

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	115.2024 RIUNITA ALLA 153.2023
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	AURELIA SPV S.r.l.
Parte esecutata	[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario

avv. OLIVIA DOMENICONI avv.domeniconi@libero.it 0458003482

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	2
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	3
C	FORMAZIONE LOTTI.....	3
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1	LOTTO UNICO.....	4
D.1.1	Proprietà.....	4
D.1.1.1	Ricerche presso la Camera di Commercio	5
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5-6-7-8-9
D.1.3	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	Contesto.....	9
D.1.3.2	Descrizione delle unità immobiliari.....	10
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali	13
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	13
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	14
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	14
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	14
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	15
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	15
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	15
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	15
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
D.1.8.3	Vincoli e oneri giuridici opponibili	
D.1.8.4	Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	
D.1.9	Oneri condominiali.....	16
D.1.10	Valutazione del lotto.....	16
D.1.10.1	Consistenza.....	16
D.1.10.2	Criteri di stima.....	18
D.1.10.3	Stima.....	20
D.1.10.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
D.1.10.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	21

Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Visura Camera di Commercio
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Visura RR.II.
8. Autorizzazioni edilizie
9. Documentazione urbanistica
10. Documentazione fotografica
11. CDU
12. Documentazione condominiale
13. Regolamento condominiale Residence La Cona
14. Parere legale
15. Verbale assemblea condominiale 13/07/2008

A. SCHEDA SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 153/2023
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	- m.n. 414 NCEU e m.n. 407 NCT Piena proprietà dell'intero - m.n. 313 NCEU BCC quota millesimale 206/1000 - m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435 NCT quota 1/8 della piena proprietà
Tipologia immobile	Villetta unifamiliare e terreno edificabile adiacenti, quota condominiale della piscina e quota della strada di accesso residence sito ad Albisano di Torri del Benaco, Località Cona n. 16
Ubicazione	Torri del Benaco (VR), frazione Albisano, loc. Cona, n. 16
Dati catastali	Comune di Torri del Benaco (VR), NCEU, Foglio 10 m.n. 414 (A/7), NCT m.n. 414 (Ente urbano) NCT Foglio 10 m.n. 407 NCEU Foglio 10 m.n. 313 Bene Comune Censibile (piscina e parcheggi) NCT Foglio 10, m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435 (strada di accesso)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	597.966,37 €
Stato di occupazione	NON UTILIZZATO
Irregolarità edilizie	Presenti lievi difformità Costo di regolarizzazione: 4.000,00 € (già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

RGE 153/2023

1. **Villetta** NCEU Foglio 10, m.n. **414**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

2. **Terreno** NCT Foglio 10, m.n. **407**

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

RGE 115/2024

3. **Piscina e parcheggi** NCEU Foglio 10, m.n. **313** Bene Comune Censibile
pertinenziale ai beni m.n. 414 NCEU e m.n. 407 NCT per la quota millesimale di 206/1000
(Come da atto di provenienza dove è indicata come "area scoperta condominiale")

4. **Porzione di strada privata interna al residence** NCT Foglio 10 m.n. **419**

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/8

5. **Porzione di strada privata interna al residence** NCT Foglio 10 m.n. **426**

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/8

6. **Porzione di strada privata interna al residence** NCT Foglio 10 m.n. **432**

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/8

7. **Porzione di strada privata interna al residence** NCT Foglio 10 m.n. **435**

PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 1/8

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni colpiti dal pignoramento consistono in:

RGE 153/2023

1. - villetta singola **m.n. 414** NCEU

2. - adiacente terreno agricolo a uliveto edificabile **m.n. 407** NCT

RGE 115/2024

3. - quota millesimale (206/1000) del Bene Comune Censibile **m.n. 313** NCEU (piscina comune e parcheggi).

4. 5. 6. 7. - quota di 1/8 dei mm.nn. **419, 426, 432, 435** NCT che costituiscono la strada interna al Residence la Cona, di accesso ai beni di cui sopra.

Tutti i beni sopra elencati sono ubicati all'interno del Residence La Cona, in Località La Cona ad Albisano, frazione del Comune di Torri del Benaco.

I beni non sono divisibili dato che l'accesso al m.n. 414 avviene attraverso il m.n. 407 e una parte del marciapiede rivolto a sud della villetta insiste sullo stesso m.n. 407.

I restanti beni sono beni condominiali comuni.

Essi costituiscono pertanto un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI ALL'INTERNO DEL RESIDENCE LA CONA, IN LOCALITA' LA CONA AD ALBISANO DI TORRI DEL BENACO (VR)

I beni consistono in una **villetta unifamiliare** su quattro livelli con giardino di pertinenza, in un **terreno edificabile** adiacente e nei **beni accessori** consistenti nella quota millesimale (206/1000) della **piscina** e del **parcheggio esterno condominiali** e quota (1/8) della **strada interna** al residence.

Essi sono inseriti all'interno del Residence La Cona, località La Cona ad Albisano, frazione del Comune di Torri del Benaco (VR), in zona residenziale turistica con pregevole vista sul Lago di Garda.

D.1.1 Proprietà

- proprietaria del m.n. 414 per la quota di 1/1 della piena proprietà,
- proprietaria del m.n. 407 per la quota di 1/1 della piena proprietà,
- comproprietaria del m.n. 313 per la quota millesimale di 206/1000
- comproprietaria pro indiviso dei mm.nn. 419, 426, 432 e 435 per la quota di 1/8

La ditta esecutata è pervenuta alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita del 30/12/2021 notaio Riccardo Bidello di Verona (VR) rep. 1650/855, trascritto a Verona il 31/12/2021 ai nn. 59931 R.G./43185 R.P.

Venditore:

Domum S.r.l. in liquidazione, con sede in Torri del Benaco, Via San Zeno 38b,
C.F. 03143000234

La situazione dei beni comuni all'interno del Residence La Cona è anomala in quanto la piscina e i parcheggi sono accatastati come Bene Comune Censibile (m.n. 313) mentre la strada di accesso è composta da quattro distinti mappali al Catasto Terreni (m.n. 419, 426, 432 e 435) in capo ai proprietari degli edifici per quote di proprietà pro indiviso. Per questo si riporta l'estratto dell'atto di provenienza in cui tali beni sono descritti:

"[...] art. 1 - La società "Domum Srl in liquidazione" vende alla società "[REDACTED]", che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile facente parte del complesso di tipo condominiale sito in Torri del Benaco (VR), alla frazione Albisano, alla località La Cona n. 16: Intero fabbricato ad uso abitativo, disposto su due piani fuori terra ed uno scantinato, della consistenza catastale di vani 7,5 (sette virgola cinque), con area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva. Il fabbricato è censito al C.F. del Comune di Torri del Benaco (VR), al foglio 10:

m.n. 414 - PS-T-1 - cat. 4 . v. 7,5 - RCE 1.549,37; il terreno di insidenza e pertinenza della superficie catastale complessiva di 899 mq. (ottocentonovantanove), è in parte distinto al C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR) al Foglio 10 con il m.n. 414 - ente urbano - di mq. 363 ed è in parte censito nel C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR) al foglio 10 m.n. 407 di are 5,35 RDE 1,52.

Sono altresì comprese nella presente vendita i seguenti diritti sui seguenti beni di pertinenza:

a) **quota di 206/1000** (duecentosei millesimi) dell'area scoperta condominiale destinata a piscina e parcheggio, così censita

- al C.T. del Comune di Torri del Benaco (VR) foglio 10: m.n. 313 – EU – mq 541;

- al C.F. del Comune di Torri del Benaco (VR) foglio 10: m.n. 313 – PT – cat. D6 – RCE 851,00;

b) **quota di 1/8** (un ottavo) della striscia di terreno di pertinenza adibita a stradella di accesso così censita al C.T. al foglio 10:

m.n. 419 – ha 0.00.69 – RDE 0,02;

m.n. 426 – ha 0.02.67 – RDE 0,76;

m.n. 432 – ha 0.00.08 – RDE 0,02;

m.n. 435 – ha 0.01.17 – RDE 0,33. [...]”.

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- Domum S.r.l. in liquidazione con sede in Torri del Benaco, Via San Zeno 38b, C.F. 03143000234

Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del 12/07/2012 notaio Mazza Paola da Verona (VR) rep. 269365/14815, trascritto a Verona il 08/08/2012 ai nn. 28156 R.G./20292 R.P.

Proprietari:

Immobiliare Esseti S.r.l. con sede a Torri del Benaco (VR) CF 03143000234

- Immobiliare Esseti S.r.l. con sede a Torri del Benaco (VR) CF 03143000234

Atto di Compravendita in data 03/11/2006 notaio Mazza Paola da Verona (VR) rep. 262303/9734 trascritto a Verona il 29/11/2006 ai nn. 59654 R.G./34463 R.P.

Venditore:

Politi Leonardo nato il 30/11/1949 a Clauzetto (PN) CF PLTLRD49S30C791I

- Politi Leonardo nato il 30/11/1949 a Clauzetto (PN) CF PLTLRD49S30C791I

Atto di Compravendita in data 11/11/1991 notaio Giraldi Lino di Grezzana (VR) rep. 17529 trascritto a Verona il 27/11/1991 ai nn. 30892 R.G./22074 R.P.

D.1.1.1 Ricerche presso la Camera di Commercio

Si allega visura camerale relativa all'azienda [REDACTED]

D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

1. NCEU, Foglio 10, m.n. 414 - VILLETTA

[REDACTED]
Quota di 1/1 della piena proprietà

2. NCT, Foglio 10, m.n. 407

[REDACTED]
Quota di 1/1 della piena proprietà

3. NCEU, Foglio 10, m.n. 313 – PISCINA – BENE COMUNE CENSIBILE dal 16/10/2006

4. – 5. – 6. – 7. NCT, Foglio 10, m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435

- [REDACTED]
Quota di 1/8 della piena proprietà pro indiviso

- Nardelli Ettore nato a Lecce (LE) il 02/09/1947 C.F. NRDTR47P02E506U -

Quota di 1/8 della piena proprietà

- Pastorello Maria Rosa nata a Legnago (VR) il 06/05/1945 C.F. PSTMRS42E46E512F

Quota di 1/8 della piena proprietà

- Perotti Roberto Giuseppe nata a Verona (VR) il 16/06/1965 C.F. PRTRRT65H16L781L

Quota di 1/8 della piena proprietà

- Perotti Rosita Angela nata a Verona (VR) il 17/06/1971 C.F. PRTRST71H57L781T

Quota di 1/8 della piena proprietà

- Rossi Clara nata a Taranto (TA) il 13/06/1949 C.F. RSSCLR49H53L049P

Quota di 1/8 della piena proprietà in regime di comunione dei beni

- Filippini Bianca nata a Verona (VR) il 16/02/1956 C.F. FLPBNC56B56L781V

Quota di 1/8 della piena proprietà in regime di separazione dei beni

- Dal Moro Luca nato a Verona (VR) il 27/09/1983 C.F. DLMLCU83P27L781W

Quota di 1/8 della piena proprietà

- Volles Juergen nato in Germania (EE) il 23/03/1973 C.F. VLLJGN73C23Z112X

Quota di 1/16 della piena proprietà Bene Personale

- Volles Monika nata in Germania (EE) il 20/01/1963 C.F. VLLMNK63A60Z112U

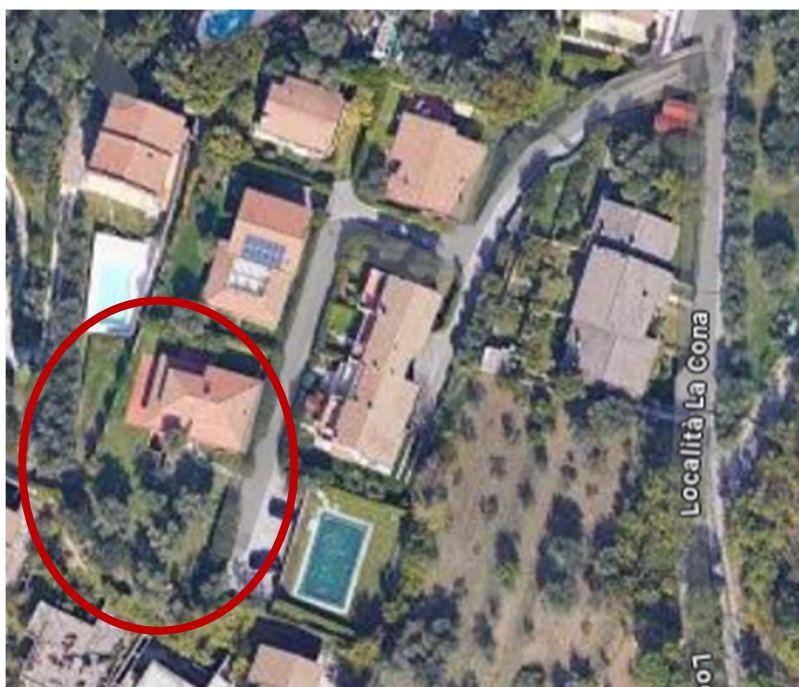
Quota di 1/16 della piena proprietà Bene Personale

- Schwendtner Lars nato in Germania (EE) il 19/09/1973 C.F. SCHLRS73P19Z112O

Quota di 1/16 della piena proprietà

- Schwendtner Tanja Marie Luise nata in Germania (EE) il 29/01/1975 C.F. SHTJTM75A69Z112I

Quota di 1/16 della piena proprietà



estratto di Google Maps

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

1. m.n. 414 - Quota di 1/1 della piena proprietà di villetta unifamiliare

Villetta sita a Torri del Benaco, frazione Albisano, località Cona n. 16.

Identificazione al catasto fabbricati

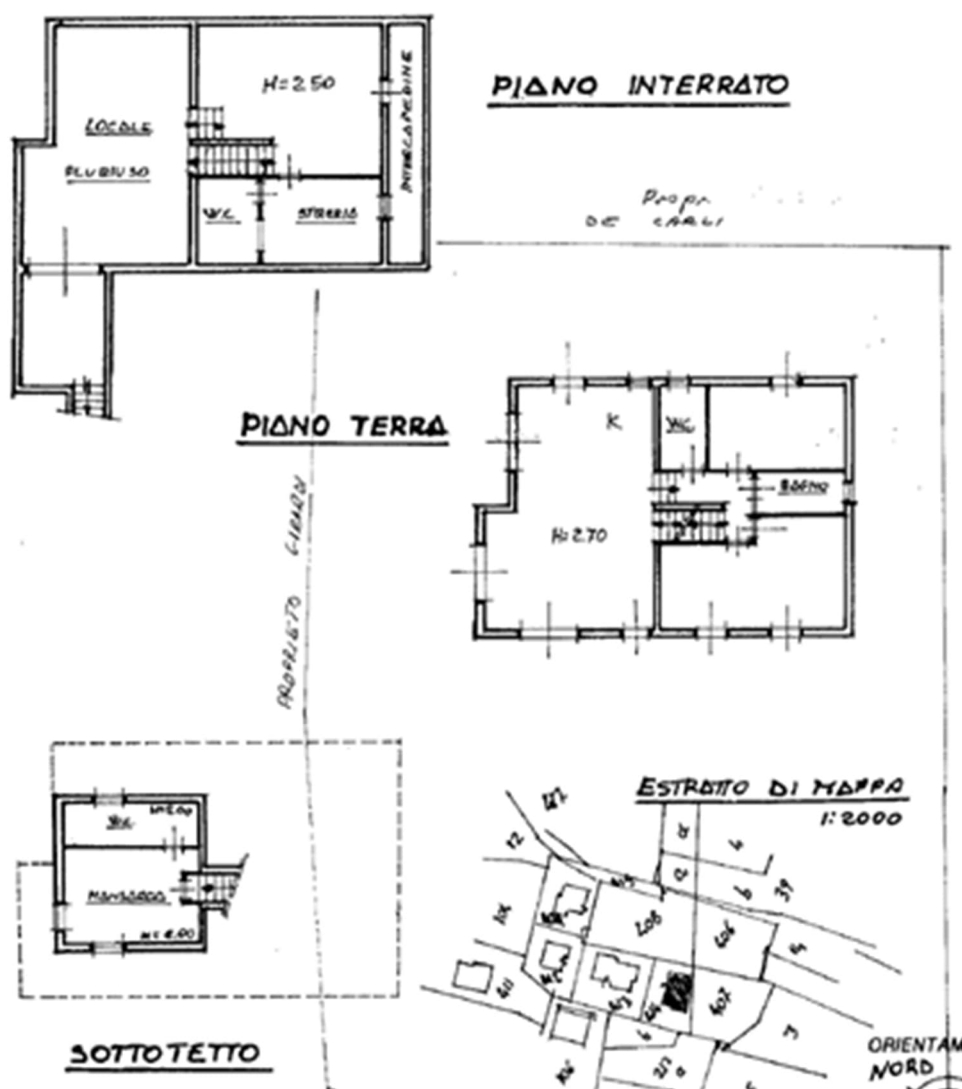
Comune di Torri del Benaco, NCEU, **Foglio 10, m.n. 414**

Categoria A/7, classe 4, Consistenza 7,5 vani - Via Bardino Piano S-T-1

Totale 176 mq Totale escluse aree coperte 176 mq Rendita € 1.549,37

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, NCT, **Foglio 10, m.n. 414** - ENTE URBANO – Superficie 363 mq.



Planimetria catastale appartamento

Confini: Nord m.n. 413 (altra proprietà interna al residence); Est: m.n. 426 strada privata condominiale; Sud: m.n. 407 (stessa proprietà), Ovest: m.n. 206 (altra proprietà).

2. m.n. 407 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno edificabile

Terreno a Torri del Benaco, frazione Albisano, località Cona n. 16, adiacente alla villetta di cui sopra.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, **NCT, Foglio 10, m.n. 407**

Particella con qualità Uliveto, Superficie 535 mq

Reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 0,83

Confini: Nord m.n. 414 (stessa proprietà, bene 1.); Est: m.n. 435 strada condominiale e m.n. 648 (altra proprietà); Sud: m.n. 648 (altra proprietà); Ovest: m.n. 648 e m.n. 637 (altre proprietà).

3. BENE COMUNE CENSIBILE – PISCINA E PARCHEGGIO CONDOMINIALI PERTINENZIALI AI BENI DI CUI SOPRA PER LA QUOTA MILLESIMALE DI 206/1000

Identificazione al catasto fabbricati

Comune di Torri del Benaco, NCEU, **Foglio 10, m.n. 313**

Categoria D/6, BENE COMUNE CENSIBILE - Rendita € 852,00 – Via Cona PT

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, NCT, **Foglio 10, m.n. 313** ENTE URBANO – Sup. are 05, ca 41

Confini: Nord m.n. 421 (altra proprietà interna al residence); Est: m.n. 315 (altra proprietà); Sud: m.n. 648 (altra proprietà); Ovest: m.n. 435 strada condominiale.

4. m.n. 419 - Quota di 1/8 della piena proprietà di porzione di strada comune interna al residence

Strada privata a Torri del Benaco, frazione Albisano, loc. La Cona, Residence La Cona.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, **NCT, Foglio 10, m.n. 419**

Particella con qualità Incolto produttivo, Classe 1, Superficie 69 mq

Reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01

Confini: Nord m.n. 416 (altra proprietà interna al residence); Est: **m.n. 418** porzione di strada (altra proprietà), m.n. 228, m.n. 280, altre proprietà; Sud: m.n. 420 altra proprietà (interna al residence); Ovest: m.n. 432.

5. m.n. 426 - Quota di 1/8 della piena proprietà di porzione di strada comune interna al residence

Strada privata a Torri del Benaco, frazione Albisano, loc. La Cona, Residence La Cona.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, **NCT, Foglio 10, m.n. 426**

Particella con qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 267 mq

Reddito dominicale € 0,76, reddito agrario € 0,41

Confini: Nord: m.n. 411, 410, 409 (altre proprietà interne al residence); Est: **m.n. 432** porzione di strada interna al residence, m.n. 421 altra proprietà (interna al residence); Sud: m.n. 435 porzione di strada interna al residence; Ovest: m.n. 413 altra proprietà

(interna al residence), m.n. 414 villetta oggetto di pignoramento.

6. m.n. 432 - Quota di 1/8 della piena proprietà di porzione di strada comune interna al residence

Strada privata a Torri del Benaco, frazione Albisano, loc. La Cona, Residence La Cona.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, **NCT, Foglio 10, m.n. 432**

Particella con qualità Uliveto, Classe 3, Sup. 8 mq redd. dom. € 0,02, redd. agr. € 0,01

Confini: Est: **m.n. 419** strada privata condominiale; Sud: m.n. 421 altra proprietà interna al residence; Ovest: **m.n. 426** strada privata condominiale.

7. m.n. 435 - Quota di 1/8 della piena proprietà di porzione di strada comune interna al residence

Strada privata a Torri del Benaco, frazione Albisano, loc. La Cona, Residence La Cona.

Identificazione al catasto terreni

Comune di Torri del Benaco, **NCT, Foglio 10, m.n. 435**

Particella con qualità Uliveto, Classe 3, Sup. 117 mq Redd. dom. € 0,33, redd. agr. € 0,18

Confini: Nord **m.n. 426** strada privata condominiale; Est: m.n. 421 altra proprietà interna al residence e m.n. 313 (BCC piscina e parcheggi); Sud: m.n. 648 (altra proprietà); Ovest: m.n. 407 terreno oggetto di pignoramento.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata negli atti di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili in oggetto sono situati in pregevole zona collinare, lungo le pendici del versante Ovest del Monte Baldo, con vista panoramica sul Lago di Garda. Si trovano nel Comune di Torri del Benaco, frazione Albisano, Località La Cona, all'interno del Residence La Cona. La zona è prevalentemente turistica e residenziale.

La frazione è parzialmente servita da negozi di prima necessità e dista 3 chilometri circa dal capoluogo, Torri del Benaco, che è servito sia dai mezzi di pubblico trasporto sia da negozi, supermercati e uffici pubblici. Vi si trovano inoltre scuole (dell'infanzia e primaria), banche e ufficio postale.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. NCEU, Foglio 10 m.n. 414 – Villetta unifamiliare con giardino

Si tratta di una villetta unifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva situata all'interno del Residence La Cona. L'accesso avviene attraverso l'adiacente terreno m.n. 407, stessa proprietà, anch'esso oggetto del presente pignoramento (bene 2).



Viste dell'esterno della villetta

L'edificio, risalente agli Anni '90 (Abitabilità del 1991), si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è così composto: al piano terra si trova un ampio salone con zona pranzo e angolo cottura, al piano intermedio si trovano due bagni e due camere da letto, una delle quali è attualmente divisa in due attraverso un mobile/armadio. Al piano primo mansardato si trova un vano abitabile sottotetto con soffitto inclinato e altezza variabile tra 183 cm e 230 cm. e inoltre un bagno finestrato la cui altezza varia tra 190 cm e 260 cm.



Soggiorno



Zona pranzo

Il piano interrato, cui si accede attraverso la stessa scala di collegamento interna, si compone di un ampio vano (taverna) che si affaccia su un cortile ipogeo, due vani e un bagno ciechi e un ampio vano intercapedine che corre lungo tutto il lato Est. Nel complesso le finiture dell'epoca sono di buona qualità, con pavimento in piastrelle di cotto, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno. Pure gli impianti risalgono all'epoca di costruzione.

L'immobile e le finiture versano in cattivo stato a causa di evidenti infiltrazioni che hanno causato muffa e umidità al piano terra e ristagno di acqua nella pavimentazione al piano inferiore e umidità al solaio.

Secondo quanto riferito dal precedente proprietario, le infiltrazioni sarebbero derivate dal guasto al sistema di irrigazione del vicino confinante che avrebbero determinato il ripetuto allagamento dell'immobile in esame e inoltre l'intasamento della pompa a servizio dell'impianto fognario. Non è stato possibile per la scrivente accertare tale circostanza.



Sottotetto



Piano interrato

Lievi infiltrazioni di acqua piovana si riscontrano anche al piano sottotetto dove l'intradosso del solaio di copertura presenta aloni di umidità e muffa in vari punti.

Nel complesso la villetta risulta risentire fortemente dal problema delle infiltrazioni di acqua e necessita di un intervento di ripristino dei luoghi per eliminare i problemi di muffa, danneggiamento degli infissi, dei battiscopa e dei solai interessati. Di tale circostanza si è tenuto conto nella stima dei beni.

L'unità sviluppa una superficie complessiva di circa 210 mq. commerciali, l'altezza interna ai piani terra e rialzato è di 270 cm, quella al piano interrato 248/250 cm.

Il cortile esterno è un terreno pianeggiante di superficie complessiva di circa 230 mq.; attualmente incolto, si sviluppa lungo il perimetro dell'edificio e ad Ovest vi è una terrazza pavimentata da cui si gode parzialmente della vista sul Lago di Garda.

2. NCT, Foglio 10 m.n. 407 – Terreno edificabile.

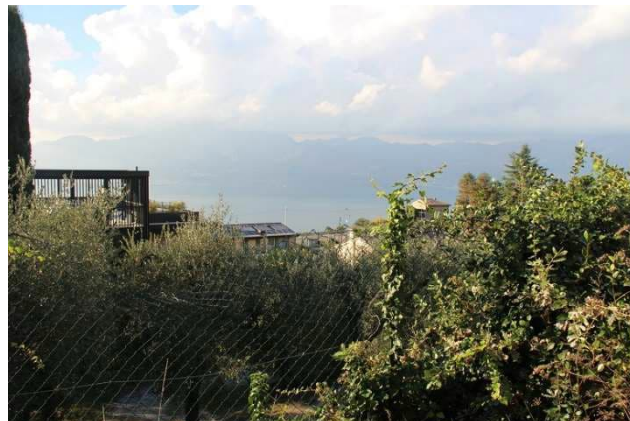
Si tratta di un terreno in leggera pendenza confinante a Nord con la villetta di cui sopra. Sviluppa una superficie catastale di 535 mq e vi si trovano 11 piante di olivo. L'accesso

avviene dalla strada condominiale interna al residence, attraverso un cancello pedonale e carrabile scorrevole, gli stessi da cui si accede anche alla villetta di cui sopra.

Il terreno è edificabile e ha Indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30, come risulta dall'allegato stralcio delle Norme Tecniche Operative del Comune di Torri del Benaco.



Terreno



Vista del lago dal giardino

3. NCEU, **Foglio 10 m.n. 313** – Piscina e parcheggi condominiali

Si tratta della piscina e area parcheggi condominiali interni al Residence La Cona.

Il bene è accatastato come Bene Comune Censibile in categoria D6.

La piscina risale all'epoca di costruzione del residence (Anni '90), è in posizione rialzata rispetto alla strada di accesso al parcheggio, è di tipo tradizionale, ha dimensioni di circa 7 m. x 14 m., il marciapiede è in piastrelle di graniglia e l'area circostante, di dimensioni ridotte, è a prato. La zona parcheggio sottostante è in aderenza alla strada di accesso, asfaltata con otto posti auto assegnati ai condomini. Nel complesso il bene si presenta in buone condizioni.



Piscina



Parcheggi e strada

4. – 5. – 6. – 7. NCT, **Foglio 10, m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435**

Si tratta della strada condominiale interna al Residence La Cona, attraverso la quale si accede a tutti gli immobili che lo compongono. Ha larghezza minima di circa 4 m ed è

pavimentata con manto bituminoso che si presenta in discrete condizioni.

Si rileva che il cancello di accesso insiste su m.n. 418 di altra proprietà.

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

Si ribadisce che tutti i beni all'interno del Residence La Cona (inclusi i beni comuni piscina, parcheggio e strada interna) sono individuati catastalmente da mappali a sé stanti e non è stato redatto l'elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni.

Inoltre i beni comuni sono stati trattati in maniera differente e anomala: nel caso della piscina e parcheggi il m.n. 313 che li identifica è accatastato come Bene Comune Censibile in categoria D6 e le quote di spettanza sono indicate nella tabella millesimale del Bene Comune allegata al Regolamento condominiale [all. 13]; per quanto riguarda la strada privata interna al Residence, essa è invece costituita da quattro mappali al Catasto Terreni intestati per quote pro indiviso ai proprietari delle villette del residence.

3 – M.N. 313 BENE COMUNE CENSIBILE: PISCINA E PARCHEGGI

Comune di Torri del Benaco, NCEU, **Foglio 10, m.n. 313**

Categoria D/6, BENE COMUNE CENSIBILE

Rendita € 852,00 – Via Cona PT –

Quota di spettanza 206/1000 in capo ai mappali 414 e 407, come si rileva dall'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento.

BENE INDIVIDUATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (RGE 115/2024)

- Per quanto concerne la strada comune interna, si rimanda al paragrafo precedente (pagg. 8-9).

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

L'accesso al residence dalla strada comunale La Cona avviene attraversando due mappali di proprietà privata (m.n. 209 e m.n. 418). Dalle ricerche effettuate dalla scrivente e da quanto riferito dall'amministratore condominiale, non sono stati costituiti vincoli o servitù di passaggio. La situazione risale al 1991, anno di costruzione del Residence La Cona.

1 – VILLETTA M.N. 414 NCEU

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di altra proprietà), attraverso strada privata interna al Residence Cona (m.n. 419, 426, 432, 435 in capo a [REDACTED] per la quota di 1/8 pro indiviso), e attraverso m.n. 407 stessa proprietà (vedi bene 2.).

2 – TERRENO M.N. 407 NCT

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di altra proprietà), strada privata interna al Residence (m.n. 419, 426, 432, 435 in capo a [REDACTED] per la quota di 1/8 pro indiviso).

3 – PISCINA E PARCHEGGI M.N. 313 NCEU

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di

altra proprietà), attraverso strada privata comune interna al Residence Cona (m.n. 419, 426, 432, 435).

4 – PORZIONE DI STRADA M.N. 419 NCT

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (altra proprietà).

5 – PORZIONE DI STRADA M.N. 426 NCT

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di altra proprietà), attraverso strada privata comune interna al Residence Cona (m.n. 419 e m.n. 432).

6 – PORZIONE DI STRADA M.N. 432 NCT

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di altra proprietà), attraverso strada privata comune interna al Residence Cona (m.n. 419).

7 – PORZIONE DI STRADA M.N. 435 NCT

Accesso da strada di pubblico passaggio (Via Cona), attraverso m.n. 209 e m.n. 418 (di altra proprietà), attraverso strada privata comune interna al Residence Cona (m.n. 419, m.n. 432, m.n. 426).

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Come risulta dall'allegato estratto del Piano degli Interventi vigente del Comune di Torri del Benaco - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2021 - tutti i beni ricadono in

- Zona B3 di COMPLETAMENTO EDILIZIO (art. 19)

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme per tutti i beni
- Situazione planimetria catastale m.n. 414 (villetta): conforme
- Situazione planimetria catastale m.n. 313 (piscina e parcheggi): parzialmente conforme (è rappresentata solo la piscina).

D.1.6. Situazione edilizia degli edifici

1. Villetta: non conforme (lievi difformità).

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 67/90 del 15/09/1990

relativa a "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione"

intestata a Immobiliare S.o.g.n.o. con sede a Castion Veronese CF 02113500256

- Concessione edilizia n. 60/91 del 08/05/1991 prot. 2242 del 26/03/1991

Per "Variante alla Concessione edilizia n. 67/90 del 15/09/1990

relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione"

intestata a Cavallari Mauro amministratore unico dell'Immobiliare S.o.g.n.o. S.r.l. residente a Torri del Benaco

- Certificato di abitabilità prot. n. 5120 del 24/08/1991

Relativo alla villetta in esame.

Conformità edilizia: Conforme

Tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo legittimato si sono riscontrate alcune lievi differenze nelle misure. Essendo complessivamente la superficie realizzata leggermente inferiore a quella autorizzata, la situazione può essere regolarizzata presentando una richiesta di autorizzazione in Sanatoria.

I costi di regolarizzazione complessivi sono quantificabili in circa **4.000,00 €** che verranno detratti dal valore dell'immobile.

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili non sono occupati.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

1 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritta ai nn. 262304 R.G./9735 R.P. il 03/11/2006

Notaio Mazza Paola di Verona (VR)

A favore di Banco Popolare di Verona e Novara SCaRL sede Verona (VR) C.F. 03231270236

Contro Immobiliare ESSETI S.r.l. sede Torri del Benaco (VR) CF 03143000234

Importo capitale 800.000 €, Montante ipotecario 1.200.000 € durata 2 anni

2 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 18229 R.G./19192 R.P. il 29/04/2021

Ufficiale Giudiziario CF 80010720235 in data 08/04/2021 rep. n. 1703/2021

A favore di Banco BPM S.p.A. sede Milano (MI) CF 09722490969

Contro Domum S.r.l. Sede Torri del Benaco (VR) CF 03143000234

3 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 22167 R.G./16543 R.P. il 01/06/2023

Ufficiale Giudiziario CF 80010720235 in data 24/04/2023 rep. n. 2491/2023

A favore di Aurelia SPV S.r.l. sede Roma (RM) CF 15502861006

Contro [REDACTED]

4 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 15893 R.G./12042 R.P. il 22/04/2024

Ufficiale Giudiziario CF 80010720235 in data 16/03/2024 rep. n. 2230/2024

A favore di Aurelia SPV S.r.l. sede Roma (RM) CF 15502861006

Contro

Beni: Comune di Torri del Benaco, Foglio 10, NCEU m.n. 313 D6; NCT m.n. 313 EU, m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

Secondo la documentazione fornita dall'amministratore condominiale, i beni in esame sono inseriti nel Condominio Residence Cona, loc. Cona -Albisano n. 16, CF 90004410230. Per l'esercizio 2023/2024 la [REDACTED] è in regola con i pagamenti.

Importo medio annuo spese ordinarie relativo all'unità in esame: circa 1.800 €

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente.

Si riportano di seguito i dati dell'amministratore del Condominio:

Amministratore Pippa Gianfranco, Vicolo Fosse, 4 37010 Torri del Benaco (VR)

Email: pippagianfranco@gmail.com

Si segnala un ulteriore aspetto che riguarda la situazione condominiale relativamente all'utilizzo dei beni comuni del residence da parte del nuovo edificio che potrebbe essere realizzato sul m.n. 407, terreno edificabile oggetto di pignoramento. Come riferito alla scrivente dall'amministratore e come risulta dall'allegato verbale dell'assemblea condominiale del 13 luglio 2008, l'intenzione dei condomini sarebbe quella di non consentire l'aggravio di servitù sui beni comuni da parte di nuove unità. A chiarimento si allegano il Regolamento Condominiale [all. n. 14], il parere legale richiesto dal Residence La Cona [all. n. 15] e il verbale di assemblea straordinaria del 13/07/2008 [all. n. 16].

D.1.10 Valutazione del lotto

D.1.10.1 Consistenza

TABELLA SUPERFICI VILLETTA m.n. 414				
Piano Terra				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Giardino	SUP. NETTA	240,00	0,10	24,00
Ingresso/soggiorno/pranzo	SUP. NETTA	45,50	1	45,50
	SUP. LORDA	52,60		52,60

Piano Rialzato				
Disimpegno	SUP. NETTA	3,70	1	3,70
	SUP. LORDA	4,00		4,00
Camera singola	SUP. NETTA	12,70	1	12,70
	SUP. LORDA	15,40		15,40
Camera matrimoniale	SUP. NETTA	22,10	1	22,13
	SUP. LORDA	25,87		25,87
Bagno	SUP. NETTA	5,50	1	5,50
	SUP. LORDA	6,00		6,00
Bagno	SUP. NETTA	4,30	1	4,30
	SUP. LORDA	5,15		5,15
Scala	SUP. NETTA	3,70		3,70
	SUP. LORDA	4,60		4,60
Piano Primo (sottotetto)				
Sottotetto	SUP. NETTA	15,10	0,50	7,55
	SUP. LORDA	18,30		9,15
Bagno	SUP. NETTA	7,10	0,50	3,55
	SUP. LORDA	9,50		4,75
Piano Interrato				
Taverna	SUP. NETTA	45,60	0,50	22,80
	SUP. LORDA	52,80		26,40
Cortile ipogeo	SUP. NETTA	12,20	0,10	1,20
	SUP. LORDA	12,20		1,60
Vano	SUP. NETTA	28,80	0,50	14,40
	SUP. LORDA	33,20		16,60
Vano	SUP. NETTA	11,80	0,50	5,60
	SUP. LORDA	14,40		7,70
Bagno	SUP. NETTA	7,00	0,50	3,50
	SUP. LORDA	8,60		4,80
Intercapedine	SUP. NETTA	9,20	0,25	2,30
	SUP. LORDA	12,20		3,05
TOTALE	SUP. NETTA	474,30		206,43
	SUP. LORDA	514,82		211,67

2. TERRENO m.n. 407				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFF	VALORE EQUIVALENTE
Terreno	Sup. catastale	535,00	1	535,00
TOTALE		535,00		535,00
4. – 5. – 6. - 7 STRADA COMUNE mm.nn. 419, 426, 432, 435				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	QUOTA	VALORE QUOTA
Porzione di strada m.n. 419	Sup. catastale	69,00	1/8 P.I.	8,62
Porzione di strada m.n. 426	Sup. catastale	267,00	1/8 P.I.	33,37
Porzione di strada m.n. 432	Sup. catastale	8,00	1/8 P.I.	1,00
Porzione di strada m.n. 435	Sup. catastale	117,00	1/8 P.I.	14,62
TOTALE		461,00		57,61

D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come 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 vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50

- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0.20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Torri del Benaco.

Principali elementi presi in considerazione:

Nella determinazione del valore di stima si sono presi in considerazione numerosi fattori: in primo luogo l'ottima posizione in zona collinare, tranquilla e paesaggisticamente molto pregevole con vista sul Lago di Garda che rende la richiesta di immobili come la villetta e il terreno in oggetto molto elevata sul mercato internazionale. La vista sul lago è parziale dal piano terra della villetta e dal terreno e inoltre sul terreno confinante insistono edifici allo stato grezzo in stato di abbandono.

L'edificio è stato realizzato negli Anni Novanta e presenta strutture, finiture e impianti dell'epoca, di qualità discreta in stato di conservazione discreto ma penalizzato da importanti infiltrazioni d'acqua che richiedono interventi di manutenzione.

Le parti comuni sono di qualità media: la piscina risale agli Anni Novanta, le caratteristiche e le condizioni sono discrete, le dimensioni ridotte in relazione alle unità che compongono il residence e così anche l'area a verde che la circonda. In generale si tratta di immobili con alcuni elementi penalizzanti ma comunque molto appetibili nell'ambito di un mercato molto ampio caratterizzato da una domanda molto forte.

D.1.10.3 Valori

VILLETTA m.n. 414			
DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
Giardino	24,00	€ 2.750,00/mq	€ 66.000,00
Ingresso/soggiorno/pranzo	52,60	€ 2.750,00/mq	€ 144.650,00
Disimpegno	4,00	€ 2.750,00/mq	€ 11.000,00
Camera matrimoniale	25,87	€ 2.750,00/mq	€ 71.142,50
Camera singola	15,40	€ 2.750,00/mq	€ 42.350,00
Bagno	6,00	€ 2.750,00/mq	€ 16.500,00
Bagno	5,15	€ 2.750,00/mq	€ 14.162,50
Scala	4,60	€ 2.750,00/mq	€ 12.650,00
Sottotetto	9,15	€ 2.750,00/mq	€ 25.162,50
Bagno	4,75	€ 2.750,00/mq	€ 13.062,50
Taverna	26,40	€ 2.750,00/mq	€ 72.600,00
Cortile ipogeo	1,60	€ 2.750,00/mq	€ 4.400,00
Vano	16,60	€ 2.750,00/mq	€ 45.650,00
Vano	7,70	€ 2.750,00/mq	€ 21.175,00
Bagno	4,80	€ 2.750,00/mq	€ 13.200,00
Intercapedine	3,05	€ 2.750,00/mq	€ 8.378,50
TOTALE	211,67		€ 582.092,50
TERRENO m.n. 407			
Terreno	535,00	€ 150,00/mq	€ 80.250,00
TOTALE	535,00		€ 80.250,00

4. – 5. – 6. - 7 STRADA COMUNE mm.nn. 419, 426, 432, 435					
Mappale	Superficie	Valore al mq	Valore intero	Sup. quota 1/8	Valore 1/8
419	69,00	125 €/mq	€ 8.650,00	8,62	€ 1.077,50
426	267,00	125 €/mq	€ 33.375,00	33,37	€ 4.171,25
432	8,00	125 €/mq	€ 1.000,00	1,00	€ 125,00
435	117,00	125 €/mq	€ 15.625,00	14,62	€ 1.827,50
	461,00		€ 58.650,00	57,61	€ 7.201,25

VALORE LORDO DELLE QUOTE PIGNORATE IN CAPO A XXXXXXXXXX **€ 669.543,75**

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup. quota	Valore bene	Valore quota
1.	Villetta m.m 414	1/1	696,82	€ 582.092,50	€ 582.092,50
2.	Terreno m.n. 407	1/1	535,00	€ 80.250,00	€ 80.250,00
4.	Strada m.n. 419	1/8	8,62	€ 8.650,00	€ 1.077,50
5.	Strada m.n. 426	1/8	33,37	€ 33.375,00	€ 4.171,25
6.	Strada m.n. 432	1/8	1,00	€ 1.000,00	€ 125,00
7.	Strada m.n. 435	1/8	14,62	€ 15.625,00	€ 1.827,50
				€ 720.992,50	€ 669.543,75

D.1.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia: 4.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni: 623,00 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) 66.954,37 €

La percentuale applicata tiene conto delle condizioni e della vetustà dell'immobile

- Altri adeguamenti: nessuno _____

Totale in detrazione: **71.577,37 €**

D.1.10.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **597.966,00 €**

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di villetta, terreno edificabile e relative pertinenze all'interno del Residence La Cona ad Albisano, Loc. La Cona 16, frazione di Torri del Benaco (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Torri del Benaco (VR),

1. Villetta NCEU Foglio 10, m.n. 414

Categoria A/2, classe 4, Consistenza 4 vani - Via dei Poeti n 129 Piano 1

Totale 75 mq Totale escluse aree coperte 72 mq - Rendita € 258,23

2. Terreno NCT Foglio 10, m.n. 407

3. BCC – (Piscina e parcheggi condominiali) NCEU Foglio 10, m.n. 313 cat. D6

4. Porzione di strada privata interna al residence NCT Foglio 10 m.n 419

5. Porzione di strada privata interna al residence NCT Foglio 10 m.n 426

6. Porzione di strada privata interna al residence NCT Foglio 10 m.n 432

7. Porzione di strada privata interna al residence NCT Foglio 10 m.n 435

Intestazione dei beni:

- [REDACTED]

Quota di proprietà pignorata:

1. Villetta m.n. 414 **Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a** [REDACTED]

2. Terreno m.n. 407 **Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a** [REDACTED]

3. Piscina e parcheggi condominiali m.n. 313 **Quota di 206/1000 in capo a** [REDACTED]

4.5.6.7. Strada privata interna al residence (m.n. 419, m.n. 426, m.n. 432, m.n. 435)

Quota di 1/8 pro indiviso in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni: € 669.543,75

Prezzo base d'asta del lotto: € 597.966,00

E. Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Visura Camera di Commercio
3. Visura catastale storica NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Visura RR.II.
8. Autorizzazioni edilizie
9. Documentazione urbanistica
10. Documentazione fotografica
11. CDU
12. Documentazione condominiale
13. Regolamento condominiale Residence La Cona
14. Parere legale
15. Verbale assemblea condominiale 13/07/2008

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

Verona, 26/07/2024

Il perito estimatore

arch. Marina Zuccolotto