

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

***N° 9/2020 riunita alla N°228/2020 R.E. e riunita alla
N°209/2022***

C.T.U.: geom. Gianluca Venturi

Nuova nomina del: 02.01.2023 (R.E. 209/2022)

Udienza il: 26.04.2023 ore 11.10

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SALMASO Paola

**Venturi Gianluca
geometra**

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

La presente relazione è redatta dal sottoscritto geom. Gianluca Venturi, con studio in Verona, Via Albere, 80/C, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Verona al n°2963.

Nominato Esperto Estimatore con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Salmaso Paola dopo aver depositato il giuramento in via telematica in data 27.10.2020, ed assunto l'incarico di individuare e procedere alla stima dei beni immobili di proprietà del [REDACTED] con la procedura R.E. 9/2020 riunita alla 228/2020 e nominato in data 02.01.2023 per completare la parte della comproprietà in capo alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (R.E. 209/2022), espone la seguente relazione peritale.

Si conferma quanto già redatto nella precedente perizia in merito agli argomenti trattati andando correttamente ad indicare le quote di proprietà della [REDACTED] ed il più probabile valore di mercato immobiliare.

E' bene precisare che lo scrivente ha eseguito ulteriori accertamenti (nuovo sopralluogo, contatto con la P.A. ecc..) per espletare l'incarico ricevuto.

Per ragioni di comoda lettura lo scrivente ha ritenuto opportuno scrivere una nuova perizia sulla base della precedente con relativi allegati.

IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI IMMOBILI**Identificazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni:**

La proprietà sita nel comune di Bussolengo (VR) è composta da una villa bifamiliare disposta su due piani fuori terra più un piano interrato, con cortili ed autorimesse esclusivi:

N.C.E.U. del Comune di Bussolengo (VR), via Risorgimento, 38 e via Castelfidardo, 1:

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Foglio 6 - mappale 660 - sub. 2 - via Risorgimento - piano S1-T-1 - cat. A/7 -
cl. 3 - 9,5 vani - sup.cat. 203 mq - R.C. € 932,20 - abitazione;

Foglio 6 - mappale 660 - sub. 4 - via Risorgimento, 1/A - piano S1 - cat. C/6 -
cl. 3 - 30 mq - R.C. € 71,27 - autorimessa;

Foglio 6 - mappale 660 - sub. 5 - via Risorgimento, 38 - piano S1-T- Bene
Comune Non Censibile (ingresso, scivolo e spazio di manovra);

Al N.C.T. l'immobile ricade nel foglio 6 mappale 660 con qualità ente urbano.
N.C.T. del Comune di Bussolengo (VR), via Castelfidardo:

Foglio 6 - mappale 592 - Qualità: Prato Ir Ar - sup. 230 mq - R.D. € 1,48 -
R.A. € 1,07 - Stradello privato di accesso.

Intestazione mappale 660 - N.C.E.U. sub. 4, 5:

Ditta eseguita

- [redacted] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei
beni;

Comproprietaria non eseguita:

- [redacted] proprietà per 500/1000 in regime di separazione
dei beni.

Intestazione Mappale 592 – N.C.T. – stradello privato:

Ditta esecutata:

- [REDACTED] proprietà per 35/200 in regime di separazione dei beni;

Comproprietari non eseguiti:

- [REDACTED] proprietà per 35/200 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per 50/200 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni.

Intestazione mappale 660 - N.C.E.U. sub. 1,3,5:

Ditta esecutata

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni.

Provenienza dei beni secondo RR.II.

Come da Certificazione Notarile depositata dai Legali di parte Creditori procedenti i beni immobili sono riconducibili all'atto di acquisto stipulato dal

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Notaio Rossi Luigi del 19/04/2005 con rep. 18744, trascritto a Verona il 28/04/2005 con n. 16698 R.G. e n. 10716 R.P.

A seguito di lettura dell'atto di cui sopra, è emerso che il bene immobile è stato costruito in convenzione con il Comune; Convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Bussolengo dal Notaio Androvetto Alberto del 20/07/1999 con rep. 56194, trascritto a Verona il 30/07/1999 con n. 27743 R.G. e n. 18117 R.P.. Tale convenzione prendeva in considerazione lo scambio di aree e realizzazione di opere al fine dello scomputo di oneri.

Inoltre, come citato nell'ultimo atto di provenienza il mappale 592 è gravato da servitù di passo pedonale e carraio per l'accesso alla strada pubblica a favore del terreno distinto con il mappale 593 del medesimo foglio catastale. Si rimanda alla lettura dello stesso per una miglior comprensione.

PIGNORAMENTI ¹

Primo pignoramento (R.E. 9/2020):

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 22/01/2020 al n. 2209 R.G. e al n. 1586 R.P. venivano colpiti i seguenti beni immobili, in capo al [REDACTED] [REDACTED] per la propria quota di proprietà.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato di:

QUOTA 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- [REDACTED]
- N.C.E.U. Foglio 6; mappale 660; sub. 2; via Risorgimento; piano S1-T-1; cat. A/7; cl. 3; 9,5 vani; sup.cat. 203 mq;

¹ Si rende noto che il pignoramento relativo all'esecuzione R.E. 9/2020 non comprende il sub. 5 Bene comune non censibile (ingresso, scivolo e spazio di manovra) alle autorimesse di cui ai sub. 3, 4 e i pignoramenti relativo alle esecuzioni R.E. 228/2020 e R.E. 209/2022 non comprendono il mappale 592 (NCT) stradello di accesso al sub. 5 su citato (stradello privato di accesso anche ad altre proprietà con insistente servitù di passo).



- [REDACTED]
- N.C.E.U. Foglio 6; mappale 660; sub. 4; via Risorgimento, 1/A; p. S1; cat. C/6; cl. 3; 30 mq;

QUOTA 35/200 PROPRIETÀ [REDACTED]

- N.C.E.U. Foglio 6; mappale 592; Qualità: Prato Ir Ar; sup. 230 mq (stradello privato);

Secondo pignoramento (R.E. 228/2020):

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 18/09/2020 al n. 31159 R.G. e al n. 21914 R.P. venivano colpiti i seguenti beni immobili, in capo al [REDACTED] per la propria quota di proprietà.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato di:

QUOTA 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- [REDACTED] 1 -
- [REDACTED] 1 -
- [REDACTED]

Terzo pignoramento (R.E. 209/2022):

Con atto di pignoramento trascritto a Verona il 19/07/2022 al n. 31102 R.G. e al n. 22653 R.P. venivano colpiti i seguenti beni immobili, in capo alla [REDACTED] per la propria quota di proprietà.

Il pignoramento riguarda la quota ed il diritto di cui gode l'esecutato di:

QUOTA 1/2 PROPRIETÀ [REDACTED]

- [REDACTED]

**Venturi Gianluca
geometra**

via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dati catastali identificativi del lotto:



N.C.E.U. del Comune di Bussolengo (VR), via Risorgimento, 38 e via Castelfidardo, 1:



N.C.T. del Comune di Bussolengo (VR), via Castelfidardo:

Foglio 6 - mappale 592² – Qualità: Prato Ir Ar – sup. 230 mq – R.D. € 1,48 – R.A. € 1,07 – Stradello privato di accesso.

Confini: come risulta dalla mappa catastale N.C.T. del fg. 6 mapp. 608, mapp. 588, mapp. 584 (via Castelfidardo), via Risorgimento, mapp. 605, mapp. 593.

² Si rende noto che la quota di 35/200 dell'esecutato del lotto 1 andrà ripartita in parti uguali all'assegnatario di ciascun lotto in quanto stradella privata di accesso alla proprietà in comproprietà con terzi - salvo diversa interpretazione del futuro delegato alla vendita o del G.E.



LOTTO 2:

N.C.E.U. del Comune di Bussolengo (VR), via Castelfidardo, 1:

Foglio 6 - mappale 660 – sub. 2 - via Risorgimento - piano S1-T-1 - cat. A/7
- cl. 3 – 9,5 vani – sup.cat. 203 mq - R.C. € 932,20 – abitazione;

Foglio 6 - mappale 660 – sub. 4 – via Risorgimento, 1/A - piano S1- cat. C/6
- cl. 3 – 30 mq - R.C. € 71,27 – autorimessa;

Foglio 6 - mappale 660 – sub. 5 – via Risorgimento, 38 - piano S1-T- Bene
Comune Non Censibile;

N.C.T. del Comune di Bussolengo (VR), via Castelfidardo:

Foglio 6 - mappale 592² – Qualità: Prato Ir Ar – sup. 230 mq – R.D. € 1,48 –
R.A. € 1,07 – Stradello privato di accesso.

Confini: come risulta dalla mappa catastale N.C.T. del fg. 6 mapp. 608, mapp.
588, mapp. 584 (via Castelfidardo), via Risorgimento, mapp. 605, mapp. 593.

DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI STIMA

In data 11/01/2021 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo presso i beni
oggetto di pignoramento. A seguito della ricezione del nuovo incarico di cui
alla R.E. 209/2022 lo scrivente ha eseguito una nuova ricognizione in data
24/02/2023 visionando solo gli immobili oggetto della nuova esecuzione.
L'accesso è stato agevolato dalla presenza dell'esecutato con il proprio
Legale, dalla comproprietaria e dal Custode Giudiziario Avv. Dal Bello Luca.
Trattasi di villa bifamiliare divisa verticalmente, disposta su due piani fuori
terra ed uno interrato. [REDACTED] mentre il lotto 2 è al grezzo. Lo
stato di vetustà esterno dei due lotti ed internamente del lotto 1 risulta coevo
con l'epoca di realizzazione/ultimazione (2010).

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it





Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona

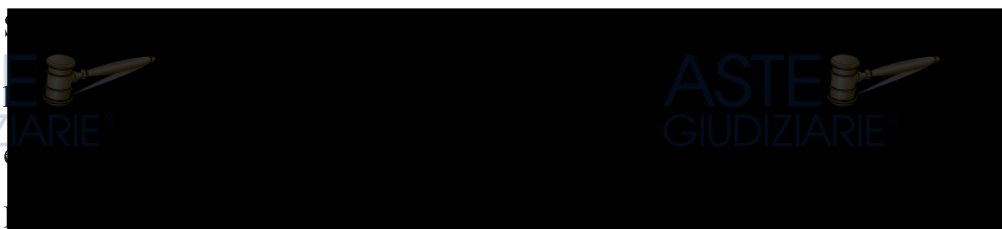
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com

PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO TERRA:



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



PIANO PRIMO:



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



CORTE ESCLUSIVA



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it





Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

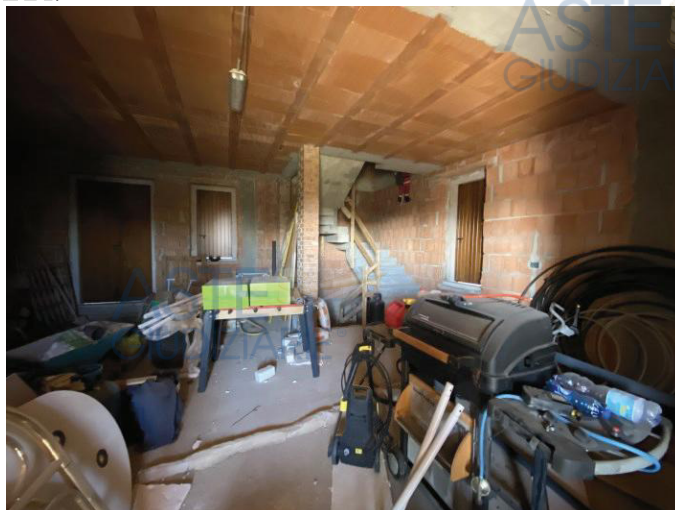
LOTTO 2

Abitazione al grezzo (sub.3)

L'accesso all'immobile avviene da via Castelfidardo. Attraversati poi il cancello pedonale, la corte esclusiva, il portico ed il portoncino blindato si accede all'unità immobiliare.

Trattasi di abitazione in corso di costruzione ma esternamente l'involucro risulta essere terminato.

PIANO TERRA:



Attualmente unico locale al grezzo utilizzato come disbrigo del lotto 1. Ad oggi il piano presenta solo la muratura perimetrale, le strutture orizzontali e verticali, i fori finestra e porta finestra completi di contorni in marmo e ante



d'oscuro in legno. Il locale da accesso al portico e alla corte antistante e retrostante.

Il portico risulta pavimentato.

Presenza di un impianto elettrico provvisorio al fine dell'illuminazione interna con allaccio al contatore del lotto 1. Dal locale è possibile accedere al piano interrato e primo attraverso una scala.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di un pranzo/soggiorno, cucina, bagno con antibagno.

PIANO PRIMO:



Attualmente unico locale al grezzo utilizzato come disbrigo del lotto 1. Ad oggi il piano presenta solo la muratura perimetrale, le strutture orizzontali e verticali, i fori finestra e porta finestra completi di contorni in marmo e ante d'oscuro in legno.

Dal locale è possibile accedere al balcone che risulta pavimentato in grès con parapetti in ferro verniciato a corsi verticali. Presenza di un impianto elettrico provvisorio al fine dell'illuminazione interna con allaccio al contatore del lotto 1. Dal locale è possibile accedere al piano terra attraverso una scala.

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di due camere, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno.

PIANO INTERRATO:



Attualmente unico locale al grezzo utilizzato come disbrigo del lotto 1. Ad oggi il piano presenta solo la muratura perimetrale, le strutture orizzontali e verticali.

Dal locale è possibile accedere all'autorimessa attraverso una porta taglia fuoco. Presenza di un impianto elettrico provvisorio al fine dell'illuminazione interna con allaccio al contatore del lotto 1. Dal locale è possibile accedere al piano terra attraverso una scala.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di una cantina e di un bagno.

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



CORTE ESCLUSIVA



Esternamente all'abitazione è presente una corte esclusiva in parte inerbata e in parte pavimentata. Il confine dividente sulla corte tra il sub. 1 e 3 (lotto 1 e 2) e il bene comune sub. 5 non è materializzato (da realizzare) mentre verso la strada e le altre proprietà risulta recintata con muretto in cls e sovrastante ringhiera verniciata a corsi verticali. Si precisa che il confine su citato è presente sia nello stato di progetto che negli elaborati catastali. Attualmente il giardino è utilizzato e mantenuto in ordine dagli occupanti del lotto 1, l'impianto di irrigazione dovrà essere separato dal lotto 1.

Autorimessa (sub. 4):

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

L'accesso all'autorimessa avviene da via Castelfidardo e attraverso la strada privata in comproprietà con terzi (mappale 592 oggetto di pignoramento) e attraversato il cancello carraio, la corte comune, la rampa, il portone sezionale e la corsia di manovra con comando elettrico a distanza (sub. 5) si accede al bene.

Il garage è privo di basculante.

Le superfici murarie sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte al grezzo con soffitto al grezzo.

La pavimentazione è in gres.

Presenza di un impianto elettrico provvisorio al fine dell'illuminazione interna con allaccio al contatore del lotto 1.

Attraverso una porta interna è possibile accedere all'abitazione.

Caratteristiche edilizie:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio e pilastri in cemento armato. Il solaio tra piano interrato e terra è in cemento armato prefabbricato, tra piano terra e primo in latero cemento mentre quello di copertura è in legno con orditura a vista.

Presenza di cappotto all'esterno.

La copertura del piano primo è in legno con manto verosimilmente in coppi.

L'abitazione è priva di impianti fatta eccezione di un impianto elettrico provvisorio collegato al lotto 1 per l'illuminazione interna.

Conformità edilizia:

Al fine di rendere fruibile l'abitazione come tale, per poter completare le lavorazioni salvo diverse disposizioni e quantificazioni future della P.A. e di terzi enti, è necessario presentare una S.C.I.A. per completamento opere completa di tutte le asseverazioni e certificazioni necessarie.

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



La planimetria catastale del sub. 2 non è conforme mentre la planimetria del sub. 4 è coerente.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZATA

Da ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo è stato appurato che la proprietà ricade nella zona di seguito elencata come da CDU allegato alla presente:

- il terreno censito al Catasto di questo Comune al Foglio 6° - Mappali n° 660 - 592 è destinato dal vigente P.I. n° 4 a Zona B6 - Completamento Edilizio e che lo stesso ricade nella fascia di rispetto elettrodotto di cui alle allegate normative parti integranti della presente certificazione.
- il terreno censito al Catasto di questo Comune al Foglio 6° - Mappali n° 660 - 592 a Zona B6 - Completamento Edilizio e che lo stesso rientra nella fascia di rispetto elettrodotto di cui alle allegate normative parti integranti della presente certificazione.

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- Concessione edilizia n.1/2002 del 08/01/2002 per *"Costruzione di un fabbricato residenziale nella Lottizzazione della [REDACTED]"*
- Permesso di Costruire n. 152/2005 del 30/11/2005 per *"Per il completamento dei lavori di cui alla C.E. 1/2002"*;

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



- Permesso di Costruire in variante n. 6/2007 del 16/01/2007 per “Variante al Permesso di Costruire n. 152/2005”;
- Permesso di Costruire in variante n. 4/2009 del 28/01/2009 per “Finitura e completamento dei Pdc n. 152/2005 e var. Pdc 6/2007”;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9861 del 11/03/2009
- Certificato di Agibilità prot. 2407 del 19/01/2010 relativamente ai soli sub. 1 e 3 (Lotto 1).

Si specifica inoltre che il tecnico comunale ha riferito al sottoscritto che è stato depositato un progetto “Piano Casa” per ampliamento che prevedeva l’ampliamento del piano terra del lotto 2 con realizzazione di una scala esterna di collegamento al piano primo. Era prevista inoltre la suddivisione in n. 3 unità immobiliari (due al piano terra e una al piano primo). Tale progetto non è ancora stato approvato in quanto la fascia di rispetto elettrodotto pone dei limiti di edificabilità. Contattato il tecnico progettista, ha riferito che probabilmente l’idea per proseguire con il progetto è quella di modificare lo stesso prevedendo n. 2 appartamenti (piano terra e primo) anziché 3.

Aggiornamento a seguito del nuovo incarico:

Lo scrivente ha contattato nuovamente l’ufficio tecnico comunale chiedendo informazioni inerenti allo stato del progetto Piano Casa su citato. Il tecnico comunale ha risposto che non vi è stato un proseguo dello stesso e che è stato annullato con richiesta di archiviazione prot. 0091316 del 23/03/2021.

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile è abitato dalla moglie comproprietaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come evidenziato nel certificato di residenza, stato famiglia e matrimonio allegato alla presente che fornisce anche le generalità degli occupanti.

A seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate della presenza di eventuali contratti affitto o comodato d'uso lo scrivente ha ricevuto risposta negativa.

DETERMINAZIONE DI STIMA

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di non agevole accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla scarsa dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussolengo, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo iniziale dell'anno 2021.

Si precisa che, nella determinazione del valore a "metro quadrato", si è valutato l'incidenza dei beni comuni coperti e scoperti a servizio dei beni oggetto di stima quali anche il mappale 592 nella quota di pertinenza di 35/200 da dividere a metà per i due lotti in quanto di fatto stradello privato di accesso comune anche ad altre proprietà.

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

LOTTO 1.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mappale 660 del foglio 6 sub. 1, 3 (abitazione con corte e autorimessa) Comune di Bussolengo (VR).

EDIFICIO	mq	%	superficie ragguagliata	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
piano interrato	100	50	50,0	€ 283,83	€ 1'600,00	€ 454'128,00
piano terra	92	100	92,0			
piano primo	72,5	100	72,5			
portico	15,8	35,0	5,5			
balconi	16,6	50,0	8,3			
corte esclusiva	380,0	10,0	38,0			
autorimessa	50,0	35,0	17,5			

Valore arrotondato del Lotto UNICO: € 454.000,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- La presentazione in Comune della SCIA per le minime modifiche al piano interrato e primo e per la mancanza di un gradino nella scala di collegamento al piano primo ed esterna, completa di perizia di idoneità statica, previa rimozione della piscina prefabbricata è quantificato in € 4.000,00 compreso di tributi e di sanzioni amministrative salvo future diverse disposizioni e quantificazione della P.A.;
- Le opere edili per la rimozione della piscina prefabbricata compreso onere di smaltimento in discarica, per la realizzazione della recinzione dividente

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C - 37138 - Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



tra il lotto 1 e il lotto 2 (quota parte) e l'interruzione dell'impianto di irrigazione è quantificato in euro € 2.000,00;

- La verifica degli impianti esistenti, compresa di registrazione dell'impianto di riscaldamento al Catasto Impianti della Regione Veneto C.I.R.C.E. è quantificato in € 500,00;
- La variazione catastale per aggiornamento della planimetria è quantificata in € 500,00;
- La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica compresa la registrazione al portale della Regione Veneto Ve.Net. è quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto UNICO: € 446.700,00.**

LOTTO 2.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al mappale 660 del foglio 6 sub. 2, 4 (abitazione al grezzo con corte e autorimessa) Comune di Bussolengo (VR).

EDIFICIO	mq	%	superficie ragguagliata	totale superficie ragguagliata	€/mq	€
piano interrato al grezzo	71,33	50	35,7	€ 211,59	€ 700,00	€ 148'114,75
piano terra al grezzo	66,92	100	66,9			
piano primo al grezzo	68,94	100	68,9			
portico	28,6	35,0	10,0			
balcone	5,6	50,0	2,8			
corte esclusiva	145,6	10,0	14,6			
autorimessa	36,4	35,0	12,7			

Valore arrotondato del Lotto UNICO: € 148.000,00.

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima:

- La presentazione in Comune della SCIA per completamento opere comprensivo di asseverazione degli impiantisti, della pratica Legge 10/46, D.M. 37/2008, verifiche ed asseverazioni strutturali, fine lavori e richiesta di certificato di agibilità (esclusa la direzione dei lavori), compreso di diritti comunali (diritti e costo di costruzione dovuti in quanto il titolo

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

precedente è scaduto), e redazione del libretto del generatore di calore registrato al catasto impianti delle Regione Veneto C.I.R.C.E. è quantificato in € 11.000,00;

- Le opere edili per la realizzazione della recinzione dividente tra il lotto 2 e il lotto 1 il bcnc sub. 5 (quota parte) e per l'interruzione dell'impianto di irrigazione è quantificato in euro € 2.500,00;
- La variazione catastale per aggiornamento della planimetria è quantificata in € 500,00;
- La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica compresa la registrazione al portale della Regione Veneto Ve.Net. è quantificato in € 300,00.

Valore finale del **Lotto UNICO: € 133.700,00.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come da Certificazioni Notarili depositate dal Legali di parti procedenti e da verifiche si riporta l'elenco delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni immobili descritti nella presente perizia:

Trascrizioni:

- Atto tra vivi per "Destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2445-ter c.c." trascritto a Verona il 17/07/2014 ai n. 22932 R.G. e 16173 R.P a favore di [REDACTED] sopra generalizzati relativamente ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento più altri beni – con annotazione trascritta a Verona il 19/05/2017 ai n. 20013 R.G. e n. 3599 R.P. veniva dichiara l'inefficacia relativa del titolo su-citato;

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

- Domanda giudiziale per “Revoca atti soggetti a trascrizione” trascritto a Verona il 26/02/2016 ai n. 5971 R.G. e 3637 R.P a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzati relativamente ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 22/01/2020 ai n. 2209 R.G. e 1586 R.P a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla quota di 1/2 ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e alla quota di 35/200 del fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 18/09/2020 ai n. 31159 R.G. e 21914 R.P a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzato relativamente alla quota di 1/2 ai sub. 1,3,5 fg. 6 mapp. 660 NCEU oggetto di pignoramento;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Verona il 19/07/2022 ai n. 31102 R.G. e 22653 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzata relativamente alla quota di 1/2 ai sub. 1,3,5 fg. 6 mapp. 660 NCEU oggetto di pignoramento;

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da “Concessione a garanzia di mutuo” iscritta a Verona il 25/06/2007 al n° 31128 R.G. e al n° 7413 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la somma di € 645.000,00 (seicentoquarantacinquemila/00) di cui capitale € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00), a carico di [REDACTED]



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

██████████ generalizzati in perizia depositata relativamente ai mappali 585 e 589 del foglio 6 NCT per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà; In relazione all'ipoteca su citata si evidenzia l'annotazione a iscrizione per "Erogazione a saldo" iscritta a Verona il 12/05/2009 al n°18039 R.G. e al n°3282 R.P. a favore di ██████████

██████████ sopra generalizzati e l'annotazione a iscrizione per "Restrizione dei beni" iscritta a Verona il 12/05/2009 al n°18040 R.G. e al n°3283 R.P. a favore di ██████████

██████████ sopra generalizzati relativamente ai sub. 2 e 4 el mappale 660 foglio 6 (NCEU).

- Ipoteca giudiziale derivante da "Decreto ingiuntivo" iscritta a Verona il 16/01/2015 al n° 1190 R.G. e al n° 150 R.P. a favore di ██████████

██████████ per la somma di € 185.000,00 (centoottantacinquemila/00) di cui capitale € 141.156,00 (centoquarantunomilacentocinquantasei/00), interessi € 21.173,40 (ventucentomilasettantatre/40) e spese € 22.670,60 (ventiduemilaseicentosettanta/60) a carico di ██████████

██████████ sopra generalizzati relativamente ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento più altri beni;

- Ipoteca giudiziale derivante da "Sentenza di Condanna" iscritta a Verona il 26/04/2016 al n° 15165 R.G. e al n° 2410 R.P. a favore di ██████████

██████████ per la somma di € 34.000,00 (trentaquattromila/00) di cui capitale € 24.031,21 (ventiquattromilatrentuno/00) a carico di ██████████ ██████████ ██████████



Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

relativamente alla quota di 1/2 dei sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e alla quota di 35/200 del fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento;

- Ipoteca giudiziale derivante da “Decreto ingiuntivo” iscritta a Verona il 11/10/2016 al n° 39158 R.G. e al n° 6597 R.P. a favore di

per la somma di € 90.000,00 (novantamila/00) di cui capitale € 73.904,00 (settantatremilanovecentoquattro/00 a carico di

relativamente alla quota di 1/2 ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e alla quota di 35/200 del fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento più altri beni;

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da “Ruolo 0424” iscritta a Verona il 06/10/2017 al n° 40634 R.G. e al n° 6693 R.P. a favore

per la somma di € 273.868,56 (duecentosettantemilaottocentosessantotto/56) di cui capitale € 136.934,28 (centotrentaseimilanovecentotrentaquattro/28 a carico di

relativamente alla quota di 500/1000 ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e alla quota di 35/200 del fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento;

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da “Ruolo e avviso di addebito esecutivo 0420” iscritta a Verona il 06/10/2017 al n° 40636 R.G. e al n° 6694 R.P. a favore

per la somma di € 528.450,28 (cinquecentoventottomilaquattrocentocinquanta/28) di cui capitale € 264.225,14 (duecentosessantaquattromiladuecentoventicinque/14 a carico



di [REDACTED] relativamente alla quota di 500/1000 ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU oggetto di pignoramento;

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da “Ruolo 0424” iscritta a Verona il 13/04/2022 al n° 30339 R.G. e al n° 5258 R.P. a favore

[REDACTED]
per la somma di € 74.813,38 (settantaquattromilaottocentotredici/38) di cui capitale € 37.406,69 (trentasettemilaquattrocentosei/69) a carico di [REDACTED] relativamente alla quota di 500/1000 ai sub. 1,2,3,4 fg. 6 mapp. 660 NCEU e alla quota di 35/200 del fg. 6 mapp. 592 NCT oggetto di pignoramento più altri.

RIEPILOGO LOTTO

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di edificio bi familiare con divisione verticale, disposto su due livelli fuori terra con uno interrato, corte esclusive ed autorimesse.

Dati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Bussolengo (VR), via Risorgimento, 38 e via Castelfidardo, 1:

- [REDACTED]
- Foglio 6 - mappale 660 – sub. 2 - via Risorgimento - piano S1-T-1 - cat. A/7 - cl. 3 – 9,5 vani – sup.cat. 203 mq - R.C. € 932,20 – abitazione;
- [REDACTED]
- Foglio 6 - mappale 660 – sub. 4 – via Risorgimento, 1/A - piano S1- cat. C/6 - cl. 3 – 30 mq - R.C. € 71,27 – autorimessa;

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



- Foglio 6 - mappale 660 – sub. 5 – via Risorgimento, 38 - piano S1-T- Bene Comune Non Censibile (ingresso, scivolo e spazio di manovra);
N.C.T. del Comune di Bussolengo (VR), via Castelfidardo:
- Foglio 6 - mappale 592 – Qualità: Prato Ir Ar – sup. 230 mq – R.D. € 1,48 – R.A. € 1,07 – Stradello privato di accesso.

Intestazione mappale 660 sub. 1, 3, 5 N.C.E.U.:

Quota di proprietà esegutata:

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni.

Intestazione mappale 660 sub. 2,4 N.C.E.U.:

Quota di proprietà esegutato:

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni;

Quota di proprietà comproprietaria non esegutata:

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di separazione dei beni.

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Intestazione mappale 592 N.C.T. (stradello privato):Quota di proprietà esecutato:

- [redacted] proprietà per 35/200 in regime di separazione dei beni;

Quota di proprietà comproprietari non esegutati:

- [redacted] proprietà per 35/200 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] proprietà per 50/200 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] proprietà per 3/10 in regime di separazione dei beni.

Valore del bene e quindi della quota di proprietà

Quota 1/2: € 223.350,00 (duecentoventitremilatrecentocinquanta/00)

[redacted]

Quota 1/2: € 223.350,00 (duecentoventitremilatrecentocinquanta/00)

[redacted]

Nota bene: Il lotto 1 comprende anche metà della quota 35/200 del mappale 592 (stradello privato di accesso anche ad altre proprietà).

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it



Lotto 2 costituito dall'immobile censito al Foglio 6 mappale 660 sub. 2, 4 NCEU e mappale 592 NCT del Comune di Pescantina (VR) è di 133.700,00 (euro centotrentatremilasettecento/00) pari alla piena proprietà dell'intero.

Quota 1/2: € 66.850,00 (sessantaseimilaottocentocinquanta/00)

Nota bene: Il lotto 2 comprende anche metà della quota 35/200 del mappale 592 (stradello privato di accesso anche ad altre proprietà).

Tanto il sottoscritto geometra Gianluca Venturi espone in esito all'incarico ricevuto precisando che l'elaborato comprende, oltre alla presente relazione, anche i seguenti allegati che ne fanno parte integrante, precisando che la presente perizia è stata redatta conformemente e ai soli fini dei paragrafi nn°1, 2, 3, 4, 5, 6 dell'art. 173/bis del c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente il bene immobile sotto ogni profilo:

- A. Elaborato grafico con fotografie – LOTTO 1
- B. Elaborato grafico con fotografie – LOTTO 2
- C. Documentazione catastale – LOTTO 1
- D. Documentazione catastale – LOTTO 2
- E. Documentazione ipotecaria
- F. Copia ultimi titoli edilizi
- G. Copia ultimo atto notarile
- H. Copia atto convenzione lottizzazione
- I. Risposta ADE – Contratti di affitto
- J. Certificato anagrafico e di matrimonio eseguiti
- K. Certificato di destinazione urbanistica

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480
email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Viene depositato in cancelleria.

Verona, _____

Il perito estimatore

Geom. Gianluca Venturi

Venturi Gianluca
geometra

via Albere, 80/C – 37138 – Verona
tel. 045.2077480

email: geometraventuri@gmail.com
PEC: gianluca.venturi@geopec.it

