

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. 000102/22

**Giudice Dr. Attilio Burti**  
**Custode Giudiziario Avv. Valeria Spada**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MARIO LUISE*  
*iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 1796*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N. 586*  
*C.F. LSUMRA52A10L781I - P.Iva 02267630230*

*con studio in Verona (Verona) VIA EMILIO SALGARI N° 2/C*  
*telefono: 045/8401242*

*fax: 045/4850283*  
*email: pedretti.luise@gmail.com*





## INDICE DEI CAPITOLI

<b>Cap. 1)</b> Identificazione del bene immobile oggetto della vendita	pag. 2
1.1. - Atto di pignoramento	pag. 2
1.2. - Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale	pag. 2
1.3. - Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 1 (lotto unico)	pag. 2
<b>Cap. 2)</b> Descrizione sommaria	pag. 3
<b>Cap. 3)</b> Stato di possesso	pag. 4
<b>Cap. 4)</b> Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 4
4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	pag. 5
4.3. - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 5
<b>Cap. 5)</b> Altre informazioni per l'acquirente	pag. 7
5.1. - Informazioni utili e avvertenze	pag. 7
5.2. - Regime fiscale della vendita	pag. 7
<b>Cap. 6)</b> Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
6.1. - Attuali proprietari	pag. 7
6.2. - Precedenti proprietari	pag. 8
<b>Cap. 7)</b> Pratiche edilizie	pag. 8
Descrizione dell' <b>abitazione</b> di cui al punto A	pag. 8
Interventi e costi di ripristino dei locali al piano secondo/sottotetto	pag. 9
Destinazione urbanistica	pag. 10
Caratteristiche descrittive	pag. 11
<b>Cap. 8)</b> Valutazione complessiva del lotto	pag. 12
8.1. - Criterio di stima	pag. 12
8.2. - Parametri di valutazione	pag. 12
8.3. - Fonti di informazione	pag. 13
8.4. - Valutazione corpi	pag. 13
8.5. - Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 13
Giudizio di comoda divisibilità	pag. 14
8.6. - Prezzo base d'asta del lotto	pag. 14

**Beni in Bussolengo (Verona), Fraz. San Vito al Mantico, Via Val d'Aosta n° 21/O**  
**Lotto 001 (lotto unico)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:****1.1. Atto di pignoramento:**

la procedura esecutiva è stata instaurata a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 31/03/2022 rep. n° 278 del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 14/04/2022 ai nn° 15462 R.G. - 11265 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

**1.2. Controllo preliminare della documentazione ipo-catastale:**

il sottoscritto, come da incarico, ha preliminarmente eseguito il controllo della documentazione prodotta in atti dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c., la quale risulta costituita da:

- "certificazione notarile" in data 26/04/2022 a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti, corredata di:

visure catastali storiche per immobile (catasto fabbricati e catasto terreni);

planimetria catastale;

elaborato planimetrico con elenco dei subalterni;

estratto di mappa catastale.

La documentazione prodotta risulta **completa**, in quanto dà atto delle variazioni ipotecarie e catastali intervenute sul bene nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

**1.3. Identificazione dell'immobile di cui al lotto n° 1 (lotto unico):**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'**abitazione** ubicata in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Bussolengo, Provincia di Verona, Frazione San Vito al Mantico, in via Val d'Aosta n° 21/O.

L'**abitazione**, disposta su due piani fuori terra (piano primo e piano secondo/sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva (comprese le murature) di **mq 140,53** circa.

L'immobile è identificato nel catasto fabbricati come segue (rif. allegato n° 1):

- Comune di Bussolengo, foglio 17, mappale n° 554 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 140, piano 1-2, rendita: € 278,89.

- Intestato a:

[REDACTED] - proprietà per 1/1.

Confini (rif. allegato n° 1):

- per la porzione al **piano primo**:

a **Nord** con i mappali n° 554 sub 5 e 554 sub 23 (b.c.n.c. - vano scala);

ad **Est** con il mappale n° 22;

a **Sud** con il vuoto soprastante il mappale n° 554 sub 3;

ad **Ovest** con il mappale n° 554 sub 7;

- per la porzione al **piano secondo/sottotetto**:

a **Nord** con il vuoto soprastante il mappale n° 554 sub 5;

ad **Est** con il mappale n° 22;

a **Sud** con il sottotetto non praticabile del mappale n° 554;

ad **Ovest** con il mappale n° 554 sub 7.

Salvo altri più precisi.

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE

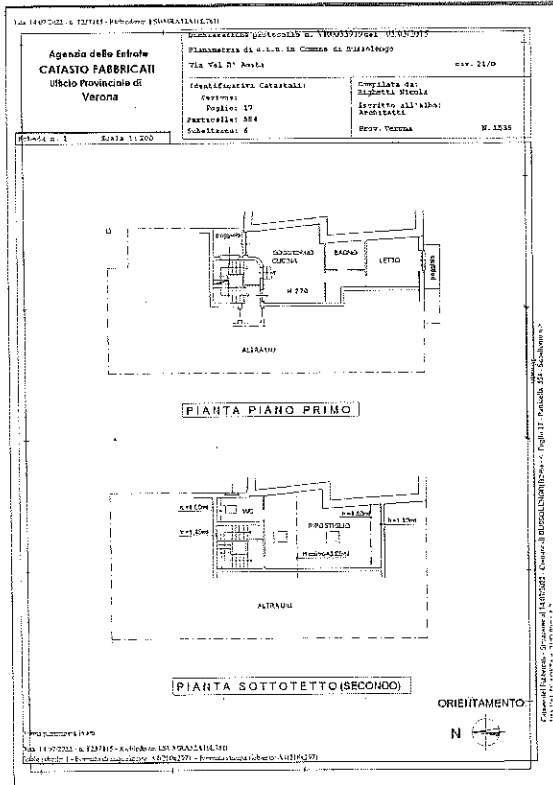


All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà - in misura non meglio precisabile - sugli enti e parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art. 1117 c.c., tra cui in particolare (rif. allegato n° 8):

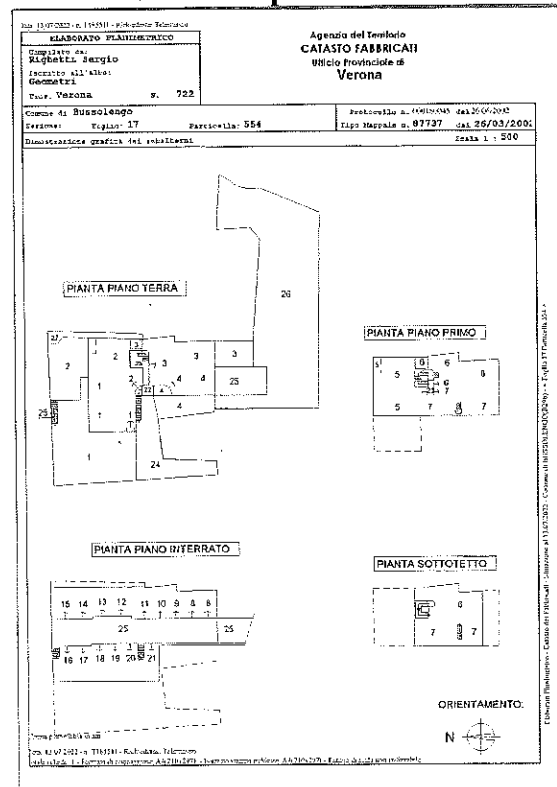
- il mappale n° 554 sub 22 (portico comune ai sub 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7);
- il mappale n° 554 sub 23 (vano scale comune ai sub 3 - 5 - 6 - 7);
- il mappale n° 554 sub 24 (corte comune ai sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7);
- il mappale n° 554 sub 25 (scivolo ed area di manovra comune ai sub da 1 fino a 21);
- il mappale n° 554 sub 26 (corte comune ai sub da 1 fino a 20);
- il mappale n° 554 sub 27 (corte comune ai sub da 1 fino a 20).

Si riscontra la **corrispondenza** fra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**Planimetria dell'immobile:  
 abitazione m.n. 554 sub 6**



**elaborato planimetrico**



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido, farmacia, scuola elementare, scuola materna.  
 La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole.
- Collegamenti pubblici: autobus.

Giudice Dr. Attilio Burti  
 Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
 Perito: Geom. MARIO LUISE

### 3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo l'immobile si presentava occupato dai sig.ri [REDACTED] in forza di un contratto di locazione del tipo 3+2 per l'importo di € 6.600,00 annui, stipulato in data 01/06/2015 con scadenza in 01/05/2018, registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/06/2015 al n° 7347 serie 3T, contratto oggetto di proroga fino al 31/05/2024 (rif. allegato n° 5).

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento** ed è relativo alla locazione - oltre all'abitazione oggetto di pignoramento - **anche di un'autorimessa non oggetto di esecuzione** (rif. mappale n° 554 sub 12).

#### Giudizio di congruità del canone di locazione.

È importante ribadire ed evidenziare, preliminarmente, che il contratto di locazione ricomprende - oltre all'unità abitativa oggetto di pignoramento (rif. mappale n° 554 sub 6) - anche un'autorimessa non oggetto di esecuzione (rif. mappale n° 554 sub 12), per cui il canone locativo contrattuale - pari ad € 6.600,00 annui (corrispondenti ad € 550,00 mensili) - va innanzitutto ripartito tra le due porzioni immobiliari oggetto del contratto.

Considerato che il sottoscritto non ha avuto accesso all'autorimessa - e non ne ha, quindi, potuto rilevare le caratteristiche reali - si può pensare di ripartire il canone locativo, in linea di massima, tra le due porzioni immobiliari in misura proporzionale alle rispettive rendite catastali.

Ne consegue che - a fronte di una rendita catastale, indicata in contratto, di € 278,89 per l'abitazione e di € 40,28 per l'autorimessa - il canone di locazione pattuito contrattualmente può essere così ripartito:

- € 500,00 mensili relativi all'abitazione, (importo arrotondato per eccesso);
- € 50,00 mensili relativi all'autorimessa, (importo arrotondato per difetto).

Con queste premesse, per quanto riguarda la valutazione di congruità del canone di locazione, il sottoscritto - tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'abitazione concessa in locazione e dell'andamento del mercato immobiliare della zona con riferimento alla locazione di beni simili a quello oggetto di stima nonché considerato l'attuale stato di profonda stagnazione del mercato delle locazioni, anche per gli immobili ad uso abitativo - ritiene di poter indicare in € 550,00÷600,00 mensili il giusto canone di locazione dell'abitazione, determinato sulla scorta di importi medi di mercato della zona così come individuati da apposita indagine.

Ne consegue che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 co. 3 c.c., il canone di locazione di € 500,00 mensili (corrispondenti ad € 6.000,00 annui) - così come sopra individuato dallo scrivente - può essere ritenuto comunque **congruo**, non essendo inferiore di un terzo al giusto corrispettivo (€ 550,00 ÷ 600,00 mensili) per l'immobile oggetto di locazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

###### - Convenzione edilizia:

convenzione edilizia ai sensi dell'art. 63, comma 1, della L.R. n° 61 del 17/06/1985 e succ. modif. e integraz., a favore di Comune di Bussolengo, contro [REDACTED] derivante da atto in data 24/04/1998 rep. n° 7294 del Notaio Melchiorre Saraceno, trascritta a Verona in data 13/05/1998 ai nn° 13976 R.G. - 9130 R.P.

Note: trattasi di convenzione edilizia a carico del terreno su insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE



#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

visionato l'atto di provenienza del bene al debitore (rif. allegato n° 8), in esso non risulta l'esistenza di particolari oneri e/o vincoli gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione, fatta eccezione per i vincoli nascenti dalla condominialità del fabbricato di cui fa parte la suddetta unità immobiliare e per quelli connessi alla zona urbanistica in cui lo stesso è ubicato.

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (attiva) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da sentenza di divorzio in data 11/09/2019 rep. n° 1937 del Tribunale di Verona, iscritta a Verona in data 23/12/2021 ai nn° 57499 R.G. - 9064 R.P.  
importo ipoteca: € 40.000,00  
importo capitale: € 40.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobiliare in data 31/03/2022 rep. n° 278 del Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 14/04/2022 ai nn° 15462 R.G. - 11265 R.P.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si riscontra la presenza di alcune "difformità" urbanistico-edilizie rispetto alle tavole progettuali allegata alla Concessione Edilizia in Variante n° 141 del 30/10/2001 ed al Permesso di Costruire n° 62 del 29/07/2014 (rif. allegato n° 4) e precisamente:

- l'originario vano ad uso "ripostiglio", sito al piano secondo/sottotetto, è stato suddiviso in due locali tramite la realizzazione di una tramezza interna non in progetto;
- inoltre, sempre al piano secondo/sottotetto, a delimitazione del vano scala dall'adiacente "ripostiglio" è stata realizzata una ringhiera (rif. allegato n° 2, foto n° 18) al posto della parete prevista in progetto;
- sono state altresì rilevate, sia al piano primo che al piano secondo/sottotetto, delle modeste differenze nelle dimensioni interne di taluni vani (alcune delle quali, comunque, contenute nel limite del 2% di tolleranza previsto dalla vigente normativa edilizia), pur nel rispetto della conformazione planimetrica di progetto dell'unità immobiliare;
- da ultimo, si segnala che relativamente al Permesso di Costruire n° 62 del 29/07/2014 non risulta presentata la dichiarazione di "fine lavori" dell'intervento realizzato. Trattasi di "difformità" regolarizzabili mediante C.I.L.A. in Sanatoria o altra diversa pratica richiesta dall'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere altresì presentata la dichiarazione tardiva di "fine lavori" relativamente alle opere realizzate con il Permesso di Costruire n° 62 del 29/07/2014.

Il sottoscritto infatti, informatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo sull'eventuale possibilità di regolarizzare le "difformità" riscontrate, **ha ricevuto una risposta - seppure solo di massima - affermativa**, salva la reale possibilità, da parte dell'Ufficio, di **valutare la concreta sanabilità delle opere solo al momento della pre-**



**sentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi.

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile:

ribadendo, come già precedentemente esposto, che **la concreta sanabilità delle opere potrà essere valutata dall'Ufficio solo al momento della presentazione di un'apposita istanza**, corredata di elaborati progettuali e di tutta la documentazione a corredo degli stessi, il sottoscritto - a seguito delle informazioni assunte presso il Comune di Bussolengo - può riportare solo dei **costi di massima relativi alla sanzione amministrativa presumibilmente applicabile** in relazione alle "difformità" riscontrate rispetto ai progetti approvati, nonché alla mancata comunicazione di "fine lavori" dell'ultimo intervento edilizio, e precisamente:

- sanzione urbanistica per opere interne: Euro 1.000,00;
- sanzione per comunicazione tardiva di "fine lavori": Euro 166,66;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: Euro 60,00.

Per un importo complessivo pari ad **Euro 1.226,66** circa.

All'importo qui indicato sono da aggiungere i costi - onorari e spese, attualmente non quantificabili con precisione - del professionista che dovrà eventualmente espletare tutti gli adempimenti necessari per la presentazione della pratica di sanatoria e per la comunicazione tardiva di "fine lavori".

Tali costi possono essere esposti - in via del tutto indicativa - in **Euro 3.800,00** circa, compresi accessori di legge (cassa professionale e IVA).

Si ribadisce che gli importi sopra esposti devono considerarsi dei valori **del tutto indicativi**, in quanto i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione - ivi compreso l'importo della sanzione amministrativa (che potrà essere maggiore rispetto alla somma sopra indicata) - potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della relativa pratica.

Riepilogo costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia:

- sanzione urbanistica per opere interne (importo minimo): € 1.000,00;
- sanzione per dichiarazione tardiva di "fine lavori": € 166,66;
- diritti di segreteria e imposte di bollo: € 60,00;
- spese tecniche-progettuali: € 3.800,00.

Oneri totali: € **5.026,66** circa.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

relativamente all'immobile oggetto di pignoramento non si rilevano difformità catastali.

Si evidenzia, infatti, che pur avendo riscontrato che sulla planimetria catastale non è raffigurata la tramezza divisoria che - al piano secondo/sottotetto - separa i due attuali locali ad uso "ripostiglio" ed avendo altresì rilevato che, al medesimo piano, a delimitazione del vano scala dall'adiacente "ripostiglio" non vi è una parete (come indicato in planimetria) bensì una ringhiera, si ritiene che - ai sensi della vigente normativa catastale - **non sussista l'obbligo di aggiornare la planimetria catastale** dell'immobile, considerata l'irrilevanza delle difformità riscontrate in ordine alla consistenza catastale del bene.

Visitata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si è potuto verificare che la stessa presenta la consistenza riportata sulla relativa planimetria catastale (rif. allegato n° 1).



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****5.1. Informazioni utili e avvertenze:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

si segnala che il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione **non risulta essere gestito da un Amministratore condominiale.**

**Non è stato pertanto possibile acquisire alcuna informazione** in merito né alle eventuali spese condominiali (spese media annue di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori all'anno in corso), né all'eventuale pendenza di cause di natura condominiale, né alle tabelle millesimali aggiornate.

Si ritiene, inoltre, opportuno segnalare che nell'atto di provenienza del bene al debitore viene specificato che il fabbricato in cui è sita la suddetta unità immobiliare «ha accesso da Via Piemonte attraverso i m.n. 399, 537, 572 e da Via Val d'Aosta attraverso i m.n. 376 e 549» (rif. allegato n° 8).

Analoga indicazione è contenuta nell'atto di divisione in data 30/09/2002 rep. n° 63306 del Notaio Alberto Androvetto, trascritto in data 15/10/2002 ai nn° 42001 R.G. e 28874 R.P. (che costituisce l'atto di provenienza del bene al *dante causa* dell'esecutato), nella cui nota di trascrizione si legge che «il fabbricato m.n. 554 ha diritto di accesso dalla Via Piemonte attraverso i mm.nn. 399, 537 e 535, e dalla Via Val d'Aosta attraverso i mm.nn. 376 e 549».

**5.2. Regime fiscale della vendita:**

trattasi di vendita **non soggetta a IVA**, in quanto il debitore esecutato è un soggetto privato.

Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione (2% in caso di "prima casa"), con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa - e sussistendo i necessari requisiti - l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento dell'immobile.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si precisa che il sig. [REDACTED] risulta essere coniugato con [REDACTED] in regime di separazione dei beni (rif. allegato n° 7), evidenziando tuttavia che - come riportato sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - con provvedimento del Tribunale di Verona n° 2709 in data 15/11/2017 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i suddetti coniugi (rif. allegato n° 7).

**6.1. Attuali proprietari:**

[REDACTED] per l'intera piena proprietà proprietario dal 12/01/2009 ad oggi in forza dell'atto di donazione in data 12/01/2009 rep. n° 91968/31413 del Notaio Gianfranco Tomezzoli, registrato a Verona in data 14/01/2009 al n° 567 Serie 1T, trascritto a Verona in data 15/01/2009 ai nn° 1653 R.G. - 1223 R.P.





**6.2. Precedenti proprietari:**

- da data antecedente il ventennio al 12/01/2009:

si rimanda alla "cronistoria" dei passaggi di proprietà riportata nella certificazione notarile del Notaio Maria Maddalena Buoninconti (datata 26/04/2022), prodotta in atti dal creditore procedente.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Relativamente all'immobile oggetto di esecuzione sono state rinvenute le seguenti pratiche urbanistico-edilizie e precisamente (rif. allegato n° 4):

- **Concessione Edilizia n° 123, prot. n° 20920**, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (parcheggio) previste dal Piano di recupero di Iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 14 del 07/03/1996 e per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da destinare ad uso residenziale, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 17/10/1997 con prot. n° 20846 e Concessione Edilizia rilasciata in data 20/10/1998.

- **Concessione Edilizia in Variante n° 141, prot. n° 30920**, per variante al progetto di cui alla C.E. n° 123 del 20/10/1998, riguardante la demolizione e ricostruzione di un fabbricato da destinare ad uso residenziale, intestata a [REDACTED] domanda presentata in data 14/06/2001 con prot. n° 13103/01 e Concessione Edilizia rilasciata in data 30/10/2001.

L'**agibilità** è stata rilasciata in data 11/04/2002 con prot. n° 10708 (rif. allegato n° 4).

- **Permesso di Costruire n° 62, prot. n° 29526**, per la realizzazione di due poggioli in un fabbricato di civile abitazione, intestato a [REDACTED] domanda presentata in data 09/01/2014 con prot. 844 e Permesso di Costruire rilasciato in data 29/07/2014.

Si precisa che relativamente al suddetto intervento edilizio non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori (rif. allegato n° 4).

Descrizione dell' <b>abitazione</b> di cui al punto A
---

Trattasi della piena proprietà per la quota di 1/1 di un'**abitazione** ubicata in un fabbricato condominiale sito nel Comune di Bussolengo, Provincia di Verona, Frazione San Vito al Mantico, in via Val d'Aosta n° 21/O (rif. allegato n° 2, foto n° 1).

L'edificio in cui è ubicata la porzione immobiliare è situato in una zona prettamente residenziale, ma periferica, di una frazione posta ad Est dell'abitato di Bussolengo.

L'abitazione, disposta su due piani fuori terra, è sita ai piani primo e secondo/sottotetto dello stabile, internamente collegati mediante una rampa scala.

L'accesso all'abitazione dalla via pubblica avviene direttamente dall'ingresso condominiale situato al civico n° 21/O di via Val d'Aosta e percorrendo, poi, la rampa scala comune sino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione sito al piano primo dello stabile (rif. allegato n° 2, foto n° 1 - 2 - 3 - 4).

L'edificio è privo di ascensore.

Nella planimetria dimostrativa di cui all'allegato n° 2 il sottoscritto ha riportato la via di accesso all'immobile così come rinvenuta sui luoghi, indicandola con una freccia.

L'**abitazione** oggetto di esecuzione ha una superficie utile (calpestable) di mq 128,32 circa ed una superficie lorda (commerciale), comprese le murature, di **mq 140,53** circa.

All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti vani (rif. allegato n° 2, foto da n° 5 a n° 23):

**1) al piano primo:**

un soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno (contenente una tazza w.c., un lavabo, un bidet ed una vasca), una camera, due balconi ed una rampa scala interna che dal piano primo permette di raggiunge-

re il piano superiore dell'unità immobiliare;

**2) al piano secondo/sottotetto:**

due ripostigli (di cui uno di fatto adibito a "camera") ed un bagno (contenente una tazza w.c., un lavabo, un bidèt ed un piatto doccia).

I vani dell'unità immobiliare presentano un'altezza interna di m 2,70 circa al piano primo e da un minimo di m 1,29 circa ad un massimo di m 3,06 circa al piano secondo/sottotetto.

Le caratteristiche edilizie e le finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti (rif. allegato n° 2, foto da n° 5 a n° 27):

- pareti verticali intonacate e tinteggiate al civile;
- porte interne a battente;
- infissi esterni in legno e vetro, con scuretti lignei;
- pavimenti parte in piastrelle di grès e parte in piastrelle di ceramica. La scala che collega il piano primo al piano secondo/sottotetto si presenta con alzate e pedate in marmo;
- rivestimenti della cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica;
- sanitari dei bagni di tipo ordinario e in buono stato conservativo;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano ubicata nel locale soggiorno/cucina e termosifoni in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di climatizzazione estiva;
- impianto citofonico;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La disposizione planimetrica della porzione immobiliare corrisponde a quanto rilevato dallo scrivente e raffigurato nell'allegato n° 1 (planimetria catastale), fatta eccezione per la presenza - al piano secondo/sottotetto - di una parete interna, non in planimetria, che ha suddiviso l'originario "ripostiglio" nei due attuali locali aventi la suddetta destinazione edilizia.

Internamente, lo stato di manutenzione e conservazione è, in linea generale, buono e non si rileva la presenza di fessurazioni o di quant'altro possa far supporre l'esistenza di dissesti strutturali dell'immobile.

Si ritiene, tuttavia, opportuno segnalare che i lucernari posti sul solaio di copertura del piano secondo/sottotetto risultano privi di alcune guarnizioni, oltre ad essere ammalorati con principi di marcescenza causata in parte dalla mancata manutenzione ed in parte dalla loro vetustà (rif. allegato n° 2, foto da n° 28 a n° 39).

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito nel 2002 (rif. allegato n° 4).

**Interventi e costi di ripristino dei locali al piano secondo/sottotetto**

Si premette:

- con propria istanza in data 29.09.2022 il Custode giudiziario - a seguito di problemi infiltrativi lamentati dal conduttore al piano sottotetto dell'immobile oggetto di esecuzione - chiedeva al G.E. di essere autorizzato ad accedere ai luoghi, unitamente all'esperto stimatore, affinché quest'ultimo *«nelle more della redazione della perizia di stima, valuti anche le cause dell'infiltrazione d'acqua e preventivi gli eventuali costi per il ripristino dei locali al fine di garantire il buono stato di manutenzione e la messa in sicurezza dell'immobile a favore del conduttore e la conservazione del bene nell'interesse della procedura»*;
- con provvedimento in data 03.10.2022 il Sig. Giudice autorizzava quanto richiesto dal Custode giudiziario;

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE



• lo scrivente, in data 15.12.2022, effettuava quindi uno specifico sopralluogo unitamente al Tecnico di una primaria ditta operante nel settore dei serramenti, nel corso del quale si riscontrava quanto segue (rif. allegato n° 6):

*«All'esame obiettivo i lucernari risultano privi di alcune guarnizioni e risultano ammalorati con principi di marcescenza causati dalla mancata manutenzione oltre alla loro vetustà. Allo stato i n° 4 lucernari necessitano di essere completamente sostituiti. Per tale motivo il CTU chiede un preventivo che preveda la completa sostituzione».*

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che le **cause dell'infiltrazione** d'acqua lamentate dal conduttore siano riconducibili a quanto constatato nel corso del sopralluogo effettuato in data 15.12.2022.

Si ritiene che per ovviare alle suddette problematiche infiltrative sia necessario procedere alla **completa sostituzione dei n° 4 lucernari**, con un costo complessivo di **Euro 7.219,96** (comprensivo di I.V.A. di legge) così come da preventivo dettagliato della ditta [REDACTED] (rif. allegato n° 6).

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) l'area su cui è stato costruito il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di esecuzione ricade (rif. allegato n° 3):

- parte in Zona B5 - Completamento Edilizio;
- parte in zona destinata a Strada;
- parte in zona destinata a Verde privato.

Inoltre, la suddetta area:

- rientra nelle fasce di rispetto indicative residenze civili concentrate;
- in parte rientra nel perimetro del centro storico;
- in parte risulta soggetta a PUA di iniziativa pubblica come da deliberazione di Giunta Comunale n° 85 del 18.05.2021.

#### Norme tecniche ed indici:

si rimanda alla disciplina regolativa richiamata nell'allegato n° 3 (certificato di destinazione urbanistica).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno/cucina - p. 1°	Sup. reale netta	28,45	1,15	32,72
disimpegno - p. 1°	Sup. reale netta	5,04	1,15	5,80
bagno - p. 1°	Sup. reale netta	7,07	1,15	8,13
camera - p. 1°	Sup. reale netta	15,56	1,15	17,89
balcone - p. 1°	Sup. reale netta	3,65	0,25	0,91
balcone - p. 1°	Sup. reale netta	4,42	0,30	1,33
rampa scala - da p. 1° a p. 2°	Sup. reale netta	11,16	1,15	12,83
ripostiglio - p. 2°	Sup. reale netta	24,20	1,15	27,83
ripostiglio - p. 2°	Sup. reale netta	21,80	1,15	25,07
w.c. - p. 2°	Sup. reale netta	6,97	1,15	8,02
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>128,32</b>		<b>140,53</b>

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE



**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a.; condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde; materiale: c.a.; condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a.; condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente + lucernario; materiale: legno; protezione: scuretti; materiale protezione: legno; condizioni: buone + da ripristinare.
- Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole; condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: buone.
- Pavim. Esterna (pianerottolo):* materiale: marmo; condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica + piastrelle di grès; condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: stabilitura; condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagni; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.
- Porta d'ingresso:* tipologia: anta singola a battente; materiale: legno e metallo; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone.
- Scale:* posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: buone.

## Impianti:

- Citofonico:* tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: con dichiarazione di conformità (rif. allegato n° 4).
- Condizionamento:* tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; diffusori: split; condizioni: buone; conformità: da verificare.  
Note: l'eventuale costo di adeguamento dell'impianto è quantificabile solo previa progettazione dettagliata dello stesso e della sua effettiva tipologia di realizzazione.  
Non si è quindi in grado - all'attualità - di esporre alcun costo relativo, in mancanza di una specifica progettazione impiantistica.
- Gas:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: buone; conformità: con dichiarazione di conformità (rif. allegato n° 4).
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: con dichiarazione di conformità (rif. allegato n° 4).
- Fognatura:* tipologia: mista; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: sufficiente; condizioni: sufficienti; conformità: con autorizzazione per l'immissione nella fognatura pubblica (rif. allegato n° 4).
- Idrico:* tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficienti; conformità: con dichiarazione di conformità (rif. allegato n° 4).



*Termico:* tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: sufficienti; conformità: con dichiarazione di conformità (rif. allegato n° 4).

Certificazione energetica:

*Certificazione energetica:* con riferimento agli adempimenti di cui al D.Lgs. n° 192/2005 e successive modifiche, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in **classe energetica "D"** (rif. allegato n° 5).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti; pertanto, nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene pertanto conveniente ricorrere alla valutazione per via **sintetico-comparativa**, sulla base di valori di mercato di beni simili **compravenduti in loco in epoca recente**, tenuto debitamente conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e dell'andamento del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione.

Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore unitario al parametro mq (metro quadrato), determinato per diretto confronto con **beni simili** di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

### 8.2. Parametri di valutazione

Nella valutazione dell'immobile oggetto di stima con il procedimento sintetico-comparativo, il sottoscritto ha tenuto debitamente conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla sua valutazione, quali:

sua attuale situazione urbanistica, ubicazione, superficie e forma, tipo d'impianti e loro stato di manutenzione, finiture presenti e materiali utilizzati per la costruzione e, in particolar modo, la sua vetustà e il suo stato di manutenzione e conservazione.

Si è inoltre tenuto debitamente conto che, in questo momento storico, il mercato immobiliare della zona - come anche in generale - è fortemente condizionato, anche per i beni come quello oggetto di esecuzione, da una profonda stagnazione.

La valutazione viene eseguita prendendo in considerazione come parametro il mq (metro quadrato) e sulla scorta di un'indagine di mercato effettuata presso qualificati operatori/osservatori del mercato immobiliare operanti nel Comune di Bussolengo, nonché sulla scorta delle proprie conoscenze professionali e tenuto debitamente conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona.

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE



### 8.3. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio del Registro di Verona, Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Iconacasa - Franchising immobiliare;
- Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari.

### 8.4. Valutazione corpi

#### A. abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il valore qui esposto è comprensivo dell'incidenza della comproprietà sugli enti e sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno/cucina - p. 1°	32,72	€ 1.350,00	€ 44.168,63
disimpegno - p. 1°	5,80	€ 1.350,00	€ 7.824,60
bagno - p. 1°	8,13	€ 1.350,00	€ 10.976,18
camera - p. 1°	17,89	€ 1.350,00	€ 24.156,90
balcone - p. 1°	0,91	€ 1.350,00	€ 1.231,88
balcone - p. 1°	1,33	€ 1.350,00	€ 1.790,10
rampa scala - da p. 1° a p. 2°	12,83	€ 1.350,00	€ 17.325,90
ripostiglio - p. 2°	27,83	€ 1.150,00	€ 32.004,50
ripostiglio - p. 2°	25,07	€ 1.150,00	€ 28.830,50
w.c. - p. 2°	8,02	€ 1.350,00	€ 10.820,92
	<b>140,53</b>		<b>€ 179.130,10</b>

- Valore corpo:	€ 179.130,10
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 179.130,10
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 179.130,10

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	140,53	€ 179.130,10	€ 179.130,10

### 8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 26.869,51

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.026,66

Spese tecniche di acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

Nessuna

Giudice Dr. Attilio Burti  
Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
Perito: Geom. MARIO LUISE



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**  
Giudizio di comoda divisibilità:  
 vista la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene che non sia possibile - né economicamente vantaggioso - prevedere più lotti.  
 Per tale motivo, lo scrivente ha quindi effettuato la stima con previsione di un **unico lotto.**

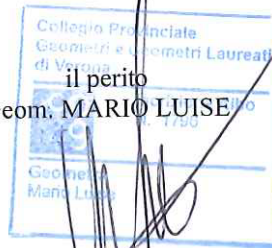
### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 152.260,59**  
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 147.233,93**

**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 previamente il bene sotto ogni profilo.**

Relazione lotto 001 creata in data 24/01/2023  
 Codice documento: E161-22-000102-001

il perito  
 Geom. MARIO LUISE



Giudice Dr. Attilio Burti  
 Curatore/Custode: Avv. Valeria Spada  
 Perito: Geom. MARIO LUISE

## ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1:** estratto di mappa catastale, visura catastale attuale, planimetria catastale attuale ed elaborato planimetrico
- Allegato n° 2:** planimetria dimostrativa della via di accesso al lotto, relazione fotografica composta da n° 39 foto a colori e tabelle con il calcolo delle superfici dell'immobile
- Allegato n° 3:** certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n° 4:** ricerche urbanistiche
- Allegato n° 5:** contratto di locazione
- Allegato n° 6:** verbale di sopralluogo per l'accertamento delle cause delle infiltrazioni nel sottotetto e preventivo di spesa dei costi di ripristino
- Allegato n° 7:** estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- Allegato n° 8:** copia integrale del titolo di provenienza del bene al debitore

