

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

Procedimento n. **320/2019**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Attilio Burti**

Esecuzione \*\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*\*  
promossa da Con Avv. Giancarlo Rossato di Badia Polesine (Ro)

Contro \*\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*\*  
Con Avv. Stefano Perusi di Verona

Creditore \*\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*\*\*  
Intervenuto Con avv. Luigi Vaccari di Modena

Custode  
**Avv. Silvia De Rosa** di Verona

Prossima udienza: 25 Novembre 2020

**Elaborato Peritale**

Cap	INDICE	Pag.
1	Identificazione dei beni in Pignoramento	2
2	Proprietà dei beni e stato di possesso	3
2	Provenienza dei beni - Atti Notarili	3
3	Ubicazione dei beni - Modalità di Accesso	5
4	Descrizione dei beni e caratteristiche generali	5
5	Situazione Urbanistica ed edilizia	11
6	Conformità ed oneri di Regolarizzazione	12
7	Accertamento Vincoli ed Oneri Giuridici	15
8	Informazioni utili per l'acquirente	16
9	Indicazioni di quote in caso di comproprietà	16
10	Valutazione complessiva del lotto	16
11	Riepilogo dati essenziali	19

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

**Premessa**

All'udienza del 17/01/2020 la sottoscritta Dott. Arch. Patrizia Galante, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1715, con studio in Verona, via Pier Fortunato Calvi 5, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra. In assolvimento all'incarico viene depositato il presente elaborato peritale.

**1. Identificazione dei beni in Pignoramento – lotto Unico -**

Con atto di pignoramento immobiliare del 22/07/2019, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5683/2019 Trascritto a Verona in data 11/10/2019, ai n 40591 R.G. e 27491 R.P., veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

**Lotto Unico - NCEU Comune di Salizzole (Vr)**

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **1**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **2**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Abitazione Civile

A carico di: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

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

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

N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr) via Albergo, civico 21

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **1**; Cat. **C/1**; Cl. **6**;

Cons. **150** mq; Sup. Cat. **163** mq; Rend. €. **1.262,74**.

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **2**; Cat. **C/1**; Cl. **8**;

Cons. **14** mq; Sup. Cat. **15** mq; Rend. €. **160,51**.

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Cl. **2**; vani **8**;

Sup cat Tot **182** mq; Esc Aree scop. **179** mq; Rend **€ 404,90**.

Intestati a: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

**1.3 Variazione Catastale**

Variazione Catastale per aggiornamento della Planimetria Catastale relativa al bene individuato al NCEU Comune di Salizzole Fg 21, Part 8, Sub 5 eseguita con protocollo VR 0094117 del 25/06/2020 in atti dal 26/06/2020. A seguito di Variazione Planimetrica, occorsa per ampliamento e diversa distribuzione interna, svolta a cura della Ctu, l'immobile ha subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento per consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali.

N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr) via Gaetano Donizetti, civico 2570  
Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Cl. **2**; vani **8,5**;  
Sup cat Tot **233** mq; Esc Aree scop. **227** mq; Rend **€. 430,21**.

Intestati a: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.  
\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.  
\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.  
\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

#### **1.4 Precisazioni in ordine alla Toponomastica**

In riferimento ad accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salizzole, è emerso che l'unità commerciale identificata al Fg 21, Part. 8, Sub 2, è individuata all'indirizzo di Via Albero; mentre l'unità commerciale di cui al Sub 1 e l'unità abitativa di cui Sub 5, hanno assunto l'indirizzo di via Gaetano Donizetti, civico 2570.

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

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare composto da un edificio disposto su due livelli adibito, al piano terra, a locale bar/ristorazione di mq 269 commerciali comprensivi di Portico esterno di mq. 34; una Bottega ad uso Negozio composto di una stanza di mq. 15 posta al piano terra, ricadente all'interno delle mura perimetrali del locale pubblico, oltre ad un appartamento al piano primo di mq 255 commerciali. Fanno parte del compendio anche i Beni Comuni Non Censibili corrispondenti al Sub. 6, corte comune ai Sub. 1, 2, 3, 4, 5. Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione.

## **2. Stato di Possesso e Provenienza dei Beni**

### **2.1 Stato di Possesso:**

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di gennaio 2020, e successivamente nel giugno 2020, il locale bar /pizzeria con l'ufficio annesso e l'appartamento soprastante, erano in uso dalla Fam. Sig.ri \*\* DATO OSCURATO \*\* con Moglie, Figlio e nipote, i quali conducevano l'attività di ristorazione e abitavano l'immobile soprastante di cui al Sub. 5. Richiesti raggugli, il sig.r \*\* DATO OSCURATO \*\* conferma di occupare i locali in accordo con i fratelli, privo di contratti di locazione o contratti di comodato d'uso. A seguito di accertamenti effettuate presso l'anagrafe Tributaria, i beni del presente procedimento, risultano sgravati da contratti di locazione o contratti di comodato d'uso gratuito registrati e attualmente attivi; l'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

### **2.2 Provenienza dei Beni – attuali e precedenti proprietari**

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

**2.3 Atto di Successione** – certificato di Denuncia di Successione di \*\* DATO OSCURATO \*\*, deceduto il 22 luglio 1996, come da denuncia registrata a Verona il 15 novembre 2000, n. rep. 95/775, Trascritta a Verona il 30 novembre 2000 ai n. 44963 R.G. e 30386 R.P.

A Favore di: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/5 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/5 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/5 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/5 di intera piena proprietà.

Dei Beni: N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr) via Albero, Foglio 21; Part. 8;

Sub. 1; Sub. 2; Sub. 5, oltre ad altri Beni non oggetto di procedimento

Nota: Trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte di \*\* DATO OSCURATO \*\*, trascritto a Verona in data 6 dicembre 2006 ai n. 60982 R.G. e 35233 R.P.

**2.4 Atto di "Scrittura Privata di Cessione di Quota"** del 24 luglio 1997, con autentica del Notaio Guido Magrelli di Cologna Veneta (Vr), numero di Repertorio 8343 notaio Magrelli, trascritto a Verona il 07 agosto 1997, ai n. 24248 R.G. e 18361 R.P.

A Favore: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/20 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/20 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/20 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/20 di intera piena proprietà.

Contro: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/5 di intera piena proprietà.

Dei Beni: N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr) via Albero, Foglio 21; Part. 8;

Sub. 1; Sub. 2; Sub. 5.

Oltre ad altri Beni non oggetto del presente procedimento

### **3. Lotto Unico - Ubicazione del Bene e Modalità di accesso**

#### **3.1 Localizzazione e Caratteristiche generali**

I beni che compongono il lotto unico sono dislocati in Comune di Salizzole, via Gaetano Donizetti 2570, angolo via Albero 21, località situata fra Salizzole e Nogara, in area prevalentemente agreste, meglio identificati fra i confini: N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr), Foglio 21; a Nord part. 439; ad Est e Sud strada statale Salizzole Nogara via Donizetti; ad Ovest Strada vicinale via Albero e foglio confinante, le cui caratteristiche di zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	Via Donizetti, angolo via Albero di Salizzole, è situata a circa Km 3 dal centro del Comune, in area greste. I beni distano circa km. 5 da Nogara; Km 18 dal Comune di Legnago; Km 24 da Mantova e Km 25 da Verona. In un'area prevalentemente agreste con radi insediamenti abitativi.
Viabilità e Collegamenti pubblici	La zona è servita da strade statali di collegamento diretto con Verona e con i maggiori Comuni. L'area è poco servita dai mezzi pubblici che fermano a Salizzole e nella vicina Nogara km 5, dove ferma la Ferrovia ed il servizio di trasporto pubblico con orari stabiliti

Servizi istituzionali e di istruzione	L'area non è servita; è necessario l'uso di un mezzo di trasporto proprio per raggiungere i maggiori servizi quali asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuole medie inferiori, biblioteca, centro sportivo, chiesa, Municipio, polizia municipale, uffici postali, situati nel centro del Comune.
Servizi di zona attività commerciali	E' necessario l'uso di un mezzo di trasporto per raggiungere i maggiori servizi quali: negozi al dettaglio, farmacie, banche, supermercati, bar, cinema, mercati rionali, ipermercati.

#### 4 LOTTO UNICO - Descrizione dei Beni e caratteristiche generali

Gli immobili in pignoramento che compongono il Lotto Unico sono descritti come segue:

N.C.E.U. Comune di Salizzole (Vr) via G. Donizetti 2570 angolo via Albero

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **1**; Cat. **C/1**; Cl. **6**;

Cons. **150** mq; Sup. Cat. **163** mq; Rend. €. **1.262,74**.

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **2**; Cat. **C/1**; Cl. **8**;

Cons. **14** mq; Sup. Cat. **15** mq; Rend. €. **160,51**.

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Cl. **2**; vani **8,5**;

Sup cat Tot **233** mq; Esc Aree scop. **227** mq; Rend €. **430,21**.

Trattasi di **intera piena proprietà** per la **quota di 1000/1000** di compendio immobiliare composto da un caseggiato tipo villino risalente ai primi anni '70, a pianta rettangolare, disposta su due livelli, con prospetti liberi su tre lati. L'immobile nelle sue parti esterne si presenta mediamente poco curato, con tre prospetti rifiniti a malta e tinteggiatura logora, il quarto prospetto è muro perimetrale interno al capannone confinante, si presenta con murature al grezzo, mancanti di malte e tinteggiatura.

L'immobile, al piano terra, è adibito a locale bar/Pizzeria con cucina di mq. 269,44 commerciali e si presenta nello stato di vecchio; sempre al piano terra, insiste un locale commerciale adibito a negozio attualmente in disuso. Il negozio si compone di una sola stanza di mq. 15,90 commerciali con ingresso in via Albero. Al piano primo insiste un appartamento di mq. 255,18 commerciali, composto da numerose stanze, tre bagni di cui uno nello stato di inagibile perché completamente demolito.

I beni sono di seguito descritti:

**Bar Pizzeria con cucina:** Trattasi di locale Bar con Pizzeria e cucina situato al piano terra, fronte strada per complessivi mq. 269 commerciali. Si compone di una sala di ingresso con bar e portico esterno di mq. 35, due sale ristorazione, una sala pizzeria con forno da pizze a legna costruito in muratura, un locale cucina con camino da arredo ed una stanza ad uso ufficio. Il locale commerciale è dotato di un gruppo di due servizi igienici adibiti ad uso pubblico, vetusti e non conformi alla normativa per diversamente abili.

Le finiture vedono largo uso di materiali in legno, le stanze sono rivestite con un perlinato in legno scuro, le pavimentazioni sono per la maggior parte in lastre di marmo screziato grigio con inserti in rosa, non lucidato. L'impianto di riscaldamento è vetusto, non funzionante e con tubature logore, inoltre la centrale termica è dislocata in un locale adiacente non oggetto di pignoramento. La CTU segnala che l'offerente dovrà provvedere, a proprie spese, alla ricostruzione dell'impianto di riscaldamento. Della mancanza di riscaldamento la Ctu ne tiene conto nell'atto di valutazione del cespite.

Il locale commerciale è attualmente riscaldato per mezzo di una stufa a palett di legna posizionata nella sala ristorante. L'altezza interna del locale commerciale misura h. 2,80.

**Locale Negozio** Trattasi di stanza singola di mq. 15 circa, ad uso catastale di negozio.

Il locale Negozio insiste nel medesimo sedime della struttura immobiliare, è inserito all'interno delle mura perimetrali del locale Pizzeria bar. E' posizionato lateralmente via Gaetano Donizetti, ed affaccia su via Albero, una strada con poco passaggio di mezzi e persone; inoltre il negozio non è dotato di vetrina. Il negozio è direttamente collegato con la pizzeria tramite una porta diretta. Presenta un accesso pubblico da via Albero ed è dotato di finestra con inferriata fissa. Alla data di sopralluogo, il negozio si presentava dimesso e non utilizzato da tempo, ammalorato da copiose chiazze di umidità di risalita alla base delle pareti. Il locale negozio è privo di riscaldamento. L'altezza interna del negozio misura h. 2,80.

**Appartamento** Trattasi di unità immobiliare di mq. 255 commerciali, disposta al piano primo della struttura immobiliare. L'accesso avviene tramite una scala esterna posta in facciata ed una scala interna dislocata fra sala bar e corridoio di collegamento con i bagni e il negozio.

L'immobile si compone di numerose stanze, alla data di sopralluogo, nessuna delle quali era adibita a cucina. Presenta tre servizi igienici, di cui due recentemente rinnovati, mentre il terzo è stato demolito e la stanza versa nello stato di cantiere incompiuto.

L'impianto di riscaldamento, composto da tubature in sottotraccia e termosifoni, si presenta in parte vetusto con tubature logore, in parte rinnovato; inoltre la centrale termica è dislocata in un Subalterno confinane non oggetto di pignoramento. La CTU segnala che l'offerente dovrà provvedere, a proprie spese, alla ricostruzione dell'impianto di riscaldamento. Della mancanza di centrale termica la CtU ne tiene conto nell'atto di valutazione del cespite.

La CtU segnala: le finestre dell'appartamento che volgono a nord, aprono verso l'interno di un capannone in proprietà degli esecutati, ma non oggetto di vendita.

In questo caso, le finestre che volgono verso la proprietà altrui dovranno essere chiuse a cura dell'assegnatario, la CtU ne ammette i costi ed i locali, sono considerati architettonicamente ed ai fini di stima, locali ciechi, ovvero privi di arieggiamento.

La stanza disposta a margine nord est della casa, si presenta attualmente aperta su altro subalterno non pignorato, accorpando circa 5 mq del sub. 4, dove insiste l'unica finestra che illumina la stanza. Lo spazio in capo al Sub 4 deve essere restituito tramite chiusura con tramezza; l'assegnatario dovrà farsi carico dell'edificazione della muratura di separazione fra le diverse proprietà. Così facendo la stanza perde l'affaccio dell'unica finestra esistente, pertanto diviene locale cieco e deve essere considerato ripostiglio.

La ctu ne ammette i costi di edificazione della tramezza, mentre la planimetria catastale è già stata aggiornata a cura della ctu.

L'altezza interna dell'appartamento misura una parte H. 2,80; una parte disposta in prossimità del magazzino, presenta la copertura spiovente, con H.min 2,10 e H.max 3,10.

L'appartamento presenta alcune difformità che l'assegnatario è chiamato a far fronte; la CtU ne ammette i costi di ripristino. Per un maggiore ed esaustivo approfondimento dell'argomento, si invita alla presa visione del Cap. 6 del presente elaborato.

**4.1 Lotto Unico - Dimensioni – il Cespite risulta così composto:**

<b>Locale commerciale</b>	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Portico Esterno	Mq	35,35	H. 2,80	Mq	35,35	0,50	Mq	17,68
Zona Bar	Mq	31,02	H. 2,80	Mq	35,98	1,00	Mq	35,98
Sala lavoraz. Pizze	Mq	33,17	H. 2,80	Mq	38,48	1,00	Mq	38,48
Forno	Mq	1,82	H. 2,80	Mq	2,11	1,00	Mq	2,11
Cucina	Mq	33,40	H. 2,80	Mq	38,74	1,00	Mq	38,74
Sala Ristorante	Mq	48,19	H. 2,80	Mq	55,90	1,00	Mq	55,90
Sala	Mq	20,68	H. 2,80	Mq	23,99	1,00	Mq	23,99
Ufficio	Mq	14,04	H. 2,80	Mq	16,29	1,00	Mq	16,29
Wc + Anti bagno	Mq	7,48	H. 2,80	Mq	8,68	1,00	Mq	8,68
corridoio scala	Mq	7,60	H. 2,80	Mq	8,82	1,00	Mq	8,82
Ripostiglio sottoscala	Mq	1,20	Hm. 1,40	Mq	1,39	0,35	Mq	0,49
Rip. Sottosc Esterno	Mq	3,20	Hm. 1,40	Mq	3,71	0,35	Mq	1,30
<b>Risult. Bar Pizzeria</b>	Mq	<b>237,15</b>		Mq	<b>269,44</b>		Mq	<b>248,45</b>

<b>Negozi</b>	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Negozi Sub. 2	Mq	13,60	H. 2,80	Mq	15,91	1,00	Mq	15,91
<b>Risult. Negozi</b>	Mq	<b>13,60</b>		Mq	<b>15,91</b>		Mq	<b>15,91</b>

<b>Appartamento</b>	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Scala esterna	Mq	7,68	H. 2,80	Mq	7,68	0,50	Mq	3,84
Ballatoio d'Ingresso	Mq	21,06	H. 2,80	Mq	21,06	0,50	Mq	10,53
Corridoio Ingresso	Mq	12,22	H. 2,80	Mq	14,18	1,00	Mq	14,18
Cucina	Mq	17,01	H. 2,80	Mq	19,73	1,00	Mq	19,73
Letto	Mq	18,40	H. 2,80	Mq	21,34	1,00	Mq	21,34
Corridoio	Mq	11,74	H. 2,80	Mq	13,62	1,00	Mq	13,62
Stanza Ripostiglio	Mq	14,00	H. 2,80	Mq	16,24	1,00	Mq	16,24
Bagno	Mq	4,95	H. 2,80	Mq	5,74	0,50	Mq	2,87
Letto	Mq	14,00	H. 2,80	Mq	16,24	1,00	Mq	16,24
corridoio e scala	Mq	11,80	H. 2,80	Mq	13,69	1,00	Mq	13,69
Letto	Mq	14,40	H. 2,80	Mq	16,70	1,00	Mq	16,70
Letto	Mq	13,85	H. 2,80	Mq	16,07	1,00	Mq	16,07
Disbrigo e corridoio	Mq	23,00	Hm. 2,52	Mq	26,68	1,00	Mq	26,68
Stanza Ripostiglio	Mq	17,33	Hm. 2,60	Mq	20,10	1,00	Mq	20,10
Bagno cieco	Mq	4,77	Hm. 2,60	Mq	5,53	1,00	Mq	5,53
Bagno cieco	Mq	4,90	Hm. 2,60	Mq	5,68	1,00	Mq	5,68
Letto	Mq	12,84	Hm. 2,52	Mq	14,89	1,00	Mq	14,89
<b>Risult. Appartamento</b>	Mq	<b>223,95</b>		Mq	<b>255,18</b>		Mq	<b>237,94</b>

**4.2 - Tipologia edilizia - La struttura edilizia del cespite risulta così edificata:**

Fondazioni e Strutture portanti,	Fondazioni del tipo misto, in parte in calcestruzzo armato, parte edificato con setti murari di spina portanti; struttura portante composta da muri di spina portanti e cemento armato. Condizioni Buone
Solai	Edificati con travetti portanti in calcestruzzo armato appoggiati su pilastri o muri portanti di spina, con sovrastante massetto. Condizioni buone
strutture verticali	Edificato con murature perimetrali portanti in laterizio e cemento armato; ripartizioni interne composte da muri portanti di spina edificati in laterizio, in parte composte da tramezze in laterizio di sp cm. 10. Condizioni sufficienti. La CTU segnala di aver riscontrato in più parti dell'immobile, alcune murature fortemente deteriorate per effetto di percolamenti di acque meteoriche, nonché la presenza di chiazze di muffe nere, dislocate perlopiù negli angoli alti delle murature dell'appartamento.
Murature esterne	Murature esterne rifinite in malta tipo strollato e tinteggiate di bianco. Stato vetusto. Parete interna di separazione fra magazzino e casa: si presenta lasciata al grezzo, ovvero non finita da rinzafo di malta e colorazione.
Copertura	Due tipi di copertura: la casa presenta la copertura in tipologia a doppia falda, edificato con struttura portante con travi in legno e travetti longitudinali, con assito superficiale e coppi a copertura. Il tetto si presenta nello stato di vecchio e presenta in più punti percolamenti di acqua. Stato vecchio, Condizioni scarse La seconda parte di copertura (che prosegue sopra il magazzino) presenta la copertura in tipologia a doppia falda, edificato con struttura portante in travi reticolari di ferro leggero, sovrastato da lastre di ondulina industriale. La parte che copre le stanze abitate, è stata dotata di leggera coibentazione. Stato vecchio, Condizioni scarse
Scale	Presenza di due scale di accesso per raggiungere l'appartamento del piano primo. La prima diretta esterna edificata in calcestruzzo armato, rivestita di lastre di pietra chiara, la scala da accesso al ballatoio esterno. condizioni sufficienti; presenta il corrimano e ringhiera di protezione in legno deteriorato dalle intemperie, in più punti mancante o marcio. Condizioni pessime. La seconda scala è interna e collega la pizzeria con l'appartamento soprastante. Edificata con struttura portante e scalini in legno. Presenta anche il corrimano costruito in legno scuro. Stato e condizioni buone.
Impianto termico	Caldaia: bruciatore tipo industriale a terra, con serbatoio di accumulo acqua sanitaria e camino scarico fumi, recentemente installato, utile al riscaldamento dell'intero cespite, ma dislocato in locale adiacente non oggetto di pignoramento. Appartamento: Impianto di riscaldamento composto da tubazioni poste in sottotraccia e corpi radianti in alluminio, alcuni di recente installazione, altri risalenti all'epoca di edificazione, mancante in un bagno. Non è stato possibile svolgere l'accertamento di funzionalità. Conformità: non a norma. Bar Pizzeria: Impianto di riscaldamento composto da tubazioni poste in sottotraccia e corpi radianti in alluminio, altri risalenti all'epoca di edificazione. Non è stato possibile svolgere l'accertamento di funzionalità. Conformità: non a norma. Data l'assenza del bruciatore perché dislocato in un locale non pignorato, la ctu considera l'immobile privo di riscaldamento, pertanto l'offerente dovrà provvedere, a proprie spese, alla ricostruzione dell'impianto. Della mancanza di riscaldamento la CtU ne tiene conto nell'atto di valutazione del cespite. La sala ristorante è riscaldata da una stufa a palet; la cucina è riscaldata da un recente camino a legna, da arredo.
Impianto Gas	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete municipale, composto da tubazioni, valvole e rubinetti gas. Stato usato, Conformità non rilasciata.
Impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, tensione 220 V; composto da prese, punti luce, derivazioni e salvavita. Stato usato, Conformità non rilasciata.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale.



	Stato usato, condizioni buone
--	-------------------------------

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

##### Esercizio Pubblico adibito a Bar – Pizzeria Sub. 1 e Negozio Sub. 2

Murature e finiture	Le murature interne del bar pizzeria, si presentano rifinite a malta e rivestite di Perlinato di legno scuro nella parte inferiore, mentre nella parte superiore la muratura è rifinita a malta e tinteggiata di bianco con colorazione logora.
Porte e serramenti	L'intero esercizio pubblico, si presenta uniformemente rifinito con porte e serramenti edificati in legno di pino, con specchiature di riquadri in vetro, in stile rustico. Il portoncino d'ingresso, non blindato, si presenta di ampie dimensioni, è dotato esternamente di inferiate di chiusura apribili. Le finestre si presentano apribili ad anta, con doppio vetro e maniglia in materiale metallico, anch'esse di buone dimensioni e di medesima fattura del portoncino, le più dotate di ringhiera antintrusione fissa. Porte interne in legno di pino rustico, in maggioranza con medesimo disegno dei serramenti esterni, fatto eccezione dei servizi igienici che si presentano bianche e di pessima fattura. Porte e serramenti appaiono risalenti agli anni 80. stato sufficiente. Oscuranti composti da avvolgibili in Pvc color marrone chiaro, a movimentazione manuale con corda. Condizioni vecchio.
Pavimenti e rivestimenti	Le stanze riservate al pubblico sono pavimentate con lastre di marmo grigio tipo arabesco con venature marroni e altre cromie, lucidate in opera, con lucidatura vetusta. Stato buono. Esternamente il portico si presenta pavimentato con lastre di pietra grigia, tipo beola posata a mosaico. Stato buono
Impianti sanitari	L'esercizio pubblico è dotato di un gruppo di servizi igienici non adeguati alla normativa per diversamente abili. Sono composti da un antibagno dotato di due lavandini in ceramica bianca e rubinetto in materiale metallico modello semplice. I sanitari si presentano vetusti ed in pessimo stato di manutenzione. Due bagni di dimensioni minimali, dotati di turca a terra in ceramica bianca, con sciacquone. Stato pessimo. Pavimento e rivestimento dei locali bagno si compone da piastrelle vecchie di dimensioni e colori diversificati. Porte bianche di modello e stato vecchio. Gli spazi adibiti a servizio igienico si presentano nello stato di vecchio ed in pessimo stato di manutenzione. Condizioni: insufficienti
Portico esterno	Portico fronte il bar pizzeria, costituito di una tettoia in legno a spiovente con strutture portanti composte da pilastri e travi in legno scuro, copertura composta da assito in legno e sovrastanti tegole parapioggia. Il porticato è in appoggio alla facciata principale e aperto su tre lati. Stato di conservazione buono.
Impiantistica in uso nel locale Pubblico	Impianto Gas: presente in cucina del locale pubblico, in tipologia di sottotraccia con alimentazione da rete municipale, composto da tubazioni zincate, valvole e rubinetti gas. Stato, usato; conformità non rilasciata. Impianto elettrico: il locale pubblico utilizza per lo più l'energia elettrica per il funzionamento dei macchinari tipo lavapiatti o da caffè. Il locale è fornito di impianto per l'energia elettrica in tipologia di sottotraccia, composto da prese, punti luce, derivazioni e salvavita. Stato usato, Conformità: non rilasciata. Impianto Idrico – In Tipologia di sottotraccia con alimentazione da rete idrica Comunale, con terminali di utilizzo in bagno, in locale Bar e locale Cucina. Stato usato, condizioni sufficienti. Impianto di climatizzazione – rilevato un climatizzatore posizionato nella sala ristorante con corpo esterno disposto sopra la scala esterna. L'impianto si presenta vetusto o non funzionante. Stato Usato, Privo di certificazione.
Negozio Sub 2	Si presenta una unica stanza con pareti finite a malta e tinteggiate di bianco. La base delle pareti sono colpite da copiose chiazze di umidità di risalita. Il locale commerciale è pavimentato con piastrelle in ceramica rosata di medie dimensioni posate dritte. Porta di ingresso e finestra dotata di inferriata, risalgono agli anni sessanta, edificate in legno con vetro singolo. Il negozio presenta una porta di collegamento con il bar, anch'essa degli anni 60. Il locale Negozio presenta solo l'impianto elettrico in condizioni minimali e non a norma. L'impianto non appare autonomo.

**4.3 LOTTO UNICO - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:  
Appartamento di civile abitazione Sub. 5 – Piano Primo**

Murature e finiture interne	Le murature interne dell'appartamento si presentano rifinite a malta e tinteggiate per la maggioranza in color bianco. Alcune stanze si presentano recentemente tinteggiate, altre presentano la tinteggiatura logora. È doveroso segnalare che alcune pareti si presentano ammalorate da umidità di risalita, dislocati alla base della muratura con visibili chiazze di acqua, provocando lo sgretolamento delle malte. Altre murature sono colpite da muffe scure dislocate in alto, negli angoli freddi. Il solaio inoltre si presenta, in più punti, ammalorato da percolamenti di acqua. Stato vetusto
Scale di risalita	L'immobile è accessibile mediante due scale di risalita: una scala esterna alla struttura ed edificata in muratura e pavimentata in pietra. Condizioni sufficienti; corrimano e ringhiera di sicurezza, edificata in legno e ferro, condizioni pericolanti. Seconda scala che collega l'appartamento con il locale pizzeria, si presenta con scala e corrimano edificati in legno scuro, si presenta in buono stato di manutenzione
Impianti sanitari	Bagno disposto a Sud, in affaccio a via Donizetti: si presenta completamente demolito e non funzionante; presenta solo gli attacchi vetusti, privo di sanitari, con piastrelle di pavimentazione e parte dei rivestimenti, demolite. Stato insufficiente II° Bagno disposto a nord, in affaccio sul capannone. Si presenta costruito a fine anni '90, composto da water, bidet e lavandino, modello a terra con colonna. sanitari in ceramica bianca, modello ideal standard con rubinetteria in materiale metallico cromato. Doccia in ceramica bianca completo di box doccia con porta a scorrere. Segnalo che le murature presentano tracce di muffa. Il locale è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica color azzurro a terra e bianche alle pareti, con greche e decori in motivo floreale. Qualità e Condizioni buone. III° Bagno disposto a nord, in affaccio sul capannone. Si presenta anch'esso costruito a fine anni '90, composto da lavandino con colonna con water e bidet, in ceramica bianca, modello a terra, marca Ideal Standard con rubinetteria in materiale metallico cromato. Doccia in ceramica bianca completo di box doccia con porta a soffietto. Segnalo che le murature presentano tracce di muffa. Il locale è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica color verde a terra e bianche alle pareti. Qualità e Condizioni buone.
Pavimenti e rivestimenti	Le stanze dell'appartamento sono per lo più pavimentati con ceramiche lavabili risalenti agli anni '70, diversificate a seconda degli ambienti, tutte sui toni del marrone chiaro e scuro, con cromie e disegni differenti per ogni ambiente. Esternamente il ballatoio d'ingresso si presenta anch'esso pavimentato con ceramica. Stato vetusto
Porte e serramenti	L'appartamento si presenta per lo più rifinito con porte e serramenti edificati in legno e specchiature di riquadri in vetro; le finestre si presentano costruite in legno, apribili ad anta, con vetro singolo e maniglia in materiale metallico. tipiche degli anni '70. Di queste fanno eccezione le due stanze con i bagni edificate a nord in affaccio sul magazzino, che si presentano recentemente rinnovate in porte, serramenti e materiali. Gi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc color marrone, avvolgibili manualmente con corda laterale. Il portoncino d'ingresso, che pone l'accesso dal ballatoio esterno, si presenta edificato in legno con una specchiatura in vetro laterale. Condizioni usato e vetusto.
Impianto idrico	Impianto idrico funzionante nei soli due servizi igienici composto da tubature per approvvigionamento idrico poste in sottotraccia. La ctu segnala che l'acqua calda è fornita da un bruciatore posizionato in ambiente non pignorato; altresì segnalo di non aver riscontrato, nella stanza cucina, gli allacciamenti adeguati alle funzioni di cottura o lavaggio stoviglie.
Impianto elettrico e condizionatori	L'immobile si presenta composto da un impianto di energia elettrica costruito negli anni '70, in sottotraccia, con prese, pulsanti, derivazioni e punti luce. L'impianto è stato in alcuni punti rimaneggiato, in altre stanze si presenta allo stato di vetusto, in talune parti non funzionante. Stato vetusto, certificazione non conforme.

	Ho riscontrato la presenza di un condizionatore composto da corpo interno e split esterno. Stato Non a norma, non funzionante
--	---

## 5 Situazione Urbanistica ed Edilizia

In riferimento a ricerche documentali svolte presso il Comune di Salizzole (Vr), ufficio Edilizia Privata, è emerso che il cespite oggetto di pignoramento era esistente alla data del 1° settembre 1967. Delle preesistenze sono stati reperiti agli atti del Comune di Salizzole, documenti comprovanti l'esistenza. Agli Atti del Comune, sono emersi i più recenti titoli abilitativi relativi all'immobile:

- **Licenza di Costruzione n. 20 del 1970**, n. prot. 1679/10-X del 14 aprile 1970, riportante il permesso di costruzione per ampliamento di un edificio esistente da adibirsi a civile abitazione, osteria e negozio di generi alimentari. Il progetto ottiene il parere favorevole dell'ufficio Sanitario ed i lavori vengono autorizzati in data 12 maggio 1970; ultimati in data 26 maggio 1975.
- **Certificato di Abitabilità alla concessione n. 20 del 1970** rilasciato dal Comune di Salizzole (Vr) in data 22/12/1975 /01/1974 in cui il Comune dichiara agibile l'unità immobiliare a civile abitazione, composta da vani 4 oltre a 6 altri vani.
- **Condono Edilizio - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 226 del 1986**, di cui protocollo n. 1666 del 29/03/1986, richiesta per le opere consistenti in Ristrutturazione, mutamenti d'uso, ampliamenti, tettoia, varianti interne e prospettiche ad uso commerciale. Il Comune di Salizzole rilascia la concessione edilizia in Sanatoria in data 14 dicembre 1996.

Le pratiche edilizie sopra riportate, rappresentano le più importanti; ovvero quelle che hanno assentito l'edificazione della struttura edilizia, oggi in pignoramento. Alle suddette pratiche, ne seguono altre di peso architettonico inferiore, fra le quali:

- Concessione 34 del 1984 recante l'autorizzazione all'installazione di una recinzione;
- Concessione n 42 del 1986, per l'apertura di un passo carraio.
- Autorizzazione n. 76 del 1987 per la sistemazione della pavimentazione del cortile.
- Autorizzazione edilizia n 50 del 1988, recante l'approvazione per l'installazione di una tettoia.
- Autorizzazione edilizia n 47 del 1989, per manutenzione straordinaria, prot. n. 2641 del 2 giugno 1989, recante l'autorizzazione alla sostituzione dei canali di gronda della pizzeria e del magazzino.

La scrivente CTU dichiara di non aver riscontrato, disposti agli atti, ulteriori titoli abilitativi successivi all'edificazione, relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento.

## 6 Conformità e oneri di regolarizzazione

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

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà degli esecutati per giusti titoli di successione. La sottoscritta dichiara la

corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza delle quote nei collegamenti al ventennio.

La scrivente CTU conferma che all'atto di successione del Padre fa seguito la trascrizione di accettazione tacita di eredità in dipendenza alla morte di \*\* DATO OSCURATO \*\* .

## **6.2 Giudizio di conformità Tecnico - Catastale**

Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento. Visionata la planimetria catastale di ognuno dei beni in pignoramento e confrontato con lo stato dei luoghi effettivamente edificati, la scrivente CTU dichiara che gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento; Per i beni censiti al Fg 21, Part. 8, Subb. 1 e 2, dichiaro che sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastale che risultano pertanto conformi. Per il bene censito al Fg 21, Part. 8, Sub. 5, la scrivente Ctu dichiara che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

A seguito di variazione Catastale, eseguito con protocollo VR 0094117 del 25/06/2020 in atti dal 26/06/2020 svolto a cura della Ctu, occorsa per ampliamento e diversa distribuzione interna, la planimetria del Sub. 5 ha subito un aggiornamento, restituendo conformità planimetrica all'unità abitativa.

## **6.3 Giudizio di conformità tecnica edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Salizzole, ufficio Edilizia Privata, relativamente ai progetti edilizi che hanno assentito gli immobili in pignoramento ed elencati nel precedente capitolo 5, sono emerse le seguenti situazioni:

Bar Pizzeria e Negozio: Visionati i titoli abilitativi edilizi disposti agli atti presso il Comune di Salizzole (Vr), i progetti, la Sanatoria e l'agibilità che hanno assentito la costruzione l'edificio, confrontato con lo stato dei luoghi effettivamente edificati, la scrivente CTU dichiara che le concessioni edilizie e Sanatoria sono esatte e concedono l'edificazione dell'immobile in pignoramento. Confermo inoltre che sussiste corrispondenza fra le ripartizioni interne dell'immobile, quindi lo stato dei luoghi, e i progetti assentiti in Comune.

Abitazione Piano Primo: Visionati i titoli Abilitativi Edilizi, la Sanatoria e l'agibilità che hanno assentito l'edificazione dell'abitazione di cui Sub. 5, la scrivente ctu dichiara che non sussiste conformità fra i progetti assentiti e la distribuzione interna dei locali per le seguenti motivazioni:

Da Progetto, l'appartamento si componeva di cucina, cinque camere da letto, un bagno, corridoi e disbrigo, oltre a e due spazi aperti in affaccio sul magazzino, ad uso ripostiglio. Lo stato dei luoghi riscontrato, vede la chiusura con tramezza in muratura dei due spazi a ripostiglio con la conseguente edificazione di ulteriori due servizi igienici e due stanze.

L'immobile presenta altre opere edilizie di cui l'assegnatario dovrà farsi carico, nascenti dall'avvenuto pignoramento e dalla necessità di suddividere i beni pignorati da quelli liberi. Questi sono: chiusura di finestre e porte in affaccio su altra proprietà; chiusura e restituzione di spazi appartenenti ad altri subalterni; ricostruzione di impianto di riscaldamento per centrale termica dislocata in altro subalterno non pignorato.

**Opere Edili di regolarizzazione.** Per quanto concerne l'edificazione delle stanze e dei bagni: Sentito il parere dei tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salizzole, trattandosi di opere interne, soggette a sola Comunicazione di Inizio Attività, sono sanabili tramite presentazione di progetto mediante procedura "SCIA in Sanatoria – Segnalazione Certificata di Inizio Attività", per opere già eseguite ed è subordinato al pagamento di costi di costruzione e sanzione amministrativa.

Altre opere edilizie nascenti dalla divisione delle proprietà e dalla necessità di dover separare utenze, collegamenti, aperture, luci ed affacci, insistenti fra le proprietà in pignoramento e le proprietà libere di cui, l'assegnatario, dovrà farsi carico per il ripristino dei luoghi. Queste si possono elencare:

Impianto di riscaldamento, composto da tubature in sottotraccia e termosifoni, si presenta in parte vetusto con tubature logore, in parte rinnovato; inoltre la centrale termica, al servizio dell'intero compendio, è dislocata nel Sub 3 confinane, non oggetto di pignoramento. La CTU segnala che l'offerente dovrà provvedere, a proprie spese, alla ricostruzione dell'impianto di riscaldamento. Della mancanza di centrale termica la Ctu ne tiene conto nell'atto di valutazione del cespite.

Edificazione di tramezze murarie: L'appartamento sub. 5 presenta una stanza disposta a margine nord est della casa, si presenta attualmente aperta su altro subalterno non pignorato, accorpendo circa 5 mq del sub. 4, dove insiste l'unica finestra che illumina la stanza. Lo spazio in capo al Sub 4 deve essere restituito tramite chiusura con tramezza. L'assegnatario dovrà farsi carico dell'edificazione della muratura di separazione fra le diverse proprietà, restituendolo la metratura all'immobile adiacente, ripristinando conformità catastale e progettuale all'immobile. Così facendo la stanza perde l'affaccio dell'unica finestra esistente, pertanto diviene locale cieco di ripostiglio.

Finestre in affaccio su altra proprietà: La struttura edilizia in pignoramento presenta una porta al piano terra e alcune finestre al piano primo che affacciano all'interno del capannone sub. 3 non colpito da pignoramento.

Le finestre non possono in alcun modo avere l'affaccio all'interno di altra proprietà privata. L'assegnatario è chiamato a chiudere le finestre, considerando i locali ciechi. Allo stesso modo l'assegnatario dovrà chiudere la finestra del disbrigo scale al piano primo, e la porta che collega la cucina della pizzeria con il magazzino.

**Costi di regolarizzazione** architettonica, per predisposizione di SCIA in Sanatoria per opere già eseguite, dovuta regolarizzazione delle due stanze e dei bagni, la Ctu ammette un costo di €. 6.500,00 per oneri di progettazione e sanzione amministrativa.

Edificazione di opere murarie e per la costruzione di tramezza e la chiusura delle finestre al fine di rendere autonome le unità immobiliari, la CTU ammette un costo di €. 4.800,00.

Predisposizione di nuovo accatastamento dovuto a chiusura finestre e porte relativo a due immobili, la ctu ammette l'importo di €. 1.500,00. Per la fornitura e posa di bruciatore per riscaldamento la Ctu ammette un costo di €. 6.000,00.

#### **6.4 Giudizio di Conformità degli impianti**

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto termico e di climatizzazione, si presentavano vecchi e privi di certificazione. Non

solo, l'impianto termico si presentava mancante di bruciatore perché installato in altro subalterno non pignorato, pertanto la ctu considera l'impianto non funzionante, non a norma. Impianto di condizionamento: non è stato possibile conoscere l'anno di installazione nonché svolgere le dovute verifiche di funzionamento dei macchinari installati, pertanto gli stessi vengono considerati non funzionanti.

Lo stato di vetustà, di funzionamento e di manutenzione dei sopra elencati servizi, non consente l'emissione della dovuta certificazione di conformità degli impianti, se non previa il loro rifacimento a nuovo. Dello stato manutentivo e di vetustà dell'impiantistica, la sottoscritta C.T.U., ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa del bene.

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

Il certificato di prestazione Energetica degli immobili, se pur richiesto dalla scrivente, non è stato fornito dagli esecutati. Della mancanza di Certificazione Energetica dello stabile, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione di dovuta certificazione relativa all'unità commerciale Sub 1, al negozio Sub 2, ed all'unità abitative sub. 5, per una spesa complessiva di €. 1.100,00.

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

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

**7.1 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale**, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/05/2016 n. Rep. 1951, Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Verona, in data 10 giugno 2016, ai n 21839 R.G. e 3645 R.P.

Importo iscritto: €. 15.000,00

A Favore: Società Agricola \*\* DATO OSCURATO \*\*

A Carico di: \*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

Per i Beni: NCEU Comune di Salizzole (Vr), Foglio 21; Part 8; Sub 1; Sub 2; Sub 5, oltre ad altri non colpiti da pignoramento.

Costo di cancellazione di Iscrizione giudiziale: €. 35,00

**7.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale**, derivante da Decreto Ingiuntivo del 12/05/2016 n. Rep. 1951, Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova, derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/04/2015 n Rep. 686, Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Verona, in data 2 novembre 2017, ai n 44690 R.G. e 7337 R.P.

Importo iscritto: €. 40.000,00

A Favore: Azienda Agricola \*\* DATO OSCURATO \*\*

A Carico di: \*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

Per i Beni: NCEU Comune di Salizzole (Vr), Foglio 21; Part 8; Sub 1; Sub 2; Sub 5

Costo di cancellazione di Iscrizione giudiziale: €. 294,00

**7.3 Trascrizione di verbale di Pignoramento Immobiliare** nascente da Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 22/07/2019, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 5683, Trascritto a Verona in data 11/10/2019, ai n. 40591 R.G. e 27491 R.P.

A Favore: \*\* DATO OSCURATO \*\*

A Carico di: \*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

\*\* DATO OSCURATO \*\*

Per i Beni: NCEU Comune di Salizzole (Vr), Foglio 21; Part 8; Sub 1; Sub 2; Sub 5

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 262,00

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

Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna

Altre limitazioni: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Spese condominiali: non sussiste condominialità per gli immobili che compongono il Lotto Unico.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto Unico, sono in proprietà ai quattro Fratelli per la quota di 250/1000 di intera piena proprietà ciascuno, unitamente per l'intera piena proprietà del cespite.

### **10. Valutazione complessiva del Lotto - LOTTO UNICO -**

#### **10.1 Criterio di Stima e fonti di informazione**

Premesso che la sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di

costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione. Considerando che il mercato immobiliare di beni simili risulta, allo stato attuale, sufficientemente dinamico da permettere di adottare un criterio di stima sintetica per comparazione di immobili affini compravenduti nel secondo semestre del 2019. Seguendo fonti derivanti dall'osservatorio del mercato immobiliare e le pubblicazioni dei valori di mercato di beni simili riferiti alla tipologia edilizia e alla zona mercantile, si adotta il criterio di stima per comparazione, assumendo come parametro mercantile i valori di compravendita a metro quadro lordo, per immobili simili compravenduti in Comune di Salizzole (Vr) o in zona limitrofa.

### **10.2 Lotto Unico - valore di mercato dei beni**

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composto da edificio disposto su due livelli adibito a locale bar / ristorazione con negozio al piano terra e da abitazione al piano primo, in capo agli esecutati ed identificati:

**Lotto Unico - NCEU** Comune di Salizzole (Vr)

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **1**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **2**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Abitazione Civile

Intestati a : \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

### **10.3 Lotto Unico - Valutazione dei beni**

Bene	Mq. Commerciali		valore equivalente		Valutazione a mq. commerciale		valore complessivo
Bar - Pizzeria	Mq	269,44	Mq	248,45	€/mq	€ 680,00	€ 168.946,00
Negozi	Mq	15,91	Mq	15,91	€/mq	€ 380,00	€ 6.045,80
Abitazione	Mq	255,18	Mq	237,94	€/mq	€ 460,00	€ 109.452,40
<b>Valore Totale</b>	Mq	540,53	Mq	502,30			<b>€ 284.444,20</b>

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dei beni che compone il Lotto Unico, la dislocazione e conformazione dei beni immobiliari, la consistenza, il grado di manutenzione e vetustà degli stessi, la sottoscritta C.T.U. stima un valore complessivo pari a:

€. 284.444,20 (duecentoottantaquattromilaquattrocentoquarantaquattroeuro/20)



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

Costi di regolarizzazione architettonica, per predisposizione di SCIA in Sanatoria per opere già eseguite, dovuta regolarizzazione delle due stanze e dei bagni, la CtU ammette un costo di €. 6.500,00 per oneri di progettazione e sanzione amministrativa;

Per opere murarie dovute a costruzione di tramezza di chiusura delle finestre, la CTU ammette un costo di €. 4.800,00;

Per la fornitura e posa di nuovo bruciatore la CtU ammette un costo di €. 6.000,00;

Per predisposizione di nuovi accatastamenti necessari a seguito di chiusura fonometrie, relativo a due immobili, la ctu ammette l'importo di €. 1.500,00;

Costo per predisposizione di certificazione Energetica per i tre immobili si ammette un costo di €. 1.100,00 comprensivo di ogni onere. Per un complessivo di €. 19.900,00.

La CtU inoltre applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 6 % dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, dovuto ad oneri di regolarizzazione, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

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

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

**€. 248.00.000,00 (duecentoquarantottomilaeuro/00)**

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Con la massima osservanza

Verona 23 luglio 2020

il CTU

Dott. Arch. Patrizia Galante

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Patrizia Galante  
n. 175  
settore architettura  
ARCHITETTO

## 11 Riepilogo dati essenziali – Lotto Unico

### Identificazione dei beni - Lotto Unico

Con atto di pignoramento immobiliare veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti: NCEU Comune di Salizzole (Vr)

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **1**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **2**; Cat. **C/1**; Negozi e Botteghe

Foglio **21**; Part. **8**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Abitazione Civile

A carico di: \*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

\*\* DATO OSCURATO \*\* per la quota di 1/4 di intera piena proprietà.

### Descrizione sommaria dei beni – lotto Unico

Intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare composto da un edificio disposto su due livelli adibito, al piano terra, a locale bar/ristorazione di mq 269 commerciali comprensivi di Portico esterno di mq 34 con Bottega ad uso Negozio composto di una stanza di mq 15 posta al piano terra; oltre ad un appartamento al piano primo di mq 255 commerciali. Fanno parte del compendio anche i Beni Comuni Non Censibili di cui Sub 6, corte comune ai Sub. 1, 2, 3, 4, 5. Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione.

### Prezzo Base d'asta - Lotto Unico

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

**€. 248.00.000,00 (duecentoquarantottomilaeuro/00)**

Con la massima osservanza

Verona 23 luglio 2020

il CTU

Dott. Arch. Patrizia Galante

