

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. **253/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Paola Salmaso**

Esecuzione promossa da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Intervenuto [REDACTED]  
[REDACTED]

Intervenuto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Custode Avv. Marta Golabek di Verona

Prossima udienza: 7 giugno 2023, ore 9,50

**Elaborato Peritale**

Cap	INDICE		
1	Identificazione dei beni in Pignoramento	Pag.	2
2	Proprietà dei beni e stato di possesso	Pag.	2
3	Ubicazione dei beni - Modalità di Accesso	Pag.	5
4	Descrizione dei beni e caratteristiche generali	Pag.	5
5	Situazione Urbanistica ed edilizia	Pag.	8
6	Conformità ed oneri di Regolarizzazione	Pag.	8
7	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici	Pag.	9
8	Informazioni utili per l'acquirente	Pag.	11
9	Indicazioni di quote in caso di comproprietà	Pag.	12
10	Valutazione complessiva del lotto	Pag.	12
11	Riepilogo dati essenziali	Pag.	14

Dott. Arch. Patrizia Galante Con studio in Verona, via Calvi 5  
C.F. GLN PRZ 67B68 L781V p. Iva 03143980237  
Tel 045.58.30.96 Cell 339.11.086.11  
e.mail [arch.galante@alice.it](mailto:arch.galante@alice.it) Pec [patrizia.galante@archiworldpec.it](mailto:patrizia.galante@archiworldpec.it)



## Premessa

Con Giuramento Telematico del 19/01/2023 la sottoscritta Dott. Arch. Patrizia Galante, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1715, con studio in Verona, via Pier Fortunato Calvi 5, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra. In assolvimento all'incarico viene depositato il presente elaborato peritale.

### 1. Identificazione dei beni in Pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare del 28/07/2022, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5144/2022 registrato a Verona in data 29/09/2022, ai n. 40852 R.G. e 29599 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 Alcide De Gasperi 55  
Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T

A carico di:

#### **1.2 Attuale Identificazione dei beni secondo il catasto – Lotto Unico**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue: N.C.E.U. Comune di Bussolengo (Vr) viale Alcide De Gasperi 55, Piano S1- T  
Foglio 12; Part. 654, Sub. 120; Cat. C/1 ; Cl. 8;  
cons. 318 mq; Sup. catastale 332 mq; Rend. €. 7.735,39

Dati anagrafici riportati:

#### **1.3 Descrizione sommaria dei beni – lotto Unico**

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000 di unità commerciale adibita a negozio composto da locale in piano terra di mq. 54 con una vetrina e plateatico coperto di mq. 25, e locale negozio al piano primo interrato di mq 488 attualmente ad uso magazzino, inserito nel centro polifunzionale "Acropoli". Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo.

### 2. Proprietà dei Beni e Stato di Possesso

#### **2. Provenienza dei Beni – attuali e precedenti proprietari**

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

**2.1 Per Atto di Compravendita**, atto tra vivi di compravendita del Notaio Vincenzo Scaduto di Verona, in data 28/09/2012, n. rep. 6123/4870 del Notaio Scaduto, trascritto presso l'agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliari di Verona in data 03/10/2012, ai n. 32932 R.G. e 23631 R.P. per i beni contraddistinti al  
NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via Alcide De Gasperi 55



Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T

A Favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

## **2.2 Stato di Possesso**

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2023, i beni oggetto della presente esecuzione, risultavano in uso alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Forte di Concessione del contratto di locazione del 03 gennaio 2019, in subentro alla [REDACTED]

A sua volta la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] La società conduttrice esercita l'attività commerciale forte di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, registrato tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona 2, registrato in atti privati serie T3 al n. 2022 anno 2018, il giorno 15/02/2018.

## **2.3 Contratto di locazione - Valutazione di Opponibilità**

L'immobile in pignoramento risulta gravato dalla seguente formalità:

**Contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo** registrato serie T3 al n 2022 anno 2018 del giorno 15/02/2018, fra le [REDACTED] parte nominata locatore e la [REDACTED] parte denominata conduttore.

Trattasi di Locazione ad uso diverso dall'abitativo, di unità commerciale con portico esclusivo, identificata al NCEU comune di Bussolengo, fg 12 part 654, sub 120, con contratto stipulato per la durata di 6 (sei) anni con inizio locazione il 01/02/2018 e termine il 31/01/2024, con possibilità di proroga di diritto di ulteriori sei anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore.

Il contratto prevede la locazione di unità commerciale ad uso negozio per un canone annuo convenuto di € 4.200,00 (quattromiladuecentoeuro) oltre ad iva, che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate eguali anticipate di euro 350,00 ciascuna, oltre ad iva.

Il contratto di Locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione del verbale di pignoramento.

## **2.4 Contenuti di contratto**

Dalla lettura del contratto di locazione emerge che oltre al canone di locazione il conduttore si impegna a svolgere le piccole riparazioni oltre alle finiture del negozio che viene consegnato allo stato di grezzo, nonché la sistemazione del piano interrato che deve essere rimodernato con posa di impianti tecnologici e opere murarie.

In occasione dei sopralluogo ho potuto accertare la consistenza delle opere edili eseguite dal conduttore, che vengono di seguito sommariamente descritte:



- Apposizione di controsoffitto in piano terra per circa mq. 50;
- Costruzione di un servizio igienico composto da water e lavandino con doccia posizionata in antibagno; con struttura portante di travi in legno e pavimento in assito di legno. Da segnalare che l'impianto di smaltimento acque refluo per il servizio igienico, è stato costruito con tubatura esterna non idonea, vasca di recupero esterna e pompa ad immersione per trarre i liquami al piano;
- Ripartizione di parte del magazzino con tramezza in cartongesso con struttura portante in alluminio. La tramezza è abbozzata, il cartongesso ricopre una sola parte della parete mq. 35 circa.
- Sistemazione minimale di parte dell'impianto elettrico con prese esterne.

Trattandosi di opere eseguite in economia la ctu stima i costi di costruzione, per l'importo sommario totale di €. 12.000,00.

## **2.5 Giudizio di Congruità del canone di locazione**

Premesso quanto sopra, in riferimento ai beni oggetto di pignoramento siti in Comune di Bussolengo (Vr), valutate le caratteristiche dell'unità commerciale in locazione, la consistenza, l'ubicazione, il grado di finiture e l'impiantistica;

Verificato il contesto commerciale di passaggio e vetrine disponibili, considerato anche la tipologia edilizia del tipo polifunzionale in cui il negozio è inserito;

Preso atto che il contratto locativo è di media durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di beni similari, verificato che il valore medio per beni affini, in contesti simili, si assesta ad una cifra media di mercato di € 9,00 mq/mese per il negozio con vetrina ed €. 2,50 mq/mese per la parte di negozio ad uso magazzino sottostante. Viste le metrature stimate di negozio e negozio-magazzino, ne deriva un valore di locazione di € 450,00/mese per la parte di negozio di piano terra, ed €. 650,00/mese per la parte interrata per totali € 1.100,00 mensili, corrispondenti ad €. 13.200,00/annui più iva.

Tenuto conto delle opere di sistemazione che, stimate della scrivente, ammontano ad un importo complessivo di €. 12.000,00, le stesse danno luogo ad un abbattimento del canone di locazione di €. 2.000,00/anno nei primi sei anni di locazione, assestando il giusto valore di locazione ad €. 11.200,00/anno più iva.

## **2.6 Dichiarazione di congruità del canone di locazione**

Da quanto fin qui evidenziato, ne consegue che il canone di locazione contrattuale di €. 4.200,00 /annui oltre ad iva, corrisposto alla proprietà, risulta inferiore di oltre un terzo dalla media del giusto prezzo di mercato.

Preso atto di quanto sopra, se pur il contratto di locazione risulta opponibile al procedimento perché registrato in data antecedente la Trascrizione del verbale di pignoramento, tuttavia il canone di locazione risulta essere inferiore di oltre un terzo dalle medi di mercato,

Pertanto la scrivente esperto estimatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., visti i valori medi di mercato di locazione per beni commerciali praticati a Bussolengo di Verona, dichiara che il canone di locazione pattuito contrattualmente, risulta non essere congruo ai valori medi di mercato.



### 3. Ubicazione del Bene - Modalità di accesso

L'immobile oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Bussoleto (Vr), in via Alcide De Gasperi al civico 55. La Particella 654 del Fg 12 del Comune di Bussoleto, risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con Partt. 655, 659, 651 Parco Nieder - Olm; a Sud con partt. 657, 658 e strada via gardesana; ad Est con Partt. 656 e strada via Dante Alighieri; ad Ovest con strada via Alcide De Gasperi. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Comune di Bussoleto è situato a km. 10 dal comune di Verona, a km 8 dal Lago di Garda. L'area è di centro Comune, dislocato nei pressi dell'arteria principale via Gardesana, composta da insediamenti residenziali, di commercio e terziario.
Viabilità e Collegamenti pubblici	la zona è ben collegata con strade statali (buono) e superstrada, 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, Centro Medico, alcune scuole superiori e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	La zona è ottimamente servita, nelle vicinanze sono presenti: Farmacia, banca, negozi al dettaglio, centri commerciali supermercati e grande distribuzione, bar e locali pubblici.

### 4 Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità commerciale adibita a negozio composta da locale in piano terra di mq. 56 dotato di una vetrina e plateatico esterno di mq. 25, oltre a locale negozio al piano primo interrato di mq 488 attualmente in uso come magazzino, raggiungibile con scale e a mezzo di accesso carraio di rampa e spazi condominiali di manovra, per tramite poi di uno spazio comune identificato al Sub 124, bene Comune non Censibile ai Subb 120 e 121.

Il locale negozio è in affaccio su via De Gasperi, presenta una ampia vetrina ed una porta a vetri di ingresso, frontalmente è dotato di plateatico esterno privato e coperto.

Il negozio non è dotato di serrande di sicurezza, presenta un impianto di allarme di cui tuttavia non è stato accertato la funzionalità.

Il subalterno pignorato è nascente dal frazionamento di un precedente negozio di grandi dimensioni, ove sono state staccate le utenze ed i servizi. Pertanto attualmente l'unità commerciale si presenta priva di riscaldamento, priva di condizionamento dell'aria; priva di allacciamento di impianto gas; con impianto elettrico minimale, fuori norma, con punti luce abbandonati e non funzionanti. Inoltre l'impianto fognario è stato ricostruito malamente con tubo esterno passante nella parte di negozio di piano interrato, con vasca di raccolta liquami il Pvc esterna dotata di pompa ad immersione per trarre i reflui al piano terra di smaltimento.

Delle sopra elencate problematiche la Ctù ne tiene conto in fase valutativa del bene. L'altezza interna dei locali di piano terra misurano h. 3,00; il piano primo interrato



misura H. 3,00/2,70. I locali di piano terra e primo interrato, al netto dei controsoffitti misurano h 3,30. L'unità commerciale versa in discreto stato manutentivo.

#### 4.1 LOTTO UNICO - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

	ambiente	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
T	Negoziato P. Terra	m <sup>2</sup> 48,73	h. 3,00	m <sup>2</sup> 51,17	1,00	m <sup>2</sup> 51,17
T	Bagno e antibagno	m <sup>2</sup> 5,14	h. 2,80	m <sup>2</sup> 5,40	1,00	m <sup>2</sup> 5,40
T	Plateatico	m <sup>2</sup> 25,00	h. 3,30	m <sup>2</sup> 25,00	0,33	m <sup>2</sup> 8,25
	<b>Risultanti Negoziato</b>	<b>78,87</b>		<b>81,56</b>		<b>64,81</b>
-1	Negoziato Magazzino 1	m <sup>2</sup> 47,34	h. 3,00	m <sup>2</sup> 49,71	1,00	m <sup>2</sup> 49,71
-1	Negoziato Magazzino 2	m <sup>2</sup> 377,75	h. 3,00	m <sup>2</sup> 396,64	1,00	m <sup>2</sup> 396,64
-1	Caldaia	m <sup>2</sup> 4,37	h. 3,00	m <sup>2</sup> 4,59	1,00	m <sup>2</sup> 4,59
-1	Ripostiglio	m <sup>2</sup> 6,16	h. 3,00	m <sup>2</sup> 6,47	1,00	m <sup>2</sup> 6,47
-1	Magazzino Deposito	m <sup>2</sup> 32,50	h. 3,00	m <sup>2</sup> 34,13	1,00	m <sup>2</sup> 34,13
-1	Centrale Termica	m <sup>2</sup> 20,80	h. 2,00	m <sup>2</sup> 21,84	1,00	m <sup>2</sup> 21,84
	<b>Risultanti I° interrato</b>	<b>488,92</b>		<b>513,37</b>		<b>513,37</b>
	<b>Risultanti Totali</b>	<b>567,79</b>		<b>594,93</b>		<b>578,18</b>

#### 4.2 LOTTO UNICO - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastrini e travi in cemento armato gettati entro casseri e cordoli leganti la struttura; murature perimetrali in laterizio. Setti murari in laterizio. Stato buono condizioni ottime.
Solai	Piano scantinato: solaio piano edificato in strutture prefabbricate di calcestruzzo armato precompresso tipo Predalles. Piano primo, solai costruite con travetti portanti e laterizio. Stato e condizioni buone. Solaio del servizio igienico costruito con travatura in legno portante con soprastante assito in legno ad incastro tipo maschio femmina. Stato seminuovo, condizioni buone.
Copertura	Immobile in Tipologia mista piana e spiovente plurifalda. La parte di copertura che sovrasta il negozio è composta da una terrazza piana praticabile in uso all'appartamento del piano superiore, con funzione di lastrico solare per il negozio. Stato ristrutturata recentemente
Murature interne	Murature perimetrali in laterizio alveolare tipo Poroton finito con rasante di malta e tinteggiatura color grigio. Condizioni Buone
Scale	Scala di accesso al piano primo interrato, edificata in calcestruzzo armato, non finita e lasciata al grezzo.
Impianto termico	Non presente perché staccato e dismesso. La parte di negozio di piano terra è riscaldato con caloriferi del tipo elettrodomestici elettrici Stato non a norma, non funzionante. In piano interrato presenza di alcuni ventil convettori non funzionanti e due centrali termiche con bruciatore posizionato a terra, marca Ferroli, modello Rendimax, con camini di sfiato a doppia camera in acciaio. I bruciatori sono vecchi, dismessi e non funzionanti.
Impianto Gas	Chiuso, non funzionante con tubature fuori norma. Utilizzato al solo servizio delle centrali termiche, poi dismesso.
impianto	L'impianto originario è stato staccato e i corpi illuminanti dismessi o



elettrico	smontati. L'attuale locatario ha provveduto ad attivare il contatore, creando un impianto minimale, con prese, frutti e canaline esterne. Tutti i punti luce presenti nelle stanze sono vecchi, abbandonati e non funzionanti. Conformità non rilasciata.
Impianto idrico	Impianto originario staccato; riallacciato con tubo esterno utile al funzionamento del solo servizio igienico posto al piano terra
Impianto di smaltimento liquami	Impianto originario staccato. Servizio igienico con Impianto di evacuazione acque nere ricostruito malamente con tubo esterno passante nel negozio, con vasca di raccolta liquami il Pvc esterna dotata di pompa ad immersione per trarre i fluidi al piano di smaltimento. Non conforme

#### 4.3 LOTTO UNICO - Componenti edilizie e finiture

Murature interne e finiture	<p>Piano Terra: Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate in color bianco. Soffitto coperto da controsoffitto a cassettoni con lieve presenza di percolamenti di acque.</p> <p>Piano primo interrato: pareti e controsoffitti in cartongesso sono vetusti, logori e ammalorati da presenza di chiazze di acqua e muffa. Gran parte dei controsoffitti si presentano forati per la dismissione dei neon di illuminazione; molti altri cartongessi risultano sostituiti per riparazioni e non tinteggiati. Una parete che separa due spazi del negozio, si mostra abbozzata, con il cartongesso che ricopre una sola parte di parete. Stato rovinato, condizioni insufficienti</p>
Impianti sanitari	<p>Unico servizio igienico in piano terra composto da bagno con water e lavandino, piatto doccia in antibagno, il tutto privo di piastrelle.</p> <p>Il servizio è stato edificato a copertura della scala, con pavimento in struttura portante di travi e assito di legno e pareti in cartongesso. Non adeguato alla normativa diversamente abili per presenza di un gradino. Da segnalare quanto segue: l'impianto di smaltimento acque reflue è stato costruito con tubatura esterna passante per il piano interrato del negozio, con vasca di recupero e stoccaggio liquami il pvc esterna e pompa ad immersione per trarre i liquami al piano di evacuazione. Nell'intradosso del solaio del bagno, risultano a vista pilette e tubature con chiavi di arresto, passanti per le murature.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p>La pavimentazione di gran parte dei due piani di negozio è formata da lastre di granito sardo in colorazione pepe / sale rosato, lucidato in loco, privo di fughe. Qualità e stato di manutenzione del granito, ottimo.</p> <p>Scala di accesso, in getto di calcestruzzo al grezzo, priva di finitura.</p> <p>Una stanza ad uso magazzino coperta da pavimentazione in pvc del tipo ad incastro di fattura simil legno</p>
Porte, serramenti e Vetrina	<p>Il negozio è dotato di una vetrina in affaccio su via De Gasperi, di dim. 4,45 x 3,20 circa, dotata di vetro satinato color latte e serramento in materiale metallico in color blu. Lateralmente insiste un portoncino d'ingresso composto da infisso metallico blu e vetro satinato con sopra luce apribile. Vetrina e porta, non sono dotate di serrande di chiusura. Stato buono.</p> <p>Piano interrato dotato di alcune vetrine in affaccio su bocche di lupo, composte da infissi in pvc color bianco, alcuni apribili ad anta o a ribalta.</p> <p>Una bocca di lupo è dotata di portafinestra apribile e scala esterna di fuga con sovrastante griglia. Da segnalare che la stessa risulta chiusa da chiavistelli, non a norma e non più utile come via di fuga. Condizioni buone</p>



## 5 Situazione Urbanistica ed Edilizia

### 5.1 Accertamento Urbanistico

A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune Bussolengo (Vr), indagini svolte a nome della ditta esecutata e a nome della ditte precedenti proprietarie, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

Il complesso polifunzionale denominato Acropoli, è stato edificato in forza di protocolli di **Concessione edilizia n 113/1987**, prot. Gen 19716/1987 del 16 giugno 1988, relativa alla domanda presentata in data 15/12/1987 recante la costruzione di un edificio polifunzionale residenziale – commerciale.

**Concessione in Variante n. 212/1989** n prot 2190/89 del 03/10/198, variante alla Concessione edilizia dell'1988.

**Variante in Sanatoria n. 164/1990 – Prot. n. 10403/90** del 09/07/1990, recante la concessione a costruire in variante in parziale sanatoria a cui fa seguito il rilascio del **Certificato di Agibilità n. 40** del 10 ottobre 1990, relativa alla domanda del 25/09/1990 prot. n. 19537, per immobile comprendente 121 vani di cui 98 locali abitabili per n. 20 appartamenti, 20 negozi e n. 9 unità immobiliari adibite ad attività direzionale.

Le ultime concessioni edilizie che hanno determinato lo stato attuale del bene pignorato, sono: **Permesso di costruire n. 99/2012** del 27 settembre 2012, prot. n. 036326, (riferimento a Prot. n. 26327/2012) recante il frazionamento dell'unità commerciale in due unità commerciali con nuova distribuzione interna.

**SCIA pratica n. 02517210239 – 16042018 - 1746 del 16/04/2018** SCIA, recante la richiesta di manutenzione straordinaria per modifiche interne e per la realizzazione di un nuovo bagno per l'immobile sito in Bussolengo, via De Gasperi 55, di cui fg 12, part 654, sub 120, di cui viene allegato il progetto.

La ctu conferma che l'immobile sub 120 è dotato di **Agibilità n. 40 del 10/10/1990**.

### 5.2 Certificato di Prevenzione Incendi

Il negozio è di dimensione superiore i 400 mq e per esercitare qualunque attività commerciale o di servizio, è necessario dotarsi di Certificato di Prevenzione Incendi. Il CPI è rilasciato dal Comando dei VVFF e dipende dall'esercizio svolto all'interno dei locali. Pertanto, l'eventuale attuale CPI, viene a cessare con la chiusura dell'attività esercitata; l'aggiudicatario dovrà provvede a richiedere il nuovo CPI al comando dei VVFF di Verona, adeguando i presidi di prevenzione incendi all'attività commerciale che andrà a svolgere.

## 6 Conformità e oneri di regolarizzazione

### 6.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, acquisiti a mezzo di atti notarili di compravendita a firma del Notaio Vincenzo Scaduto risultano in proprietà della ditta esecutata. La scrivente Ctù 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;

## **6.2 Giudizio di conformità edilizia**

La scrivente CTU, visionati lo stato dei luoghi, visionati i titoli abilitativi edilizi disposti agli atti presso il Comune di Bussolengo, le Concessioni Edilizie e l'abitabilità che hanno assentito l'edificio, dichiara che i titoli abilitativi sono esatti e consentono l'edificazione dello stabile condominiale e dell'immobile posto in pignoramento. Lo stato dei Luoghi interni all'unità commerciale, risultano conformi al progetto dell'ultima SCIA presentata nell'aprile del 2018. L'unità commerciale gode di agibilità n. 40 del 1990.

## **6.3 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 riportati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente CTU conferma che sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna dell'immobile.

## **6.4 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile**

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto termico di riscaldamento, di distribuzione gas e di condizionamento dell'aria, si presentavano staccati, non funzionanti e mancanti di certificazione d'impianto. L'attuale gerente ha provveduto a rabberciare l'impianto elettrico in maniera minimale e fuori norma e l'impianto fognario ricomposto malamente con tubo esterno passante nella parte di negozio di piano interrato. La ctu dichiara l'impiantistica non conforme.

Dello stato dell'impiantistica e della mancanza di certificazioni d'impianto, la scrivente C.T.U. ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

## **6.5 Valutazione in merito alla certificazione energetica APE**

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, non emesso.

Della mancanza di Certificazione Energetica dello stabile, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione, per una spesa di €. 700,00.

## **7. Accertamento vincoli ed oneri giuridici**

### **Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati a cura della procedura**

**7.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** concesso con atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Scaduto di Verona (Vr), in data 28/09/2012, rep. n 6124/4871, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritto presso la Conservatoria di Verona in data 03/10/2012, ai n. 32933 R.G. e 4488 R.P.

Importo Capitale: €. 340.000,00



Importo ipoteca: €. 680.000,00

A Favore: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]  
[REDACTED]

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via Alcide De Gasperi 55

Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**7.2 Iscrizione di ipoteca volontaria** concesso con atto ai rogiti del Notaio Arcadio Evangelisti di Trento (Tn), in data 18/02/2016, rep. n. 41597/17803, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in conto corrente, iscritto presso la Conservatoria di Verona in data 22/02/2016, ai n. 5728 R.G. e 877 R.P.

Importo Capitale: €. Non Specificato

Importo ipoteca: €. 750.000,00

A Favore: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]  
[REDACTED] ni

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via Alcide De Gasperi 55

Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

**7.3 Iscrizione di Ipoteca** derivante da Atto Ingiuntivo del 08/09/2021, n. Rep 3286 / 12221, Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo, Pubblico Ufficiale di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona, in data 17/09/2021, ai n 40925 RP e n 6372 RG

Importo iscritto: €. 603.114,62

Importo Capitale: €. 301.557,31

A Favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via Alcide De Gasperi 55

Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 3.109,57

**7.4 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 28/07/2022, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5144/2022, Trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 29/09/2022, ai n. 40852 R.G. e 29599 R.P.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

Per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà dei beni

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) via Alcide De Gasperi 55



Foglio 12; Part 654; Sub 120; Nat C/1; Cons 318 Mq; Piano S1 - T  
Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

### **7.5 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni: nessuna

## **8 Informazioni Utili per l'acquirente**

### **8.1 Spese condominiali**

L'immobile ad uso unità commerciale oggetto di pignoramento insiste in uno stabile condominiale polivalente, denominato "Acropoli".

La Ctu segnala di aver provveduto a richiedere i bilanci condominiali di gestione dello stabile per l'anno in corso e per l'anno precedente. L'amministratore ha potuto fornire il preventivo per l'anno 01/10/2021 al 30/09/2022, ed il consuntivo per l'anno dal 01/10/2020 al 30/09/2021.

Dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:

- L'immobile gode di mm. 50,660 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni.
- In base alla lettura dei bilanci forniti per il consuntivo dell'anno dal 01/10/2020 al 30/09/2021, al bene competono un consuntivo di spese ordinarie condominiali di proprietà ed inquilino per la gestione dell'anno 2021 di €. 1.814,50
- Le spese di gestione ordinaria in preventivo per l'anno dal 01/10/2021 al 30/09/2022 per proprietà ed inquilino, consta in €. 2.694,66 di cui €. 833,97 (mm. 51,110) richiesti a titolo di fondo spesa per sopperire alle morosità.
- Spese condominiali antecedenti il 01/02/2023 ed insolute ammontano ad €. 5.877,83.

Opere straordinarie già deliberate ma non ancora concluse: Spese straordinarie di rifacimento terrazze e vialetti, già deliberate per l'anno dal 01/01/2020 al 31/12/2020, per €. 258.264,00,

- Delle sopraelencate opere straordinarie eseguite nel 2021/22, competono alla ditta esecutata, l'importo di €. 19.381,98.

Delle eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie rimaste insolute che potrebbero essere richieste all'assegnatario, la ctu ammette il mancato pagamento detraendo l'importo insoluto dal valore di stima del bene.

### **8.2 Contratti di locazione**

Assunte le necessarie informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che il bene è gravato da un contratto di locazione con scadenza il 31/01/2024; la Ctu rimanda alla visione del cap. 2 del presente elaborato di stima che si richiama integralmente. L'immobile sarà liberato a cura del procedimento.



**9. Indicazioni delle quote in caso di comproprietà**

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà alla ditta esegutata per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, non sono previste quote.

**10. Valutazione complessiva del Lotto - LOTTO UNICO -****10.1 Criterio di Stima e fonti di informazione**

Premesso che 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. Considerando che il mercato immobiliare di beni similari risulta, allo stato attuale, sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2022. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni similari riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili commerciali compravenduti in Comune di Bussolengo nella zona specifica o in prossimità della stessa.

**10.2 Lotto Unico – valore di mercato dei beni**

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composto da unità commerciale adibito a negozio in piano terra con una vetrina e plateatico coperto e locale negozio al piano primo interrato attualmente ad uso magazzino, in capo alla ditta esegutata identificato al

N.C.E.U. Comune di Bussolengo (Vr) viale De Gasperi 55, Piano S1- T  
Foglio 12; Part. 654, Sub. 120; Cat. C/1 ; Cl. 8;  
cons. 318 mq; Sup. catastale 332 mq; Rend. €. 7.735,39

**10.3 Lotto Unico - Valore di mercato dei beni**

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. Equivalente		valore complessivo
Piano Terra Negozio e plateatico	Mq	81,56	Mq	64,81	€/mq	€ 1.050,00	€ 68.050,50
P. Primo Interrato Negozio uso magazzino	Mq	513,37	Mq	513,37	€/mq	€ 480,00	€ 246.417,60
<b>Valore Totale</b>	Mq	594,93	Mq	578,18			<b>€. 314.468,10</b>

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà dello stesso; tenuto



conto dello stato in cui si trova, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

**€. 314.468,10** (trecentoquattordicimilaquattrocentosessantottoeuro/10)

#### **10.4 Lotto Unico - Adeguamento e correzioni di stima**

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 700,00 comprensivo di ogni onere.

Costi per spese condominiali ordinarie insolute, la ctu ammette €. 5.878,00

Costi per spese condominiali straordinarie insolute che potrebbero essere richiesti all'assegnatario, la ctu ammette €. 19.382,00

La CTU applica una riduzione del valore di mercato di circa il 6% dovuto a costi da sostenere di ripristino danni, per eventuali opere edili non eseguite correttamente e/o da completare e/o da ricostruire; costi per l'adeguamento igienico sanitario del negozio, costi di completamento opere elettriche e di impiantistica; per eventuali danni occulti non immediatamente visibili.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 8% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori possibili spese rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **10.5 Lotto Unico - Prezzo Base d'asta**

Prezzo base d'asta, dell'intera piena proprietà pari a 1000/1000 per i beni in capo alla ditta esecutata, 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:

**€. 248.000,00 (duecentoquarantottomilaeuro/00)**

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

Verona 27 marzo 2023

il CTU  
Dott. Arch. Patrizia Galante




## 11 Riepilogo dati essenziali – Lotto Unico

### Identificazione dei beni - Lotto Unico

Con atto di pignoramento immobiliare veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

N.C.E.U. Comune di Bussolengo (Vr) viale Alcide De Gasperi 55, Piano S1- T  
Foglio 12; Part. 654, Sub. 120; Cat. C/1 ; Cl. 8;  
cons. 318 mq; Sup. catastale 332 mq; Rend. €. 7.735,39

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

### Descrizione sommaria dei beni – lotto Unico

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000 di unità commerciale adibita a negozio composto da locale in piano terra di mq. 54 con una vetrina e plateatico coperto di mq. 25, e locale negozio al piano primo interrato di mq 488 attualmente ad uso magazzino, inserito nel centro polifunzionale "Acropoli". Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo.

### Prezzo Base d'asta - Lotto Unico

Prezzo base d'asta, dell'intera piena proprietà pari a 1000/1000 per i beni in capo alla ditta esecutata, 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:

**€. 248.000,00 (duecentoquarantottomilaeuro/00)**

Con osservanza

Verona 27 Marzo 2023

il CTU  
Dott. Arch. Patrizia Galante



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0163530 del 22/11/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bussolengo

Viale Alcide De Gasperi

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 12  
Particella: 654  
Subalterno: 120

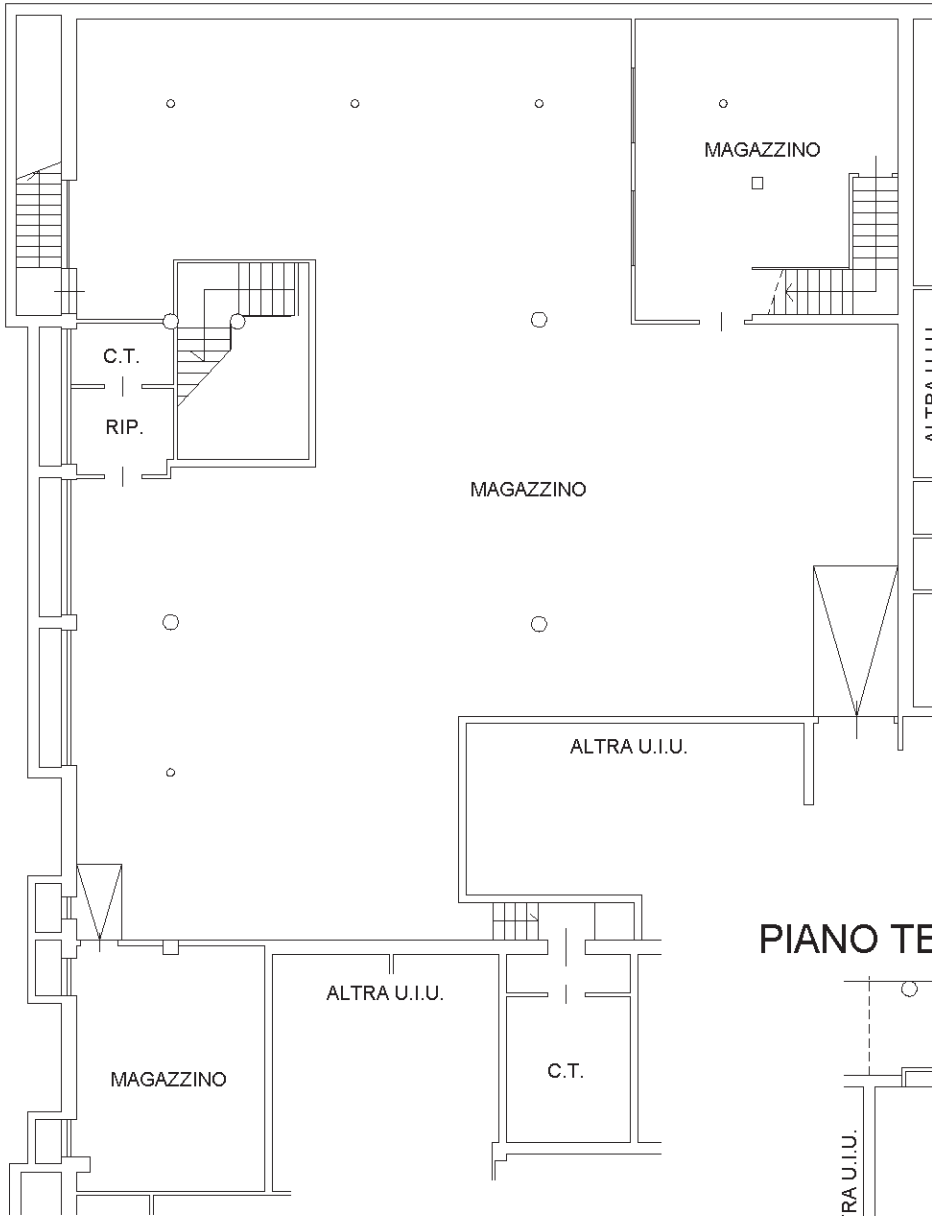
Compilata da:  
Zanoni Paolo  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Verona

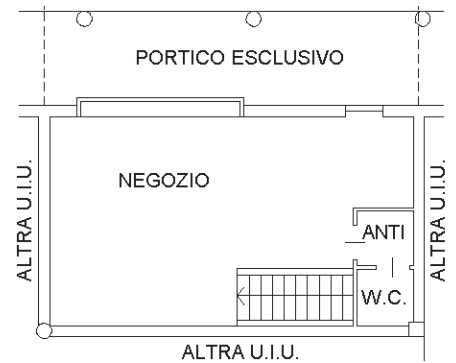
N. 2017

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - H = 3,30 m



### PIANO TERRA - H = 3,30 m



scala 1:200

Ultima planimetria in atti

