

PERIZIA DI STIMA
LOTTI DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 185/2024 R.G.E.
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	[REDACTED]
Parte Esecutata	[REDACTED]

Elaborato peritale di Stima Immobiliare

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Pier Fortunato Calvi 5, 37135 Verona
Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096
Custode Giudiziario: Avv. Ilaria Castellani, Stradone San Fermo 19, 37121 Verona
mail avv.ilariacastellani@gmail.com tel 045.2581506



Sommario

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 1.....	4
A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 2.....	5
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	6
C. DIVISIONI IN LOTTI.....	6
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CIVEL 64/B, BUSSOLENGO (VR).....	7
D.1.1 Proprietà.....	8
D.1.2.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	9
D.1.1.2 Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del diritto.....	9
D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune	10
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo	10
D.1.2.2 Giudizio di conformità catastale.....	11
D.1.2.3 Localizzazione del bene immobile	11
D.1.3. Descrizione dei beni	12
D.1.3.1 Contesto.....	12
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	12
D.1.3.2.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:	16
D.1.3.2.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:.....	17
D.1.3.2.3 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile	18
D.1.3.2.4 Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile	18
D.1.3.2.5 Stralcio Planimetria Catastale.....	18
D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	20
D.1.4. Situazione Urbanistica della zona.....	20
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale.....	23
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile	23
D.1.6.1 Giudizio di conformità edilizia	25
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile.....	25
D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	26
D.1.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	26
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici.....	26
D.1.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	26
D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
D.1.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	27
D.1.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	27
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	27
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	28
D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale.....	28
D.1.13. Valutazione del lotto	28
D.1.13.1 Consistenza	28
D.1.13.2.1 Fonti di Informazione	30
D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili:	30
D.1.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili	31
D.1.13.3 Stima.....	33
D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima	33
D.1.13.5 Lotto 1 - Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
D.2 LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CIVEL 64/B, BUSSOLENGO (VR).....	35
D.2.1 Proprietà.....	35
D.2.2.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	37

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Ilaria Castellani

2/68
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.2.1.2	Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del diritto	37
D.2.1.3	Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune	37
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	37
D.2.2.1	Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo	38
D.2.2.2	Giudizio di conformità catastale	38
D.2.2.3	Localizzazione del bene immobile	38
D.2.3.	Descrizione dei beni	39
D.2.3.1.	Contesto	39
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	40
D.2.3.2.2	Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:	45
D.2.3.2.3	Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile	46
D.2.3.2.4	Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile	46
D.2.3.2.5	Stralcio Planimetria Catastale	46
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	47
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	48
D.2.4.	Situazione Urbanistica della zona	48
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile	51
D.2.5.1	Giudizio di conformità catastale	51
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile	51
D.2.6.1.	Giudizio di conformità edilizia	53
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile	54
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti	54
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	54
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	54
D.2.8.1	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	54
D.2.8.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	55
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	55
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	55
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	55
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	56
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	56
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale	56
D.2.13.	Valutazione del lotto	56
D.2.13.1	Consistenza	56
D.2.13.2	Criteri di Stima	57
D.2.13.2.1	Fonti di Informazione	58
D.2.13.2.2	Rilievo di beni Comparabili	58
D.2.13.2.3	Sintesi delle schede – Immobili comparabili	59
D.1.13.3	Stima	61
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della Stima	62
D.1.13.5	Lotto 2 - Valore di stima al netto delle decurtazioni	62

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 1

Procedura	Procedimento n. 185/2024 RE
Lotto	N. 1
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento in corso di costruzione, Piano Primo, mq 86 Superficie Commerciale e Autorimessa Sup. Com. Mq 25
Ubicazione	Bussolengo (Vr), località Civel n. 64
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Fg 29; Part 243; Sub 32, Cat F/4, in Corso di Costruzione Fg 29; Part 243; Sub 9, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa
VALORE DI STIMA Al netto delle decurtazioni	€. 104.000,00
Stato di occupazione	Non abitato – non abitabile
Irregolarità Edilizie	Mancanza di Certificato di Agibilità
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	NO
NOTE	Edificio in corso di costruzione mancante di tramezzi, serramenti, finiture, impianti, mancante di agibilità



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

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

4/68
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 2

Procedura	Procedimento n. 185/2024 RE
Lotto	N. 2
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento in corso di costruzione, Piano Secondo, mq 110 Superficie Commerciale e Autorimessa Sup Com. Mq 35
Ubicazione	Bussolengo (Vr), località Civel n. 64
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Fg 29; Part 243; Sub 33, Cat F/4, in Corso di Costruzione Fg 29; Part 243; Sub 10, Cat C/6, cons. 30 mq, Autorimessa
VALORE DI STIMA Al netto delle decurtazioni	€. 140.000,00
Stato di occupazione	Non abitato – non abitabile
Irregolarità Edilizie	Mancanza di Certificato di Agibilità
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	NO
NOTE	Edificio in corso di costruzione mancante di tramezzi, serramenti, finiture, impianti, mancante di agibilità



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

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

5/68
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Con atto di pignoramento immobiliare del 06/06/2024, Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona n. Rep. 4729/2024 registrato a Verona in data 10/07/2024, ai n.21368 R.P. e 28333 R.G., Venivano colpiti i seguenti beni:

Diritto: Quota di 1/1 di intera piena Proprietà.

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 32, Cat F/4 , cons. – Unità in Corso di Costruzione

Fg 29; Part 243; Sub 9, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 33, Cat F/4 , cons. – Unità in Corso di Costruzione

Fg 29; Part 243; Sub 10, Cat C/6, cons. 30 mq, Autorimessa

A Carico di:

congiugi in regime di comunione dei beni, per la quota di 500/1000 ciascuno del diritto di piena proprietà, unitamente per l'intera piena proprietà di 1/1;

C. DIVISIONI IN LOTTI

In virtù delle caratteristiche architettoniche e distributive dei beni immobili pignorati, procedo alla formazione di due lotti di vendita così di seguito composti:

C1 Lotto n. 1 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64/B

Fg 29; Part 243; Sub 32, Cat F/4 , cons. – Unità in Corso di Costruzione

Fg 29; Part 243; Sub 9, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Fanno parte del Lotto 1 anche i proporzionali diritti sui Beni Comuni Non Censibili dello stabile condominiale

C.1.1 LOTTO n. 1 - Breve descrizione

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione di circa mq 86 lordi, disposto al piano primo e una autorimessa di mq 25, situati al piano primo interrato.

trattasi di casa storica completamente demolita e ricostruita nelle parti strutturali cementizie nel 2009 circa e mai conclusa nelle murature e finiture interne.

Il compendio si presenta nello stato di scheletro armato grezzo, mancante di tramezze interne, serramenti e finiture, privo di tutta l'impiantistica. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.

C2 Lotto n. 2 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64/B

Fg 29; Part 243; Sub 33, Cat F/4 , cons. – Unità in Corso di Costruzione

Fg 29; Part 243; Sub 10, Cat C/6, cons. 30 mq, Autorimessa

Fanno parte del Lotto 2 anche i proporzionali diritti sui Beni Comuni Non Censibili dello stabile condominiale

C.2.1 LOTTO n. 2 - Breve descrizione

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione di circa mq 110 commerciali disposto al piano secondo oltre una autorimessa di mq 35 lordi, situata al piano primo interrato. Trattasi di casa storica demolita e ricostruita nelle parti strutturali cementizie nel 2009 circa e mai conclusa nelle murature e finiture interne.

Il compendio si presenta nello stato di scheletro armato al grezzo, mancante di tramezze interne, serramenti e finiture, privo di tutta l'impiantistica. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CIVEL 64/B, BUSSOLENGO (VR)

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione che versa nello stato di scheletro armato ed una autorimessa, inserito in un contesto residenziale composto da antiche case coloniche ricostruite a nuovo nel 2009.



Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'appartamento, di circa 86 mq, si presenta rifinito nelle murature perimetrali esterne e completato da tetto in legno edificato nel 2009, internamente versa nello stato di grezzo. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.

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 eseguita come segue:

Per **atto notarile di Identificazione catastale** atto pubblico a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 22/09/2008, n. 103980 di Repertorio e n. 26207 Raccolta del notaio Chiddo, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 10 ottobre 2008, ai n. 42910 R.G. e n. 27105 R.P.,

A favore di:

Per i beni: NCEU, Comune di Bussolengo (Vr)

Foglio 29, Part. 243, Sub 6;

Foglio 29, Part. 243, Sub 7;

Foglio 29, Part. 243, Sub 9;

Foglio 29, Part. 243, Sub 10.

Trattasi dei Beni che successivamente soppressi e/o variati, hanno generato gli immobili di cui alla procedura.

L'atto riporta anche l'identificazione catastale di altri beni

Contro:

Per **atto notarile di Permuta** atto pubblico a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 09/09/2008, n. 103938 di Repertorio e n. 26172 Raccolta del notaio Chiddo, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 17 settembre 2008, ai n. 3958 R.G. e n. 25082 R.P.,

A favore di:

Contro:

A loro volta i beni sono pervenuti come segue:

Per **atto notarile di Compravendita** atto pubblico a firma del Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona in data 30/07/1986, n. 43565 di Repertorio del notaio Tomezzoli, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 8 agosto 1986, ai n. 17933 R.G. e n. 13052 R.P.,

A favore di:

Contro:

Per i beni: NCT, Comune di Bussolengo (Vr),
Sez. C, Foglio 5, Part. 67;
Sez. C, Foglio 5, Part. 66;

Trattasi dei Beni che successivamente soppressi e/o variati, hanno generato l'Ente Urbano censito al catasto terreni NCT foglio 29, Part. 243, su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di procedimento.

D.1.2.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà della parte eseguita per aver ricevuti per atto di Identificazione Catastale e atto di Permuta, a sua volta pervenuti per aver acquistato il caseggiato storico con giusti titoli notarili. 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,

D.1.1.2 Regime patrimoniale degli esegutati al momento dell'acquisto del diritto

Il [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, alla data di acquisizione dei beni staggiti risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in data 25/05/1974.

Gli esecutati alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovavano nello stato di coniugati in regime di comunione dei beni

Gli esecutati non risultano residente nell'immobile pignorato.

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 degli esecutati. Dalle ricerche effettuate, trattandosi di immobile in corso di costruzione, presso il bene staggito non risulta alcuna persona iscritta.

E' stato fornito dal Comune di Verona l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, i quali risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in data 25/05/1974, atto n. 485 parte 2 serie A uff.1 anno 1974.

Sull'estratto per riassunto di matrimonio, non risultano annotazioni marginali

Si allegano estratto di matrimonio.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Lotto 1 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **32**; Cat. F/4 ; Cls. -; Cons. - Vani;

sup. cat. Tot. - mq; Rendita € - ; Piano 1

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **9**; Cat. C/6 ; Cls. 3 ; Cons. 18 Mq;

sup. cat. Tot. 22 mq; Rend. €. 42,76, Piano S1

Intestati a:

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

D. 1.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Per gli immobili censiti al NCEU fg 29, Part. 243, Sub 9

In origine esisteva al NCT la part. 67 del fg 29 che comprendeva anche la Part. 66.

Soppressa e ricostituita al Catasto Terreni, quale ente urbano NCT Fg 29 Part 243 che trova la sua corrispondenza al Catasto Fabbricati NCEU fg 29, part 243, Sub 9 derivante da Unità Afferenti edificate su aree di corte, Pratica n VR0161923 (n 2198.1/2008) in atti dal 24/04/2008.

Per gli immobili censiti al NCEU fg 29, Part. 243, Sub 32

In origine esisteva al NCT la part. 67 del fg 29 che comprendeva anche la Part. 66.

Soppressa e ricostituita al Catasto Terreni, quale ente urbano NCT Fg 29 Part 243 che trova la sua corrispondenza al Catasto Fabbricati NCEU fg 29, part 243, Sub 6 derivante da Variazione catastale del 24/04/2008, Pratica n. VR0161895 (n. 9470.1/2008), in atti dal 24/04/2008, per Ampliamento e Ristrutturazione.

Con variazione del 26/10/2020, l'unità censita al NCEU al Fg 29, Part 243, Sub 6, veniva soppressa. La Soppressione ha costituito la nuova particella sub 32, part. 243 del fg 29, derivante da variazione del 26/10/2020, Pratica VR0144406, (78278.1/2020) in atti da 27/10/2020 per Dichiarazione di UIU - Unità Immobiliare Urbana in Corso di Definizione

D.1.2.2 Giudizio di conformità catastale

Gli attuali identificativi catastali dei beni immobili che compongono il presente lotto di vendita sono esatti, riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento. Le visure catastali sono esatte e riportano i giusti dati identificativi e di classamento. La scrivente Ctu, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni immobili a destinazione C/6 (Autorimessa); mentre per gli abitativi, trattandosi di immobili in corso di costruzione, gli stessi non sono dotati di planimetria catastale.

D.1.2.3 Localizzazione del bene immobile

Gli immobili di cui al Lotto 1, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Lotto 1 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **32**; Cat. F/4 ; Cls. -; Cons. - Vani;

sup. cat. Tot. - mq; Rendita € - ; Piano 1

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **9**; Cat. C/6 ; Cls. 3 ; Cons. 18 Mq;

sup. cat. Tot. 22 mq; Rend. €. 42,76, Piano S1

Intestati a:

L'appartamento, in corso di costruzione che versa nello stato di scheletro armato e autorimessa, sono situati in comune di Bussolengo, Località Civel al civico 64, in area per lo più agreste e periferica del Comune, prossima alla zona commerciale.

Il cespite risulta meglio individuato fra i confini: A Nord Part. 25; a Sud part. 268 e altro foglio Fg 14; ad Est part. 222, 257, strada provinciale via Molinara; ad Ovest confina con part 70, 268 e 254.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto



Caratteristiche della zona	Località Civel di Bussolengo è dislocata in area peri-urbana. Dista km 3 dal centro storico di Bussolengo, Km 1 da Sona, Km 4 da Pescantina e km 10 dal centro storico di Verona. L'area è caratterizzata dalla presenza di fondi agricoli, radi insediamenti abitativi, importanti centri commerciali.
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con strade statali, superstrada, autostrada, ferrovia (km 10); servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti
Servizi istituzionali e di istruzione	Nel principale Comune di Bussolengo, 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 grandi centri commerciali negozi al dettaglio di varia merceologia, Farmacia, distributori di carburante, bar, e cinema.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima, si compone di una unità immobiliare in corso di costruzione a vocazione abitativa che versa nello stato di immobile al grezzo in fase di costruzione, privo di agibilità, sviluppa una dimensione commerciale di mq 86 circa.



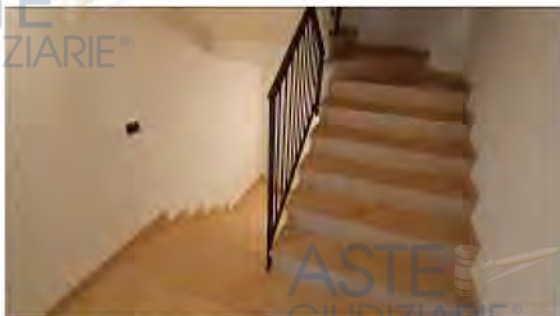
Da segnalare preliminarmente che nel 2008, la corte storica in cui insistono i beni, ha subito una ristrutturazione pesante, comprensiva di demolizione e ricostruzione degli immobili che compongono il complesso residenziale Civel.



Relativamente alla sola porzione di immobile oggetto di procedimento, lo stabile è stato demolito e completamente ricostruito nelle sole parti strutturali portanti. E' stata edificata la nuova copertura e completato nelle parti esterne di facciata, lasciando l'interno al grezzo, privo di impianti, serramenti, privo di tramezzi.



Di fatto, per i beni oggetto del presente lotto, si è provveduto alla demolizione completa degli edifici preesistenti, sono stati eseguiti gli scavi e sbancamenti, sono state edificate le strutture portanti con pilastri in calcestruzzo armato legati da cordoli, nonché installate le travature in acciaio del tipo H lpe che sorreggono i solai.



Giunti al livello di scheletro armato, sono stati edificate le murature perimetrali di tamponamento, con esclusione di quelle a ridosso degli stabili confinanti perché in aderenza. Le murature perimetrali sono state completate con le cornici di contorno finestre.



I solai sono composti da travature portanti orizzontali, con assito longitudinale di piane in legno sbiancato con soprastante piano di calpestio composto da cappa in massetto di sabbia e cemento grezzo, predisposto per la formazione di impianti e posa dei pavimenti.



Alcune pareti perimetrali sono state costruite con blocchi isolanti in fibra di legno e cemento, altre sono rimaste le storiche mura perimetrali, altre ancora sono mancanti ovvero, è presente il muro perimetrale dell'immobile confinante, manca la controparete da edificare in aderenza. Si segnala che per effetto delle mancate murature, in taluni punti, entra acqua meteorica e arbusti rampicanti.





A completamento della struttura grezza, è stato edificato il nuovo tetto mediante travature in legno con travetti longitudinali ed assito a vista. Superiormente, è stata apposta la guaina e copertura in tegole; il tetto è stato rifinito con camini e caminelle. La ctu segnala di aver riscontrato la presenza di alcune tegole sciolate o rotte.



L'appartamento è mancante di tramezzi, di malte e rasanti, manca di impiantistica elettrica, impiantistica idraulica e impianto di adduzione gas. Risulta mancante anche di contatori, di impianto di riscaldamento con centrale termica e condizionatore. Mancano altresì le porte interne, i serramenti esterni, gli oscuranti, il massetto e pavimentazione. È necessario anche costruire il servizio igienico con sanitari e allacciamenti. Mancano le certificazioni d'impianto, le certificazione delle strutture armate, manca l'agibilità, l'accatastamento e la prestazione energetica.

La Ctu segnala: i beni che compongono il presente lotto sono **privi di agibilità**; la struttura condominiale è fornita di **sola predisposizione** del vano ascensore, priva di impianto di ascensore.

Autorimessa: trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa di circa mq. 18 con disbrigo in sottoscala di mq. 6 circa, dislocata al piano primo interrato, raggiungibile tramite rampa carraia e vano manovra automezzi.



Si tratta di un garage chiuso, utile al parcheggio di un automezzo, dotato di basculante in materiale metallico a movimentazione manuale. Fa parte dell'autorimessa sub 9, anche uno spazio ricavato in sottoscala ad uso deposito. Il vano è dotato di impianto elettrico adeguato all'ambiente, con interruttore, presa e punto luce. L'autorimessa oggetto del presente lotto, **non ha ottenuto il certificato di agibilità.**



L'autorimessa versa in scarso stato di manutenzione, per effetto di copiosi percolamenti di acque meteoriche causate da ammaloramenti della guaina soprastante. Le chiazze di acque sono ben visibili sia all'interno dell'autorimessa in oggetto, sia negli spazi condominiali di manovra. L'autorimessa è direttamente raggiungibili dal vano scala condominiale.

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

ambiente	Superficie Netta		altezza	Superficie Lorda		coeff.	Superficie Commerciale	
Vano Unico	m ²	76,06	H. 2,65	m ²	85,95	1,00	m ²	85,95
Autorimessa sottoscala	m ²	16,64	H. 2,55	m ²	18,80	0,50	m ²	9,40
	m ²	5,97	Hm. 1,23	m ²	6,75	0,50	m ²	3,37
Risultanti	m ²	98,67		m ²	111,50		m ²	98,72

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

Fondazioni e strutture portanti	Opere Eseguite: Scavo e Sbancamento; getti di magroni e Platee, Fondazioni continue in calcestruzzo armato, plinti, pilastri e travi in cemento armato, alcune travi H Ipe in acciaio, con murature di tamponamento perimetrali in laterizio. Tutti i getti delle strutture armate portanti sono stati completati e versano in buono stato di conservazione. Mancano i documenti di analisi dei campioni cemento. Mancante di certificazioni di collaudo statico della struttura. Condizioni buone
Muri di Tamponamento	Realizzati le sole murature di tamponamento esterno, prive di controparete interna. Mancante di controparete edificata in aderenza agli immobili confinanti. Le murature perimetrali sono state rifinite con intonaco e tinteggiatura nel solo lato esterno. Condizioni Buone
Solai	L'appartamento è costruito con solaio fra piano terra e piano primo edificato con travi in legno portanti orizzontali, rette da travature in acciaio del tipo H Ipe, sovrastante assito longitudinale di piane in legno sbiancato con piano di calpestio composto da cappa in massetto di sabbia e cemento grezzo, predisposto per la formazione dei successivi impianti e posa dei pavimenti. Condizioni buone
Copertura	Tetto spiovente a due falde, edificato nuovo nel 2008, costruito con travi in legno portanti fermate da cordoli in cls e/o travature in acciaio del tipo H Ipe, con assito longitudinale in legno sbiancato. Superiormente il tetto è finito con guaina e tegole, oltre alcune caminelle o camini. Internamente la copertura è costruita per essere posta a vista e si presenta ancora in buono stato. La ctu segnala di aver riscontrato la presenza di alcune tegole sciolte o rotte. Condizioni Sufficienti
Scale condominiali	Il vano scala condominiale è stato edificato e concluso in ogni sua parte, fatto eccezione dell'ascensore che, come da progetto, è solo predisposto di vano ascensore , privo di meccanismo elevatore. Il vano scala è edificato con murature portanti e gradini in calcestruzzo armato, rivestiti di pietra rosa della Lessinia, con corrimano in materiale metallico
Portoncino ingresso	L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso del tipo blindato, rivestito esternamente con pannello in legno scuro ed internamento con pannello di legno chiaro color miele. Il portoncino è dotato di serratura a più mandate, con maniglia serratura e pomello in materiale metallico dorato. Condizioni buone
Tramezzi	Non edificati – l'appartamento è vuoto, mancante di ogni tramezzo
Finiture	Mancante di Intonaci e rasanti
Tinteggiature	Mancanti
Bagno	Non edificato – mancante
Pavimentazioni	Non posate, mancante anche di massetto
Impianto elettrico	Totalmente mancante di ogni predisposizione, mancante di collegamenti e contatore
Termico e gas	Impianto Termico e Gas, risulta mancante di contatore ed ogni predisposizione.
Fognatura	Impianto Fognario mancante di ogni predisposizione e di collegamenti
Impianto idrico	Totalmente mancante di contatore ed ogni predisposizione
Serramenti e Porte	L'immobile presenta le fonometrie correttamente edificate. Le finestre sono rifinite con i davanzali esterni, prive di infissi esterni, altresì sono privi di oscuranti esterni.

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

	Porte interne Mancanti
Agibilità	Mancante: <u>Appartamento ed autorimessa sono privi di agibilità</u>
Autorimessa	Locale in dimensioni utili al parcheggio di una autovettura, si compone di un vano per il rimessaggio di automezzi e di uno spazio, ricavato in sottoscala, ad uso deposito/ cantina. E' accessibile tramite scivolo e area di manovra condominiale. Gli spazi condominiali sono direttamente accessibili dal vano scala dello stabile. L'autorimessa è edificata con strutture portanti pilastri in getto di calcestruzzo armato, le tramezze di separazione sono edificate con mattoni in conglomerato cementizio lasciato al grezzo e non tinteggiato, dotata di bocca di lupo per l'aerazione. Pavimentazione costituita da getto di calcestruzzo levigato del tipo industriale. L'autorimessa è fornita di chiusura a basculante in lamiera di alluminio zincato, del tipo standard a movimentazione manuale. All'interno vi è un impianto elettrico, lasciato a vista, composto da presa di corrente e punto luce, l'impianto si considera rotto e non funzionante. La ctu segnala che l'autorimessa e aree di manovra condominiali, si presentano con pareti e soffitto fortemente ammalorati da copiosi percolamenti di acque meteoriche. Scarso stato di conservazione

Come più volte evidenziato, lo stabile versa nello stato di edificio in corso di costruzione. La CTU invita l'offerente ad un approfondito sopralluogo di visione del bene per la verifica dello stato di avanzamento opere.

D.1.3.2.3 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

L'appartamento è sprovvisto di impiantistica dato che versa nello stato di immobile in corso di costruzione. L'autorimessa è dotata di solo impianto elettrico, costruito nel 2009 e, alla data di sopralluogo, si presentava nello stato di utilizzato e non funzionante. Dell'impianto elettrico, la ctu dichiara che non è stato possibile visionare la certificazione di conformità impianto. Della mancanza e/o dello stato di utilizzo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, la ctu ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei beni.

D.1.3.2.4 Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Il cespite pignorato è attualmente privo di impianti di riscaldamento pertanto non è dovuto il calcolo della Certificazione Energetica dell'immobile.

D.1.3.2.5 Stralcio Planimetria Catastale

Trattasi di appartamento in corso di costruzione, classificato catastalmente in categoria F/4, lo stesso è privo di Planimetria Catastale.

Planimetria castale autorimessa:



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 87,093 millesimi, su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti, Comune di Bussolengo, catasto fabbricati, Fg 29,

Sub 29 part. 222 - BCNC - Passaggio Pedonale

Sub 30 part. 222 - BCNC - Corsia di Manovra

Sub 31 part. 222 - BCNC - Vano Scale

Sub 22 part. 243 - BCNC - Scivolo Corsia di Manovra

Sub 23 part. 243 - BCNC - Passaggio Pedonale

Sub 26 part. 243 - BCNC - Vano Scala

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

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

19/03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Appartamento Sub 32: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Per mezzo di un cancello pedonale, individuato in Corte Civel civico 64, si accede ad un cortile privato adibito a parcheggio. Tramite percorsi pedonali condominiali ben rifiniti e segnalati, si giunge all'ingresso della scala condominiale individuata in scala B.

Autorimessa Sub 9: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Tramite una rampa di accesso carraio si scende al piano primo interrato, dove alla base troviamo un cancello costruito in materiale metallico a movimentazione automatica. Dal vano condominiale si accede all'autorimessa privata.

Lo spazio adibito ad autorimesse è accessibile anche pedonalmente tramite due vani scala: il primo è esterno e giunge nei percorsi esterni condominiali, il secondo passa in percorsi condominiali interni fino a giungere al piano interrato del vano scala individuato al civico 64/B.

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



Limite Amministrativo

Art. 21 - Fascia di ricarica degli acquiferi

Art. 33 – vicinanza Allevamenti Zootecnici intensivi

Art. 32 bis – vicinanza fascia di rispetto metanodotto

Tav 2 Tavola delle Invarianti



Limite Amministrativo
Invarianti di natura ambientale

Art. 39 – vicinanza ambiti agricoli di pianura
Invarianti di Natura Storico monumentale
Art. 40 – Nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico – ambientale

Tav 3 - Tavola delle Fragilità



Limite Amministrativo
Compatibilità ai fini edificatori

Art. 41 Area Idonea:
Aree soggette a dissesto idrogeologico
Art. 21 - fascia di ricarica degli acquiferi

Tav 4 - Tavola della Trasformabilità



All'interno di un Ambito Territoriale Omogeneo
ATO n. 5
Azioni Strategiche
Art. 50 – Area di Urbanizzazione Diffusa
Art. 54 – Viabilità di Progetto
Valori e Tutele
Art. 14 e 55 – Edifici e complessi di valore architettonico – testimoniale
Art. 21 .- Fascia di ricarica degli acquiferi

Tav 5 - Carta degli ambiti di Urbanizzazione Consolidata





Limite Amministrativo

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 07/07/2022, n. 22 è stato approvato il piano degli Interventi n° 5/a ai sensi dell'art 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tavola 1 – Piano degli Interventi



Confine comunale

Art. 43 - Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico – ambientale

Tavola 3 – Vincoli



Confine comunale

Area prevalentemente bianca

Art. 53 e 61 - Viabilità e fasce di rispetto

Art 59 - Vicinanza rete consortile di tipo secondario

Trattasi di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in quanto rientranti in ambiti di nuclei rurali di antica origine e di

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Ilaria Castellani

notevole valore architettonico-ambientale che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali. Tali interventi necessitano del preventivo parere beni ambientali dalla Soprintendenza di Verona.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento che compongono il lotto n. 1, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 32, Cat F/4 , cons. – Unità in Corso di Costruzione

Fg 29; Part 243; Sub 9, Cat C/6, cons. 18 mq, Autorimessa

Dati anagrafici riportati:

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.

L'appartamento risulta censito in categoria F/4, in corso di costruzione, pertanto non è dotato di Planimetria Catastale.

L'autorimessa, Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali del bene censito C/6, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'autorimessa che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna del bene.

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 edilizia condominiale in cui insistono i beni in pignoramento, risulta assentita secondo i seguenti titoli edilizi:

Corte Civel, rappresenta una corte storica agreste, con edifici risalenti a fine 1800. I primi progetti riguardanti la struttura residenziale, risalgono a metà degli anni 80, in particolare:

Piano di Recupero dell'area Civel, a cura del Comune di Bussolengo, si tratta di un piano di recupero della corte agreste stilato ai sensi dell'art 10 L.R. n. 24 del 05/03/1985. Divenuto esecutivo con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 21/07/1994.

Il piano di recupero definisce il grado di protezione degli edifici ed individua lo stabile in cui insistono i beni staggiati, con grado 6 - "Ristrutturazione globale".

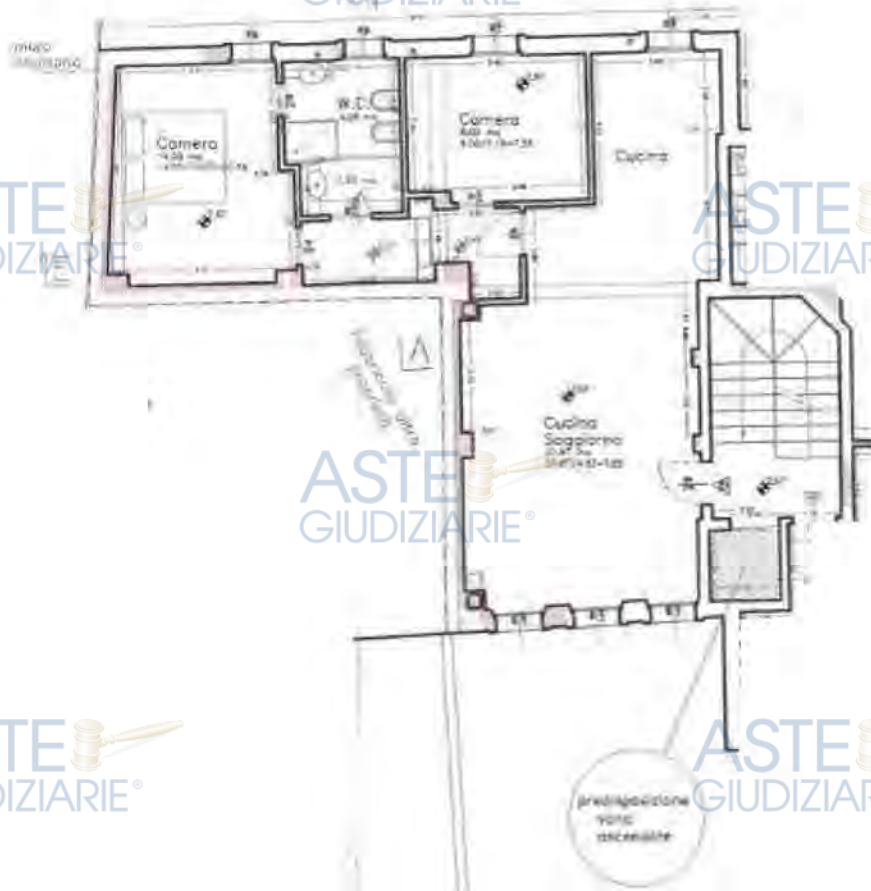
Predisporre le destinazioni d'uso di progetto, individuando per l'edificio in oggetto, la destinazione "residenziale più terziario". Per gli interventi ammessi, l'immobile rientra in "edifici confermati" con "incremento di altezza"

- **Permesso di Costruire n 4/2007**, Protocollo n. 001301 del 11 gennaio 2007, rilasciata ai

██████████ riguardante il progetto di demolizione e ricostruzione di parte degli edifici della corte denominata Civel, al fine di ricavare unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

- **Permesso di Costruire in variante n 58/2007**, Protocollo n. 012565 del 05 aprile 2007, rilasciata a ██████████

██████████ riguardante la variante al progetto per la costruzione di nuove unità immobiliari abitative con relative autorimesse.



Progetto – in corso di costruzione

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

24/03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Permesso di Costruire in variante n 93/2008**, Protocollo n. 035332 del 25 settembre 2008, riferita ai permessi di costruire 4/2007 e 58/2008, rilasciata ai [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la variante al progetto per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in località Civel.

- **Certificato di Agibilità:** Allo stabile condominiale ricostruito a nuovo, è stato rilasciato il **certificato di agibilità parziale**, n. 29 del 30 ottobre 2009, n. Prot. 040564, riferito ai soli n. 6 appartamenti completate ed a n. 9 autorimesse interrate ed alle parti condominiali dello stabile sito in località Civel 64 e 64/A. Dal presente certificato di agibilità sono marcati gli immobili oggetto del presente lotto che risultano, pertanto **privi di agibilità**.

D.1.6.1 Giudizio di conformità edilizia

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto l'avvio del corso di costruzione dello stabile in pignoramento, sono esatti e autorizzano l'edificazione dello stesso ammettendo sagoma e cubatura. Tuttavia l'edificio manca del completamento delle opere edilizie; conseguentemente lo stabile edilizio in corso di costruzione è mancante di tutte le documentazioni e certificazioni necessarie per portare l'opera a compimento. L'immobile è privo di certificazione delle strutture armate, privo di certificato di Agibilità, di accatastamento, e privo di APE.

Stato dell'appartamento, in corso di costruzione, appare conforme ai progetti concessi dal Comune fatto salvo della mancata edificazione di tramezzi interni, dell'impiantistica e finiture, è altresì mancante di tutte le certificazioni.

Per l'unità autorimessa: i titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dell'autorimessa sono esatti e consentono la costruzione della stessa. Lo stato dei luoghi, edificati e conclusi, appaiono conformi al progetto licenziato, tuttavia non è stato rilasciato regolare certificato di agibilità.

Al fine di ottenere il certificato di agibilità, trattandosi di beni in corso di costruzione, è necessario presentare nuovo progetto tramite permesso di costruire al fine di concludere le opere edili di tramezzature, è necessario predisporre la certificazione statica dei cementi, concludere le opere tecniche di impiantistica ed ottenere la dovuta certificazione d'impianto da allegare al fascicolo di richiesta del certificato di agibilità. Delle elencate opere tecniche ed edili la ctu ne tiene conto in fase estimativa del cespite.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di Novembre 2024, l'appartamento versava nello stato di "corso di costruzione", non concluso, non abitabile, libero da oggetti e persone.

L'autorimessa risultava conclusa ed agibile dal punto di vista urbanistico, in possesso delle parti eseguite che la utilizzavano per deposito di oggetti ed attrezzature leggere edili.

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

Alla data di accertamento, l'immobile staggito, risulta non abitabile, lo stesso non costituisce abitazione principale della parte eseguita.

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

Preso atto che si tratta di bene in corso di costruzione, lo stesso è privo di infissi di chiusura, privo di ogni utenza e non abitabile.

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 14 dicembre 2010, a firma del Notaio Luca Paolucci di Verona, n. rep. 24408/18220, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 13 gennaio 2011, ai n. 1200 R.G. e 152 R.P.

Importo ipoteca: €. 630.000,00

Importo Capitale: €. 350.000,00

A Favore:

A carico di:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 6, 7, 9, 10.

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 35,00

D.1.8.1.2 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 06/06/2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 4729/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 10/07/2024, ai n. 28333 R.G. e 21368 R.P.

A Favore di:

Contro:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 9, 10, 32, 33.

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: non note
- Vincoli Condominiali: non noto
- Atti di asservimento edilizio: non noti
- 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 monumentali o vincoli storico culturali.

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 presente lotto, fanno parte di una struttura condominiale denominata "Residence Civel", sito in località Civel al civico 64, Bussolengo (Vr).

Il condominio è amministrato dal dott. [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 87,093 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni, di cui 81,069 mm per il sub 32 e 6,024 mm per il sub 9.

Dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:

Spese preventive ordinarie anno in corso 01/04/2024 al 31/03/2025	€ 608,07
Spese consuntivo ordinarie anno precedente 01/04/2023 al 31/03/2024	€ 641,49
Spese straordinarie deliberate e non scadute anno 2024/25 e precedenti	Nessuna
Spese insolute: spese ordinarie, straordinarie e personali insolute per l'annualità in corso e tutte le annualità precedenti alla data 16/12/2024	€ 598,16

Se pur non ancora preventivati, la Ctu informa l'eventuale offerente, di tener conto di eventuali spese per opere edili di ripristino danni riscontrati in vano autorimessa condominiale

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 n 1 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **32**; Cat. F/4; Vani -; Rendita € -

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **9**; Cat. C/6; Cons. 18 Mq; Rend. €. 42,76,

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

ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vano Unico	m ² 76,06	m ² 85,95	m ² 85,95
Autorimessa / sottoscala	m ² 22,61	m ² 25,55	m ² 12,77
Risultanti	m ² 98,67	m ² 111,50	m ² 98,72

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Ilaria Castellani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di ricostruzione delle opere strutturali, allo stato di immobile in corso di costruzione, al grado di completamento dell'opera e all'ubicazione dello stesso.

Al fine della valutazione del bene staggito, dato lo stato di bene in corso di costruzione, adottato un procedimento di stima denominato "costo di ricostruzione o completamento" basato sul costo di costruzione necessario all'ultimazione dell'opera, per portare l'immobile allo stato di nuovo, comparandolo poi con la stima basata sul Market Approach.

L'equazione di calcolo estimativo basa i propri fondamenti sui valori di vendita di beni simili che versano nello stato di immobile nuovo. Computati i costi necessari per rendere il nostro soggetto nello stato di "nuovo", procedo poi detraendo detti costi al valore di "nuovo" ricavato con il metodo comparativo, ottengo così il valore attuale dell'immobile nello stato di scheletro armato.

Per applicare il metodo di costo di costruzione, procedo allo sviluppo di un computo metrico estimativo dei lavori e costi necessari al fine di rendere l'appartamento funzionale ed agibile, secondo il progetto presentato nel 2008.

Il computo prevede, oltre alle opere murarie e di impiantistica, anche le spese tecniche necessarie per giungere alle certificazioni d'impianto necessarie all'ottenimento dell'agibilità.

Il valore dello scheletro armato sommato ai costi di completamento dell'opera, restituiscono necessariamente, il valore dell'immobile nello stato di nuovo.

Giunti a questo punto ho la possibilità di applicare il metodo 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 simili 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

considerato. 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.

A questo punto, posso procedere alla comparazione di mercato con immobili compravenduti recentemente che versano nello stato di nuovo, detraendo i costi necessari per completare le opere del nostro bene Soggetto, ottengo così il valore dell'immobile che versa nello stato di scheletro armato.

D.1.13.2.1 Fonti di Informazione

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

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Atti notarili di compravendita rilevati dal portale Ufficio delle Entrate.

Prezziario opere edili regione Veneto

Prezziario opere edili - listino prezzi DEI

D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2023 al prezzo di 165.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 28, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 14 mapp. 847, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 73,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 268.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 36/38, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 14 mapp. 865, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 105,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 30, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 1118, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 74,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Comune	Bussolengo	Bussolengo	Bussolengo	Bussolengo
Identificazione Catastale	F14 P847 S14	F14 P865 S7	F14 P847 S12	F29 P243 S32
Anno di Costruzione Agibilità	ott-23	lug-24	ott-23	dic - 24
Data Stipula Atto	13/12/2023	30/07/2024	29/02/2024	dic - 24
Superficie Abitativa	61,00	89,00	62,00	86,00
Superfici Accessorie	12,00	16,00	12,00	0
Superficie Lorda Totale	73,00	105,00	74,00	86,00
Prezzo di vendita	165.000,00	268.000,00	185.000,00	-
costo marginale mese	275,00	446,67	308,33	12/2024
Data (mesi)	-3.850,00	-2.233,33	-4.316,67	-
costo marginale superficie principale	2.554,18	2.554,18	2.554,18	2.554,18.
Superficie principale (mq)	63.854,49	-7.662,54	61.300,31	-
Prezzo marginale Balconi (mq)	766,25	766,25	766,25	-
Balconi (mq)	-9.195,05	-12.260,06	-9.195,05	-
Prezzo marginale Servizi	11.400,00	11.400,00	11.400,00	-
Servizi (bagni) (n.)	0,00	-11.400,00	0,00	-
prezzo marginale Livello si Paino	820,90	1.340,00	925,00	-
Livello di Piano (n.)	-820,90	0,00	0,00	-
Prezzo marginale cappotto esterno CL A	7.800,00	7.800,00	7.800,00	-
Stato di Manutenzione (Cappotto Classe A	-7.800,00	-7.800,00	-7.800,00	-
Box Prezzo marginale indice mercantile	980,00	980,00	980,00	980,00
Autorimessa -	-22.540,00	-21.560,00	-19.600,00	25.039,00
Valore Posto auto / Cantina 0,35	10.000,00	10.000,00	10.000,00	0
Posto Auto (n) / cantina 0,35	-3.500,00	-5.000,00	-3.500,00	0
Impianto Ascensore 0 assente 3 nuovo	3	3	3	0
Impianto Ascensore 0 assente 3 nuovo	4.320,00	4.320,00	4.320,00	0
Prezzo corretto	185.468,55	204.404,07	206.208,60	198.693,74
Prezzo Scaturito Soggetto			€/mq	2.310,39

Calcolando la media ponderale dei prezzi corretti a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa e nello stato di nuovo, emerge:

Prezzo corretto dell'immobile Soggetto nello stato di nuovo €/mq 2.310,39

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 2.300,00 €/mq

La Ctu segnala che gli atti notarili degli immobili compravenduti e comparabili, vengono allegati fra i documenti della perizia

Valore dell'appartamento sub 32, nello stato presunto di nuovo

$$\text{Mq. } 85,95 \times \text{€ } 2.300,00 = \text{€ } 197.685,00$$

A cui va aggiunto il valore dell'autorimessa la cui valutazione del prezzo marginale di autorimesse similari ammonta ad € 980,00 €/mq

$$\text{Mq. } 25,55 \times \text{€ } 980,00 = \text{€ } 25.039,00$$

Preso atto tuttavia che l'appartamento si trova nello stato di immobile in corso di costruzione, mancante comunque di opere edili, impiantistica e finiture, nonché di alcune procedure tecniche di completamento, alle quali l'assegnatario dovrà far fronte, i cui costi sommari e raggruppati per macro sistemi, sono di seguito valutati:

Opere edili	allestimento di cantiere Formazione Tramezzi interni e contropareti con rinzafo di malta e rasanti, compreso travetti sopra porta, guaina taglia muro, pacchetto isolante contromuro.	€ 27.804,00
Opere edili	Massetto per interni, sottofondo livellante, controtelai per porte	€ 5.550,00
Pavimenti	Fornitura e posa di pavimenti compreso battiscopa, del tipo standard da cantieri, compreso collanti e sigillanti	€ 8.960,00
Porte e serramenti	Fornitura e posa di porte interne, infissi esterni con doppio vetro e oscuranti in legno o pvc del tipo a pacchetto	€ 11.820,00
Opere edili	Assistenze: idraulico, elettricista, opere di falegnameria con incassi e formazione tracce e chiusura, assistenza posa pavimenti	€ 10.472,00
Pittore	Tinteggiature muri interni compreso primer, escluso soffitto	€ 2.450,00
Elettricista	Fornitura e installazione di Impianto elettrico completo per appartamento compreso montante di arrivo, prese, punti luce e derivazioni	€ 6.392,00
Impianto idraulico e Riscaldam.	Impianto idraulico di riscaldamento completo di centrale termica, radiatori, valvole e tubazioni; impianto idrico per costruzione di servizio igienico con sanitari standard; attacchi idrici per cottura; impianto Gas per cottura e impianto termico	€ 15.600,00
Costo Totale		€ 89.048,00

Alle opere di completamento dell'immobile, vanno aggiunte le spese tecniche di progetto corrispondenti a:

Spese tecniche: geometra per progetto Scia e direzione cantiere	€ 5.600,00
Direttore alla sicurezza in fase progettuale e in fase esecutiva	€ 3.200,00
Spese Ingegnere per certificazione delle strutture	€ 4.300,00
Tecnico per conseguimento del certificato di agibilità immobile ed autorimessa	€ 1.200,00



Accatastamento	€ 800,00
APE - Attestato Prestazione energetica	€ 350,00
Totale costi tecnici	€ 15.400,00

Costo totale di completamento al fine di riportare l'appartamento nello stato di finito, nuovo ed agibile ammonta ad € 104.498,00

D.1.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione in corso di costruzione e autorimessa in capo agli esecutati, identificati: **Lotto n 1 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B**

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **32**; Cat. F/4; Vani -; Rendita € -

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **9**; Cat. C/6; Cons. 18 Mq; Rend. € 42,76,

Il valore dell'immobile finito, detratti i costi necessari per rendere l'immobile funzionale, finito, agibile e nello stato di nuovo, ammonta a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a Mq Commerciale	Valore Totale del cespite
Appartamento in costruzione	m ²	76,06	m ²	85,95	m ²	85,95	m ² € 2.300,00	€ 197.685,00
Costi di costruzione a detrarre								-€ 104.448,00
Autorimessa	m ²	22,61	m ²	25,55	m ²	12,77	€ 980,00	€ 25.039,00
Risultanti	m ²	98,67		111,50				€ 118.276,00

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'immobile, la dislocazione e conformazione dei beni, la consistenza, il grado di costruzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile che versa nello stato di corso di costruzione, la sottoscritta esperto estimatore stima un valore complessivo dei beni pignorati facenti parte del Lotto n. 1, pari a:

€ 118.276,00 (centodiciottoduecentosettantaseieuro)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Per l'appartamento in corso di costruzione, gli adeguamenti per i valori di completamento riguardanti opere murarie, idrauliche elettriche e di falegnameria al fine di riportare l'immobile nello stato di nuovo, sono stati computati e detratti dai valori di immobile nello stato di nuovo.

Sono altresì stati decurtati i costi tecnici progettuali necessari per concludere il cantiere e dare agibilità all'immobile ed all'autorimessa.

Ulteriori costi non ancora computati di riparazione guaine relative al vano autorimesse, si computa un costo di €. 2.500,00.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'appartamento risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, 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 Lotto 1 - Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni che compongono il Lotto 1 in capo agli esecutati, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite in corso di costruzione, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 104.000,00 (centoquattromilaeuro)

D.2 LOTTO 2 – IMMOBILE SITO IN LOCALITA' CIVEL 64/B, BUSSOLENGO (VR)

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di appartamento in corso di costruzione che versa nello stato di scheletro armato ed una autorimessa, inserito in un contesto residenziale composto da antiche case coloniche ricostruite a nuovo nel 2009.



l'appartamento, di circa 110 mq commerciali, si presenta rifinito nelle murature perimetrali esterne e completato da tetto in legno edificato nel 2009, internamente versa nello stato di grezzo. Lo scheletro armato si presenta in buono stato di conservazione.

D.2.1 Proprietà

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

Per **atto notarile di Identificazione catastale** atto pubblico a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 22/09/2008, n. 103980 di Repertorio e n. 26207 Raccolta del notaio Chiddo, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 10 ottobre 2008, ai n. 42910 R.G. e n. 27105 R.P.,

A favore di:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Per i beni: NCEU, Comune di Bussolengo (Vr)

Foglio 29, Part. 243, Sub 6;

Foglio 29, Part. 243, Sub 7;

Foglio 29, Part. 243, Sub 9;

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

35/03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 29, Part. 243, Sub 10.

Trattasi dei Beni che successivamente soppressi e/o variati, hanno generato gli immobili di cui alla procedura.

L'atto riporta anche l'identificazione catastale di altri beni

Contro:

[REDACTED]

Per **atto notarile di Permuta** atto pubblico a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona in data 09/09/2008, n. 103938 di Repertorio e n. 26172 Raccolta del notaio Chiddo, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 17 settembre 2008, ai n. 3958 R.G. e n. 25082 R.P.,

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

A loro volta i beni sono pervenuti come segue:

Per **atto notarile di Compravendita** atto pubblico a firma del Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona in data 30/07/1986, n. 43565 di Repertorio del notaio Tomezzoli, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 8 agosto 1986, ai n. 17933 R.G. e n. 13052 R.P.,

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Per i beni: NCT, Comune di Bussolengo (Vr),

Sez. C, Foglio 5, Part. 67;

Sez. C, Foglio 5, Part. 66;

Trattasi dei Beni che successivamente soppressi e/o variati, hanno generato l'Ente Urbano censito al catasto terreni NCT foglio 29, Part. 243, su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di procedimento.

D.2.2.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà della parte eseguita per aver ricevuti per atto di Identificazione Catastale e atto di Permuta, a sua volta pervenuti per aver acquistato il caseggiato storico con giusti titoli notarili.

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,

D.2.1.2 Regime patrimoniale degli esegutati al momento dell'acquisto del diritto

_____ alla data di acquisizione dei beni staggiti risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in data 25/05/1974.

Gli esegutati alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovavano nello stato di coniugati in regime di comunione dei beni

Gli esegutati non risultano residente nell'immobile pignorato.

D.2.1.3 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 degli esegutati. Dalle ricerche effettuate, trattandosi di immobile in corso di costruzione, presso il bene staggito non risulta alcuna persona iscritta.

E' stato fornito dal Comune di Verona l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esegutati, i quali risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni per aver contratto matrimonio in data 25/05/1974, atto n. 485 parte 2 serie A uff.1 anno 1974.

Sull'estratto per riassunto di matrimonio, non risultano annotazioni marginali

Si allegano estratto di matrimonio.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Lotto 2 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **33**; Cat. F/4 ; Cls. -; Cons. - Vani;

sup. cat. Tot. - mq; Rendita € - ; Piano **2**

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **10**; Cat. C/6 ; Cls. 3; Cons. 30 Mq;

sup. cat. Tot. 31 mq; Rend. €. 71,27, Piano S1

Intestati a:

D. 2.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Per gli immobili censiti al NCEU fg 29, Part. 243, Sub 10

In origine esisteva al NCT la part. 67 del fg 29 che comprendeva anche la Part. 66.

Soppressa e ricostituita al Catasto Terreni, quale ente urbano NCT Fg 29 Part 243 che trova la sua corrispondenza al Catasto Fabbricati NCEU fg 29, part 243, Sub 10 derivante da Unità Afferenti edificate su aree di corte, Pratica n VR0161923 (n 2198.1/2008) in atti dal 24/04/2008.

Per gli immobili censiti al NCEU fg 29, Part. 243, Sub 33

In origine esisteva al NCT la part. 67 del fg 29 che comprendeva anche la Part. 66.

Soppressa e ricostituita al Catasto Terreni, quale ente urbano NCT Fg 29 Part 243 che trova la sua corrispondenza al Catasto Fabbricati NCEU fg 29, part 243, Sub 7 derivante da Variazione catastale del 24/04/2008, Pratica n. VR0161895 (n. 9470.1/2008), in atti dal 24/04/2008, per Ampliamento e Ristrutturazione.

Con variazione del 26/10/2020, l'unità censita al NCEU al Fg 29, Part 243, Sub 6, veniva soppressa. La Soppressione ha costituito la nuova particella sub 32, part. 243 del fg 29, derivante da variazione del 26/10/2020, Pratica VR0144408, (78279.1/2020) in atti da 27/10/2020 per Dichiarazione di UIU - Unità Immobiliare Urbana in Corso di Definizione

D.2.2.2 Giudizio di conformità catastale

Gli attuali identificativi catastali dei beni immobili che compongono il presente lotto di vendita sono esatti, riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento. Le visure catastali sono esatte e riportano i giusti dati identificativi e di classamento. La scrivente Ctu, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei beni immobili a destinazione C/6 (Autorimessa); mentre per gli abitativi, trattandosi di immobili in corso di costruzione, gli stessi sono privi di planimetria catastale.

D.2.2.3 Localizzazione del bene immobile

Gli immobili di cui al Lotto 2, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

38/03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GALANTE PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4fd60acfed47fb1b8c697e4ba74bab

Lotto 2 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B
Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **33**; Cat. F/4 ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Rendita € - ; Piano 2
Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **10**; Cat. C/6 ; Cls. 3 ; Cons. 30 Mq;
sup. cat. Tot. 31 mq; Rend. €. 71,27, Piano S1

Intestati a:

L'appartamento, in corso di costruzione che versa nello stato di scheletro armato e autorimessa, sono situati in comune di Bussolengo, Località Civel al civico 64, in area per lo più agreste e periferica del Comune, prossima alla zona commerciale.

Il cespite risulta meglio individuato fra i confini: A Nord Part. 25; a Sud part. 268 e altro foglio Fg 14; ad Est part. 222, 257, strada provinciale via Molinara; ad Ovest confina con part 70, 268 e 254.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto



Caratteristiche della zona	Località Civel di Bussolengo è dislocata in area peri-urbana. Dista km 3 dal centro storico di Bussolengo, Km 1 da Sona, Km 4 da Pescantina e km 10 dal centro storico di Verona. L'area è caratterizzata dalla presenza di fondi agricoli, radi insediamenti abitativi, importanti centri commerciali.
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con strade statali, superstrada, autostrada, ferrovia (km 10); servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti
Servizi istituzionali e di istruzione	Nel principale Comune di Bussolengo, sono dislocati: Municipio; polizia urbana; ufficio postale, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

	grado, ospedale e centri medici, alcune scuole superiori e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti grandi centri commerciali negozi al dettaglio di varia merceologia, Farmacia, distributori di carburante, bar, e cinema.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di stima, si compone di una unità immobiliare in corso di costruzione a vocazione abitativa che versa nello stato di immobile al grezzo in fase di costruzione, privo di agibilità, sviluppa una dimensione commerciale di mq 110 circa.



Da segnalare preliminarmente che nel 2008, la corte storica in cui insistono i beni, ha subito una ristrutturazione pesante, comprensiva di demolizione e ricostruzione degli immobili che compongono il complesso residenziale Civel.



Relativamente alla sola porzione di immobile oggetto di procedimento, lo stabile è stato demolito e completamente ricostruito nelle sole parti strutturali portanti. E' stata edificata la nuova copertura e completato nelle parti esterne di facciata, lasciando l'interno al grezzo, privo di impianti, serramenti, privo di tramezzi.



Di fatto, per i beni oggetto del presente lotto, si è provveduto alla demolizione completa degli edifici preesistenti, sono stati eseguiti gli scavi e sbancamenti, sono state edificate le strutture portanti con pilastri in calcestruzzo armato legati da cordoli, nonché installate le travature in acciaio del tipo H Ipe che sorreggono le travature dei tetti e fungono da appoggio per il soppalco.



Giunti al livello di scheletro armato, sono stati edificate le murature perimetrali di tamponamento, con esclusione di quelle a ridosso degli stabili confinanti perché in aderenza. Le murature perimetrali sono state completate con le cornici di contorno finestre.



I solai sono composti da travature portanti orizzontali, con assito longitudinale di piane in legno sbiancato con soprastante piano di calpestio composto da cappa in massetto di sabbia e cemento grezzo, predisposto per la formazione di impianti e posa dei pavimenti. Il solaio del soppalco è mancante



Alcune pareti perimetrali sono state costruite con blocchi isolanti in fibra di legno e cemento, altre sono rimaste le storiche mura perimetrali, altre ancora sono mancanti ovvero, è presente il muro perimetrale dell'immobile confinante, manca la controparete da edificare in aderenza. Si segnala che per effetto delle mancate murature, in taluni punti, entra acqua meteorica e arbusti rampicanti.



A completamento della struttura grezza, è stato edificato il tetto mediante travature in legno nuovo con travetti longitudinali ed assito a vista. Superiormente, è stata apposta una guaina e copertura in tegole. Il tetto è stato rifinito con camini e caminelle. La ctu segnala di aver riscontrato la presenza di alcune tegole scivolote o rotte.



Il progetto presentato riguardante il presente lotto, prevede la costruzione di un soppalco di circa mq 20 con un ulteriore servizio igienico, pertanto è stata edificata una parte della scala di risalita in getto di calcestruzzo armato e lasciata al grezzo; sono state alloggiate alcune putrelle in ferro tipo Hlpe al fine di inserire i travetti portanti lignei che dovranno sorreggere il soppalco, mancano gli appoggi frontali. È stato previsto l'alloggiamento di un secondo bagno. L'appartamento è dislocato in secondo ed ultimo piano, costruito con tetto a vista completo di alcuni lucernari da tetto. Una parte dell'appartamento non possiede l'altezza utile per essere abitabile, pertanto il progetto prevede la costruzione di un "monocale" con spazi ad uso ripostiglio in sottotetto direttamente accessibili dal monocale.



L'appartamento è mancante di tramezzi, mancano malte e rasanti, manca di impiantistica elettrica, impiantistica idrica e impianto di adduzione gas. Risultano mancanti anche i contatori, l'impianto di riscaldamento con centrale termica e condizionatore. Mancano altresì le porte interne, i serramenti esterni, gli oscuranti, il massetto e pavimentazione. È necessario anche costruire i due servizi igienici con sanitari ed allacciamento fognario. Manca altresì l'edificazione del soppalco. In ultima manca di certificazioni d'impianto, certificazione delle strutture armate, manca di agibilità, accatastamento e prestazione energetica.

La Ctu segnala: i beni che compongono il presente lotto sono **privi di agibilità**; la struttura condominiale è fornita di **sola predisposizione** del vano ascensore, priva di impianto di ascensore.

Autorimessa: trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa di circa mq. 31 circa, dislocata al piano primo interrato, raggiungibile tramite rampa carraia e vano manovra automezzi.



Si tratta di un garage chiuso utile al parcheggio di due automezzi di medie dimensioni, dotato di basculante in materiale metallico a movimentazione manuale. Il vano è dotato di impianto elettrico adeguato all'ambiente, con interruttore, presa e punto luce. L'autorimessa oggetto del presente lotto, **non ha ottenuto il certificato di agibilità.**



L'autorimessa versa in scarso stato di manutenzione, per effetto di copiosi percolamenti di acque meteoriche causate da ammaloramenti della guaina soprastante. Le chiazze di acque sono ben visibili sia all'interno dell'autorimessa in oggetto, sia negli spazi condominiali di manovra. L'autorimessa è direttamente raggiungibili dal vano scala condominiale.

D.2.3.2.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

Ambiente	Sup. Netta		altezza	Sup Lorda		Coeff	Sup Commerciale	
monolocale	m ²	32,57	Hm 3,40	m ²	37,78	1	m ²	37,78
Wc / Disp / cottura	m ²	19,77	Hm 2,20	m ²	22,93	1	m ²	22,93
soppalco	m ²	20,00	hm 1,65	m ²	23,20	0,85	m ²	19,72
soffitta accessibile	m ²	26,35	hm 1,75	m ²	30,57	0,85	m ²	25,98
Autorimessa	m ²	31,03	H 2,55	m ²	35,99	0,5	m ²	18,00
		129,72			150,48			124,41

D.2.3.2.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Fondazioni e strutture portanti	Opere Eseguite: Scavo e Sbancamento; getti di magroni e Platee, Fondazioni continue in calcestruzzo armato, plinti, pilastri e travi in cemento armato, alcune travi H Ipe in acciaio, con murature di tamponamento perimetrali in laterizio. Tutti i getti delle strutture armate portanti sono stati completati e versano in buono stato di conservazione. Mancano i documenti di analisi dei campioni cemento. Mancante di certificazioni di collaudo statico della struttura. Condizioni buone
Muri di Tamponamento	Realizzati le sole murature di tamponamento esterno, prive di controparete interna. Mancante di controparete edificata in aderenza agli immobili confinanti. Le murature perimetrali sono state rifinite con intonaco e tinteggiatura nel solo lato esterno. Condizioni Buone
Solai	L'appartamento è costruito con solaio fra piano terra e piano primo edificato con travi in legno portanti orizzontali, rette da travature in acciaio del tipo H Ipe, sovrastante assito longitudinale di piane in legno sbiancato con piano di calpestio composto da cappa in massetto di sabbia e cemento grezzo, predisposto per la formazione dei successivi impianti e posa dei pavimenti. Condizioni buone
Copertura	Tetto spiovente a due falde, edificato nuovo nel 2008, costruito con travi in legno portanti fermate da cordoli in cls e/o travature in acciaio del tipo H Ipe, con assito longitudinale in legno sbiancato. Superiormente il tetto è finito con guaina e tegole, oltre alcune caminelle o camini. Internamente la copertura è costruita per essere posta a vista e si presenta ancora in buono stato. La ctu segnala di aver riscontrato la presenza di alcune tegole sciolte o rotte. Condizioni Sufficienti
Scale condominiali	Il vano scala condominiale è stato edificato e concluso in ogni sua parte, fatto eccezione dell'ascensore che, come da progetto, è solo predisposto di vano ascensore , privo di meccanismo elevatore. Il vano scala è edificato con murature portanti e gradini in calcestruzzo armato, rivestiti di pietra rosa della Lessinia, con corrimano in materiale metallico
Portoncino ingresso	L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso del tipo blindato, rivestito esternamente con pannello in legno scuro ed internamento con pannello di legno chiaro color miele. Il portoncino è dotato di serratura a più mandate, con maniglia serratura e pomello in materiale metallico dorato. Condizioni buone
Tramezzi	Non edificati – l'appartamento è vuoto, mancante di ogni tramezzo
Finiture	Mancante di Intonaci e rasanti
Tinteggiature	Mancanti
Bagni	Non edificati – mancanti
Pavimentazioni	Non posate, mancante anche di massetto
Soppalco	Mancante non edificato
Scale Interne	Edificate in parte, composte da getto in calcestruzzo armato, lasciato al grezzo, priva di ringhiera e corrimano, mancante di una rampa.
Impianto elettrico	Totalmente mancante di ogni predisposizione, manca il contatore e allacciamenti
Termico e gas	Impianto Termico e Gas risulta mancante di contatore e di ogni predisposizione.
Fognatura	Impianto Fognario mancante di ogni predisposizione e di collegamenti

Impianto idrico	Totalmente mancante di ogni allacciamento, mancante di contatore
Serramenti e Porte	L'immobile presenta le fonometrie correttamente edificate. Le finestre sono rifinite con i davanzali esterni, prive di infissi esterni, altresì sono privi di oscuranti esterni. Porte interne Mancanti
Agibilità	Mancante: <u>Appartamento ed autorimessa sono privi di agibilità</u>
Autorimessa	Locale in dimensioni utili al parcheggio di due autovetture affiancate di medie dimensioni, si compone di un vano unico per il rimessaggio di automezzi ed è accessibile tramite scivolo e area di manovra condominiale. Gli spazi condominiali sono direttamente accessibili dal vano scala dello stabile. L'autorimessa è edificata con strutture portanti pilastri in getto di calcestruzzo armato, le tramezze di separazione sono edificate con mattoni in conglomerato cementizio lasciato al grezzo e non tinteggiato, dotata di bocca di lupo per l'aerazione. Pavimentazione costituita da getto di calcestruzzo levigato del tipo industriale. L'autorimessa è fornita di chiusura a basculante in lamiera di alluminio zincato, del tipo standard a movimentazione manuale. All'interno vi è un impianto elettrico, lasciato a vista, composto da presa di corrente e punto luce, l'impianto si considera rotto e non funzionante. La ctu segnala che l'autorimessa e aree di manovra condominiali, si presentano con pareti e soffitto fortemente ammalorati da copiosi percolamenti di acque meteoriche. Scarso stato di conservazione

Come più volte evidenziato, lo stabile versa nello stato di edificio in corso di costruzione. La CTU invita l'offerente ad un approfondito sopralluogo di visione del bene per verificare lo stato di avanzamento opere ed ogni elemento.

D.2.3.2.3 Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

L'appartamento è sprovvisto di impiantistica dato che versa nello stato di immobile in corso di costruzione. L'autorimessa è dotata di solo impianto elettrico, costruito nel 2009 e, alla data di sopralluogo, si presentava nello stato di utilizzato e non funzionante. Dell'impianto elettrico, la ctu dichiara che non è stato possibile visionare la certificazione di conformità impianto. Della mancanza e/o dello stato di utilizzo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, la ctu ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei beni.

D.2.3.2.4 Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Il cespite pignorato è attualmente privo di impianti di riscaldamento pertanto non è dovuto il calcolo della Certificazione Energetica dell'immobile.

D.2.3.2.5 Stralcio Planimetria Catastale

Trattasi di appartamento in corso di costruzione, classificato catastalmente in categoria F/4, lo stesso è privo di Planimetria Catastale.

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

Planimetria castale autorimessa:



D.2.3.3 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 113,457 millesimi, su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti, Comune di Bussolengo, catasto fabbricati, Fg 29,

Sub 29 part. 222 - BCNC - Passaggio Pedonale

Sub 30 part. 222 - BCNC - Corsia di Manovra

Sub 31 part. 222 - BCNC - Vano Scale

Sub 22 part. 243 - BCNC - Scivolo Corsia di Manovra

Sub 23 part. 243 - BCNC - Passaggio Pedonale

Sub 26 part. 243 - BCNC - Vano Scala

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

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

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

Appartamento Sub 33: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Per mezzo di un cancello pedonale, individuato in Corte Civel civico 64, si accede ad un cortile privato adibito a parcheggio. Tramite percorsi pedonali condominiali ben rifiniti e segnalati, si giunge all'ingresso della scala condominiale individuata in scala B.

Autorimessa Sub 10: dalla pubblica strada provinciale 26 via Molinara, si entra nella corte detta Civel. Tramite una rampa di accesso carraio si scende al piano primo interrato, dove alla base troviamo un cancello costruito in materiale metallico a movimentazione automatica. Dal vano condominiale si accede all'autorimessa privata.

Lo spazio adibito ad autorimesse è accessibile anche pedonalmente tramite due vani scala: il primo è esterno e giunge nei percorsi esterni condominiali, il secondo passa in percorsi condominiali interni fino a giungere al piano interrato del vano scala individuato al civico 64/B.

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

D.2.4. 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



Limite Amministrativo

Art. 21 - Fascia di ricarica degli acquiferi

Art. 33 – vicinanza Allevamenti Zootecnici intensivi

Art. 32 bis – vicinanza fascia di rispetto metanodotto

Tav 2 Tavola delle Invarianti



Limite Amministrativo

Invarianti di natura ambientale

Art. 39 – vicinanza ambiti agricoli di pianura

Invarianti di Natura Storico monumentale

Art. 40 – Nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico – ambientale

Tav 3 - Tavola delle Fragilità



Limite Amministrativo

Compatibilità ai fini edificatori

Art. 41 Area Idonea:

Aree soggette a dissesto idrogeologico

Art. 21 - fascia di ricarica degli acquiferi

Tav 4 - Tavola della Trasformabilità

All'interno di un Ambito Territoriale Omogeneo
ATO n. 5

Azioni Strategiche

Art. 50 – Area di Urbanizzazione Diffusa

Art. 54 – Viabilità di Progetto

Valori e Tutele

Art. 14 e 55 – Edifici e complessi di valore architettonico – testimoniale

Art. 21 .- Fascia di ricarica degli acquiferi

Tav 5 - Carta degli ambiti di Urbanizzazione Consolidata





Limite Amministrativo

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 07/07/2022, n. 22 è stato approvato il piano degli Interventi n° 5/a ai sensi dell'art 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tavola 1 – Piano degli Interventi



Confine comunale

Art. 43 - Nuclei di antica origine e di notevole valore architettonico – ambientale

Tavola 3 – Vincoli



Confine comunale

Area prevalentemente bianca

Art. 53 e 61 - Viabilità e fasce di rispetto

Art 59 - Vicinanza rete consortile di tipo secondario

Trattasi di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in quanto rientranti in ambiti di nuclei rurali di antica origine e di

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Ilaria Castellani

notevole valore architettonico-ambientale che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali. Tali interventi necessitano del preventivo parere per beni ambientali dalla Soprintendenza di Verona

D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento che compongono il lotto n. 2, risultano censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64

Foglio 29; Part. 243; Sub. 33; Cat. F/4; cons. – Unità in Corso di Costruzione

Foglio 29; Part. 243; Sub. 10; Cat. C/6; Cons. 30 Mq; Autorimessa

Dati anagrafici riportati:

D.2.5.1 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.

L'appartamento risulta censito in categoria F/4, in corso di costruzione, pertanto non è dotato di Planimetria Catastale.

L'autorimessa, Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali del bene censito C/6, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale dell'autorimessa che riporta la giusta consistenza e distribuzione interna del bene.

D.2.6 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 edilizia condominiale in cui insistono i beni in pignoramento, risulta assentita secondo i seguenti titoli edilizi:

Corte Civel, rappresenta una corte storica agreste, con edifici risalenti a fine 1800. I primi progetti riguardanti la struttura residenziale, risalgono a metà degli anni 80, in particolare:

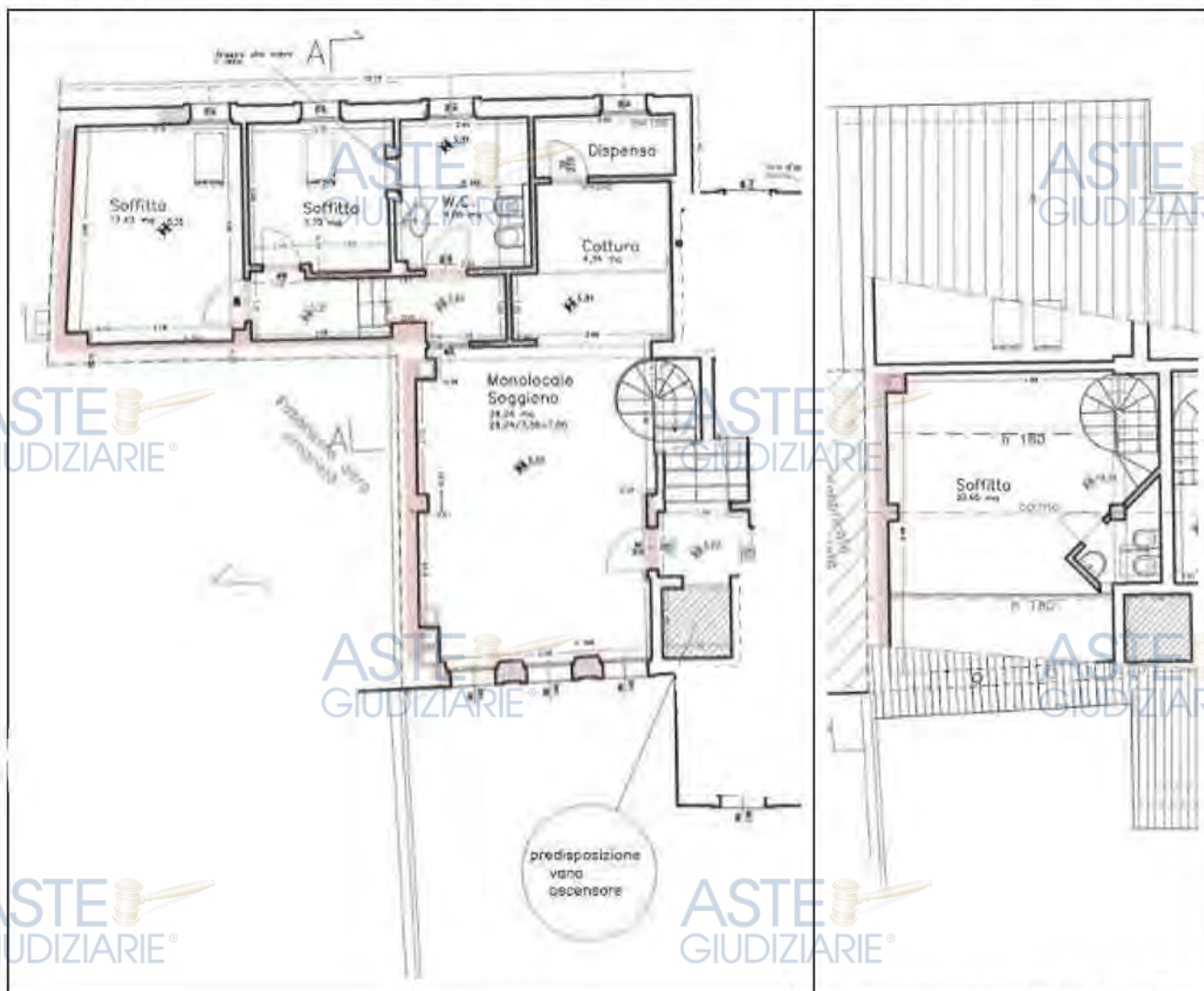
Piano di Recupero dell'area Civel, a cura del Comune di Bussolengo, si tratta di un piano di recupero della corte agreste stilato ai sensi dell'art 10 L.R. n. 24 del 05/03/1985. Divenuto esecutivo con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 21/07/1994.

Il piano di recupero definisce il grado di protezione degli edifici ed individua lo stabile in cui insistono i beni staggiati, con grado 6 - "Ristrutturazione globale".

Predisporre le destinazioni d'uso di progetto, individuando per l'edificio in oggetto, la destinazione "residenziale più terziario". Per gli interventi ammessi, l'immobile rientra in "edifici confermati" con "incremento di altezza"

- **Permesso di Costruire n 4/2007**, Protocollo n. 001301 del 11 gennaio 2007, rilasciata ai

██████████ riguardante il progetto di demolizione e ricostruzione di parte degli edifici della corte denominata Civel, al fine di ricavare unità immobiliari abitative con relative autorimesse.



Progetto – in corso di costruzione

- **Permesso di Costruire in variante n 58/2007**, Protocollo n. 012565 del 05 aprile 2007, rilasciata ai [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la variante al progetto per la costruzione di nuove unità immobiliari abitative con relative autorimesse.

- **Permesso di Costruire in variante n 93/2008**, Protocollo n. 035332 del 25 settembre 2008, riferita ai permessi di costruire 4/2007 e 58/2008, rilasciata ai [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la variante al progetto per la ristrutturazione di un fabbricato da adibire a civile abitazione sito in località Civel.

- **Certificato di Agibilità**: Allo stabile condominiale ricostruito a nuovo, è stato rilasciato il **certificato di agibilità parziale**, n. 29 del 30 ottobre 2009, n. Prot. 040564, riferito ai soli n. 6 appartamenti completate ed a n. 9 autorimesse interrate ed alle parti condominiali dello stabile sito in località Civel 64 e 64/A. Dal presente certificato di agibilità sono marcati gli immobili oggetto del presente lotto che risultano, pertanto **privi di agibilità**.

D.2.6.1. Giudizio di conformità edilizia

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto l'avvio del corso di costruzione dello stabile in pignoramento, sono esatti e autorizzano l'edificazione dello stesso ammettendo sagoma e cubatura. Tuttavia l'edificio manca del completamento delle opere edilizie; conseguentemente lo stabile edilizio in corso di costruzione è mancante di tutte le documentazioni e certificazioni necessarie per portare l'opera a compimento. L'immobile è privo di certificazione delle strutture armate, privo di certificato di Agibilità, di accatastamento, e privo di APE.

Stato dell'appartamento, in corso di costruzione, appare conforme ai progetti concessi dal Comune fatto salvo della mancata edificazione di tramezzi interni, dell'impiantistica e finiture, è altresì mancante di tutte le certificazioni.

Per l'unità autorimessa: i titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dell'autorimessa sono esatti e consentono la costruzione della stessa. Lo stato dei luoghi, edificati e conclusi, appaiono conformi al progetto licenziato, tuttavia non è stato rilasciato regolare certificato di agibilità.

Al fine di ottenere il certificato di agibilità, trattandosi di beni in corso di costruzione, è necessario presentare nuovo progetto tramite permesso di costruire al fine di concludere le opere edili di tramezzature, è necessario predisporre la certificazione statica dei cementi, concludere le opere tecniche di impiantistica ed ottenere la dovuta certificazione d'impianto da allegare al fascicolo di richiesta del certificato di agibilità. Delle elencate opere tecniche ed edili la ctu ne tiene conto in fase estimativa del cespite.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di Novembre 2024, l'appartamento versava nello stato di "corso di costruzione", non concluso, non abitabile, libero da oggetti e persone.

L'autorimessa risultava conclusa ed agibile dal punto di vista urbanistico, in possesso delle parti eseguite che la utilizzavano per deposito di oggetti ed attrezzature leggere edili.

D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti

Alla data di accertamento, l'immobile staggito, risulta non abitabile, lo stesso non costituisce abitazione principale della parte eseguita.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Preso atto che si tratta di bene in corso di costruzione, lo stesso è privo di infissi di chiusura, privo di ogni utenza e non abitabile.

D. 2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

D.2.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14 dicembre 2010, a firma del Notaio Luca Paolucci di Verona, n. rep. 24408/18220, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 13 gennaio 2011, ai n. 1200 R.G. e 152 R.P.

Importo ipoteca: €. 630.000,00

Importo Capitale: €. 350.000,00

A Favore:

A carico di:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64

Fg 29; Part 243; Sub 6, 7, 9, 10.

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 35,00

D.2.8.1.2 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario

Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 06/06/2024, Ufficiale Giudiziario

Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 4729/2024 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 10/07/2024, ai n. 28333 R.G. e 21368 R.P.

A Favore di:

Contro:

Per i beni: NCEU Comune di Bussolengo (Vr) località Civel n. 64
Fg 29; Part 243; Sub 9, 10, 32, 33.

Costo di cancellazione di Trascrizione:

€. 294,00

D.2.8.2 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: non note
- Vincoli Condominiali: non noto
- Atti di asservimento edilizio: non noti
- Altre limitazioni: nessuna

D.2.8.3 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.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

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

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

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento ed autorimessa che compongono il presente lotto, fanno parte di una struttura condominiale denominata "Residence Civel", sito in località Civel al civico 64, Bussolengo (Vr).

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

55/03
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il condominio è amministrato dal [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 113,457 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni, di cui 105,189 mm per il sub 33 e 8,268 mm per il sub 10.

Dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:

Spese preventive ordinarie anno in corso 01/04/2024 al 31/03/2025	€ 792,15
Spese consuntivo ordinarie anno precedente 01/04/2023 al 31/03/2024	€ 835,67
Spese straordinarie deliberate e non scadute anno 2024/25 e precedenti	Nessuna
Spese insolute: spese ordinarie, straordinarie e personali insolute per l'annualità in corso e tutte le annualità precedenti alla data 16/12/2024	€ 779,22

Se pur non ancora preventivati, la Ctu informa l'offerente, di tener conto di eventuali spese per opere edili di ripristino danni riscontrati in vano autorimessa.

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

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

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.2.12. 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.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Lotto n 2 - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B

Foglio 29; Part. 243; Sub. 33; Cat. F/4; Vani -; Rendita € -

Foglio 29; Part. 243; Sub. 10; Cat. C/6; Cons. 30 Mq; Rend. €. 71,27

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

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Appartamento con soppalco e soffitta accessibile	m ²	98,69	m ²	114,48	m ²	106,42
Autorimessa	m ²	31,03	m ²	35,99	m ²	18,00
Risultanti	m ²	129,72	m ²	150,48	m ²	124,42

D.2.13.2 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 del presente lotto di vendita, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di ricostruzione delle opere strutturali, allo stato di immobile in corso di costruzione, al grado di completamento dell'opera e all'ubicazione dello stesso.

Al fine della valutazione del bene staggito, dato lo stato di bene in corso di costruzione, adottato un procedimento di stima denominato "costo di ricostruzione o completamento" basato sul costo di costruzione necessario all'ultimazione dell'opera, per portare l'immobile allo stato di nuovo, comparandolo poi con la stima basata sul Market Approach.

L'equazione di calcolo estimativo basa i propri fondamenti sui valori di vendita di beni simili che versano nello stato di immobile nuovo. Computati i costi necessari per rendere il nostro soggetto nello stato di "nuovo", procedo poi detraendo detti costi al valore di "nuovo" ricavato con il metodo comparativo, ottengo così il valore attuale dell'immobile nello stato di scheletro armato.

Per applicare il metodo di costo di costruzione, procedo allo sviluppo di un computo metrico estimativo dei lavori e costi necessari al fine di rendere l'appartamento funzionale ed agibile, secondo il progetto presentato nel 2008.

Il computo prevede, oltre alle opere murarie e di impiantistica, anche le spese tecniche necessarie per giungere alle certificazioni d'impianto necessarie all'ottenimento dell'agibilità.

Il valore dello scheletro armato sommato ai costi di completamento dell'opera, restituiscono necessariamente, il valore dell'immobile nello stato di nuovo.

Giunti a questo punto ho la possibilità di applicare il metodo 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 simili 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 considerato. 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.

A questo punto, posso procedere alla comparazione di mercato con immobili compravenduti recentemente che versano nello stato di nuovo, detraendo i costi necessari per completare le opere del nostro bene Soggetto, ottengo così il valore dell'immobile che versa nello stato di scheletro armato.

D.2.13.2.1 Fonti di Informazione

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

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

Atti notarili di compravendita rilevati dal portale Ufficio delle Entrate.

Prezziario opere edili regione Veneto

Prezziario opere edili - listino prezzi DEI

D.2.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2023 al prezzo di 165.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 28, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 14 mapp. 847, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 73,00 misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 268.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 36/38, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 14 mapp. 865, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 105,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 185.000,00 €, ubicato nel comune di Bussolengo (VR), via Tonale 30, ed identificata al Catasto dei

Fabbricati Fg. 8 mapp. 1118, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 74,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.2.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject
Comune	Bussolengo	Bussolengo	Bussolengo	Bussolengo
Identificazione Catastale	F14 P847 S14	F14 P865 S7	F14 P847 S12	F29 P243 S32
Anno di Costruzione Agibilità	ott-23	lug-24	ott-23	dic - 24
Data Stipula Atto	13/12/2023	30/07/2024	29/02/2024	dic - 24
Superficie Abitativa	61,00	89,00	62,00	106,42
Superfici Accessorie	12,00	16,00	12,00	0
Superficie Lorda Totale	73,00	105,00	74,00	106,42
Prezzo di vendita	165.000,00	268.000,00	185.000,00	-
costo marginale mese	275,00	446,67	308,33	12/2024
Data (mesi)	-3.300,00	-2.233,33	-3.083,33	-
costo marginale superficie principale	2.554,18	2.554,18	2.554,18	2.554,18
Superficie principale (mq)	116.010,84	44.493,81	113.456,66	-
Prezzo marginale Balconi (mq)	766,25	766,25	766,25	-
Balconi (mq)	-9.195,05	-12.260,06	-9.195,05	-
Prezzo marginale Servizi	11.400,00	11.400,00	11.400,00	-
Servizi (bagni) (n.)	11.400,00	0,00	11.400,00	-
prezzo marginale Livello si Paino	825,00	1.340,00	925,00	-
Livello di Piano (n.)	0,00	1.340,00	925,00	-
Prezzo marginale cappotto esterno CL A	7.800,00	7.800,00	7.800,00	-
Stato di Manutenzione (Cappotto Classe A	-7.800,00	-7.800,00	-7.800,00	-
Box Prezzo marginale indice mercantile	980,00	980,00	980,00	980,00
Autorimessa -	-22.540,00	-21.560,00	-19.600,00	35.270,20
Valore Posto auto / Cantina 0,35	10.000,00	10.000,00	10.000,00	0
Posto Auto (n) / cantina 0,35	-3.500,00	-5.000,00	-3.500,00	0
Impianto Ascensore 0 assente 3 nuovo	3	3	3	0
Impianto Ascensore 0 assente 3 nuovo	4.320,00	4.320,00	4.320,00	0
Prezzo corretto	250.395,79	269.300,41	271.923,28	263.873,16
Prezzo Scaturito Soggetto			€/mq	2.479,54

Calcolando la media ponderale dei prezzi corretti a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa e nello stato di nuovo, emerge:

Prezzo corretto dell'immobile Soggetto nello stato di nuovo € /mq 2.479,54

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 2.450,00 €/mq

La Ctu segnala che gli atti notarili degli immobili compravenduti e comparabili, vengono allegati fra i documenti della perizia.

Valore dell'appartamento sub 33, nello stato presunto di nuovo

$$\text{Mq. } 106,42 \times \text{€ } 2.450,00 = \text{€ } 260.729,00$$

A cui va aggiunto il valore dell'autorimessa la cui valutazione del prezzo marginale di autorimesse similari ammonta ad € 980,00 €/mq

$$\text{Mq. } 35,99 \times \text{€ } 980,00 = \text{€ } 35.270,20$$

Preso atto tuttavia che l'appartamento si trova nello stato di immobile in corso di costruzione, mancante comunque di opere edili, impiantistica e finiture, nonché di alcune procedure tecniche di completamento, alle quali l'assegnatario dovrà far fronte, i cui costi sommari e raggruppati per macro sistemi, sono di seguito valutati:

Opere edili	allestimento di cantiere Formazione Tramezzi interni e contropareti con rinzafo di malta e rasanti, compreso travetti sopra porta, guaina taglia muro, pacchetto isolante contromuro.	€ 29.127,60
Opere edili	Formazione soppalco ferro e legno, Massetto per interni, sottofondo livellante, controtelai per porte	€ 22.470,00
Pavimenti	Fornitura e posa di pavimenti compreso battiscopa, del tipo standard da cantieri, compreso collanti e sigillanti	€ 11.428,00
Porte e serramenti	Fornitura e posa di porte interne, infissi esterni con doppio vetro e oscuranti in legno o pvc del tipo a pacchetto	€ 12.280,00
Opere edili	Assistenze: idraulico, elettricista, opere di falegnameria con incassi e formazione tracce e chiusura, assistenza posa pavimenti	€ 14.638,00
Pittore	Tinteggiature muri interni compreso primer, escluso soffitto	€ 2.842,00
Elettricista	Fornitura e installazione di Impianto elettrico completo per appartamento compreso montante di arrivo, prese, punti luce e derivazioni	€ 7.605,00
Impianto idraulico e Riscaldam.	Impianto idraulico di riscaldamento completo di centrale termica, radiatori, valvole e tubazioni; impianto idrico per costruzione di servizio igienico con sanitari standard; attacchi idrici per cottura; impianto Gas per cottura e impianto termico	€ 21.160,00
Costo Totale		€ 121.550,60

Alle opere di completamento dell'immobile, vanno aggiunte le spese tecniche di progetto corrispondenti a:



Spese tecniche: geometra per progetto Scia e direzione cantiere	€ 5.600,00
Direttore alla sicurezza in fase progettuale e in fase esecutiva	€ 3.200,00
Spese Ingegnere per certificazione delle strutture	€ 4.300,00
Tecnico per conseguimento del certificato di agibilità immobile ed autorimessa	€ 1.200,00
Accatastamento	€ 800,00
APE - Attestato Prestazione energetica	€ 350,00
Totale costi tecnici	€ 15.450,00

Costo totale di completamento al fine di riportare l'appartamento nello stato di finito, nuovo ed agibile ammonta ad €. 137.000,60

D.1.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione in corso di costruzione e autorimessa in capo agli esecutati, identificati: **Lotto n 2** - NCEU Comune di Bussolengo (Vr) Località Civel 64/B

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **33**; Cat. F/4; Vani -; Rendita € -

Foglio **29**; Part. **243**; Sub. **10**; Cat. C/6; Cons. 31 Mq; Rend. € 71,27

Il valore dell'immobile finito, detratti i costi necessari per rendere l'immobile funzionale, finito, agibile e nello stato di nuovo, ammonta a:

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a Mq Commerciale	Valore Totale del cespite
Appartamento in costruzione	m²	98,69	m²	114,48	m²	106,42	m² € 2.450,00	€ 260.729,00
Costi di costruzione a detrarre								-€ 137.000,60
Autorimessa	m²	31,03	m²	35,99	m²	18,00	980,00	€ 35.270,20
Risultanti	m²	129,72		150,47				€ 158.998,60

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'immobile, la dislocazione e conformazione dei beni, la consistenza, il grado di costruzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile che versa nello stato di corso di costruzione, la sottoscritta esperto estimatore stima un valore complessivo dei beni pignorati facenti parte del Lotto n. 2, pari a:

€ 158.998,60 (centocinquantottomilanovecentonovantottoeuro)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Per l'appartamento in corso di costruzione, gli adeguamenti per i valori di completamento riguardanti opere murarie, idrauliche elettriche e di falegnameria al fine di riportare l'immobile nello stato di nuovo, sono stati computati e detratti dai valori di immobile nello stato di nuovo.

Sono altresì stati decurtati i costi tecnici progettuali necessari per concludere il cantiere e dare agibilità all'immobile ed all'autorimessa.

Ulteriori costi non ancora computati di riparazione guaine relative al vano autorimesse, si computa un costo di €. 3.400,00.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'appartamento risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, 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 Lotto 2 - Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, dell'intera piena proprietà pari a 1000/1000 per i beni che compongono il Lotto 2 in capo agli esecutati, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite in corso di costruzione, nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 140.000,00 (centoquarantamila euro)

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.

Verona, 27 dicembre 2024

Con osservanza

Il CTU
Arch. Patrizia Galante

Tribunale di Verona E.I. n. 185/2024 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Ilaria Castellani

ALLEGATI

- E.1 Titoli di provenienza dei beni
- E.1.1 Atto di Permuta
- E.1.2 Certificato di Stato di famiglia
- E.1.3 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.2. Planimetrie catastali attuale e storica
- E.2.2 Visura Catastale
- E.2.3 Mappa ai Terreni
- E.2.4 Elaborato Planimetrico Condominio
- E.2.5 Bilanci Condominiali 2024- 2025
- E.3 Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- E.4 Progetti e Permessi di costruire
- E.5 Fotografie degli interni
- E.5.1 Fotografie degli esterni
- E. 6 Atti Notarili e visure dei dati di compravendita comparabili
- E.6.1 Notifica alle parti

