione di alberi anche ad alto fusto che formano una quinta di protezione e di privacy per i proprietari. In questo giardino è collocata una piscina realizzata con progetto del 1991. Anche sul prospetto principale è presente una curata vegetazione che tende a mascherare e proteggere la proprietà. Vedasi la documentazione fotografica presente.(doc. fotog. dalla 1 alla 22 compresa)

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Prima di procedere alla descrizione dei singoli corpi, oggetto di pignoramento si precisa che si sono riscontrate delle difformità relative alla volumetria dell'edificio.



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Da ricerche effettuate presso l'ufficio ed. privata risulta che la superficie del lotto è inferiore rispetto a quanto documentato nei progetti presentati inoltre, il porticato ad ovest fronte piscina più volte è stato rappresentato graficamente aperto sui due lati ovest e sud, ma nel corso degli anni e dei progetti successivi, è andato man mano "chiudendosi", creando un volume non autorizzato.

Internamente la distribuzione delle due unità abitative risulta non essere mai stata autorizzata anche se catastalmente corretta.

Stessa cosa dicasi per la tettoia fissa che ricopre il lato nord dell'edificio con una superficie di mq 60. adibita a parcheggio per le auto, essendo la stessa chiusa sui tre lati crea volume non autorizzato.

Per quanto riguarda inoltre la percentuale di superficie a verde del lotto, risulta essere inferiore rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente scheda "ZONA OMOGENEA B, Ba", di attuale Urbanizzazione Residenziale, ovvero del 70% del lotto e del 30% del lotto per superficie pavimentata.

Per soddisfare tali indici è necessaria la rimozione di parte della pavimentazione esterna del lotto per ottenere la superficie richiesta a verde ovvero, di superficie filtrante.

Corpo n. 1 categoria A/2

Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani.,

(abitazione tipo civile), p. 1/2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Fr.lli --- OMISSIS ---e Giuliano, di un appartamento sito in località Sandrà, Comune di Castelnuovo del Garda-VR- via G. Leopardi n. 23-25.

L'appartamento.

L'unità appartamento consta di 140 mq. lordi, con un balcone che si affaccia sul lato ovest e nord mq. 27, ed una terrazza **(sub 9)** sul lato est di mq. 53 utilizzabile però sia dal sub 2 che dal sub 3. Al piano secondo vi è inoltre, un sottotetto mansarda di mq. 40. *(doc. fotog. n. 3).*

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un percorso esterno nel giardino **(sub 8)**, collocato sul retro dell'immobile, entrando nel portico **(sub 7)**, per raggiungere il vano scale **(sub 8)**.

Altra entrata per accedere al vano scale, è presente tramite il laboratorio di confezioni in quanto, sono comunicanti.

Il vano scale, *(doc. fotog. n.16)* finemente realizzato con pedate ed alzate in marmo, presenta sul prospetto ad ovest un'ampia vetrata realizzata con vetri policromi. Anche il parapetto che segue l'andamento della scala è



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

realizzato in metallo lucido e vetro con l'inserimento di luci, poste sotto il corrimano. Una statua dentro ad una nicchia nella parete, arricchisce il pianerottolo del piano primo di accesso ai sub 2 e 3. (doc. fotog. n.30)

La porta d'entrata è in legno con finitura bianca lucida, costituita da due ante, senza chiusura blindata. Marmi, stucchi e decori sono presenti su numerose pareti. (doc. fotog. N.17)

Le porte interne sono a battente, in legno massiccio color bianco verniciato. L'altezza interna è di 2,90 mt., molto spesso però ribassata da controsoffittature, ed è composto da un ampio ingresso-soggiorno, con cucina nascosta da un ripostiglio. Un ampio camino si trova compreso fra le due porte-finestra che danno sul balcone verso ovest. Altre due porte-finestra sono invece rivolte sul lato nord ed affacciano sul proseguimento del balcone. Anche la cucina presenta una portafinestra che affaccia sullo stesso. Sempre dalla cucina, un'altra porta si apre sul ripostiglio di piccole dimensioni che insiste tra la cucina e la zona ingresso.

La pavimentazione della cucina è realizzata con piastrelle quadrate cm. 20x20, in botticino. Numerose sono le presenze nei locali di split per l'aria condizionata. Sul lato destro dell'entrata, è presente la porta del disimpegno che accede alla zona notte composta dal bagno principale, che separa due camere da letto e da un ulteriore bagno più piccolo.

L'appartamento ha una triplice esposizione, nord, ovest ed est che è il prospetto principale dell'edificio con terrazza (sub 9) in comproprietà fra i due appartamenti.

Dal balcone sito nella zona giorno, si gode invece la vista sul parco-giardino con piscina. La pavimentazione del balcone è in cotto lucido, per esterni, formato quadrato cm. 15x15. Il parapetto dello stesso è costituito con aste verticali sagomate in ferro, color grigio scuro con decori laterali, zincato e verniciato. I serramenti interni sono in legno bianco con vetrocamera, gli oscuranti esterni a battente, colore grigio, sono in legno.

Il pavimento è in parquet posto in diagonale, con doghe larghe 10 cm. Le pareti per la maggior parte sono trattate con intonaco ad encausto spatolato. La porta che separa dalla zona notte è in vetro policromo, nelle gradazioni del rosa. (doc. fotog. n.17)

Il bagno padronale ha le pareti rivestite per tutta l'altezza di ceramica a piastrelle quadrate formato cm. 15x15, colore nero. Gli elementi del bagno sono : vasca, lavabo doppio ad incasso nel mobile, water e bidet. Finestra con apertura a vasistas. La camera da letto matrimoniale ha le pareti rivestite in spatolato color grigio-verde chiaro e il pavimento anche qui è in parquet. (doc. fotog. n.19). L'altra camera da letto presente è singola, ha le stesse finiture



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

della matrimoniale e la porta finestra presente, affaccia sulla terrazza -sub 9- in comproprietà con il sub 3. Questa terrazza è esposta ad est, ha un parapetto in muratura h. 90 cm. Ed il pavimento è in ardesia grigio chiaro dimensione cm. 15x15 quadrata. Illuminazione esterna e tenda da sole lungo tutta la terrazza completano l'arredo esterno. (doc. fotog. n.20)

Il secondo bagno presente nell'appartamento è cieco ma, ha una presa di luce sul soffitto; inoltre, lungo tutto il perimetro è presente una luce a neon, nascosta da un particolare elemento in marmo chiaro, dello stesso rivestimento del bagno, che raggiunge h. cm. 180. in fondo al bagno, quasi in nicchia si trova la doccia, una pilozza e una lavatrice. E' presente inoltre un mobile con doppio-lavabo da incasso e water.

Un'ampia scala, di colore nero lucido, porta al piano sottotetto il quale comprende una camera da letto matrimoniale con bagno. Le finestrate di piccola dimensione si trovano lungo tutto il perimetro, inoltre, per raggiungere i rapporti aero-illuminanti, vi sono le finestre da tetto.

Le pareti sono con finitura a civile di colore bianco mentre il soffitto è di spatolato color grigio-verde, come le finiture del piano primo. Tende a nastro, avvolgibili, fungono da oscuranti. I serramenti interni sono bianchi in legno.

La porta del bagno è in vetro policromo posto su una struttura molto pesante in legno massiccio bianco. Tutto il bagno è rivestito in marmo *verde alpi* fino all'altezza di 180 cm. Gli accessori sono lavabo ad incasso in un piano sempre di marmo verde alpi, un water, un bidet e la doccia con ante in cristallo scorrevoli. Finestre scorrevoli, con vetro camera, in legno bianco, a nastro si trovano nella parete dietro al water, anch'esse con oscuranti avvolgibili a nastro, dall'interno. Un termo-arredo posto in verticale, completa l'impiantistica del bagno. Il riscaldamento è autonomo, mediante una caldaia Immergas a basamento, presente nel vano tecnico del piano terra; gli elementi radianti sono termoconvettori.

Sui balconi si trovano dei climatizzatori a pompa di calore, modello Vortice Climaticum, monosplit Vortice. Telecamere di sicurezza Bitron si trovano sparse un po' ovunque nell'intero edificio.

Non è stata riscontrata, presso il Comune di Castelnuovo del Garda, ufficio ed. privata, la presenza dei certificati di conformità degli impianti.

La C.T.U. sottolinea quindi necessario, vista l'epoca di realizzo dell'immobile -1975-, l'accertamento e la regolarità degli stessi.

Sempre dalla cucina, un'altra porta si apre sul ripostiglio di piccole dimensioni che insiste sul balcone, sempre lato est.

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

SI PRECISA INOLTRE:

mancano i CERTIFICATI DI CORRETTA ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ed il



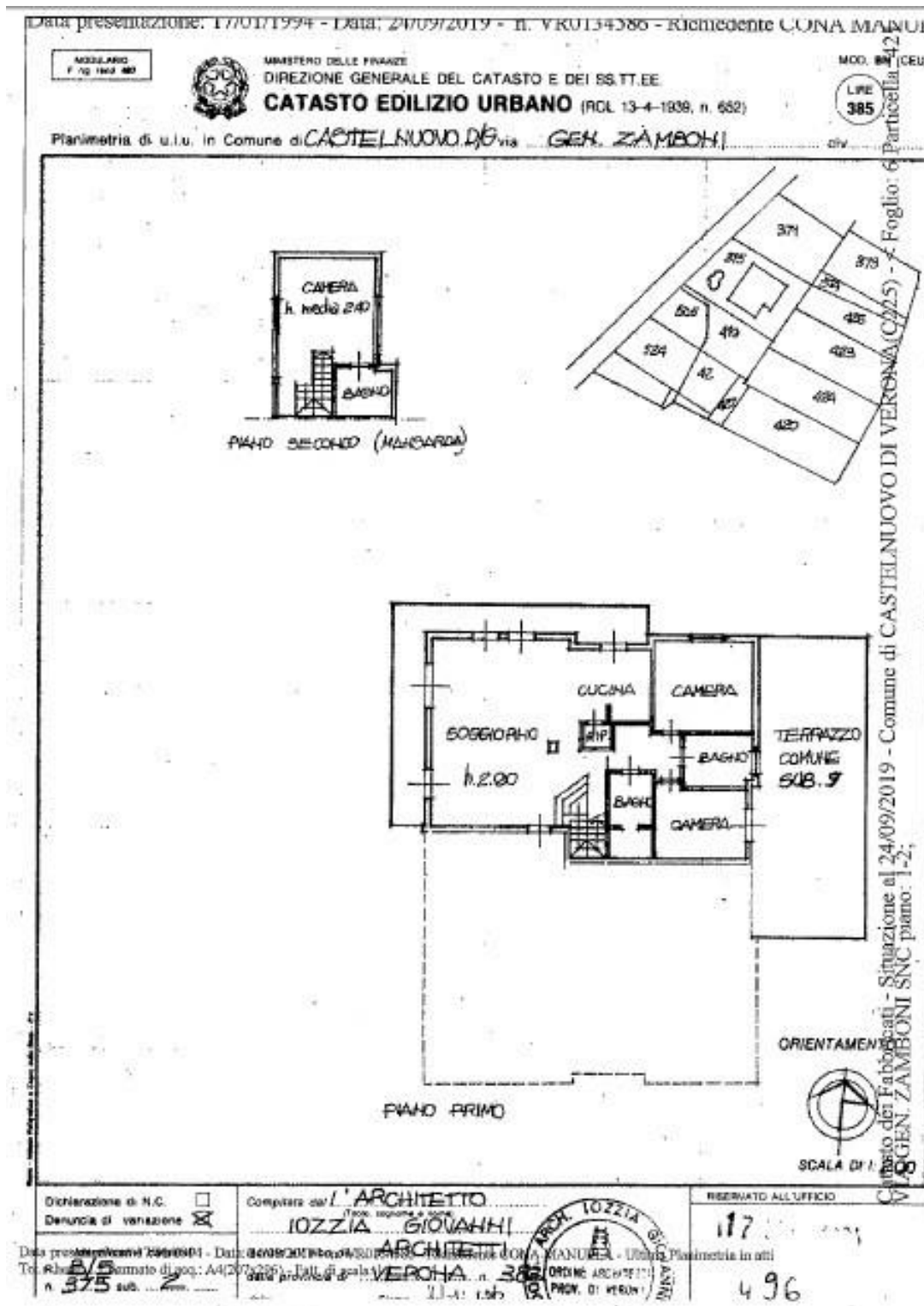
**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

rilascio dell'ABITABILITA', complessivo per tutto lo stabile.

Le condizioni manutentive generali sono molto buone, vedasi la documentazione fotografica presente. (doc. fotog. dalla 16 alla 23 compresa)

PLANIMETRIA in data 24.09.2019

Appartamento foglio n. 6 mappale 421 sub 2



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
abitazione	mq. 140	1,00	mq. 140	ottime
terrazza-est	mq. 53,00/2 (anche del sub 3)	30%	mq. 7,95	ottime
balcone nord- ovest	mq. 27,00	20%	mq. 5,40	ottime
sottotetto	Mq. 40	80% fino a h. 2,40	mq. 32	ottime

Superficie Lorda complessiva: mq 233,55

Superficie Commerciale complessiva: mq 185,35

ACCESSORI

—.....

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e due piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, di cotto superiormente. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a. I solai sono del tipo misto laterizio e c.a. H= cm. 20+4. Sopra a quello di soffittatura sono disposti dei muretti a tavelloni per la posa del manto di copertura. I balconi sono monolitici di c.a. H= cm 16 e sbalzo massimo di cm. 150. Le scale hanno i gradini di c.a. incastrati nel muro di mattoni spess.da 25 cm. (*collaudo del 03.08.1976 n. 4028*)

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale. Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco effetto graffiato, colore grigio, avvolgibili in pvc colore bianco e soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, e/o parquet, serramenti in legno senza vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica e telefonica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO ASSENTI LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

<i>Fondazioni:</i>	<i>c.a</i>
<i>Solai:</i>	<i>laterocemento</i>
<i>Strutture verticali:</i>	<i>c.a e laterizio</i>
<i>Copertura;</i>	<i>tetto a falde,</i>
<i>Balconi/Terrazze:</i>	<i>parapetto in ringhiera di metallo sagomato color grigio scuro</i>

Componenti Edilizie

<i>Cancello Carraio:</i>	<i>2 cancelli carrai con apertura telecomandata</i>
<i>Can. pedonale:</i>	<i>ferro - apertura elettrica - in buono stato</i>



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Infissi esterni: oscuranti in legno color grigio - in buono stato -
Infissi interni: anta a battente - in legno bianco con vetro
Manto di copertura: camera in buono stato
Pareti esterne: coppi-tetto a falde
Pavimentazione esterna: intonaco - colore bianco- in buono stato
Percorsi interni: finitura tasselli di botticino invecchiato - in buono stato
Bagno: in ceramica— zona giorno - in buono stato
Camere da letto: zona notte in parquet- doghe cm. 10
Portone d'ingresso: in marmo verde alpi— bagno - in buono stato
Recinzione: parquet
Tramezze interne: porta non blindata 2 ante a battente - legno
Recinzione: vernice bianca lucido - in ottimo stato,
Tramezze interne: recinzione metallica su zoccolatura in c.a in buono stato
Tramezze interne: muratura in mattoni forati - in buono stato -
Tramezze interne: Finitura: rasatura ad encausto, spatolato e malta fine

Caratteristiche impianti

Antifurto: si
Citofonico: si
Elettrico: sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante
Gas: caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - funzionante
Idrico: sottotraccia - a norma - Rete di distribuzione: funzionante
Condizionatore: - Apparecchi
Termico: Climatizzatore VORTICE con split
IMPIANTO D'ALLARME: autonomo - Alimentazione: metano - a norma — funzionante -
IMPIANTO D'ALLARME: Apparecchi diffusori: termoconvettori e termoarredo
IMPIANTO D'ALLARME: Si, telecamere di sicurezza BITRON

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Verona e comuni limitrofi.

ABITAZIONI CIVILI—VILLE E VILLINI Sandra' e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1° semestre 2022)	1.800	2.600	€ 2.200
BORSINO IMMOBILIARE	1.600	2.500	€ 2.050
AGENZIE IMMOBILIARI	1.550	2.550	€ 2.050
Valutazione media unitaria ponderata			€ 2.100

- Adeguamenti alla stima:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Si fa presente che la distribuzione attuale non risulta autorizzata dagli organi competenti.

E' necessaria quindi la presentazione di una CILA in sanatoria per l'assenza di titoli abilitativi che giustificano l'attuale distribuzione, si valutano i diritti dovuti, il tecnico abilitato alla presentazione del progetto in 3.500 euro.

- Giudizio di comoda divisibilita':
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	appartamento	mq 185	€ 2.100	€ 388.500,00
	oneri per regolarizzare la diversa distribuzione interna			3.500,00
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 385.000,00

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 385.000,00 (euro trecentoottantacinque)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Corpo n. 2 categoria A/2

Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani.,

(abitazione tipo civile), p. 1/2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Fr.Ili --- OMISSIS ---e Giuliano, di un appartamento sito in località Sandrà, Comune di Castelnuovo del Garda-VR- via G. Leopardi n. 23-25.

L'appartamento.

L'unità appartamento consta di 140 mq. lordi, con un balcone che si affaccia sul lato ovest e sud mq. 27, ed una terrazza **(sub 9)** sul lato est di mq. 53 utilizzabile però sia dal sub 2 che dal sub 3. Al piano secondo vi è inoltre, un sottotetto mansarda di mq. 40. *(doc. fotog. n. 24).*

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un percorso esterno nel



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

giardino **(sub 8)**, collocato sul retro dell'immobile, si passa nel portico, per raggiungere il vano scale **(sub 8)**.

Altra entrata per accedere al vano scale, è presente tramite il laboratorio di confezioni in quanto, sono comunicanti.

Il vano scale, **(doc. fotog. n.16)** finemente realizzato con pedate ed alzate in marmo, presenta sul prospetto ad ovest un'ampia vetrata realizzata con vetri policromi. Anche il parapetto che segue l'andamento della scala è realizzato in metallo lucido e vetro con l'inserimento di luci, poste sotto il corrimano. Una statua dentro ad una nicchia nella parete, arricchisce il pianerottolo del piano primo di accesso ai **sub 2 e 3. (doc. fotog. n.30)**
L'entrata del sub 3 è a destra del pianerottolo.

La porta d'entrata è in legno con finitura bianca lucida, costituita da due ante, senza chiusura blindata. Marmi, stucchi e decori sono presenti su numerose pareti. **(doc. fotog. n.24-25)**

L'altezza interna è di 2,90 mt., molto spesso però ribassata da controsoffittature, ed è composto da un ampio ingresso-soggiorno, con cucina nascosta da un ripostiglio.

Un ampio camino si trova compreso fra le due porte-finestra che danno sul balcone verso ovest. Altre due porte-finestra sono invece rivolte sul lato sud ed affacciano sul proseguimento del balcone. Anche la cucina presenta una portafinestra che affaccia sullo stesso.

Sempre dalla cucina, un'altra porta si apre sul ripostiglio di piccole dimensioni che insiste tra la cucina e la zona ingresso.

La pavimentazione della cucina è realizzata con piastrelle quadrate cm. 20x20, in botticino. Numerose sono le presenze nei locali di split per l'aria condizionata.

Sul lato sinistro dell'entrata, è presente la porta del disimpegno che accede alla zona notte composta dal bagno principale, che separa due camere da letto e da un ulteriore bagno più piccolo.

L'appartamento ha una triplice esposizione, sud, ovest ed est che è il prospetto principale dell'edificio con terrazza **(sub 9)** in comproprietà fra i due appartamenti. **(doc. fotog. n.26)**

Dal balcone sito nella zona giorno, si gode invece la vista sul parco-giardino con piscina. La pavimentazione del balcone è in cotto lucido, per esterni, formato quadrato cm. 15x15. Il parapetto dello stesso è costituito con aste verticali sagomate in ferro, color grigio scuro con decori laterali, zincato e verniciato.

I serramenti interni sono in legno bianco con vetrocamera, gli oscuranti esterni a battente, colore grigio, sono in legno. Le porte interne sono a



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

battente, in legno massiccio color bianco verniciato.

Il pavimento è in parquet posto in diagonale, con doghe larghe 10 cm. Le pareti per la maggior parte sono trattate con intonaco ad encausto spatolato. La porta che separa dalla zona notte è in vetro policromo, con le gradazioni del rosa. *(doc. fotog. n.25)*

Il bagno padronale ha le pareti rivestite per tutta l'altezza di ceramica a piastrelle quadrate formato cm. 15x15, colore nero. Gli elementi del bagno sono : vasca, lavabo doppio ad incasso nel mobile, water e bidet. Finestra con apertura a vasistas. *(doc. fotog. n.27)*

La camera da letto matrimoniale ha le pareti rivestite in spatolato color grigio-verde chiaro e il pavimento anche qui è in parquet. *(doc. fotog. n.19)*

L'altra camera da letto presente è singola, ha le stesse finiture della matrimoniale e la porta finestra presente, affaccia sulla terrazza **-sub 9-** in comproprietà con il sub 3. Questa terrazza è esposta ad est, ha un parapetto in muratura h. 90 cm. Ed il pavimento è in ardesia grigio chiaro dimensione cm. 15x15 quadrata. Illuminazione esterna e tenda da sole lungo tutta la terrazza completano l'arredo esterno. *(doc. fotog. n.28)*

Il secondo bagno presente nell'appartamento è cieco ma, ha una presa di luce sul soffitto; inoltre, lungo tutto il perimetro è presente una luce a neon, nascosta da un particolare elemento in marmo chiaro, dello stesso rivestimento del bagno, che raggiunge h. cm. 180. in fondo al bagno, quasi in nicchia si trova la doccia, una pilozza e una lavatrice. E' presente inoltre un mobile con doppio-lavabo da incasso e water.

Un'ampia scala, di colore nero lucido, porta al piano sottotetto il quale comprende una camera da letto matrimoniale con bagno. Le finestrate di piccola dimensione si trovano lungo tutto il perimetro, inoltre, per raggiungere i rapporti aero-illuminanti, vi sono le finestre da tetto. *(doc. fotog. n.29)*

Le pareti sono con finitura a civile di colore bianco mentre il soffitto è di spatolato color grigio-verde, come le finiture del piano primo. Tende a nastro, avvolgibili, fungono da oscuranti. I serramenti interni sono bianchi in legno.

La porta del bagno è in vetro policromo posto su una struttura molto pesante in legno massiccio bianco. Tutto il bagno è rivestito in marmo *color nero* fino all'altezza di 180 cm. Gli accessori sono lavabo ad incasso in un piano sempre di marmo verde alpi, un water, un bidet e la doccia con ante in cristallo scorrevoli. Finestre scorrevoli, con vetro camera, in legno bianco, a nastro si trovano nella parete dietro al water, anch'esse con oscuranti avvolgibili a nastro, dall'interno. Un termo-arredo posto in verticale, completa l'impiantistica del bagno.

Il riscaldamento è autonomo, mediante una caldaia *Immergas* a



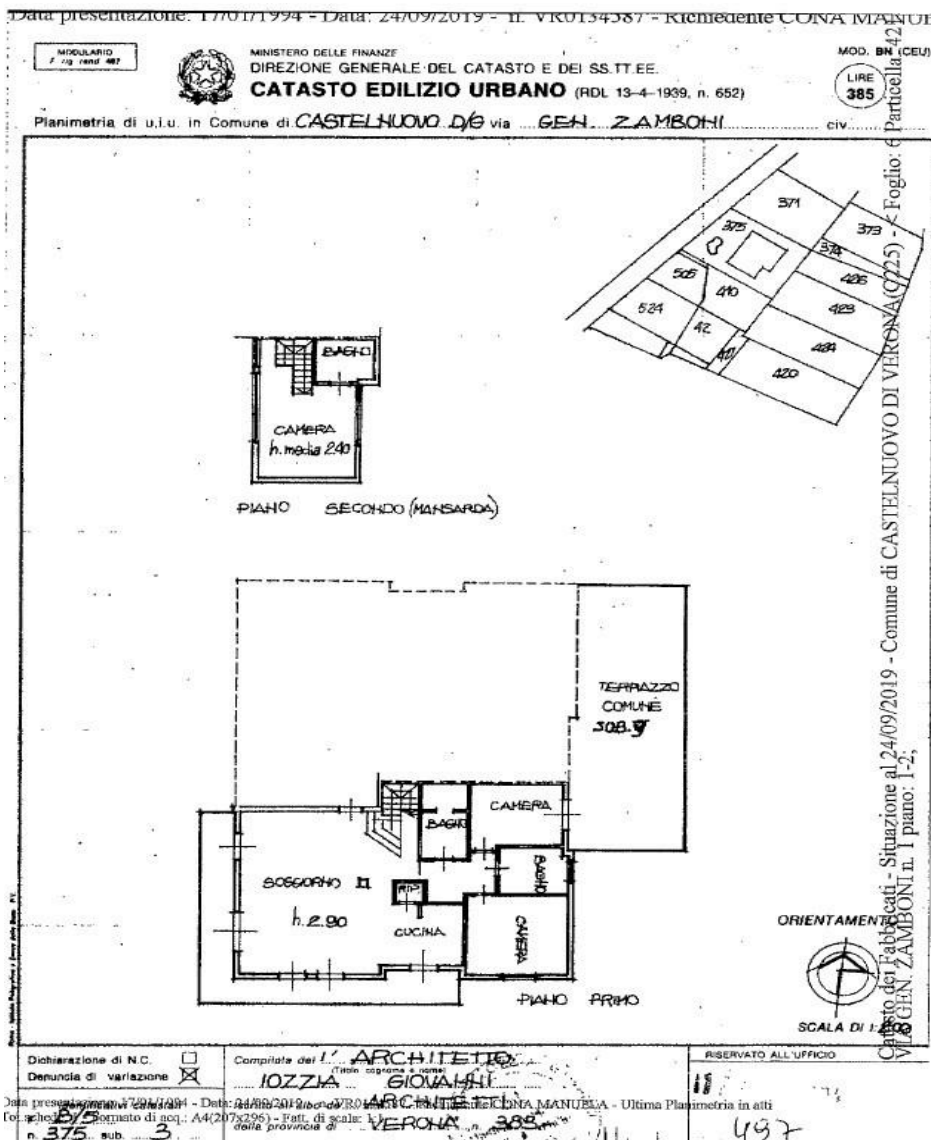
**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

basamento, presente nel vano tecnico del piano terra.

Sui balconi si trovano dei climatizzatori a pompa di calore, modello Vortice Climaticum, monosplit Vortice. Telecamere di sicurezza Bitron si trovano sparse un po' ovunque nell'intero edificio. Non è stata riscontrata, presso il Comune di Castelnuovo del Garda, ufficio ed. privata, la presenza dei certificati di conformità degli impianti. La C.T.U. sottolinea quindi necessario, vista l'epoca di realizzo dell'immobile -1975-, l'accertamento e la regolarità degli stessi. Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene. SI PRECISA INOLTRE: mancano i CERTIFICATI DI CORRETTA ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ed il rilascio dell'ABITABILITA', complessivo per tutto lo stabile. Le condizioni manutentive generali sono molto buone, vedasi la documentazione fotografica presente. (doc. fotog. dalla 23 alla 29 compresa)

PLANIMETRIA in data 24.09.2019

Appartamento foglio n. 6 mappale 421 sub 3



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
abitazione	mq. 140	1,00	mq. 140	ottime
terrazza-est	mq. 53,00/2 (anche del sub 2)	30%	mq. 7,95	ottime
balcone sud-ovest	mq. 27,00	20%	mq. 5,40	ottime
sottotetto	Mq. 40	80% fino a h. 2,40	mq. 32	ottime

Superficie Lorda complessiva: mq 233,55

Superficie Commerciale complessiva: mq 185,35

ACCESSORI

TERRAZZA-SUB 9 in comunione con il SUB 2

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e due piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, di cotto superiormente. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

I solai sono del tipo misto laterizio e c.a. H= cm. 20+4. Sopra a quello di soffittatura sono disposti dei muretti a tavelloni per la posa del manto di copertura. I balconi sono monolitici di c.a. H= cm 16 e sbalzo massimo di cm. 150.

Le scale hanno i gradini di c.a. incastrati nel muro di mattoni spesso da 25 cm.
(collaudo del 03.08.1976 n. 1557)

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale. Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco effetto graffiato, colore grigio, avvolgibili in pvc colore bianco e soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, e/o parquet, serramenti in legno senza vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è dotata di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica e telefonica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO ASSENTI LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Castelnuovo d.G. di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Verona e comuni limitrofi.



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

ABITAZIONI CIVILI –VILLE E VILLINI Sandra' e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1° semestre 2022)	1.800	2.600	€ 2.200

BORSINO IMMOBILIARE	1.600	2.500	€ 2.050
AGENZIE IMMOBILIARI	1.550	2.550	€ 2.050
Valutazione media unitaria ponderata			€ 2.100

-
- Adeguamenti alla stima:
Si fa presente che la distribuzione attuale non risulta autorizzata dagli organi competenti.
E' necessaria quindi la presentazione di una CILA in sanatoria per l'assenza di titoli abilitativi che giustificano l'attuale distribuzione, si valutano i diritti dovuti, il tecnico abilitato alla presentazione del progetto in 3.500 euro.
- Giudizio di comoda divisibilita':
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	appartamento	mq 185	€ 2.100	€ 388.500,00
	oneri per regolarizzare la diversa distribuzione interna			3.500,00
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 385.000,00

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 385.000,00 (euro trecentoottantacinque)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Corpo n. 3 categoria C/3

Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 7,5 vani.,

(laboratori per arti e mestieri), p. TS1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Fr.lli --- OMISSIS ---e Giuliano, di un laboratorio di confezioni- sito in località Sandrà, Comune di Castelnuovo del Garda-VR- via G. Leopardi n. 23/25.

LABORATORIO-

L'unità consta di 285 mq. lordi al piano interrato, mq. 180 al piano terra con



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

ulteriori locali accessori così suddivisi in: centrale termica mq. 15,8, servizi igienici e magazzino di mq. 32,2, uffici al piano primo di mq. 53,40.

La distribuzione riportata in planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

L'accesso è posto sul fronte strada via Leopardi al civico n. 23, mediante ampio cancello carrabile dal quale si può entrare nella zona carico-scarico per il laboratorio.

Accanto a questa entrata, sulla destra è presente l'entrata del magazzino e ai vani tecnici. Ad un dislivello, in discesa di circa 1,40 mt., si accede all'ingresso al laboratorio, che avviene tramite una bussola rientrante in muratura, realizzata con porte e pannelli di vetro a formare una nicchia d'entrata. (doc. fotog. n. 1)

Il locale ha la pianta completamente libera da tramezzature, ma rispetto alla planimetria catastale, sono presenti dei setti in pannello, che delimitano la zona a creare uno spazio ufficio.

Sempre in questo piano si trovano poi separati da porta REI 120, il locale centrale termica, due servizi igienici ed un piccolo magazzino, deposito accessori per l'abbigliamento. (doc. fotog. n. 8,9)

Mediante una scala in ferro, realizzata con progetto approvato in data 11.06.1988 n. 3380; si sale al piano primo. Questo locale invece meno ampio, dimensioni lorde mq. 180, anch'esso adibito a laboratorio confezioni, ha due ampie vetrate esposte a sud, utilizzate anche per il carico e scarico grandi imballaggi. (doc. fotog. n. 12)

Anche il prospetto verso nord è costituito di grandi vetrate, suddivise in quattro pannelli apribili a vasistas. Altre quattro sono facenti parte di un ufficio che è stato ricavato con delle pareti in vetro e pannelli.

(doc. fotog. n. 2,3)

Tale distribuzione, non risulta autorizzato dagli organi competenti.

Per il ripristino alle condizioni originali, e per l'assenza di titoli abilitativi che giustificano la presenza del volume, si valuta la rimozione e lo smaltimento dello stesso in 3.500 euro.

Tutto il sub 6, risulta avere un'altezza interna di 270 mt.; nel piano primo sono presenti alcune controsoffittature nelle zone di passaggio, contenitive degli impianti: luce ed areazione. (doc. fotog. n. 13)

L'esposizione è molto buona ed ampie aperture sono presenti in ogni prospetto.

Salendo la scala, alla sinistra si trova la porta dell'ufficio di contabilità. Anche qui una parete non presente nella planimetria catastale, ha creato un ufficio a sé stante. Dal laboratorio mediante porta collocata sulla parete ad ovest, si entra nel vano scale e ci si trova quindi nel **sub 8**. (doc. fotog. n. 13) Serramenti: Sono presenti ampie finestre in pvc con vetro termico



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

colore bianco, internamente sono inserite delle veneziane oscuranti regolabili, di colore bianco. Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica, piastrelle cm. 40x40 le pareti intonacate. (si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 12). L'immobile è esposto su tutti e tre i prospetti liberi, nord, sud ed est.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata tramite farette incastonate nella controsoffittatura, funzionanti. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori collocati in parte sotto la controsoffittatura e in alcune macchine a parete. La centrale termica è collocata al piano terra lato est, vicino ai bagni e magazzino. Il riscaldamento è autonomo mediante caldaia Super Sirio a basamento, a metano. Nei bagni vi sono i termo arredi, mentre i termosifoni sono negli uffici.

E' presente l'impianto antincendio Castagna mediante sprinkler nel controsoffitto, zona vendite; vi sono inoltre gli estintori presenti in tutto il laboratorio.

Impianto d'allarme mediante Telecamere di sicurezza Bitron, si trovano in vari punti della proprietà. Le finiture di tutto l'immobile sono più recenti rispetto all'epoca di costruzione dello stesso, anche per quanto concerne l'impiantistica. Le condizioni manutentive generali sono molto buone.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, NON sussistono invece i CERTIFICATI DI CORRETTA ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI ed il Certificato di ABITABILITÀ.

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 24.09.2019



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Data presentazione: 17/01/1994 - Data: 24/09/2019 - n. VR0154589 - Richiedente CONA MANUELA

MODELLO F. fig. rend. 487



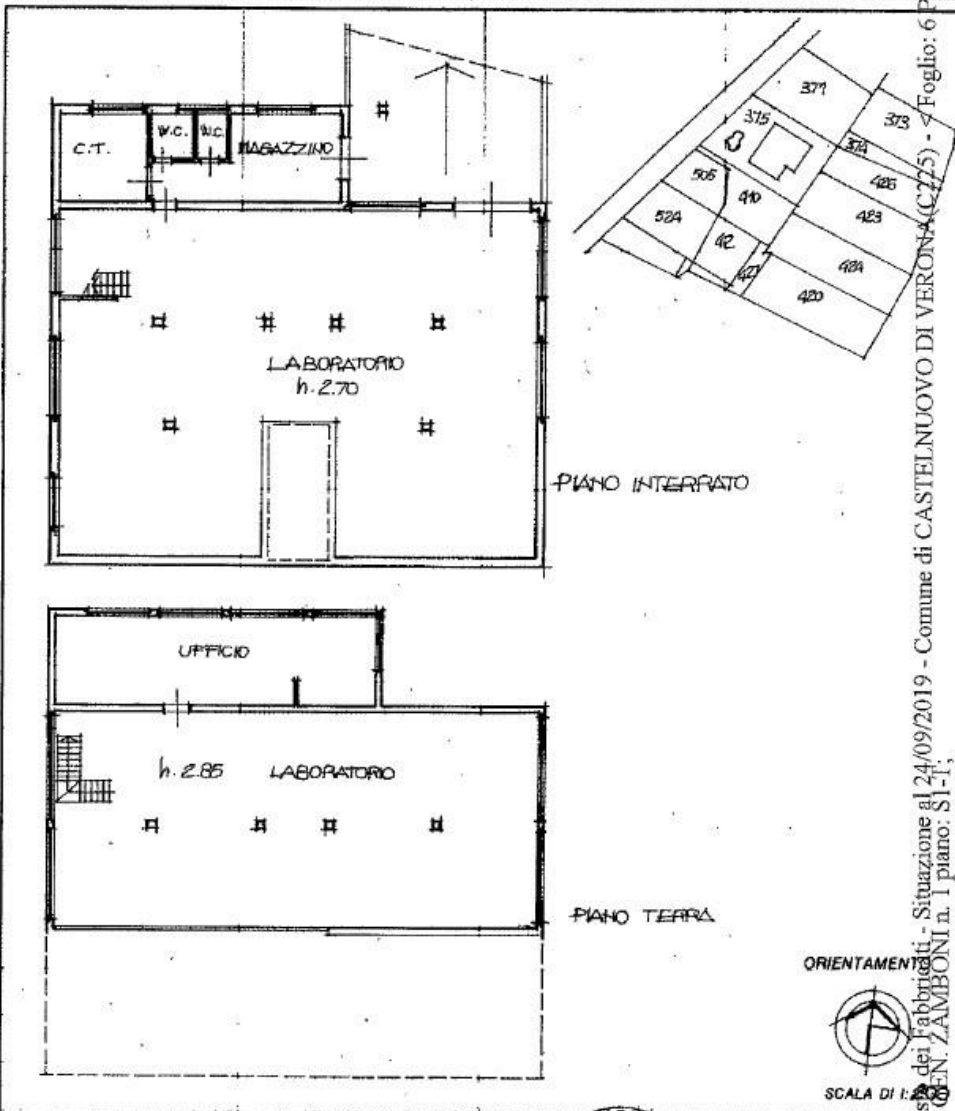
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 487 (CEU)

LIRE 385

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELNUOVO DE' via G. ZAMBONI civ. Particella: 22



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
 Identificativi catastali: **225**
 Data presentazione: 17/01/1994 - Data: 24/09/2019
 Totale metri quadrati: 44(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Compilata dall' **ARCHITETTO IOZZIA GIOVANNI**
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo de **ARCHITETTI**
 data Firma

VERONA
 ORDINE ARCHITETTI PROV. DI VERONA
 VERONA 385

RISERVATO ALL'UFFICIO
 1994
 198

Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
Laboratorio p. interrato	mq. 285	1,00	mq. 285	buone
Laboratorio p. terra	mq. 180	1,00	mq. 180	buone
C.T.	mq. 15,8	15%	mq. 2,26	buone
Magazzino e wc p. interrato	mq. 32,20	15%	mq. 4,83	buone

**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Uffici p.t.	mq. 53,40	1,00	mq. 53,40	buone
-------------	-----------	------	-----------	-------

Superficie Lorda complessiva: mq 566,40

Superficie Commerciale complessiva: mq 539,03

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e due piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, di cotto superiormente. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

I solai sono del tipo misto laterizio e c.a. H= cm. 20+4. Sopra a quello di soffittatura sono disposti dei muretti a tavelloni per la posa del manto di copertura. I balconi sono monolitici di c.a. H= cm 16 e sbalzo massimo di cm. 150.

Le scale hanno i gradini di c.a. incastrati nel muro di mattoni spess. da 25 cm.
(collaudo del 03.08.1976 n. 4028)

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale. Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco effetto graffiato, colore grigio, soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in legno alcuni e in metallo altri, entrambi senza vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO ASSENTI LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	c.a
Solai:	laterocemento
Strutture verticali:	c.a e laterizio
Copertura;	tetto a falde,
Balconi/Terrazze:	parapetto in ringhiera di metallo sagomato color grigio scuro

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	2 cancelli carrai con apertura telecomandata
Can. pedonale:	ferro - apertura elettrica - in buono stato
Infissi esterni:	oscuranti in legno color grigio - in buono stato - anta a battente - in pvc bianco con vetrocamera in buono stato
Infissi interni:	
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore bianco- in buono stato
Pavimentazione esterna:	finitura tasselli di botticino invecchiato - in buono stato
Percorsi interni:	in ceramica - in buono stato
Portone d'ingresso:	porta vetrata su montante metallico 2 ante a battente - lucido - in ottimo stato,
Recinzione:	recinzione metallica su zoccolatura in c.a in buono stato
Tramezze interne:	muratura in mattoni forati - in buono stato - Finitura: a civile, spatolato e malta fine

Caratteristiche impianti

Antifurto:	si
Citofonico:	si
Elettrico:	sottotraccia —tensione direte: 220 V— da verificare se a norma - <u>funzionante</u>
Gas:	caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - <u>funzionante</u>
Idrico:	sottotraccia - a norma - Rete di distribuzione: <u>funzionante</u> - Apparecchi
Condizionatore	Climatizzatore VORTICE con split



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Termico: autonomo - Alimentazione: metano - a norma —funzionante
—
Apparecchi diffusori: termosifoni e termoconvettori.
Impianto d'allarme Sì, telecamere di sicurezza BITRON
Impianto Antincendio antincendio CASTAGNA mediante sprinkler nel
controsoffitto

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Castelnuovo-Sandrà, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Castelnuovo-Sandrà- e comuni limitrofi.

LABORATORI-NEGOZI ATT.COMMERCIALI – Sandra' e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1°semestre 2021)	970	1300	€ 1.035
BORSINO IMMOBILIARE	841	1.215	€ 1028
AGENZIE IMMOBILIARI	800	1.800	€ 1.300
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.121

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	laboratorio	539 MQ.	€ 1.050	€ 565.950,00
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 565.950,00

- Adeguamenti alla stima:
Si fa presente che la distribuzione attuale con la presenza di un ufficio non risulta autorizzata dagli organi competenti.

E' necessaria quindi la presentazione di una CILAS in sanatoria per l'assenza di titoli abilitativi che giustificano l'attuale distribuzione, si valutano i diritti dovuti, il tecnico abilitato alla presentazione del progetto in **3.500 euro**.

- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 562.450,00 (euro cinquecento sessantaduemila450 euro)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Corpo n. 4 categoria A/2

Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani.,

(A/2), p. T

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 Fr.lli --- OMISSIS ---e Giuliano, di un immobile classato A/2 sito in località Sandrà, Comune di Castelnuovo del Garda-VR- via G. Leopardi n. 23-25.

Si desidera precisare che, il sub 7 è catastalmente definito abitazione ma, risulta composto da:

- una piscina, mq. 45
- un portico 50,00 mq lordi
- un bagno e antibagno mq. 8,50
- ed un locale adibito a pranzo e cucina mq. 45,50.

(doc. fotografica n. 6,7)

Il sub 7 si trova al piano terra dell'immobile mappale 421, posto sul lato ovest. Complessivamente consta di 104 mq. lordi, (piscina non inclusa) e si affaccia sull'ampio giardino (**sub 8**) lato ovest (doc. fotog. n. 6-7).

L'accesso avviene attraverso un percorso esterno nel giardino, collocato sul lato sud dell'immobile, mediante rampa di una decina di scale e percorso rivestito in botticino anticato.

Si precisa inoltre che questo subalterno viene usato dagli appartamenti soprastanti (sub 2 e sub 3), come passaggio per raggiungere il vano scale e salire agli appartamenti suddetti. Questi spazi vengono utilizzati in comunione fra

le due famiglie dei fratelli Cielo, comproprietari. Due ampie vetrate a portafinestra ad arco, si affacciano sul giardino con piscina, di colore bianco in legno a battente, fungono da entrata al portico.

La porta d'entrata in cucina, dal vano scale, è in legno massiccio con lavorazione a diamante, color bianco finitura a lucido ma non è blindata.

In cucina invece non vi sono gli archi alle finestre ma ampie vetrate scorrevoli, si affacciano su una zona pavimentata con piastrelle quadrate dimensioni cm. 20x20, che accoglie una grande tavola esterna, riparata da tenda da sole. La cucina ha un grande camino, con due tipologie di aperture, per cotture diverse. L'altezza interna è di cm. 280, a soffitto vi sono travi a vista, verniciate di bianco. La pavimentazione è in cotto lucidato, formato cm. 30x30, posto diagonalmente in cucina, mentre è ortogonale nella stanza portico.

Il soffitto invece della stanza portico e controsoffittato a livelli diversi ed al centro vi è un grande specchio a forma romboidale, comprensivo di lampada con ventola annessa.

Sulla parete a sud è presente inoltre un grande trompe-l'oeil.

Numerose le finiture di pregio presenti. Il bagno di piccole dimensioni con antibagno è costituito da lavabo ad incasso nel mobile, wc e bidet. Pavimento in ceramica colore bordeaux, dimensioni cm. 15x15, rivestimento altezza cm. 180 con ceramica bianca dim. cm. 15x15 con fascia decorativa in chiusura.



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

LA PISCINA: come specificato sopra, fa parte di questo subalterno.

E' stata realizzata con progetto di concessione n. 31 del 1992, prot. 415.

Sono presenti i certificati degli impianti, l'accatastamento e la documentazione degli scarichi delle acque. Il collaudo è datato 07.04.1993 n. 283. Agibilità a decorrere dal giorno 08.06.1994. Copre una superficie di mq. 45 ed è circondata da una pavimentazione in palladiana di porfido di botticino invecchiato di mq. 20 circa.. Alberi ad alto fusto e cespugli di varia essenza, completano il prospetto verso via Zamboni, lato ovest della proprietà.

Da ricerche e controlli effettuati presso l'ufficio ed. privata del Comune in oggetto e della relativa documentazione riscontrata se ne deduce che: rispetto al progetto iniziale di licenza edilizia n. 57/1972, il portico più volte è stato rappresentato graficamente aperto sui due lati ovest e sud, ma nel corso degli anni e dei progetti successivi, è andato man mano "chiudendosi", creando un volume non autorizzato.

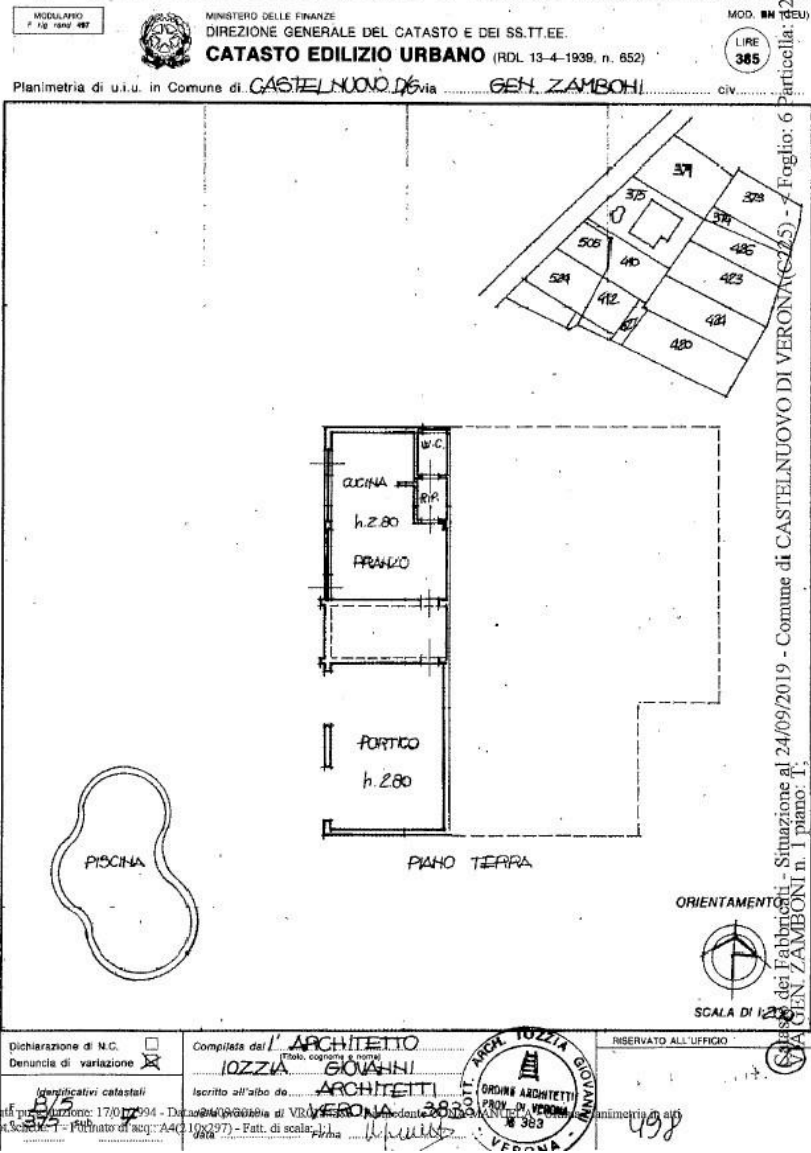
Si ritiene quindi necessario demolire le pareti sopradette, per riportare la situazione di portico, quale inizialmente era.

il portico compreso nel sub 7, utilizzato come passaggio per accedere ai piani superiori, viene calcolato A PORTICO COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI, al 35%.



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Data presentazione: 17/01/1994 - Data: 24/09/2019 - n. VK0134388 - Richiedente CONA MANUELA



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
Cucina con wc	mq. 54	100%	mq. 54,00	ottime
Portico	mq. 50	35%	mq. 17,50	ottime
Piscina	mq. 45	valutata a corpo		ottime

Superficie Lorda complessiva: mq 104

Superficie Commerciale complessiva: mq 71,50

Caratteristiche costruttive -PORTICO E CUCINA CON WC-

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e due piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, di cotto superiormente. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

I solai sono del tipo misto laterizio e c.a. H= cm. 20+4. Sopra a quello di

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 45

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

soffittatura sono disposti dei muretti a tavelloni per la posa del manto di copertura. I balconi sono monolitici di c.a. H= cm 16 e sbalzo massimo di cm. 150.

Le scale hanno i gradini di c.a. incastrati nel muro di mattoni spess. da 25 cm.
(collaudo del 03.08.1976 n. 1557)

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale. Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco effetto graffiato, colore grigio, avvolgibili in pvc colore bianco e soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, e/o parquet, serramenti in legno senza vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica e telefonica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO ASSENTI LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	c.a
Solai:	laterocemento
Strutture verticali:	c.a e laterizio
Copertura:	tetto a falde,
Balconi/Terrazze:	---
Componenti Edilizie	
Cancello Carraio:	2 cancelli carrai con apertura telecomandata
Can. pedonale:	ferro - apertura elettrica - in buono stato
Infissi esterni:	oscuranti in legno color grigio - in buono stato - . anta a battente - in legno bianco con
Infissi interni:	vetrocamera in buono stato
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore bianco- in buono stato
Pavimentazione esterna:	finitura tasselli di botticino invecchiato - in buono stato
Percorsi interni:	in cotto— zona giorno - in buono stato zona notte in parquet- doghe cm. 10
Bagno:	ceramica— bagno - in buono stato
Camere da letto	-t
Portone d'ingresso:	porta non blindata 1 ante a battente - legno vernice bianca lucido - in ottimo stato,
Recinzione:	recinzione metallica su zoccolatura in c.a in buono stato
Tramezze interne:	muratura in mattoni forati - in buono stato - Finitura: rasatura ad encausto, spatolato e malta fine

Caratteristiche impianti

Antifurto:	si
Citofonico:	si
Elettrico:	sottotraccia —tensione direte: 220 V— da verificare se a norma - <u>funzionante</u>
Gas:	caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - <u>funzionante</u>
Idrico:	sottotraccia - a norma - Rete di distribuzione: <u>funzionante</u> - Apparecchi
Condizionatore	Climatizzatore VORTICE con split
Termico:	autonomo - Alimentazione: metano - a norma — <u>funzionante</u> - Apparecchi diffusori: <u>termoconvettori</u>
IMPIANTO ALLARME	Si, telecamere di sicurezza BITRON

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Castelnuovo d. G., Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di Verona, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di Castelnuovo di Verona e comuni limitrofi.

ABITAZIONI CIVILI –VILLE E VILLINI Sandra' e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I.(1°semestre 2022)	1.800	2.600	€ 2.200
BORSINO IMMOBILIARE	1.600	2.500	€ 2.050
AGENZIE IMMOBILIARI	1.550	2.550	€ 2.050
Valutazione media unitaria ponderata			€ 2.100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
SUB 7	CUCINA E WC PORTICO	mq 71,50	€ 2.100	€ 150,150,00
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 150,150,00

- Adeguamenti alla stima:

Essendo il SUB 7, composto da più unità aventi destinazioni d'uso diverse, si ritiene corretto valutare con percentuali diverse le componenti del medesimo sub;

Il portico viene calcolato per la sola funzione accessoria di PORTICO COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI, al 35%.

*Per rispettare gli indici di edificabilità del lotto, è necessaria la rimozione di parte della **tettoia esterna** del lotto, attuale ricovero auto posta sul lato nord, in quanto risulta chiusa sui tre lati e per questo crea volume non autorizzato.*

SUP LOTTO mq. 1243
INDICE DI EDIFICABILITA' mc/mq 2
DIFFERENZA TRA VOLUME REALIZZATO
E VOLUME CONCESSO è DI mc. 119,46

Tale volume è l'equivalente del porticato che non è mai stato autorizzato come chiuso.

Stessa cosa dicasi per la tettoia che non risulta essere mai stata né richiesta né autorizzata dagli organi competenti.

Da questi calcoli se ne deduce la necessità di demolire le pareti che delimitano il lato sud ed ovest, come rappresentato nella prima concessione per soddisfare i parametri richiesti del lotto.

Preparazione delle aree di cantiere, allestimento del cantiere a norma, operazioni di demolizione e di trasporto del materiale alle discariche, spese per presentazione pratica edilizia effettuata da tecnico abilitato, il tutto



**VALORE STIMATO detratti i COSTI PER DEMOLIZIONE TETTOIA
ESTERNA e PORTICATO
SI OTTIENE IL VALORE DI EURO 138.650,00**

- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

Arrotondato ad euro € 138.650,00

(euro centotrentottomila650)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Caratteristiche costruttive PISCINA

Le piscine interrate hanno un costo maggiore rispetto a quelle fuori terra perché bisogna mettere in preventivo anche i costi per lo scavo. Infatti occorre studiare un progetto adeguato e bisogna creare un alloggiamento adeguato per la vasca. In secondo luogo in alcuni casi diventa necessario stabilizzare il terreno oppure drenarlo nel caso in cui siano presenti falde acquifere sotterranee che possono indebolire l'intera struttura nel corso del tempo. Le spese riguardano sia lo scavo vero e proprio e l'uso di apparecchi adeguati che l'impiego di manodopera specializzata. Tra le piscine interrate hanno il costo maggiore le soluzioni in cemento armato perché necessitano di una progettazione precisa nei minimi dettagli. Soltanto in questo caso si è certi della solidità della struttura e del fatto che abbia una durata nel tempo. In genere si tende a fare un'unica gettata, tuttavia sono necessari richiami numerosi alla giuntura tra le pareti e il fondo. In secondo luogo è necessario utilizzare miscele particolari e impermeabilizzare il fondo. Nel caso specifico, si tratta di una piscina interrata. Le murature perimetrali sono state realizzate in getto di cm. 30. L'altezza della muratura è in parte 1.10 mt. In parte 1.50 mt. In adiacenza è presente un vano motori con pareti dello stesso spessore e consistenza.

Chiusura realizzata con travetti prefabbricati, rete elettrosaldata \varnothing 6, 20x20 e cordonature perimetrali in c.a. pavimentazione lungo il perimetro della piscina aventi varie larghezze, la minima di un metro. Platea generale della piscina in c.a. di cm. 30. Scarico acque reflue in fognatura comunale. (collaudo del 07.04.1993 n. 283/92)

RISULTANO presenti le: dichiarazioni di conformità degli impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

platea in c.a.cemento

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 48



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

Strutture verticali: c.a
Impianto idrico; funzionante,
vano motori: funzionante
Scarichi acque reflue alla fognatura comunale

- Adeguamenti alla stima:
nessuno
- Giudizio di comoda divisibilita':

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	piscina	mq 45	€ 600	€ 27.000,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 27.000,00

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 27.000,00 (euro ventisettemilaeuro)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Corpo 5. N.C.T. Foglio 6, particella n. 421 sub - ,

cons. 12 are 43 centiare, categoria EU - ente urbano.

Terreno 1243 mq -

24/10/22, 20:58

Sistema Informativo Territoriale - Visualizza dati RICERCA PER FOGLIO E MAPPALE



Comune di Castelnuovo del Garda

Provincia di Verona



» Home » Pagina Iniziale » Imposta ricerca » Risultati ricerca » Dettaglio dati records selezionato

RICERCA PER FOGLIO E MAPPALE
Visualizzazione della scheda dei dati

Foglio :	6
Mappale :	421
Superficie :	1243,202



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019



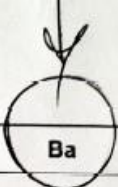
Comune di Castelnuovo del Garda, Piazza degli Alpini, 4 37014 (VR) ITALIA Tel.+39,045,6459920
Dati non ufficiali

Sistema Informativo Territoriale

Foglio	6
Mappale	421
Superficie	1243,202

SCHEMA ZONA OMOGENEA B

Di Attuale Urbanizzazione Residenziale



		Ba	Bb
If = indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2	1,5
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili max	n°	3	2*
h = altezza max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

Il terreno in oggetto, censito nel Comune di Castelnuovo del Garda alla **sezione unica foglio 6 mappale 421**, è inserito nello strumento urbanistico vigente del Comune medesimo in:

in riferimento al P.A.T.I.:

foglio 6

come da "Carta della TRASFORMABILITA'"

il mappale 421 rientra in "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (art 40 delle N.T.A. allegata al P.A.T.I.);

come da "Carta dei VINCOLI e della pianificazione territoriale"

Vincoli: -----

in riferimento al P.A.T.:

foglio 6

come da "Carta della TRASFORMABILITA'"

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 50



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

il mappale 421 rientra in "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (art 38 delle N.T.A. allegate al P.A.T.);

come da "Carta dei VINCOLI e della pianificazione territoriale"

Vincoli: -----

in riferimento al P.I. seconda fase variante 4:

foglio 6

il mappale 421 rientra in "Attuale urbanizzazione residenziale Zona Omogenea Ba"
(art. 54 delle N.O. allegate al P.I. seconda fase variante 4);

Dal controllo effettuato presso gli uffici ED. PRIVATA, del Comune di Castelnuovo del Garda, risultano riscontrate delle difformità, relativamente alla pavimentazione di tutta la proprietà, rispetta gli indici dettati dalle N.T.A. della zona omogenea "Ba", nella quale ricade l'immobile.

Ovvero, il 70% della superficie scoperta è richiesto dalla normativa che sia a verde, mentre il rimanente 30% della superficie del lotto deve essere pavimentata.

corpo	destinazione	superficie mq.	valore unitario	valore complessivo
unico	Terreno Sup. scoperta terreno pertinenziale	mq. 842 10% fino ai 25 mq., rimanenza al 2%	€2.100/mq 10% fino ai 25 mq € 42 x 817 mq	€ 5.250,00 € 34.314,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 39.564,00

- Adeguamenti alla stima:
detrazione delle demolizioni della pavimentazione esterne per soddisfare le percentuali richieste dalla zona omogenea "Ba"
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE non E' DIVISIBILE

Per quanto riguarda la percentuale di superficie a verde del lotto, risulta essere inferiore rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente scheda "ZONA OMOGENEA B, Ba", di attuale Urbanizzazione Residenziale, ovvero del 70% del lotto e del 30% del lotto per superficie pavimentata.

Per soddisfare tali indici è necessaria la rimozione di parte della pavimentazione esterna del lotto per ottenere la superficie richiesta a verde ovvero, di superficie filtrante.

SUP LOTTO	mq. 1243
VERDE ESISTENTE	mq. 485,35
SUP. SCOPERTA	mq. 842,40
PAVIMENTAZIONE ESISTENTE	mq. 357,05
70% SUP. RICHIESTA A VERDE	mq./mq. 589,68
30% SUP. RICHIESTA PAVIMENTATA	mq/mq. 252,72



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Da questi calcoli se ne deduce la necessità di demolire la pavimentazione in eccesso per soddisfare i parametri richiesti del lotto.

IL COSTO PER: Preparazione delle aree di cantiere, allestimento del cantiere a norma, operazioni di demolizione e di trasporto del materiale alle discariche, spese per presentazione pratica edilizia effettuata da tecnico abilitato, il tutto ammonta ad euro 31.500, comprensivo di successivo rifacimento dell'area a verde mediante la piantumazione del prato.

**VALORE STIMATO sottratti I COSTI PER la SISTEMAZIONE AREE
ESTERNE, SI OTTIENE IL VALORE DI EURO 8.064,00**

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 8.064,00 (euro OTTOMilasesstantaquattro)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Corpo 6. N.C.T. Foglio 6, particella n. 421 sub 8

Dati della richiesta	Comune di CASTELNUOVO DI VERONA (Codice: C225) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 421 Sub.: 8

Bene comune non censibile dal 21/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	421	8								VARIAZIONE del 17/01/1994 protocollo n. VR0131243 in atti dal 21/07/2015 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 498.1/1994)
Indirizzo		VIA GEN. ZAMBONI n. 1 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		di studio: bene comune ai sub 2-3-6-7										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C225 - Sezione - Foglio 6 - Particella 421

Il sub 8 risulta essere un BENE COMUNE ai sub 2, 3, 6, 7 e consiste nel giardino in comproprietà fra i fratelli --- omissis ---e nel vano scale che collega tutte le unità oggetto di pignoramento.

Corpo 6. N.C.T. Foglio 6, particella n. 421 sub 9

Dati della richiesta	Comune di CASTELNUOVO DI VERONA (Codice: C225) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 421 Sub.: 9

Bene comune non censibile dal 21/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	421	9								VARIAZIONE del 17/01/1994 protocollo n. VR0131252 in atti dal 21/07/2015 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 498.1/1994)
Indirizzo		VIA GEN. ZAMBONI n. 1 piano: 1;										
Annotazioni		di studio: bene comune ai sub 2-3										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C225 - Sezione - Foglio 6 - Particella 421

Il sub 9 risulta essere un BENE COMUNE ai sub 2, 3, e consiste nella terrazza esposta ad est in comproprietà fra i fratelli Cielo, che unisce le due unità abitative, oggetto di pignoramento.



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura— verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Corpo 6. N.C.T. Foglio 6, particella n. 425 sub - ,

cons. 1 are 30 centiare, categoria EU - ente urbano.

Il terreno in oggetto, censito nel Comune di Castelnuovo del Garda alla sezione unica foglio 6 mappale 425, è inserito nello strumento urbanistico vigente del Comune medesimo in:

in riferimento al P.A.T.I.:

- rientra in VIABILITA', Vincoli:-----
- rientra in "Infrastrutture della mobilità" - fasce di rispetto (art. 19 delle N.T.A. allegate al P.A.T.I.)

In riferimento al P.I. seconda fase variante 4:

- il mappale rientra in viabilità.

IL BENE NON RISULTA VALUTABILE.

RIEPILOGO LOTTO 1

	Stima del bene	Adeguamento per abusi	Valore finale
Corpo 1 -SUB 2-	€ 388.500,00	3.500	€ 385.000,00
Corpo 2 -SUB 3-	€ 388.500,00	3.500	€ 385.000,00
Corpo 3 -SUB 6-	€ 565.950,00	3.500	€ 562.450,00
Corpo 4 -SUB 7-	€ 150.150,00	11.500	€ 138.650,00
-PISCINA-	€ 27.000,00		€ 27.000,00
Corpo 5 terreno 421	€ 39.564,00	31.500	€ 8.064,00
Corpo 6-SUB 8-	BENI COMUNI -giardino e scale- ai sub 2, 3, 6, 7		
Corpo 7-SUB 9-	BENI COMUNI -terrazza- ai sub 2 e 3		
CORPO 8 terreno sub 425	NON VALUTABILE		NON VALUTABILE
			€ 1.506.164,00

Valore dello stato di fatto del lotto 1, allo stato in cui si trova, al netto delle decurtazioni, PER IL VALORE DI QUOTA PARI AL 100%.

Giudizio di difficile divisibilità del bene.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per immediatezza della vendita giudiziaria.



**ADEGUAMENTI ALLA STIMA 15%,
SI OTTIENE IL VALORE DI EURO 1.280.239,40**

I BENI NON POSSONO VENDERSI SEPARATAMENTE a causa della presenza di numerose parti comuni che, richiederebbero dei lavori edili per rendere indipendenti i vari subalterni.

8 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto Cautelare

Atto Giudiziario del 18.03.2019 Rep 1916/2019,
Trascrizione R.G. n. 16291-R.P. n.10985 del 24.04.2019,
Atto Giudiziario del 16.04.2021 Rep 2158/2021,
Trascrizione R.G. n. 21453-R.P. n.15488 del 18.05.2021,

N.C.E.U. COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA -VR- via Leopardi n. 23-25

1. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
2. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
3. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498 mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
4. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
5. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano .
6. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno.
7. Foglio 6, particella n. 421 sub 8, cons. -cat. E- ENTE COMUNE,
8. Foglio 6, particella n. 421 sub 9, cons. -cat. E- ENTE COMUNE,

Si dichiara che **vi è piena corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

9 PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di VR-Territorio mediante ricerca storica e, a seguito del sopralluogo, le unità immobiliare in oggetto risultano **conformi rispetto allo stato dei luoghi**, ad eccezione di quanto riportato per ogni singolo subalterno.

Si precisa quanto segue:

I beni oggetto del presente pignoramento sono identificati al
N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Del Garda (VR) via Gen. Zamboni n°1
Fabbricati e Terreni

1. Foglio 6, mappale n. 421 sub 2, categoria A/2
2. Foglio 6, mappale n. 421 sub 3, categoria A/2
3. Foglio 6, mappale n. 421 sub 6, categoria C/3



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

4. Foglio 6, mappale n. 421 sub 7, categoria A/2
5. Foglio 6, mappale n. 421 sub 8, categoria ENTE COMUNE
6. Foglio 6, mappale n. 421 sub 9, categoria ENTE COMUNE
7. Foglio 6, mappale n. 421 sub -, categoria EU-
8. Foglio 6, mappale n. 425 sub -, categoria T

derivano da :

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 421 Sub.: 2,

INTESTATI:

--- OMISSIS --- nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR) ---
OMISSIS ---(1)per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- omissis --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR)

--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2015

Variatione Nel Classamento del 10/07/1986 protocollo n. VR0131110 in atti dal
21/07/2015 variazioni interne (n. 15679.1/1986) Indirizzo VIA GEN. ZAMBONI piano:
1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2013

Variatione Nel Classamento del 27/06/2013 protocollo n. VR0225191 in atti dal
27/06/2013 VRU- ripristino classamento (n. 124959.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2013

Variatione Nel Classamento del 15/04/2013 protocollo n. VR0117499 in atti dal
15/04/2013 modifica classamento (n. 57710.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/2013

Variatione Nel Classamento del 15/04/2013 protocollo n. VR0117448 in atti dal
15/04/2013 modifica classamento (n. 57691.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2011

Variatione Toponomastica del 28/02/2011 protocollo n. VR0105592 in atti dal
28/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 50836.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Variatione Nel Classamento del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 27/06/1986 (antecedente
all'impianto meccanografico)

Altre cause di variazione del 27/06/1986 in atti dal 17/11/1989 (n. 15679/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 421 Sub.:3,

INTESTATI:

--- OMISSIS --- nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR) ---
OMISSIS ---(1)per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- omissis --- nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL
GARDA (VR)

--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- **Unità immobiliare dal 09/11/2015-**

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA GEN. ZAMBONI n°1 piano: 1-2;



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2015

Variazione Nel Classamento del 17/01/1994 protocollo n. VR0131087 in atti dal 21/07/2015 sopraelevazione diversa distribuzione spaz. (n. 497.1/1994)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2015

Variazione Nel Classamento del 10/07/1986 protocollo n. VR0131043 in atti dal 21/07/2015 variazioni interne (n. 15680.1/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/06/2013

Variazione Nel Classamento del 27/06/2013 protocollo n. VR0225191 in atti dal 27/06/2013 ripristino classamento (n. 124959.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2013

Variazione Nel Classamento del 15/04/2013 protocollo n. VR0117506 in atti dal 15/04/2013 modifica classamento (n. 57716.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/04/2013

Variazione Nel Classamento del 15/04/2013 protocollo n. VR0117456 in atti dal 15/04/2013 modifica classamento (n. 57694.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2011

Variazione Toponomastica del 28/02/2011 protocollo n. VR0105595 in atti dal 28/02/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 50839.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Variazione Nel Classamento del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 27/06/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Altre cause di variazione del 27/06/1986 in atti dal 17/11/1989 (n. 15680/1986)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 421 Sub.:6.

INTESTATI:

--- OMISSIS --- nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR) --- OMISSIS ---
(1)per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- OMISSIS ---nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) --- OMISSIS ---
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- Unità immobiliare dal 09/11/2015-

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA GEN. ZAMBONI n°1 piano: S1-T;

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/07/2015

Variazione Nel Classamento del 17/01/1994 protocollo n. VR0131183 in atti dal 21/07/2015 divisione-costruzione piscina (n. 498.1/1994)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/07/2015

Variazione Nel Classamento del 10/07/1986 protocollo n. VR0131153 in atti dal 21/07/2015 ampliamento e fusione (n. 15678.1/1986)

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 421 Sub.:7.

INTESTATI:

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 56



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

--- OMISSIS --- nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR) --- OMISSIS ---

(1)per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- OMISSIS ---nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- **Unità immobiliare dal 21/07/2015-**

Indirizzo VIA GEN. ZAMBONI n°1 piano: T;

Variatione Nel Classamento del 17/01/1994 protocollo n. VR0131183 in atti dal 21/07/2015 divisione-costruzione piscina (n. 498.1/1994)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/07/2015

Variatione Nel Classamento del 10/07/1986 protocollo n. VR0131153 in atti dal 21/07/2015 ampliamento e fusione (n. 15678.1/1986)

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 421 Sub.: -, cat. UE , Totale: 12 are 73 centiare Euro 6,57 Agrario Euro 12,16 Dominicale

INTESTATI:

--- OMISSIS --- nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR) --- OMISSIS ---

(1)per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- OMISSIS ---nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- **Area di enti urbani e promiscui dal 27/10/2004-**

Tipo mappale del 27/10/2004 protocollo n. VR0147396 in atti dal 27/10/2004 (n. 147396.1/1993)

- **Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/2004-**

Tipo mappale del 25/10/2004 protocollo n. VR0099502 in atti dal 25/10/2004 (n. 99502.1/1986)

- **Area di enti urbani e promiscui dal 22/10/2004-**

Tipo mappale del 22/10/2004 protocollo n. VR0000081 in atti dal 22/10/2004 (n. 81.1/1975)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2004

Variatione Nel Classamento del 22/10/2004 protocollo n. VR0000081 in atti dal 22/10/2004 (n. 81.1/1975)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 06/01/1987

INTESTATI:

--- OMISSIS ---

nato Il --- OMISSIS --- a Castelnuovo Del Garda (VR)

--- OMISSIS ---(1) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

--- OMISSIS --- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Area di enti urbani e promiscui dal 22/10/2004-

Tipo mappale del 22/10/2004 protocollo n. VR0000324 in atti dal 22/10/2004 (n.324.1/1977)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 06/01/1987



10 -STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Dal C.D.U. datato 27.06.2022 prot. 18035, risulta che:

il mappale censito nel Catasto del CASTELNUOVO DEL GARDA (VR) alla sezione unica foglio 6 mappali 421 trovasi così inseriti nello strumento urbanistico vigente di questo Comune:

in riferimento al P.A.T.I.:

foglio 6

come da "Carta della TRASFORMABILITA'"

il **mappale 421** rientra in "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (art 40 delle N.T.A. allegate al P.A.T.I.);

come da "Carta dei VINCOLI e della pianificazione territoriale"

Vincoli: -----

in riferimento al P.A.T.:

foglio 6

come da "Carta della TRASFORMABILITA'"

il **mappale 421** rientra in "Ambiti di urbanizzazione consolidata" (art 38 delle N.T.A. allegate al P.A.T.);

come da "Carta dei VINCOLI e della pianificazione territoriale"

Vincoli: -----

in riferimento al P.I. seconda fase variante 4:

foglio 6

il **mappale 421** rientra in "Attuale urbanizzazione residenziale Zona Omogenea Ba" (art. 54 delle N.O. allegate al P.I. seconda fase variante 4);

i mappali n. 425 rientrano in viabilità;

Vincoli:

11 SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

In data 27.09.2019, 11.04.2022 la sottoscritta C.T.U ha esercitato il diritto di accesso mediante visione degli atti, effettuato presso il **Comune di Castelnuovo del Garda - VR** sportello Edilizia Privata, ed è emersa la seguente documentazione:

PROGETTI PRESENTATI PER VIA LEOPARDI 23/25

VILLA con piscina

ABITAZIONE E MAGAZZINO

- LICENZA DI COSTRUZIONE progetto iniziale n. 57 del 27/04/1972
- COLLAUDO Ing. Mario Runco 13/08/1973
- DEPOSITATO AL GENIO CIVILE n. 1557 del 23/08/1973
- domanda di AMPLIAMENTO magazzino P.T. n. 24 del 25/02/1974
- domanda AMPLIAMENTO di una terrazza n. 83 - 22.08.1974
- RELAZIONE DI COLLAUDO 03.08.1976
- Opere INTERNE conc in sanatoria ampliamento fabbricato e modifiche prospettiche 19/05/1986 n. 2906
- VARIANTE in corso d'opera, scala interna magazzino 11/06/1986 n. 3380



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

- DICHIARAZIONE CATASTALE ampliamento 27/06/1986
- REALIZZAZIONE di un accessorio nel vano sottotetto n. 103/88 prot. 1860
- CONDONO EDILIZIO n. 69/S del 23/12/1994 ABUSO SOFFITTE rilasciato il 05.02.1998

Da segnalare mancante lo stato autorizzato da parte del Comune, con la rappresentazione attuale della distribuzione per l'immobile alla particella 421, mentre risulta corretto presso il Catasto.

PISCINA E RECINZIONE

- PROGETTO per PISCINA E RECINZIONE n. 227/91 -24/10/1991
- RILASCIO CONCESSIONE ed. prot. 734310/01/1992
- INIZIO LAVORI 14/01/1992
- VARIANTE alla precedente C.E. n. 31/1992 del 25/01/1992
- CONFORMITÀ IMP. ELETTRICO piscina Salzani Dino Agosto 1992
- RELAZIONE SCARICO ACQUA PISCINA in fognatura 16/03/1994
- COLLAUDO Ing. Tessari --- OMISSIS ---05/04/1993
- DEPOSITO COLLAUDO al Genio Civile n. 283/1992 del 07/04/1993
- FINE LAVORI del 15/04/1994 depositata il 26/05/1994
- ACCATAMENTO n. 498 - 07/12/1993, 24/02/1994
- AGIBILITA' PISCINA 08/06/1994

Negli immobili oggetto di pignoramento si precisa che si sono riscontrate delle difformità relative alla volumetria dell'edificio.

*Da ricerche effettuate presso l'ufficio ed. privata risulta che la superficie del lotto è inferiore rispetto a quanto documentato nei progetti presentati inoltre, il **porticato** ad ovest fronte piscina più volte è stato rappresentato aperto sui due lati ovest e sud, ma nel corso degli anni e dei progetti successivi, è andato man mano "chiudendosi", creando un volume non autorizzato.*

*Stessa cosa dicasi per la **tettoia** fissa che ricopre il lato nord dell'edificio con una superficie di mq 60. adibita a parcheggio per le auto, essendo la stessa chiusa sui tre lati crea volume non autorizzato.*

Per quanto riguarda inoltre la percentuale di superficie a verde del lotto, risulta essere inferiore rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente scheda "ZONA OMOGENEA B, Ba", di attuale Urbanizzazione Residenziale, ovvero del 70% del lotto e del 30% del lotto per superficie pavimentata.

Per tale motivo è necessaria la demolizione di mq. 104,33 di pavimentazione esterna del lotto per ottenere i mq. richiesti come superficie scoperta a verde.

12 SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 07.10.2019, non risulta presente alcun contratto di locazione, sui beni oggetto di pignoramento.

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 59



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

L'immobile è occupato dagli esecutati con le rispettive famiglie.

13 SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelnuovo del Garda -VR-, alla data del 07.11.2019 risulta che:

--- OMISSIS ---

C.F.: --- OMISSIS ---

Nato a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

il --- OMISSIS ---, residente a CASTELNUOVO DEL GARDA.

Sposato 30.09.1970, con TEZZA FLORA

nata il 03.09.1948 a POVEGLIANO VERONESE

Con atto in data 22/12/1977 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Castelnuovo del Garda, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 15.05.1975 n. 151

--- OMISSIS ---

C.F.: --- OMISSIS ---

Nato a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

il 17.07.1950, residente a CASTELNUOVO DEL GARDA.

Sposato 03.05.1975, con TEZZA RITA

nata il 18.07.1955 a POVEGLIANO VERONESE

Con atto in data 22/12/1977 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Castelnuovo del Garda, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 15.05.1975 n. 151

14 CARATTERISTICHE IMPIANTI TECNOLOGICI

Alla data del sopralluogo 27.09.2019, e successivamente 11.04.2022 l'impiantistica di entrambi gli immobili, risultava funzionante.

NON sono però state riscontrate, presso il Castelnuovo del Garda -Ed. Privata- mediante accesso agli atti, LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTISTICA.

SONO PRESENTI:

dichiarazione di DI FINE LAVORI E DI REGOLARI COLLAUDI, per la PISCINA, -1993-.

N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421- EDIFICIO-

13.08.1973- relazione di collaudo

N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7 -PISCINA-

n. 283/1992 del 07/04/1993 deposito collaudo al Genio Civile

08/06/1994 - agibilità piscina

Pertanto SI RITIENE NECESSARIO IL CONTROLLO DELL'IMPIANTISTICA E LA MESSA A NORMA DEGLI STESSI rispetto alla vigente normativa, viste le condizioni in essere.



15 PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI: unico.

Trattasi della piena proprietà degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto, composta da:

Sugli immobili distinti al Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

ex Via Gen. Zamboni n° 1, ORA Via Leopardi 23/25

1. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 2, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
2. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 3, cons. 7,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. 1-2.
3. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 6, cons. 498 mq, cat. C/3 (laboratorio arti e mestieri), p. TS1.
4. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 7, cons. 3,5 vani, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), p. T.
5. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub -, cons. 12 are 73 centiare, cat. EU- ente urbano.
6. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno.
7. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 8, ENTE COMUNE cons. -
8. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 421 sub 9, ENTE COMUNE cons. -

I BENI DI QUESTO LOTTO NON SONO VENDIBILI SEPARATAMENTE IN QUANTO NUMEROSE SONO LE PARTI IN COMPROPRIETÀ CHE RICHIEDEREBBERO alcuni LAVORI EDILI PER RENDERE I SUBALTERNI INDIPENDENTI.

Dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, al fine di ottenere una migliore commerciabilità degli stessi, è opportuno formare:

UN UNICO LOTTO DI VENDITA delle suddette unità immobiliari.

16 VALUTAZIONE MEDIANTE STIMA

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, dei quali è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, al grado di finiture e vetustà dei beni, all'utilizzo e alla loro ubicazione.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo del Garda - Vr - gli osservatori del mercato immobiliare di Castelnuovo del Garda, operatori del settore edilizia ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Per "superficie commerciale lorda" si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Cantine e soffitte: | da 0,30 a 0,50 |
| - Balconi scoperti sino a 10 mq.: | da 0,20 a 0,30 |
| - Logge coperte sino a 10 mq.: | da 0,30 a 0,40 |
| - Terrazze sino a 30 mq.: | da 0,20 a 0,40 |
| - Terrazze oltre 30 mq.: | da 0,10 a 0,30 |



17 PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE

A seguito delle verifiche effettuate e, presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto di pignoramento, non risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione.

18 QUOTA PIGNORATA

Le quote risultano così divise:

Intestati a:

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Del Garda (VR), ex via Gen.

Zamboni n°1, ora Via Leopardi 23-25.

Fabbricati e Terreni

1. Foglio 6, mappale n. 421 sub 2, categoria A/2
2. Foglio 6, mappale n. 421 sub 3, categoria A/2
3. Foglio 6, mappale n. 421 sub 6, categoria C/3
4. Foglio 6, mappale n. 421 sub 7, categoria A/2
5. Foglio 6, mappale n. 421 sub -, categoria EU- cons. 12 are 73 ca
6. Foglio 6, mappale n. 421 sub 8
7. Foglio 6, mappale n. 421 sub 9
8. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T-terreno.

19 PIGNORAMENTO-DIRITTI REALI

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore degli esecutati, non risultano ulteriori diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento.

20 ABUSI NON SANABILI

Sono state riscontrate alcune difformità edilizie, rispetto ai progetti depositati presso i rispettivi uffici preposti (edilizia privata), sanabili come esposto in perizia e con le spese indicate.

ABUSI SANABILI:



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

1. Nell'immobile distinto al Fg. 6 mappale 421, dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, l'attuale **distribuzione interna** non risulta autorizzata dagli organi competenti, mentre invece la raffigurazione planimetrica catastale è coincidente con lo stato dei luoghi. E' necessario quindi, la presentazione di una CILA in sanatoria con il pagamento delle sanzioni.
2. La pertinenze ad uso **tettoia** (garage) presente sul lotto eccede dalla volumetria che il lotto concede, pertanto deve essere demolita in quanto anche non autorizzata.
3. Nell'immobile distinto al Fg. 6 mappale 421, dai controlli, dalle ricerche effettuate presso Uff. ed. Privata, la volumetria relativa al **portico** non è mai stata autorizzata, inoltre eccede dal volume concesso per questo lotto.
4. Sempre dai controlli stereometrici del lotto è risultata una **superficie pavimentata** superiore a quanto il lotto permetta, a discapito della superficie a verde.
5. Nel sub 6 è presente un **ufficio** anch'esso non autorizzato nelle distribuzioni interne presentate.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Identificazione dei beni -

I beni NON sono vendibili separatamente

Trattasi di piena proprietà pari a 1000/1000 dei beni così identificati:

LOTTO unico:

**N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Del Garda (VR) via Gen.
Zamboni n. 1 ora via Leopardi n. 23-25**

Fabbricati e Terreni

1. Foglio 6, mappale n. 421 sub 2, categoria A/2
2. Foglio 6, mappale n. 421 sub 3, categoria A/2
3. Foglio 6, mappale n. 421 sub 6, categoria C/3
4. Foglio 6, mappale n. 421 sub 7, categoria A/2
5. Foglio 6, mappale n. 421 sub -, categoria EU- cons. 12 are 73 ca
6. Foglio 6, mappale n. 421 sub 8
7. Foglio 6, mappale n. 421 sub 9
8. N.C.E.U. Foglio 6, particella n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno.

Dati anagrafici riportati:

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---



Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa --- OMISSIS ---

**Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Descrizione sommaria dei beni

Fabbricati situati nel comune di Castelnuovo del Garda (Vr),

I dati catastali attuali dei beni immobili

sono i seguenti:

LOTTO 1:

I beni NON sono vendibili separatamente.

N.C.E.U. COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA-VR- ex via Gen. Zamboni n. 1,
ora via Leopardi n. 23-25

Fg 6 particelle:

- | | |
|---|--------------|
| 1. mappale n. 421 , consistenza 7,5 vani, categoria A/2 | € 385.000,00 |
| 2. mappale n. 421 , consistenza 7,5 vani, categoria A/2 | € 385.000,00 |
| 3. mappale n. 421 , consistenza 498 mq., categoria C/3 | € 562.450,00 |
| 4. mappale n. 421 , consistenza 3,5 vani, categoria A/2 | € 138.650,00 |
| PISCINA | € 27.000,00 |
| 5. mappale n. 421 , sub -, categoria EU- | € 8.064,00 |
| 6. mappale n. 425 sub -, cons. 1 are 30 centiare, cat. T- terreno. | |
| 7. Foglio 6, mappale n. 421 sub 8 beni comuni | |
| 8. Foglio 6, mappale n. 421 sub 9 bene comune | |

Fabbricati: valore TOTALE di € 1.506.164,00 euro.

I beni NON sono vendibili separatamente

L'attuale intestatario secondo i RR.il. è:

Soggetto 1:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto 2:

--- OMISSIS ---

nato il --- OMISSIS --- a CASTELNUOVO DEL GARDA (VR)

C.F.: --- OMISSIS ---

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Valore stimato dei beni

(quota 1/1, piena proprietà)

€ 1.506.164,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per immediatezza della vendita giudiziaria.

€ 1.506.164,00* 15% = euro 225.924,60

Valore stimato dei beni

(quota 1/1, piena proprietà)

€ 1.280.239,40

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---

Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---

Pag | 64



**Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019**

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente — a propria cura — verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive, in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 18.12.2022

Manuela Arch. Cona

Allegati:

1. Documentazione fotografica 34 TAVOLE;
2. Visure catastali;
3. Mappe catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. ATTO di COMPRAVENDITA del notaio RODOLFO DIOGUARDI del 26.10.1971 rep. 125301 REGISTRATO a VR il 02.11.1971 trascritto a Vr il 03.11.1971 ai num. 14794/18882;
ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio RODOLFO DIOGUARDI del 18.07.1972 rep. 131168 REGISTRATO a VR il 25.07.1972 trascritto a Vr il 27.07.1972 ai num. 22362/11275;
ATTO DI COMPRAVENDITA del notaio --- OMISSIS --- del 09.07.1974 rep. 15546, RACC. 813 REGISTRATO a VR il 19.07.1974 al n. 4073 trascritto a Vr il 06.08.1974 ai num. 10175/8467;
6. Certificato di estratto di matrimonio degli esecutati.
7. Documenti depositati c/o il Comune di Castelnuovo Ed. Privata
8. C.D.U. prot. 18035 del 27.06.2022

PROGETTI PRESENTATI PER VIA LEOPARDI 23/25

VILLA con piscina

ABITAZIONE E MAGAZZINO

- LICENZA DI COSTRUZIONE progetto iniziale n. 57 del 27/04/1972
- COLLAUDO Ing. Mario Runco13/08/1973
- DEPOSITATO AL GENIO CIVILE n. 1557 del 23/08/1973
- domanda di AMPLIAMENTO magazzino P.T. n. 24 del 25/02/1974
- domanda AMPLIAMENTO di una terrazza n. 83 - 22.08.1974
- RELAZIONE DI COLLAUDO 03.08.1976
- Opere INTERNE conc in sanatoria ampliamento fabbricato e modifiche prospettiche 19/05/1986 n. 2906
 - VARIANTE in corso d'opera, scala interna magazzino 11/06/1986 n. 3380
 - DICHIARAZIONE CATASTALE ampliamento 27/06/1986
 - REALIZZAZIONE di un accessorio nel vano sottotetto n. 103/88 prot. 1860
 - CONDONO EDILIZIO n. 69/S del 23/12/1994 ABUSO SOFFITTE rilasciato il 05.02.1998

Da segnalare mancante lo stato autorizzato da parte del Comune, con la rappresentazione attuale della distribuzione per l'immobile alla particella 421, mentre risultano corrette le planimetrie catastali.

PISCINA E RECINZIONE

- PROGETTO per PISCINA E RECINZIONE n. 227/91 -24/10/1991
- RILASCIO CONCESSIONE ed. prot. 734310/01/1992
- INIZIO LAVORI 14/01/1992
- VARIANTE alla precedente C.E. n. 31/1992 del 25/01/1992
- CONFORMITÀ IMP. ELETTRICO piscina Salzani Dino Agosto 1992
- RELAZIONE SCARICO ACQUA PISCINA in fognatura16/03/1994

**Giudice: Dott.ssa --- OMISSIS ---
Perito: Dott. Arch. --- OMISSIS ---**

Pag | 65



Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa --- OMISSIS ---
Esecuzione immobiliare n. 160/2021
ad integrazione della E.I. n. 143-2019

- COLLAUDO Ing. Tessari Giuliano 05/04/1993
- DEPOSITO COLLUDO al Genio Civile n. 283/1992 del 07/04/1993
- FINE LAVORI del 15/04/1994 depositata il 26/05/1994
- ACCATASTAMENTO n. 498 - 07/12/1993, 24/02/1994
- AGIBILITA' PISCINA 08/06/1994

- A. RILIEVI IMMOBILI - 9 tavole-;
- B. Estratto P.A.T.I. del Comune di CASTELNUOVO DEL GARDA-VR-;
- C. Ispezione Ipotecaria- aggiornamento fino al 24.09.2019;
- D. ISCRIZIONE CAMERA DI COMMERCIO --- OMISSIS --- S.R.L.del 21.11.2019

arch. --- OMISSIS ---.

Documentazione fotografica MAPPALE 421

- TAV. 1-COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO mapp. 421
 - TAV. 2-COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO mapp. 421 e mapp. 424
 - TAV. 3-COLLOCAZIONE NEL TERRITORIO mapp. 421, mapp. 424, mapp. 425
 - TAV. 4 -COLLOCAZIONE TERRITORIO SOCIETA'
 - 1. MAPPA DELLA ZONA , FOTO AEREA
 - 2. PROSPETTI ESTERNI via Leopardi
 - 3. PROSPETTI ESTERNI via Zamboni
 - 4. PROSPETTI ESTERNI
 - 5. PROSPETTI ESTERNI via Zamboni
 - 6. ESTERNI PARCO E PISCINA
 - 7. PISCINA
 - 8. INTERNI MAGAZZINO E SCANTINATO
 - 9. SCANTINATO
 - 10. -SEMINTERRATO
 - 11. SEMINTERRATO-ESPOSITIVO
 - 12. PIANO RIALZATO
 - 13. PIANO RIALZATO – UFFICI-ZONE ESTERNE
 - 14. P. TERRA SUB 7
 - 15. P. TERRA SUB 7
 - 16. VANO SCALE
 - 17. SUB 2
 - 18. SUB 2
 - 19. SUB 2
 - 20. SUB 2
 - 21. SUB 2
 - 22. SUB 2
 - 23. SUB 2
 - 24. Alla 30 – SUB 3
- PARTICOLARI COSTRUTTIVI

