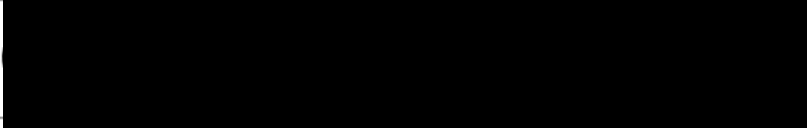


---

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

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	<b>Procedimento n. 287/2022 RE</b>
Giudice	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
Creditore Procedente	<b>AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.</b> c.f. 05828330638 con sede Napoli (Na) con avv. Marco Rossi
Contro	



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona

Mail [arch.galante@alice.it](mailto:arch.galante@alice.it) Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Merzari Corso Cavour 39, Verona

mail [giovanni.merzari@avvcommvr.it](mailto:giovanni.merzari@avvcommvr.it) tel 045.8002226

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI IN VIA DEI SALICI 19 BUSSOLENGO (Vr) .....	4
D.1.1	Proprietà .....	4
D.1.1.1	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	5
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto .....	6
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici Anagrafici .....	6
D.1.2.	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3.1	Descrizione dei Beni - Contesto .....	7
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato .....	8
D.1.3.2.1	Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni .....	10
D.1.3.2.2	Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia .....	11
D.1.3.2.3	Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture .....	12
D.1.3.2.4	Conformità degli impianti Tecnologici .....	13
D.1.3.2.5	Valutazione in Merito alla prestazione energetica .....	13
D.1.3.2.6	Stralcio planimetria catastale .....	14
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali	15
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile .....	15
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona .....	15
D.1.5	Situazione Catastale dell'immobile .....	18
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale .....	18
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile .....	19
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia .....	19
D.1.7	Stato di Occupazione dell'immobile .....	20
D.1.7.1	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti .....	20
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile .....	20
D.1.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	20
D.1.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	23
D.1.8.3	Accertamento dei Vincoli ed Oneri Giuridici che sono opponibili .....	24
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	24
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	24
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	25
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	25
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	25
D.1.13	Valutazione del lotto .....	25
D.1.13.1	Consistenza .....	25
D.1.13.2	Criteri di stima .....	26
D.1.13.2.1	Fonti di informazione .....	27
D.1.13.2.2	Rilievo di beni comparabili .....	27
D.1.13.2.3	Sintesi delle schede immobili comparabili .....	28
D.1.13.3	Stima .....	28
D.1.13.3.1	Valore di mercato dei beni .....	29
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	29
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	29
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	30

#### A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 287/2022 RE
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero
<b>Tipologia Immobile</b>	Appartamento in recente Residence, P. Primo e Sottotetto, cantina e Autorimessa doppia - Superficie Commerciale Mq 145,40
<b>Ubicazione</b>	Bussolengo (Vr), Via Dei Salici n. 19
<b>Dati Catastali</b>	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Fg 8; Part 1118; Sub 34; P. S1-1-2; Cat A/2, vani 4,5 Fg 8; Part 1118; Sub 44; P. S1; Cat C/6, Cons. 33 mq
<b>VALORE DI STIMA</b>	
<b>Al netto delle decurtazioni</b>	€. 248.400,00
<b>Stato di occupazione</b>	Abitato dall'esecutato
<b>Irregolarità Edilizie</b>	Nessuna
<b>Irregolarità Catastali</b>	Nessuna
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



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

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

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



---

## **B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA**

Diritto: Quota di 1000/1000 di intera piena Proprietà.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/09/2022, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5930/2022 registrato a Verona in data 31/10/2022, ai n. 46054 R.G. e 33356 R.P. veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**Lotto Unico** - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; P. S1-1-2; Cat A/2, vani 4,5

Fg 8; Part 1118; Sub 44; P. S1; Cat C/6, Cons. 33 mq

A Carico di: [REDACTED] per  
**la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.**

## **C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO**

In virtù delle caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati, alla loro funzionalità edilizia ed alla complementarietà dei beni ed in riferimento ad indagini esplorative volte a comprendere la probabile richiesta immobiliare di mercato, la ctu predispone lotto unico composto da unità abitativa con cantina ed autorimessa doppia identificati:

**Lotto Unico** - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; Cat A/2

Fg 8; Part 1118; Sub 44; Cat C/6,

## **D. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, inserito in un contesto residenziale di pregio edificato nel 2011. Il cespite si compone di un appartamento distribuito in piano primo mq 68 commerciali e secondo di soffitta praticabile di mq. 66, con cantina di mq. 7 oltre a balconi e terrazze per mq. 25. Fa parte del Lotto anche l'autorimessa doppia di mq 33. Il compendio si presenta nello stato di immobile seminuovo.

### **D.1 LOTTO UNICO**

#### **D.1.1 Proprietà**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà esecutata come segue:

---

Per **Atto di Donazione** del 16/06/2021 al rogito del Notaio Valentina Papoff con sede Sommacampagna (Vr), n Rep 6891/4963 del Notaio Papoff, Trascritto presso l'agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 30/06/2021 ai n 21052 R.P e 29197 R.G per i beni contraddistinti: NCEU Comune di Bussolengo (Vr)

Fg 8; Part 1118; Sub 34 e Sub 44;

A Favore di

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Contro:

Atto di **Riunione di Usufrutto** - Ricongiungimento di Usufrutto del 16/06/2021, Pubblico Ufficiale Notaio Valentina Papoff con sede Sommacampagna (VR). Riunione di Usufrutto in morte di [REDACTED]

[REDACTED] Voltura n. 6654.1/2021 – Pratica n. VR0085595, in atti dal 14/06/2021

Per **Atto di Compravendita** del 25/05/2011 al rogito del Notaio Elena Borio con sede Verona, n Rep 8745/6195 del Notaio Borio, Trascritto presso l'agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 31/05/2011, ai n 12426 R.P. e 20637 R.G.

per i beni contraddistinti: NCEU Comune di Bussolengo (Vr)

Fg 8; Part 1118; Sub 34 e Sub 44;

A Favore di:

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]  
proprietà per 1/2 di nuda proprietà e

Contro:

#### **D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà dell'esecutato per averli acquisiti a mezzo di atti notarili di compravendita a firma del Notaio Elena Borio e per tramite di successivo atto di Donazione di quota a firma del Notaio Valentina Papoff.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

---

Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento; dichiaro inoltre che sussiste la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale che risulta quindi, conforme.

#### **D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto**

L'esecutato alla data di acquisto dei beni si trovava nello stato di Separata Legalmente dal coniuge con cui aveva contratto matrimonio in data 20/09/1997, in regime di separazione dei beni.

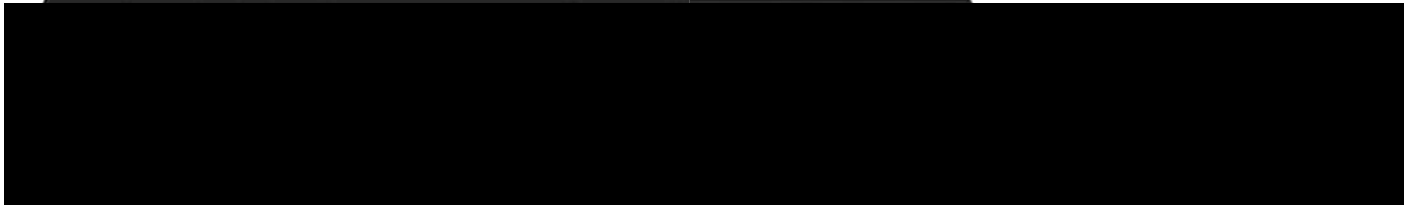
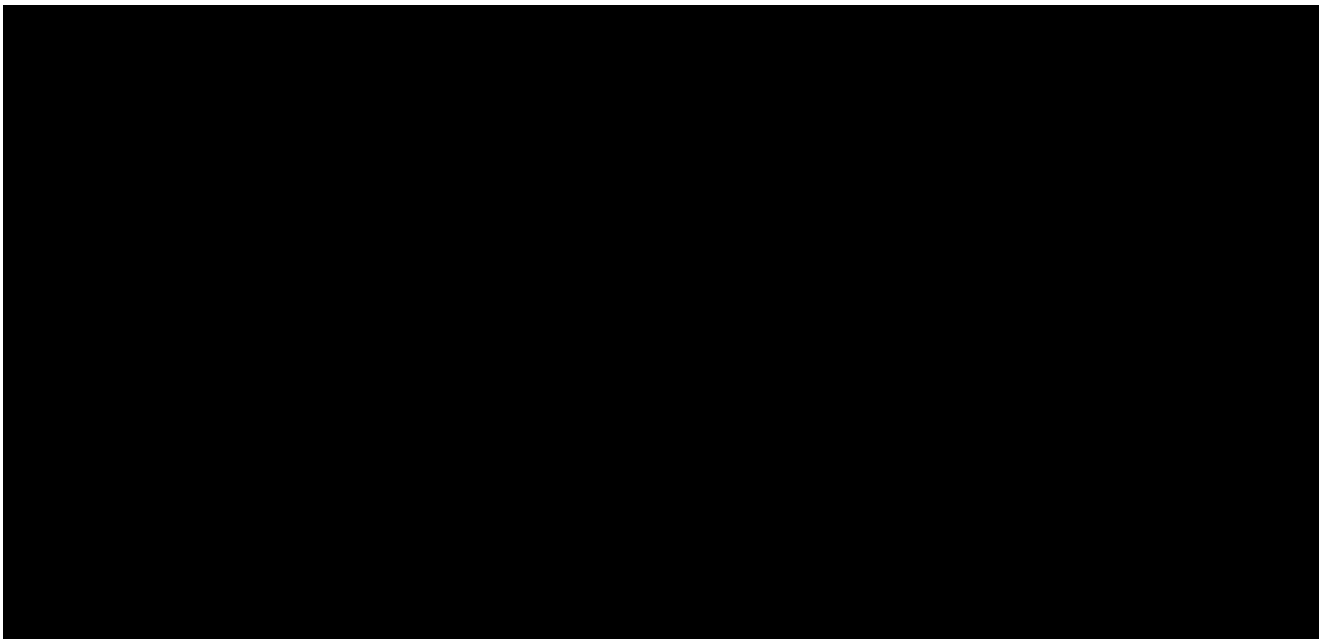
L'esecutato alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato Libero

Si allegano estratto di matrimonio, Stato Famiglia e residenza

L'esecutato risulta residente nell'immobile pignorato dalla data del 02/07/2020.

#### **D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune**

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dell'esecutato. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta:



### D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

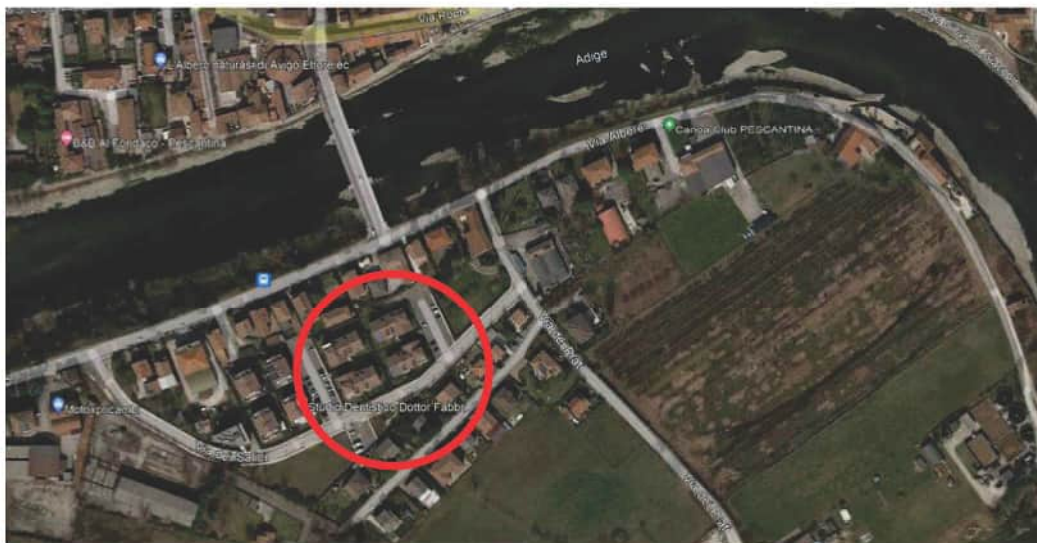
N.C.E.U. Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici, Piano S1 – 1 - 2

Foglio 8; Part. 1118; Sub. 34; Cat. A/2; Cl. 4; cons. 4,5 vani  
sup. cat. Tot. 107 mq; esc. Aree scop. 100 mq; Rend. € 395,09.

Foglio 8; Part. 1118; Sub. 44; Cat. C/6; classe 3;  
cons. 33 mq; Rendita € 78,40.

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Bussolengo (Vr), in via Dei Salici al civico 19. La Particella 1118 del Fg 8 del Comune di Bussolengo, risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con Partt. 347, 395, 374, 337, 1120; i limiti della particella verso Sud, Est ed Ovest, confina con strada via dei Salici.



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche della zona	Via dei Salici di Bussolengo è dislocata all'interno dell'ansa del fiume Adige, area limitrofa ai Comuni di Pescantina e Verona. Dista km 1,5 dal centro storico di Bussolengo, mt 500 da Pescantina e km 10 dal centro storico di Verona. L'area è caratterizzata da recenti insediamenti residenziali con parchi pubblici, negozi e centri commerciali
Viabilità e Collegamenti	L'area è ben collegata con strade statali, superstrada, autostrada, ferrovia



pubblici	(km 10); servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; polizia urbana; ufficio postale, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, ospedale e centri medici, alcune scuole superiori e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti negozi al dettaglio, Farmacia, banca, bar, locali pubblici e centri per il commercio.

#### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

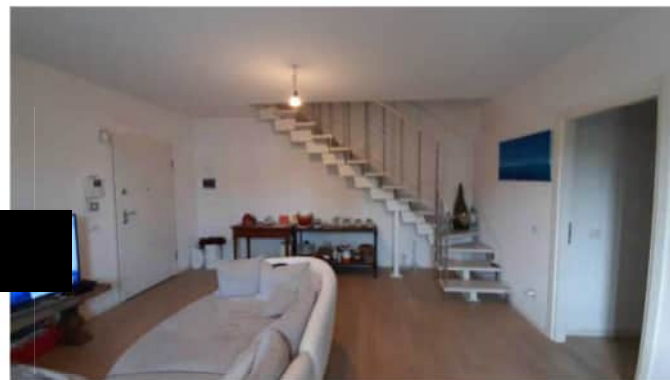
Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano primo con soprastante vano accessorio di soffitta praticabile, cantina e autorimessa doppia, siti in via Dei Salici 19, Bussolengo (Vr).

L'appartamento è inserito in una struttura di recente edificazione denominato "Residence All'Adige 2", edificato nel 2011 con ottimi standard edilizi e di efficientamento energetico, dotato di piacevoli spazi verdi. L'appartamento versa in ottimo stato di conservazione, definibile seminuovo.



L'unità abitativa si compone al piano primo di cucina, soggiorno, camera e bagno, con balconi e terrazzo. Una scala porta al piano secondo di sottotetto, dove prende posto un servizio igienico ed il vano accessorio adibito a soffitta ripartita in due ambienti ognuno con terrazzino.

L'unità affaccia su giardini privati, strada e giardini pubblici.





---

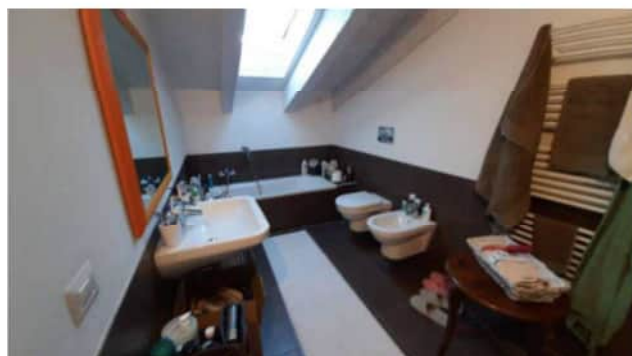
L'unità abitativa misura mq 87 commerciali a cui vanno aggiunti mq 48 di vani accessori di soffitta e mq 26 fra balconi, terrazza e terrazzini sul tetto. Fanno parte del lotto anche la cantina di mq 6,50 e autorimessa di 33 mq, per circa mq 200 commerciali complessivi.



Il residence è situato in un'area residenziale dislocata a margine del Comune di Bussolengo, in area prossima a Comune di Verona, inserito in un contesto naturalistico apprezzabile data la presenza del vicino fiume Adige.

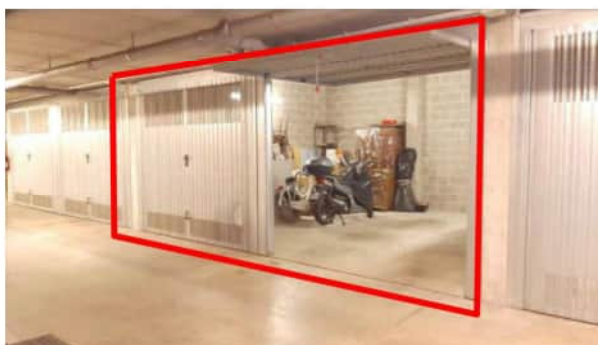
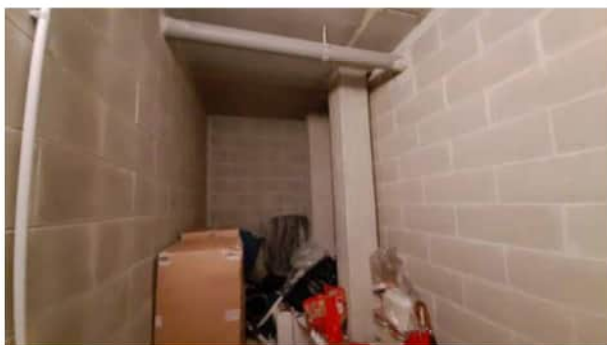


Impianto di riscaldamento collettivo, nato con i migliori criteri di risparmio energetico, è assicurato da una centrale termica del tipo centralizzata disposta in piano autorimesse.



L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento a pavimento radiante funzionante ad acqua calda a passa temperatura, con collettori di andata e ritorno per impianti a pavimento, collocati nel corridoio condominiale. L'impianto è dotato di contatermie.

Impianto di fornitura acqua potabile è del tipo collettivo in condivisione condominiale con alimentazione da rete idrica Comunale, dotato di conta litri di consumo.



Al piano interrato dello stabile è dislocato il vano cantina e l'autorimessa, utile al parcheggio di due autovetture affiancate, per la presenza di due portoni del tipo basculante metallica a movimentazione manuale

L'autorimessa e cantina sono direttamente raggiungibili dal vano scala condominiale.

L'altezza interna dei locali abitativi misura h. 2,70; mentre il piano in sottotetto misura H max 2,77, h min. 0,60, vano cantina e autorimessa, misurano rispettivamente h 2,85 e h 3,10.

L'appartamento è nello stato manutentivo di semi – nuovo.

#### D.1.3.2.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Soggiorno	m <sup>2</sup>	27,03	H. 2,70	m <sup>2</sup>	30,54	1,00	m <sup>2</sup>	30,54
Terrazzo	m <sup>2</sup>	12,32		m <sup>2</sup>	12,32	0,25	m <sup>2</sup>	3,08
Cucina	m <sup>2</sup>	8,31	H. 2,70	m <sup>2</sup>	9,39	1,00	m <sup>2</sup>	9,39
Balcone	m <sup>2</sup>	2,67		m <sup>2</sup>	2,67	0,25	m <sup>2</sup>	0,67
Corridoio	m <sup>2</sup>	2,80	H. 2,70	m <sup>2</sup>	3,16	1,00	m <sup>2</sup>	3,16
Camera	m <sup>2</sup>	15,48	H. 2,70	m <sup>2</sup>	17,49	1,00	m <sup>2</sup>	17,49
Balcone	m <sup>2</sup>	2,67		m <sup>2</sup>	2,67	0,25	m <sup>2</sup>	0,67
Bagno	m <sup>2</sup>	4,65	H. 2,70	m <sup>2</sup>	5,25	1,00	m <sup>2</sup>	5,25
Scala e disimpegno	m <sup>2</sup>	9,20	Hm. 2,77	m <sup>2</sup>	10,40	0,70	m <sup>2</sup>	7,28
Soffitta	m <sup>2</sup>	15,30	Hm 2,08	m <sup>2</sup>	17,29	0,70	m <sup>2</sup>	12,10
Terrazzino	m <sup>2</sup>	4,95		m <sup>2</sup>	4,95	0,25	m <sup>2</sup>	1,24
Bagno	m <sup>2</sup>	8,10	Hm 2,08	m <sup>2</sup>	9,15	1,00	m <sup>2</sup>	9,15
Soffitta	m <sup>2</sup>	25,41	Hm 1,50	m <sup>2</sup>	28,71	0,70	m <sup>2</sup>	20,10
Terrazzino	m <sup>2</sup>	3,14		m <sup>2</sup>	3,14	1,00	m <sup>2</sup>	3,14
Cantina	m <sup>2</sup>	6,36	H. 2,85	m <sup>2</sup>	7,19	0,50	m <sup>2</sup>	3,59
Autorimessa	m <sup>2</sup>	32,82	H. 3,10	m <sup>2</sup>	37,09	0,50	m <sup>2</sup>	18,54
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>181,21</b>		m <sup>2</sup>	<b>201,42</b>		m <sup>2</sup>	<b>145,41</b>



### D.1.3.2.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastrini e travi in cemento armato; tamponature murature perimetrali in laterizio, cappotto coibentante e intonachino. Scale condominiali in cemento armato e marmo. Stato seminuovo, condizioni ottime.
Solai	Piano scantinato: solaio piano edificato in strutture prefabbricate di calcestruzzo armato precompresso tipo predalles. Piano primo, solai costruiti con travetti portanti tralicciati e laterizio, con isolamento acustico e polistirolo. Stato seminuovo, condizioni ottime.
Copertura	Immobile in tipologia plurifalda, edificato con struttura portante in legno lamellare e travetti secondari in legno massello, con tavolato in assito maschio femmina in legno di abete color bianco. Stato seminuovo, condizioni ottime
Murature esterne	Murature perimetrali in laterizio alveolare tipo Poroton sp 30, finito esternamente con cappotto in polietilene espanso sp. 8 cm, rasante e rete da sottomalta e tinteggiatura ad intonachino colorato. Stato seminuovo Condizioni ottime
Scala	Scala condominiale con funzioni di andito di ingresso e accesso a piano interrato e piano primo. È edificata in getto di calcestruzzo armato in opera, rivestita in pietra di Trani rosato, dotata di corrimano in ferro a norma, immobile privo di ascensore. Stato seminuovo, condizioni ottime.
Impianto idrico	Centralizzato in condivisione condominiale con alimentazione da rete idrica Comunale e conta litri di consumo. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato seminuovo, condizioni ottime
Impianto Termico	Centralizzato a pavimento con contatermie. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento a pavimento radiante funzionante ad acqua calda a passa temperatura, con collettore andata/ritorno collocato nel corridoio condominiale e centrale termica collettiva disposta in piano autorimesse. Condizioni ottime
impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, modello tipo Bticino con frutti e placche color nero. Impianto a norma, certificato.
Impianto Gas	Non presente – immobile ad alto efficientamento energetico, utilizza la sola energia elettrica come vettore energetico.
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore condominiale.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo, di video citofonico con pulsanti di apertura dall'appartamento, impianto di allarme antintrusione. Stato Funzionante seminuovo.



### D.1.3.2.3. Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	<p>La casa è dotata di due servizi igienici che di seguito descrivo:</p> <p><u>Bagno piano primo</u>: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca sospeso, con rubinetteria in acciaio cromato, piatto doccia standard in ceramica bianca privo di cabina. Il bagno è dotato di attacchi per lavanderia. Pavimentazione e rivestimento composto da piastrelle 10x10 color lilla. Il bagno non è finestrato e dotato di impianto termico a pavimento. Condizioni buone</p> <p><u>Bagno piano sottotetto</u>: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca sospeso, con rubinetteria in acciaio cromato, vasca da bagno e piatto doccia in ceramica bianca, in dimensioni standard, privo di cabina. Il bagno è dotato di termo arredo bianco ed è arieggiato da un lucernario da tetto.</p> <p>Pavimentazione e rivestimento del bagno è composto da piastrelle monocromatiche lilla scuro. Condizioni buone.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p><u>Piano Primo</u>: l'intero appartamento è pavimentato con parquet di listelli in legno chiaro, fatto eccezione dei locali ad uso di servizio igienico pavimentati con piastrelle. Condizioni ottime</p> <p>Il locale cucina non è dotato di rivestimento.</p> <p><u>Piano Soffitta</u>: la parte dei locali accessori all'abitazione ad uso soffitta è pavimentato con listelli in simil legno chiaro, fatto eccezione dei locali ad uso di servizio igienico pavimentati a piastrelle. Condizioni ottime</p> <p><u>Terrazzo e balconi esterni</u>: pavimentati con piastrelle da esterno, dim. 10 x10, color grigio. Condizioni ottime</p>
Porte e serramenti	<p>Porta d'ingresso blindata con serratura a più mandate, rivestita internamente in legno bianco, esternamente in legno verde salvia, con ferramenta e maniglia in materiale metallico colore argento.</p> <p>Porte interne il legno tamburato e serigrafato in color bianco, modello a spingere con ferramenta in materiale metallico argento. Condizioni ottime</p> <p>Serramenti: Finestre e porte finestre sono costruiti in legno bianco con doppio vetro, e ferramenta in materiale metallico colore argento</p> <p>Scuri esterni in legno a doghe verticali, modello ad anta semplice di colorazione verde salvia, richiudibili con movimentazione manuale. Condizioni buone</p>
Murature interne e finiture	<p>Le pareti dei locali sono realizzate con finitura a malta civile e tinteggiatura di color bianco. Condizioni buone.</p>
Scala interna	<p>Scala di accesso al piano di soffitta a rampa semplice del tipo autoportante, marca Fontanot, costruita con elementi portanti in ferro bianco e gradini in legno sbiancato con corrimano in acciaio e legno. Condizioni ottime</p>

---

Autorimessa	<p>Locale di ampie dimensioni, utile al parcheggio di due autovetture affiancate, accessibile dallo scivolo e vano autorimesse condominiale.</p> <p>È edificato con strutture portanti pilastri in getto di calcestruzzo armato, le tramezze di separazione sono edificate con mattoni in conglomerato cementizio areato lasciato al grezzo e non tinteggiato. Pavimentazione costituita da getto di calcestruzzo levigato del tipo industriale. L'autorimessa è fornita di due basculanti in lamiera di alluminio zincato, del tipo standard a movimentazione manuale.</p> <p>All'interno vi è un impianto elettrico, lasciato a vista, composto da presa di corrente e due punti luce con neon a parete. Buono stato di conservazione</p>
-------------	---

#### **D.1.3.2.4. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile**

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano edificati nel 2011, nello stato di utilizzato, con certificazioni d'impianto depositate presso il Comune, di cui tuttavia, non è stato possibile prenderne visione. Degli elencati presidi tecnici, tutti funzionanti, la ctu dichiara che non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

#### **D.1.3.2.5. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile**

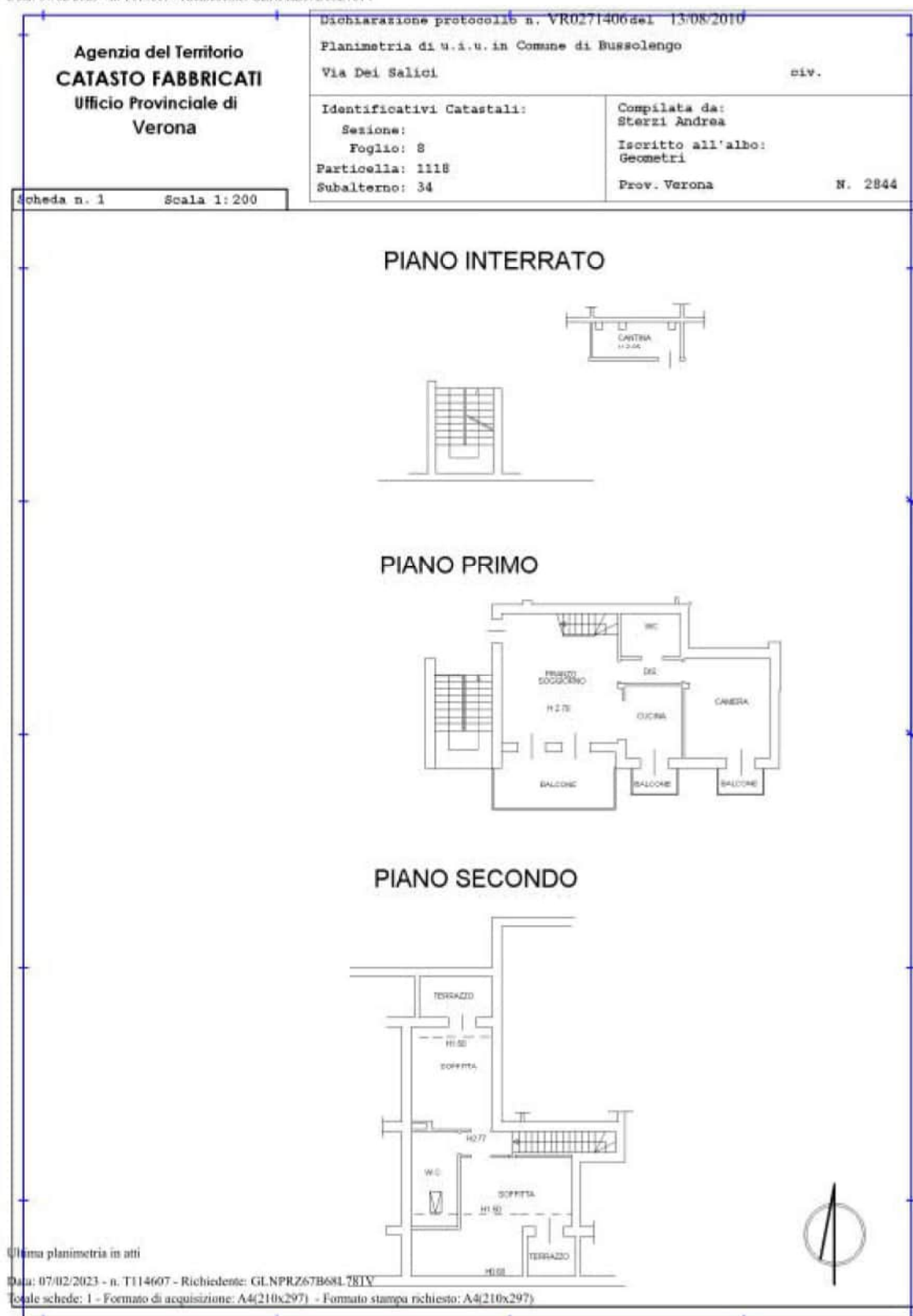
A Seguito di fine lavori, la ditta costruttrice ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, calcolando la Classe Energetica globale dell'edificio che rientra in Classe B con una prestazione energetica di 48,9 Kw/m<sup>2</sup> anno, certificato emesso in data 3 novembre 2010, a firma del Ing. Paolo Menon.

Il predisposto Certificato APE, se pur in presenza di impianti invariati, ha una validità di 10 anni pertanto è scaduto e non rinnovato.

Della mancanza di Certificazione Energetica in corso di validità, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 300,00.

## D.1.3.2.6. Stralcio Planimetria Catastale

Data: 07/02/2023 - n. T114607 - Richiedente: GLNPRZ67B68L781V



Tribunale di Verona E.I. n. 287/22  
 Giudice: Dott.sa Paola Salmaso  
 Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante  
 Custode: Avv. Giovanni Merzari



---

### **D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell'intero complesso edilizio, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione di 27,92 millesimi, su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti, Comune di Bussolengo, catasto fabbricati, Fg 8,

Part 1118 sub. 84 – BCNC ai subb dal 28 al 36 - vano scala

Part 1118 sub. 87 – BCNC ai subb dal 37 al 80 - rampa e spazi di manovra

Part 1118 sub. 89 – BCNC ai subb dal 10 al 18 e dal 28 al 36 - ingresso e camminamento

Part 1118 sub. 91 – BCNC ai subb dal 28 al 36 - scala piano interrato e ingresso ai garage

Part 1118 sub. 94 – BCNC ai subb dal 1 al 36 - locale tecnico

I sopra elencati beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

### **D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto unico, è determinato da:

Appartamento Sub 34: dalla pubblica via si accede per mezzo dei BCNC di ingresso e camminamento sub 89; Vano scala condominiale Sub 84; scala piano interrato e ingresso ai garage sub 91.

Per l'autorimessa Sub 44: dalla pubblica via si accede per mezzo dei BCNC alla rampa e spazi di manovra sub 87.

I beni comuni non censiti, non sono individuati nell'atto di pignoramento.

### **D.1.4. Situazione Urbanistica della zona**

#### **Pianificazione Territoriale – Piano di Assetto del Territorio – Variante n. 1 al PAT**

Con Deliberazione provinciale 01/07/2020, n. 63 è stata approvata la variante al PAT n. 1 di adeguamento al PTCP e alla Legge regionale 04/04/2019, n. 14 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con Deliberazione di Consiglio comunale 27/06/2019, n. 25 pubblicata sul BUR n. 144 del 25/09/2020, composta dai seguenti documenti:

---

Tav 1 - Tavola dei vincoli della Pianificazione Territoriale
--

---

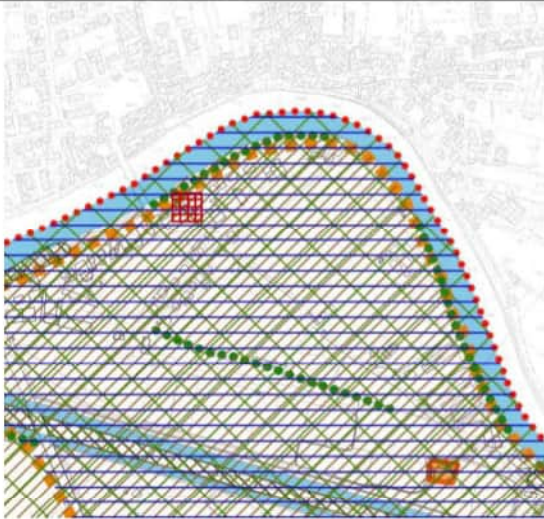


Tav 2 Tavola delle Invarianti

Art. 16 - L'area ricade in zona assoggettata a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – per la presenza di Corsi d'acqua.

Art. 17 - L'Area di interesse archeologico sottoposta a indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/2006.

Art. 21 - Fascia di ricarica degli acquiferi



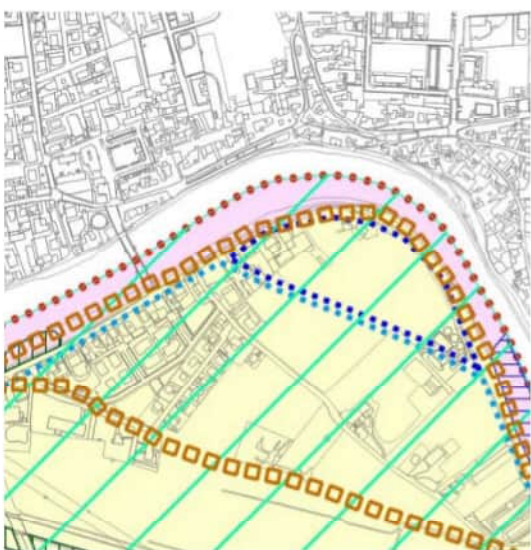
Tav 3 - Tavola delle Fragilità

Invarianti di natura ambientale

Art. 39 - ambiti di riequilibrio dell'ecosistema

Art. 39 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo

Art. 39 - Paleoalveo PAQE



Compatibilità ai fini edificatori

Art. 41 Area Idonea a condizione:

01 possibili fenomeni erosivi

– Vulnerabilità alta

– difficoltà di drenaggio

– Possibile presenza di litologie fini di scarse caratteristiche geotecniche

02 Remota possibilità di esondazione

Aree soggette a dissesto idrogeologico

Art. 41 – Area a vulnerabilità elevata

Altri elementi

Art. 21 - fascia di ricarica degli acquiferi

Art. 42 – orli di scarpata d'erosione da terrazzo fluviale



Tav 4 - Tavola della Trasformabilità



All'interno di un ambito territoriale omogeneo ATO n. 1  
Azioni Strategiche  
Art. 49 – Area di Urbanizzazione Consolidata a destinazione prevalentemente residenziale  
Valori e Tutele  
Art. 21 .- Fascia di ricarica degli acquiferi

Tav 5 - Carta degli ambiti di Urbanizzazione Consolidata

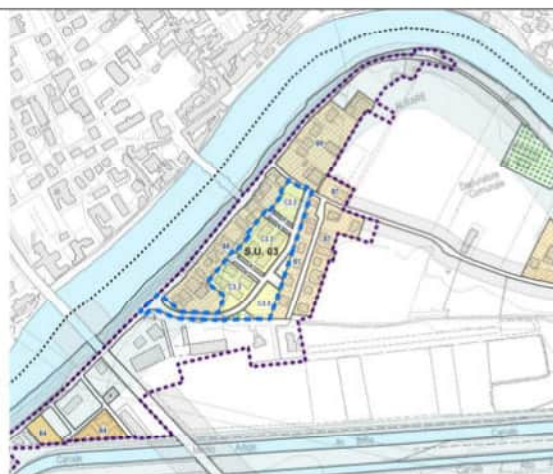


l'area ricade all'interno di un ambito di urbanizzazione consolidata di cui LR 14 /2017

### Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi

Con Deliberazione del Consiglio comunale 27/06/2019, n. 24 è stato approvato il piano degli Interventi n° 4 ai sensi della L.R. 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni.

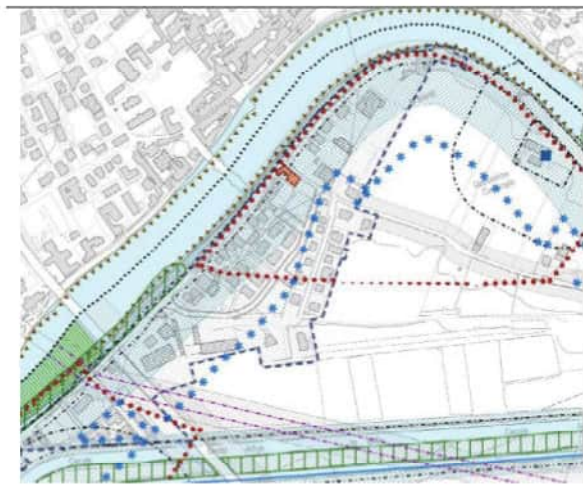
Tavola 1 – Piano degli Interventi



**Tavola 1 del Piano degli Interventi** n 4, la zona in cui è stato edificato il residence, ricade in Zona C Espansione Residenziale, soggetta agli art. 23, 24 e 25 delle norme tecniche operative, in parte ricade in Art. 59 e 60, area Idrografia e fascia di tutela fluviale e ambientale.  
L'area è considerata di espansione residenziale tramite obbligo di PUA ; l'area ammette indici e parametri di edificabilità, con altezze massime, distanze e distacchi dagli edifici confinanti.  
Per effetto dell'edificazione del complesso residenziale in via Dei Salici, tutti i parametri urbanistici e le cubature sono statati completati ed edificati.



Tavola 3 – Vincoli



L'area ricade in zona assoggettata ad  
Art. 55 - Vincolo paesaggistico art.142 D.Lgs. 42/2004 –  
per la presenza di Corsi d'acqua,  
Art 57 - Area di interesse archeologico sottoposta a  
indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs.  
163/2006,  
Art 60 - Idrografia e Fascia di tutela fluviale e rispetto  
ambientale .  
Art. 53 e 61 - zona Centro Abitato di cui (art. 4 D. Lgs  
285/92)

### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

N.C.E.U. Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici, Piano S1 – 1 - 2

Foglio 8; Part. 1118; Sub. 34; Cat. A/2; Cl. 4; cons. 4,5 vani  
sup. cat. Tot. 107 mq; esc. Aree scop. 100 mq; Rend. €. 395,09.

Foglio 8; Part. 1118; Sub. 44; Cat. C/6; classe 3;  
cons. 33 mq; Rendita €. 78,40.

Dati anagrafici riportati:

proprietà per 1/2 e

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

#### D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

Sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna degli Immobili.

---

## **D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile**

**Atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile:** A seguito di ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Bussolengo (Vr), è emerso che la struttura condominiale in cui insistono i beni in pignoramento, è stata edificata per mezzo di giusti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n 21/2009**, Protocollo n. 13809 del 7 aprile 2009 riguardante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 56 del 30/10/2008 in conformità ai progetti esecutivi di urbanizzazione dell'area approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 172 del 11/11/2008 conosciuta come lottizzazione Milani

- Il complesso residenziale è nascente tramite **Permesso di Costruire n 43/2009**, Riferimento Generale n. 41355/08, Protocollo n. 019729 del 20 maggio 2009 rilasciato all'impresa di costruzione [REDACTED] di Verona, recante l'edificazione di un complesso residenziale composto da n 4 fabbricati residenziali, gli edifici 2A - 2B - 2C - 2D, caseggiati con impianto progettuale del tipo villino / residence. L'immobile oggetto di procedimento è inserito nel Fabbricato 2D del Lotto 2.

- **Permesso di Costruire n. 115/2010, in Variante** alla Concessione n. 43/09, Riferimento Generale n. 18843/10, Protocollo n. 044825 del 29 novembre 2010. trattasi di Variante finale al progetto principale. Le tavole in protocollo prevedono l'adeguamento progettuale alle richieste degli acquirenti, per lo più con piccole spostamenti delle tramezze interne, o di diversa collocazione della scala interna.

- **Certificato di Agibilità N. 2 del 12 gennaio 2011, prot. n. 001137** Rilasciato dal Comune di Bussolengo a seguito di visita di sopralluogo effettuata dal Tecnico Comunale in cui il Comune dichiara agibili le unità immobiliari edificate in forza delle concessioni di cui sopra.

### **D.1.6.1. Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Bussolengo (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno generato l'immobile, sono emersi il Piano di Lottizzazione, la Concessione edilizia iniziale e Variante finale che ne assentono l'edificazione degli stessi. I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione degli immobili condominiali e del bene in pignoramento, sono esatti e consentono la costruzione degli stessi. Al Bene in pignoramento, edificato per effetto di giusti titoli edilizi, è stato rilasciato regolare certificato di agibilità dell'immobile.

---

Lo stato interno dei luoghi, la disposizione delle tramezze e la ripartizione degli spazi interni all'immobile, corrisponde a quanto assentito dal Comune di Bussolengo nell'ultimo progetto protocollato a chiusura cantiere. La CTU dichiara la corrispondenza fra stato dei luoghi ed ultimo progetto in variante con rilascio di agibilità del 2011.

#### **D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile**

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2022, i beni risultavano nello stato di arredato ed in possesso dell'esecutato.

##### **D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data di accertamento, l'immobile staggito, risulta abitato [redacted] ed il [redacted]

L'immobile pignorato costituisce abitazione principale della parte eseguita. dalla data 02/07/2020.

##### **D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

#### **D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

**D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25 maggio 2011, a firma del Notaio Elena Borio di Verona, n. rep. 8746/6196 notaio Borio, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 31 maggio 2011, ai n. 20638 R.G. e 4253 R.P.

Importo ipoteca: €. 560.000,00

Importo Capitale: €. 280.000,00

A Favore: Banca Popolare di Vicenza soc. Coop. Per Azioni cf 00204010243 con sede Vicenza, domicilio ipotecario eletto Vicenza, via Battaglione Framarin 18.

A carico di: [redacted]

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19



---

Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**D.1.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 02/08/2012, n Rep 3462/2012, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/08/2012, al n 28704 R.G., n 3977 R.P.

Importo ipoteca: €. 7.800,00

Importo Capitale: €. 4.493,65

A Favore di:

Contro:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche i Beni Comuni Non censibili dello stabile condominiale, nello specifico Fg 8, Part 1118, Sub 84 (Vano scala); sub 87 (Rampa e spazi di manovra), Sub 89 (Ingresso e camminamento), Sub 91 (Scala Piano Interrato e ingresso autorimesse) e Sub 94 (Locale Tecnico).

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti nei Comuni di Verona e San Martino Buon Albergo, non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.3 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 12/12/2012, n Rep 4180/2012, emesso dal Giudice di Pace del Tribunale di Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 07/02/2013, al n 5063 R.G., e n 460 R.P.

Importo ipoteca: €. 7.900,00

Importo Capitale: €. 1.151,41

A Favore di:

Contro:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

---

Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche i Beni Comuni Non censibili dello stabile condominiale, nello specifico Fg 8, Part 1118, Sub 84; sub 87; Sub 89; Sub e Sub 94.

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti nei Comuni di Verona e San Martino Buon Albergo, non oggetto di procedimento.

**Annotazione ad Iscrizione n. 1693** del 07/03/2016 derivante da restrizione di beni – la restrizione dei beni non riguardante i beni del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.4 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 14/03/2014, n Rep 1242/2014, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Verona, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/03/2014, al n 8982 R.G., n 1292 R.P.

Importo ipoteca: €. 13.000,00

Importo Capitale: €. 10.318,63

A Favore di: Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise Soc. Coop. A.R.L., con sede a Concamarise (Vr) cf 00326490232, Domicilio Ipotecario eletto via B. Grazioli 3 37122 Verona.

Contro: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19  
Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche i Beni Comuni Non censibili dello stabile condominiale, nello specifico Fg 8, Part 1118, Sub 84; sub 87; Sub 89; Sub e Sub 94.

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.5 Iscrizione di Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Atto Ingiuntivo del 22/08/2016, n. Rep 1156/12216 del Pubblico Ufficiale di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede Roma, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, in data 29/08/2016, al n 33956 R.G. e n. 5604 R.P.

Importo iscritto: €. 261.907,54

Importo Capitale: €. 130.985,27

A Favore di: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. cf 03756881002, con sede Roma, domicilio ipotecario eletto via Giolfino 13, Verona.

---

Contro: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti nei Comuni di Verona non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: € 1.403,54

**D.1.8.1.6 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 5930/2022 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 31/10/2022, ai n. 46054 R.G. e 33356 R.P. A Favore di: Amco - Asset Management Company S.P.A., cf 05828330638, con sede Napoli.

(Richiamante: Sovime Srl per Amco Spa, via Pigna n. 104 cap 80128 Napoli

Contro: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; e Sub 44;

Costo di cancellazione di Trascrizione: € 294,00

**D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: **Tabelle Millesimali**  
Trascrizione di atto notaio Elena Borio del 18 novembre 2010, riportante in allegato le tabelle millesimali dell'edificio, n. rep. 8021 notaio Borio, Registrato a Verona 1 in data 22 novembre 2010, n. 21192 serie 1T, Trascritto alla conservatoria di Verona in data 23 Novembre 2010 ai n. 45813 R.G. e 28204 R.P.
- Atti di asservimento edilizio: **Convenzione Edilizia per opere di Urbanizzazione**



---

Stipulata a carico dell'immobiliare costruttrice, a Favore del Comune di Bussolengo costituita con atto del Notaio Borio in data 16/03/2009 rep. 5732/4107, trascritta a Verona il 23/03/2009 ai n. 11092 R.G. e 6832 R.P.

Alla convenzione fa seguito il Permesso di costruire n. 21 del 07/04/2009, n. Prot. 13809 del Comune di Bussolengo, in attuazione delle opere di urbanizzazione previste all'interno del piano urbanistico attuativo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 30/10/2008, in attuazione della convenzione edilizia di cui sopra. A seguito del compimento delle opere di urbanizzazione, la convenzione edilizia si considera risolta.

- Altre limitazioni: nessuna

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.

Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Appartamento ed autorimessa che compongono il Lotto Unico del presente elaborato, fanno parte di una struttura condominiale denominata "Residence All'Adige 2", sito in via Del Salici al civico 19, Bussolengo (Vr). Il condominio è amministrato da [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 27,92 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni, di cui 26,54 mm per il sub 34 e 1,38 mm per il sub 44.

Dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:

- Spese preventive di gestione ordinarie anno in corso 01/01/2023 al 31/12/2023  
Anno in corso € 1.781,74
- Spese consuntivo di gestione ordinarie anno precedente 01/01/2022 al 31/12/2022  
Anno precedente € 2.005,85
- Consuntivo spese ordinarie anno 01/01/2021 al 31/12/2021  
Consuntivo 2021 € 1.943,01

- 
- spese personali dovute a decreto ingiuntivo 01/01/2021 al 31/12/2021

spese personali €. 1.215,74

- Spese ordinarie, straordinarie e personali anno 2020 e precedenti €. 3.294,93

In merito alla contabilità fornita dall'amministrazione condominiale, risulta che parte esecutata ha provveduto al versamento delle seguenti rate: in data 26/03/21 €. 500,00, il 29/04/21 €. 300,00, il 09/11/21 €. 442,49.

Per l'anno 2022 è stato eseguito un versamento di €. 3.000,00 in data 09/03/2022, ed un versamento di € 1.300,00 in data 08/11/2022.

In merito ai versamenti effettuati alla data di febbraio 2023, parte esecutata ha poi provveduto in data 13/02/2023 ad effettuare un versamento di €. 600,00, ed in data 21/02/2023 in versamento di €. 2.200,00.

- Totale spese insolute definite dal preventivo, alla data di aprile 2023 € 1.625,32

- Spese straordinarie deliberate e non ancora scadute - nessuna

La CTU sottolinea che le spese condominiali sono comprensive di consumi annui personali di riscaldamento e di consumi personali annui di acqua potabile. I sopra elencati servizi tecnici sono dotati di contatermie di riscaldamento e conta litri di consumo per acqua, presidi utili alla corretta computazione dei consumi personali.

#### **D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Trattasi di immobile residenziale ad uso abitazione, bene non strumentale.

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Immobile condominiale costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

#### **D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

#### **D.1.13. Valutazione del lotto**

##### **D.1.13.1 Consistenza**

**Lotto Unico - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19**

Fg 8; Part 1118; Sub 34; P. S1-1-2; Cat A/2, vani 4,5



Fg 8; Part 1118; Sub 44; P. S1; Cat C/6, Cons. 33 mq

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, la cui consistenza è pari a:

ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Superfici Abitative	m <sup>2</sup> 58,27	m <sup>2</sup> 65,85	m <sup>2</sup> 65,85
Soffitta Praticabile	m <sup>2</sup> 58,01	m <sup>2</sup> 65,55	m <sup>2</sup> 48,63
Terrazzo e balconi	m <sup>2</sup> 25,75	m <sup>2</sup> 25,75	m <sup>2</sup> 8,79
Cantina	m <sup>2</sup> 6,36	m <sup>2</sup> 7,19	m <sup>2</sup> 3,59
Autorimessa	m <sup>2</sup> 32,82	m <sup>2</sup> 37,09	m <sup>2</sup> 18,54
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup> <b>181,21</b>	m <sup>2</sup> <b>201,43</b>	m <sup>2</sup> <b>145,40</b>

#### D.1.13.2 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche similari definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Nel caso in oggetto, ho rilevato l'effettiva compravendita di n. 4 immobili del medesimo segmento, ovvero immobili situati nel medesimo residence, aventi medesime caratteristiche



---

tecniche ed edilizie, con finiture similari e data di costruzione uguale all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra marzo e novembre del 2021.

#### **D.1.13.2.1 Fonti di Informazione**

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

#### **D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili :**

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 270.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), VIA DEI SALICI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1125, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 142,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 230.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), VIA DEI SALICI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1118, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 117,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 205.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), VIA DEI SALICI 17, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1118, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 107,72 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 240.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), VIA DEI SALICI, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1118, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 127,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### D.1.13.2 .3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Prezzo di Mercato Caratteristiche	Unità A		Unità B		Unità C		Unità D		Subject	
	Com. Bussolengo via Dei Salici 9		Com. Bussolengo via Dei Salici 19		Com. Bussolengo via Dei Salici 17		Com. Bussolengo via Dei Salici 19		Com. Bussolengo via Dei Salici 19	
	Data Atto 05/2021		Data Atto 03/2021		Data Atto 04/2021		Data Atto 11/2021		data Valutazione aprile 2023	
	anno costruzione agibilità 2009		anno costruzione agibilità 2011		anno costruzione agibilità 2011		anno costruzione agibilità 2011		anno costruzione agibilità 2011	
Dati catastali	F8 Part 1125 cat A/2		F8 Part 1118 cat A/2		F8 Part 1118 cat A/2		F8 Part 1118 cat A/2		F8 Part 1118 cat A/2	
Stato di Manutenzione	5 - Buono		5 - Buono		5 - Buono		5 - Buono		5 - Buono	
Superficie abitativo	Mq 120		Mq. 96		Mq 86		Mq 108		Mq 114	
Superficie Autorimessa	Mq 41		Mq 39		Mq 44		Mq 35		Mq 44	
Superficie Commerciale	Mq 142,55		Mq 117,45		Mq 107,72		Mq 127,25		Mq 145,41	
Prezzo di vendita	€ 270.000,00		€ 230.000,00		€ 205.000,00		€ 240.000,00			
Prezzo Medio €/Mq	€ 1.894,07		€ 1.958,28		€ 1.903,08		€ 1.886,05		€ 1.900,00	

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, emerge:

Prezzo Medio a Metro Quadro = € 1.910,37

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 1.900,00 / Mq

La Ctu segnala che le schede comparative vengono allegate fra i documenti della perizia

### D.1.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione con soffitta praticabile, terrazzo, cantina e autorimessa, in capo all'esecutato identificati:

**Lotto Unico - NCEU** Comune di Bussolengo (Vr) via dei Salici 19

Fg 8; Part 1118; Sub 34; P. S1-1-2; Cat A/2, vani 4,5

Fg 8; Part 1118; Sub 44; P. S1; Cat C/6, Cons. 33 mq

Bene	Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a mq. Commerciale		
	Mq		Mq		€/mq	€	
Appartamento con Soffittai, terrazze e autorimessa	Mq	201,43	Mq	145,40	€/mq	€ 1.90,00	€ 276.279,00

---

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile seminuovo, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 276.279,00 (duecentosettantaseimila duecentosettantanoveeuro)

#### **D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima**

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere.

Per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette € 6 000,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 4% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'appartamento e dello stabile condominiale risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo all'esecutato, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. **248.400,00** (duecentoquarantottomilaquattrocentoeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

Il CTU

Arch. Patrizia Galante





---

## ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.2 Certificato di residenza dell'esecutato  
Certificato di Stato di famiglia  
Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.1.3 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.1.4 Agenzia Entrate – Assenza di contratti di locazione
- E.2. Planimetrie catastali
- E.2.2 Visure Catastali
- E.2.3 Mappa ai Terreni
- E.2.4 Elaborato Planimetrico Condominio
- E.2.5 Elenco Subalterni
- E.3 Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- E.4 Permesso di costruire
- E.4.1 Permesso di costruire in variante
- E.4.2 Agibilità
- E.4.3-6 Tavole di progetto
- E.5 Fotografie degli interni
- E.5.1 Fotografie degli esterni
- E. 6 Schede dei dati di compravendita comparabili
- E.6.1 Notifica alle parti