

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

Esecuzione Immobiliare	315-2023
Giudice	DOT.SSA PAOLA SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

LOTTE DA 1 A 3

Esperto Stimatore

geom. LUCA LEATI geometra | email: esecuzioni@agripietra.it

Custode Giudiziario

avv. NICOLA SORDI | email: avvnicolasordi@gmail.com

GEOMETRA LUCA LEATI:



Via Fontanelle Santo Stefano, n. 3 – 37129 Verona
C.F.: LTEL89T06L781F
P.IVA: IT03992610232
Web: www.agripietra.it
PEC: luca.leati@geopec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1.....	5
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	6
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3.....	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	8
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR	8
D.1.1.	PROPRIETÀ.....	8
D.1.1.1.	RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	9
D.1.2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	10
D.1.3.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	11
D.1.3.1.	CONTESTO.....	11
D.1.3.2.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO.....	11
D.1.3.3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	16
D.1.3.4.	INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	16
D.1.4	SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	17
D.1.5	SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	18
D.1.6.	SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	18
D.1.7	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
D.1.7.1.	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	19
D.1.7.2.	OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	19
D.1.8.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
D.1.8.1.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	20
D.1.8.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	21
D.1.8.3.	ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	21
D.1.8.4.	ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	22
D.1.9.	INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	22
D.1.10.	INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	22
D.1.11.	IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	23
D.1.12.	SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	23
D.1.13.	VALUTAZIONE DEL LOTTO	23
D.1.13.1.	CONSISTENZA	23
D.1.13.2.	CRITERI DI STIMA.....	24
D.1.13.3.	STIMA.....	24
D.1.13.4.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	25
D.1.13.5.	VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	25
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR	26
D.2.1.	PROPRIETÀ.....	26



D.2.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	27
D.2.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	27
D.2.3. DESCRIZIONE DEI BENI	28
D.2.3.1. CONTESTO.....	28
D.2.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO.....	29
D.2.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	34
D.2.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	34
2.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	35
D.2.5 SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	36
D.2.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	36
D.2.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	37
D.2.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	37
D.2.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	37
D.2.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	38
D.2.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	38
D.2.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	39
D.2.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	39
D.2.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	40
D.2.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	40
D.2.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	40
D.2.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	41
D.2.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	41
D.2.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO	41
D.2.13.1. CONSISTENZA	41
D.2.13.2. CRITERI DI STIMA.....	42
D.2.13.3. STIMA.....	42
D.2.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	43
D.2.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	43
D.3. LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR	44
D.3.1. PROPRIETÀ.....	44
D.3.1.1. RICERCHE PRESSO GLI UFFICI ANAGRAFICI – CAMERA DI COMMERCIO	45
D.3.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA	45
D.3.3. DESCRIZIONE DEI BENI.....	47
D.3.3.1. CONTESTO.....	47
D.3.3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO.....	47
D.3.3.3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI O DELLE PERTINENZE CON SPECIFICA INDICAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	51
D.3.3.4. INDIVIDUAZIONE DELL'ACCESSO O DEGLI ACCESSI DEL BENE IMMOBILE	51



3.4 SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA	52
D.3.5 SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	53
D.3.6. SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE	53
D.3.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	54
D.3.7.1. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI.....	54
D.3.7.2. OPPONIBILITÀ O INOPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	54
D.3.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	54
D.3.8.1. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	54
D.3.8.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	56
D.3.8.3. ACCERTAMENTO DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI.....	56
D.3.8.4. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI SULL'IMMOBILE	56
D.3.9. INDICAZIONI ACQUISITE IN ORDINE AGLI ONERI CONDOMINIALI	56
D.3.10. INDICAZIONI UTILI AI FINI DEL REGIME FISCALE DELLA VENDITA	57
D.3.11. IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA	57
D.3.12. SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE.....	57
D.3.13. VALUTAZIONE DEL LOTTO	58
D.3.13.1. CONSISTENZA	58
D.3.13.2. CRITERI DI STIMA.....	58
D.3.13.3. STIMA.....	59
D.3.13.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	59
D.3.13.5. VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	60
E. ALLEGATI GENERALI.....	61
F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	61



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 315/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero.
Tipologia immobile	Magazzini e locali di deposito.
Ubicazione	Bussolengo (VR), Via San Salvar n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12 mapp. n°: 77 sub. 53 – 50.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 7.000,00
Stato di occupazione	Non abitati.
Irregolarità edilizie	Da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria.
Irregolarità catastali	Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	Nessuna.



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 alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 315/23 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Luca Leati

Custode: avv. Nicola Sordi



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 315/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Magazzini e locali di deposito e rimesse
Ubicazione	Bussolengo (VR), Via San Salvar n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12 mapp. n°: 77 sub. 52 – 37.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 7.000,00
Stato di occupazione	Non abitati.
Irregolarità edilizie	Da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria.
Irregolarità catastali	Presenti, già regolarizzate con pratica Docfa.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	Nessuna.



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 alla valutazione completa.



A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 315/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Rimesse
Ubicazione	Bussolengo (VR), Via San Salvar n° 22
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Bussolengo (VR), Foglio 12 mapp. n°: 77 sub. 40 – 41 - 49;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 6.050,00
Stato di occupazione	Non abitati.
Irregolarità edilizie	Da regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria.
Irregolarità catastali	Non presenti.
Esistenza di formalità non cancellabili	NO.
NOTE	Nessuna.



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 alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà 1000/1000.

[REDACTED] sede in VERONA (VR)

C. DIVISIONI IN LOTTI

La ragione che ha portato lo scrivente alla divisione in lotti è la possibile difficoltà nel vendere come lotto unico i vari subalterni in oggetto.

Nonostante la divisione in più lotti, si ritiene indispensabile per una maggiore vendibilità dei cespiti, mantenere i parcheggi in terra battuta (di minor valore) uniti ai depositi (di maggior valore) e i restanti posti auto scoperti con pavimentazione in CLS (più appetibili) in un unico lotto.

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR

D.1.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 da [REDACTED]
[REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 29 marzo 2004 repertorio n. 59616 raccolta n.19437 e trascritto in Roma in data 14 aprile 2004 al numero di registro generale 16387 e numero di registro particolare 9713 da [REDACTED]
[REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;



- Atto pubblico notarile di rettifica del Notaio Fauci Domenico del 15 febbraio 2005 repertorio n. 55624 raccolta n.10091 e trascritto in Verona in data 24 febbraio 2005 al numero di registro generale 7229 e numero di registro particolare 4519. Si rettifica l'atto di compravendita in data 29 marzo 2004 n. 59616 e numero di registro particolare 19437 di rep. Notaio Capasso Alberto Vladimiro di Roma, trascritto a Verona in data 14 aprile 2004 al numero 9713 di formalità, poiché nella descrizione catastale era stata omessa l'indicazione della sezione censuaria.
- Atto pubblico notarile di conferimento in società del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 30 dicembre 1999 repertorio n. 40822 raccolta n.12001 e trascritto in Roma in data 13 marzo 2000 al numero di registro generale 9900 e numero di registro particolare 6659 da ENEL S.P.A. P.IVA 00934061003, C.F. 00811720580 a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

È stata reperita presso la Camera di Commercio di Verona la visura camerale in data 26/03/2024. (all. n. E.15)

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	VERONA (V) [REDACTED] 10 CAP 37138
Domicilio digitale/PEC	[REDACTED]
Numero REA	[REDACTED]
Codice fiscale e n.iscr. a Registro Imprese	[REDACTED]
Partita IVA	[REDACTED]
Forma giuridica	Societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	09/01/2007
Data iscrizione	25/01/2007
Data ultimo protocollo	17/10/2007
Amministratore Unico	[REDACTED] Rappresentante dell'Impresa

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.



D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 53, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 25 mq, superficie 27 mq, rendita € 37,44, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [REDACTED] sede in VERONA (VR, [REDACTED]) proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239530 in atti dal 30/09/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 43377.1/2005); Pratica n. VR0074640 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI redatta dallo scrivente a correzione delle difformità.*

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 50, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 22,83, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a: [REDACTED] sede in VERONA (VR, [REDACTED]) proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239507 in atti dal 30/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4203.1/2005).*

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel Comune di Bussolengo (VR) in Via San Salvar n.22



CONFINI:

Il deposito sub. 53 confina sui lati nord ed est con il sub. 15 (bene comune non censibile ai sub. 52 e 53), sul lato sud con il sub. 54 e sul lato ovest con la pubblica via.

Il posto auto scoperto sub. 50 confina con i sub. 49 e 13 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) e su campo agricolo.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili sono situati nel Comune di Bussolengo in via San Salvar n.22.

Bussolengo è un comune della provincia di Verona, dista circa 17 km dal capoluogo di Provincia. Il paese è servito di tutti i servizi.

L'accesso alla via carraia principale (autostrada A22) dista 8 km.

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

Deposito:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: magazzino adibito a deposito;
- caratteristiche costruttive: struttura portante verticale in C.A., tamponature in muratura;
- finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;
- stato di conservazione: discreto stato di conservazione;
- interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;
- Posto auto scoperto:
- data di edificazione: ante 1967;
- caratteristiche tipologiche: posto auto scoperto a cielo aperto, pavimentazione in CLS lisciato per il 50% e il restante 50% in terra battuta;
- stato di conservazione: discreto;

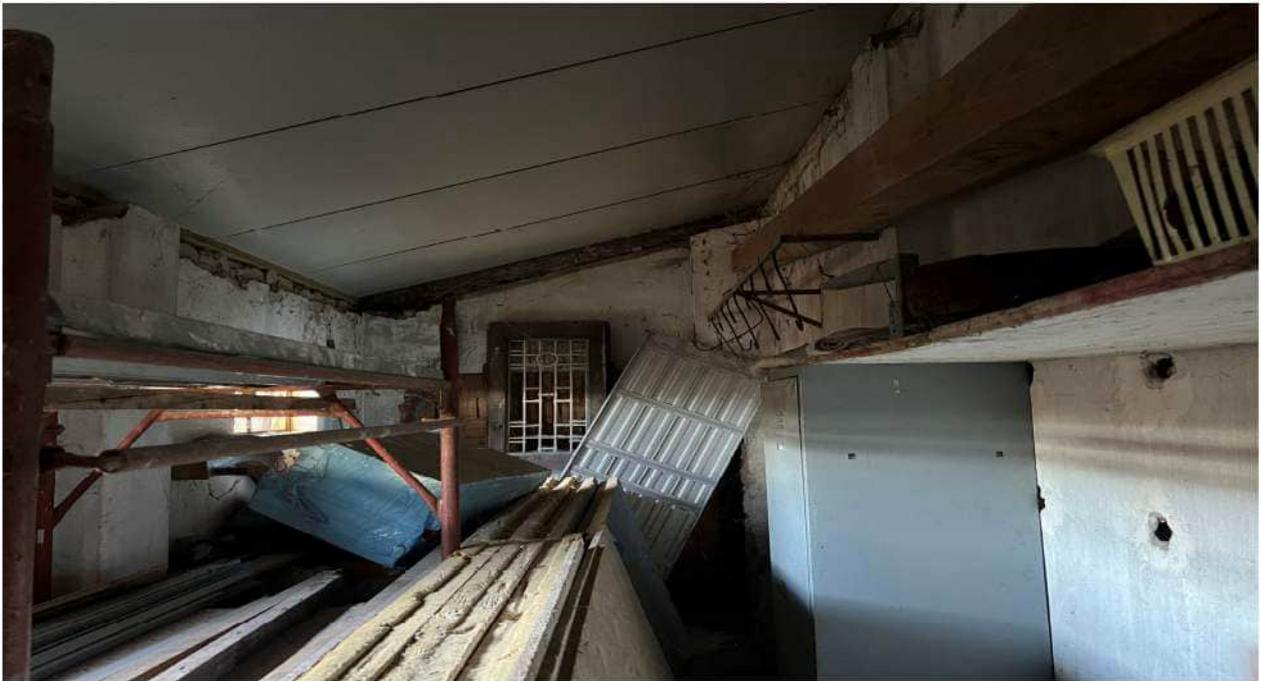


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



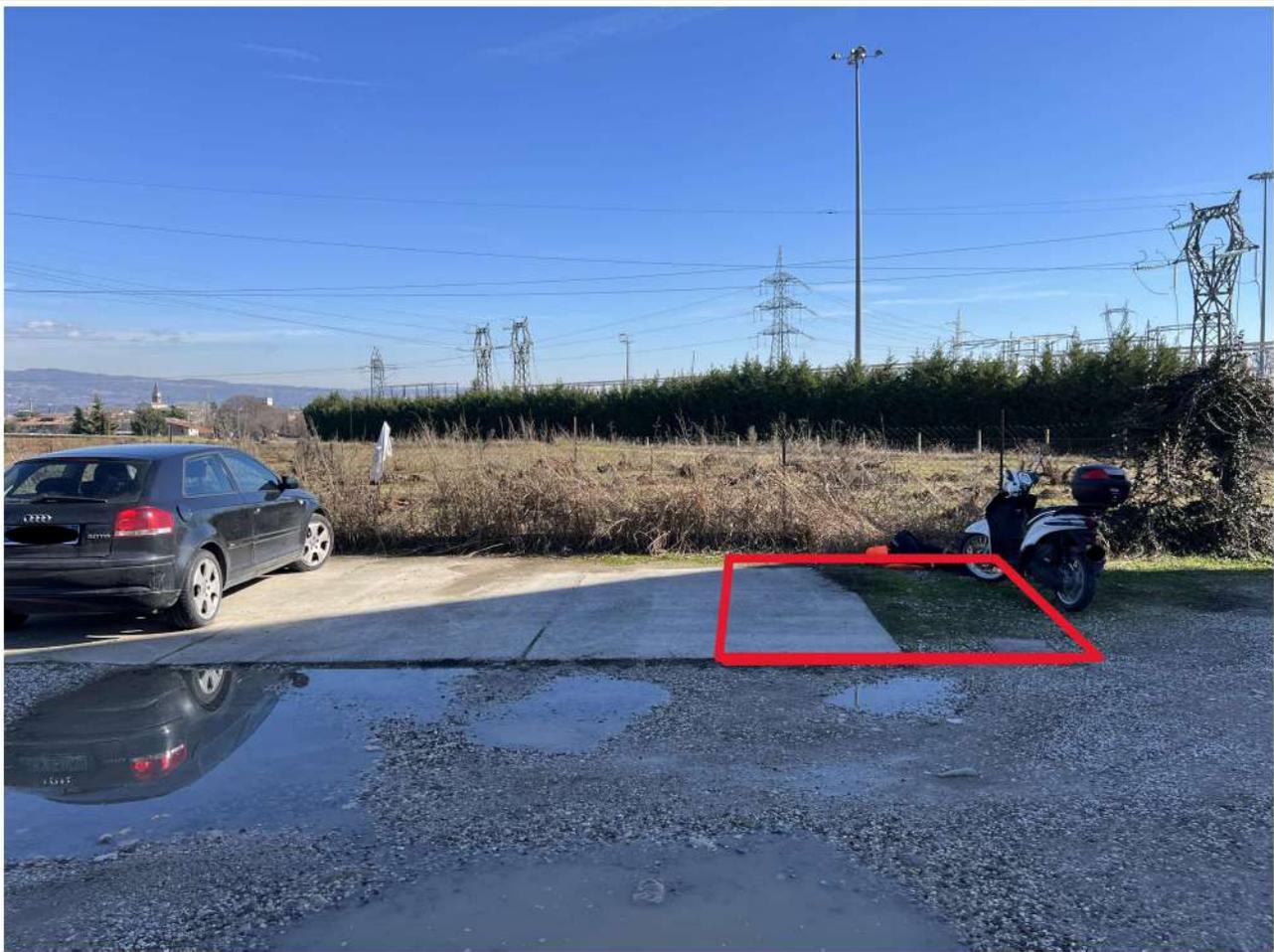


Esterno deposito



Interno deposito





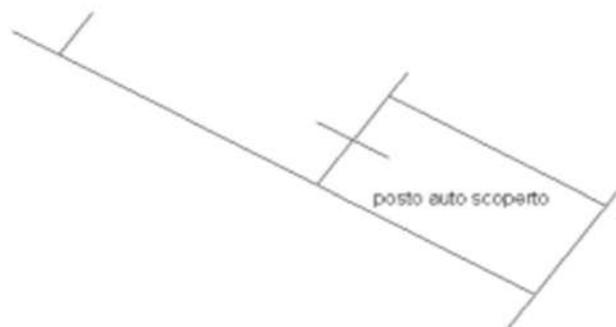
Posto auto scoperto (Sub. 50)



PIANO TERRA



Stralcio planimetrico (deposito) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 53



PIANO TERRA

Stralcio planimetrico (posto auto scoperto) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 50



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

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77:

- particella 77 sub 13, comune a tutti i sub (CORTE);
- particella 77 sub 15, comune al sub 52 e 53 (PORTICATO E CORTE);

Tali estremi sono indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza fatto salvo per il sub 13 ma viene riportata la formula *"omissis... con proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del complesso edilizio ai sensi dell'art. 1117 cc..."*.

Il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice.

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

L'accesso agli immobili avviene da via San Salvar, successivamente si transita attraverso un viale privato (sub. 13) e si giunge alla zona nord nel compendio, nella quale vi sono i beni in oggetto.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona



Sono presenti i seguenti vincoli:

- ART. 41 ZTO E (all. n. E.11)
- ART. 59 FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA (all. n. E.12)
- ART. 61 FASCIA DI RISPETTO STRADALE(all. n. E.13)
- ART. 62 FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (all. n. E.14)



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE:

L' intestatario catastale è [REDACTED] sede in VERONA (VR) C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità:

- Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze;

La scheda planimetriche è stata aggiornata dallo scrivente con un modello Docfa, rappresentando l'immobile come rilevato nel corso del sopralluogo.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI:

Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8).

Dagli atti di cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:

- Edificazione ante 1967;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;
- Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;
- Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;
- Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;
- Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005;



CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, non avendo ricevuto le autorizzazioni urbanistiche, si è basato sulle sole schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità:

- Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze;

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, nei locali adibiti a deposito, attualmente l'acquirente non ha a disposizione nessuna pratica edilizia. Pertanto qualora il comune dovesse reperire delle tavole di progetto, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria basandosi sulle tavole reperite o sulle schede planimetriche catastali attualmente agli atti.

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il deposito è attualmente occupato da cose.

Il posto auto scoperto è attualmente libero.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.



D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2010 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 21070 Pubblico ufficiale TUCCILLO LUIGI Repertorio 148322/13391 del 20/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BUSSOLENGO (VR)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2524 del 26/05/2014 (MODIFICA DELLA DURATA)

2 - Annotazione n. 2313 del 04/04/2016 (MODIFICA DELLA DURATA)

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2018 - Registro Particolare 7319 Registro Generale 43561 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VERONA Repertorio 1670 del 11/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 - Registro Particolare 7362 Registro Generale 43736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3121 del 13/08/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2019 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 7000 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3836/2018 del 19/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 26 del 03/01/2022 (CESSIONE DI CREDITO)



-
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 4964 Registro Generale 29381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 876/2019 del 20/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2021 - Registro Particolare 7267 Registro Generale 46345 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3346/12221 del 19/10/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 32964 Registro Generale 44122 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA Repertorio 5844 del 22/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)

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

Vista la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.

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

Non rilevabili.



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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO:

Condominio "SAN SALVAR" - [REDACTED] Via San Salvar 22 - 37012 Bussolengo (VR).

AMMINISTRATORE:

QUOTE MILLESIMALI

Le quote millesimali riferite all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione sono: 66,820/1000,000

(La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE:

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo a consuntivo dovuto per la gestione € 1776,53

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE:

La somma totale dovuta risulta pari a € 1776,53.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Data di provenienza del bene: Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 da [REDACTED]



[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura.

L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica da ENEL SPA.

Non sussistono vincoli o limiti riportati negli atti successivi alla cessione di ENEL SPA a [REDACTED] alla circolazione dell'immobile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a aprile '2024 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL):

- Superficie commerciale (SEL) Deposito Sub. 53 = 27 mq
- Superficie commerciale (SEL) Posto auto Sub. 50 = 13 mq



D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.1.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha cercato di effettuare, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Tuttavia, nel caso specifico, trattasi di immobili siti in via San Salvar, zona periferica del Comune di Bussolengo, gli atti e annunci ritrovati sono relativamente pochi e non significativi rispetto all'oggetto di stima, in quanto la zona non è particolarmente attiva a livello immobiliare, (posto auto in terra battuta + deposito).



Si attesta quindi, secondo le ricerche effettuate, che il valore medio prudenziale da adottare per immobili simili a quelli in oggetto venduti a corpo è di 10.000,00 €.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria per opere difformi, costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, in quanto non essendo presenti le tavole di progetto dell'ultima autorizzazione edilizia, nella prassi comune si prende come riferimento quanto depositato presso gli uffici catastali antecedenti la variazione presentata dallo scrivente.

Si identifica in circa € 1.500,00 più sanzione edilizia di € 1.000,00 = 2.500,00 €;

- Abbattimento forfettario del 5% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($10000 \times 0,05$) = 500,00 €;

Deprezzamento totale (2500+500) = 3.000,00 €.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (10.000,00-3.000,00) = 7.000,00 €

Valore immobile arrotondato = 7.000,00 €

Valore immobile in lettere = Settemila/00 euro

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 15/04/2024

Il perito estimatore

geom. Luca Leati

Firmato digitalmente



D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR

D.2.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 29 marzo 2004 repertorio n. 59616 raccolta n.19437 e trascritto in Roma in data 14 aprile 2004 al numero di registro generale 16387 e numero di registro particolare 9713 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di rettifica del Notaio Fauci Domenico del 15 febbraio 2005 repertorio n. 55624 raccolta n.10091 e trascritto in Verona in data 24 febbraio 2005 al numero di registro generale 7229 e numero di registro particolare 4519. Si rettifica l'atto di compravendita in data 29 marzo 2004 n. 59616 e numero di registro particolare 19437 di rep. Notaio Capasso Alberto Vladimiro di Roma, trascritto a Verona in data 14 aprile 2004 al numero 9713 di formalità, poiché nella descrizione catastale era stata omessa l'indicazione della sezione censuaria.
- Atto pubblico notarile di conferimento in società del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 30 dicembre 1999 repertorio n. 40822 raccolta n.12001 e trascritto in Roma in data 13 marzo 2000 al numero di registro generale 9900 e numero di registro particolare 6659 da ENEL S.P.A. P.IVA 00934061003, C.F. 00811720580 a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;



D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

È stata reperita presso la Camera di Commercio di Verona la visura camerale in data 26/03/2024. (all. n. E.15)

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE	
DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	VERONA (VR) [redacted] 10 CAP 37138 [redacted]
Domicilio digitale/PEC	[redacted]
Numero REA	[redacted]
Codice fiscale e n.iscr. a Registro Imprese	[redacted]
Partita IVA	[redacted]
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	09/01/2007
Data iscrizione	25/01/2007
Data ultimo protocollo	17/18 [redacted]
Amministratore Unico	[redacted] Rapresentante dell'Impresa

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 23 mq, superficie 26 mq, rendita € 34,45, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [redacted] sede in VERONA (VR) [redacted] proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239530 in atti dal 30/09/2005 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 43377.1/2005); Pratica n. VR0074640 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI redatta dallo scrivente a correzione delle difformità.*

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 37, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 22,83, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [redacted] sede in VERONA (VR) [redacted] proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/09/2005*



Pratica n. VR0239507 in atti dal 30/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4203.1/2005).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel Comune di Bussolengo (VR) in Via San Salvar n.22



CONFINI:

Il deposito sub. 52 confina sui lati nord, sud ed est con il sub. 15 (bene comune non censibile ai sub. 52 e 53), sul lato ovest con la pubblica via.

Il posto auto scoperto sub. 37 confina con i sub. 38 e 13 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) e con il sub. 15 (bene comune non censibile ai sub. 52 e 53).

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili sono situati nel Comune di Bussolengo in via San Salvar n.22.

Bussolengo è un comune della provincia di Verona, dista circa 17 km dal capoluogo di Provincia. Il paese è servito di tutti i servizi.

L'accesso alla via carraia principale (autostrada A22) dista 8 km.



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

Deposito:

- data di edificazione: 2005;
- caratteristiche tipologiche: magazzino adibito a deposito;
- caratteristiche costruttive: struttura portante verticale in C.A., tamponature in muratura;
- finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;
- stato di conservazione: discreto stato di conservazione;
- interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;
- Posto auto scoperto:
- data di edificazione: ante 1967;
- caratteristiche tipologiche: posto auto scoperto a cielo aperto, pavimentazione in CLS lisciato per il 50% e il restante 50% in terra battuta;
- stato di conservazione: discreto;



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:





Esterno deposito



Interno deposito





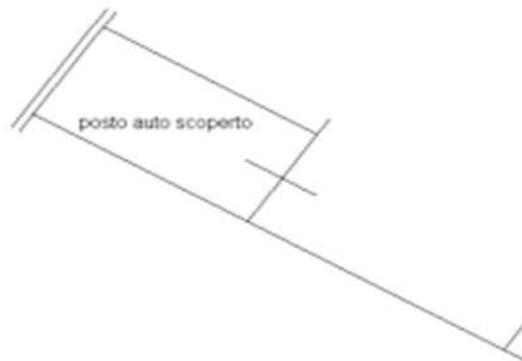
Posto auto scoperto (Sub. 37)



PIANO TERRA



Stralcio planimetrico (deposito) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 52



PIANO TERRA

Stralcio planimetrico (posto auto scoperto) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 37



D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77:

- particella 77 sub 13, comune a tutti i sub (CORTE);
- particella 77 sub 15, comune al sub 52 e 53 (PORTICATO E CORTE);

Tali estremi sono indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza fatto salvo per il sub 13 ma viene riportata la formula "omissis... con proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del complesso edilizio ai sensi dell'art. 1117 cc...".

Il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice.

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

L'accesso agli immobili avviene da via San Salvar, successivamente si transita attraverso un viale privato (sub. 13) e si giunge alla zona nord nel compendio, nella quale vi sono i beni in oggetto.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.



2.4 Situazione urbanistica della zona



Sono presenti i seguenti vincoli:

- ART. 41 ZTO E (all. n. E.11)
- ART. 59 FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA (all. n. E.12)
- ART. 61 FASCIA DI RISPETTO STRADALE(all. n. E.13)
- ART. 62 FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (all. n. E.14)



D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE:

L' intestatario catastale è [REDACTED] de in VERONA (VR) C.F. [REDACTED] proprietà 1/1.

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità:

- Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze;

La scheda planimetriche è stata aggiornata dallo scrivente con un modello Docfa, rappresentando l'immobile come rilevato nel corso del sopralluogo.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI:

Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8).

Dagli atti di cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:

- Edificazione ante 1967;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;
- Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;
- Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;
- Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;
- Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005;



CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, non avendo ricevuto le autorizzazioni urbanistiche, si è basato sulle sole schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità:

- Deposito: diverso dimensionamento del locale, diverso posizionamento dei pilastri e diverse altezze;

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, nei locali adibiti a deposito, attualmente l'acquirente non ha a disposizione nessuna pratica edilizia. Pertanto qualora il comune dovesse reperire delle tavole di progetto, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria basandosi sulle tavole reperite o sulle schede planimetriche catastali attualmente agli atti.

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in Sanatoria.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Il deposito è attualmente occupato da cose.

Il posto auto scoperto è attualmente libero.

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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.



D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2010 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 21070 Pubblico ufficiale TUCCILLO LUIGI Repertorio 148322/13391 del 20/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BUSSOLENGO (VR)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2524 del 26/05/2014 (MODIFICA DELLA DURATA)

2 - Annotazione n. 2313 del 04/04/2016 (MODIFICA DELLA DURATA)

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2018 - Registro Particolare 7319 Registro Generale 43561 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VERONA Repertorio 1670 del 11/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 - Registro Particolare 7362 Registro Generale 43736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3121 del 13/08/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2019 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 7000 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3836/2018 del 19/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 26 del 03/01/2022 (CESSIONE DI CREDITO)



-
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 4964 Registro Generale 29381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 876/2019 del 20/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2021 - Registro Particolare 7267 Registro Generale 46345 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3346/12221 del 19/10/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 32964 Registro Generale 44122 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA Repertorio 5844 del 22/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vista la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non rilevabili.



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

Non rilevabili.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO:

Condominio "SAN SALVAR" - C [REDACTED] Via San Salvar 22 - 37012 Bussolengo (VR).

AMMINISTRATORE:

QUOTE MILLESIMALI:

Le quote millesimali riferite all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione sono: 66,820/1000,000

(La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE:

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo a consuntivo dovuto per la gestione € 1776,53

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE:

La somma totale dovuta risulta pari a € 1776,53.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

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

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 da [REDACTED]



[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura. L'immobile risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica da ENEL SPA. Non sussistono vincoli o limiti riportati negli atti successivi alla cessione di ENEL SPA a [REDACTED] alla circolazione dell'immobile.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.2.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a aprile '2024 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.2.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL):

- Superficie commerciale (SEL) Deposito Sub. 53 = 26 mq
- Superficie commerciale (SEL) Posto auto Sub. 37 = 13 mq



D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.2.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha cercato di effettuare, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Tuttavia, nel caso specifico, trattasi di immobili siti in via San Salvar, zona periferica del Comune di Bussolengo, gli atti e annunci ritrovati sono relativamente pochi e non significativi rispetto all'oggetto di stima, in quanto la zona non è particolarmente attiva a livello immobiliare, (posto auto in terra battuta + deposito).



Si attesta quindi, secondo le ricerche effettuate, che il valore medio prudenziale da adottare per immobili simili a quelli in oggetto venduti a corpo è di 10.000,00 €.

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria per opere difformi, costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, in quanto non essendo presenti le tavole di progetto dell'ultima autorizzazione edilizia, nella prassi comune si prende come riferimento quanto depositato presso gli uffici catastali antecedenti la variazione presentata dallo scrivente.

Si identifica in circa € 1.500,00 più sanzione edilizia di € 1.000,00 = 2.500,00 €;

- Abbattimento forfettario del 5% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($10000 \times 0,05$) = 500,00 €;

Deprezzamento totale (2500+500) = 3.000,00 €.

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (10.000,00-3.000,00) = 7.000,00 €

Valore immobile arrotondato = 7.000,00 €

Valore immobile in lettere = Settemila/00 euro

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 15/04/2024

Il perito estimatore
geom. Luca Leati
Firmato digitalmente



D.3. LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA SAN SALVAR

D.3.1. Proprietà

Dalla ricostruzione della provenienza del bene sino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio negoziale *inter vivos* dalla notifica dell'atto di pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 [REDACTED] a [REDACTED] P.IVA/C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 29 marzo 2004 repertorio n. 59616 raccolta n.19437 e trascritto in Roma in data 14 aprile 2004 al numero di registro generale 16387 e numero di registro particolare 9713 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;
- Atto pubblico notarile di rettifica del Notaio Fauci Domenico del 15 febbraio 2005 repertorio n. 55624 raccolta n.10091 e trascritto in Verona in data 24 febbraio 2005 al numero di registro generale 7229 e numero di registro particolare 4519. Si rettifica l'atto di compravendita in data 29 marzo 2004 n. 59616 e numero di registro particolare 19437 di rep. Notaio Capasso Alberto Vladimiro di Roma, trascritto a Verona in data 14 aprile 2004 al numero 9713 di formalità, poiché nella descrizione catastale era stata omessa l'indicazione della sezione censuaria.
- Atto pubblico notarile di conferimento in società del Notaio Vladimiro Alberto Capasso del 30 dicembre 1999 repertorio n. 40822 raccolta n.12001 e trascritto in Roma in data 13 marzo 2000 al numero di registro generale 9900 e numero di registro particolare 6659 da ENEL S.P.A. P.IVA 00934061003, C.F. 00811720580 a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura;



D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

È stata reperita presso la Camera di Commercio di Verona la visura camerale in data 26/03/2024. (all. n. E.15)

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE	
DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	VERONA (V) [REDACTED]
Domicilio digitale/PEC	[REDACTED]
Numero REA	[REDACTED]
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	[REDACTED]
Partita IVA	[REDACTED]
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	09/01/2007
Data iscrizione	25/01/2007
Data ultimo protocollo	17/10/2020
Amministratore Unico	[REDACTED] Rappresentante dell'Impresa

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 22,83, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [REDACTED] sede in VERONA (VR) C.F. [REDACTED] proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239507 in atti dal 30/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4203.1/2005).*

- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 41, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 22,83, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [REDACTED] sede in VERONA (VR) C.F. [REDACTED] proprietà 1/1. *Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239507 in atti dal 30/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4203.1/2005).*

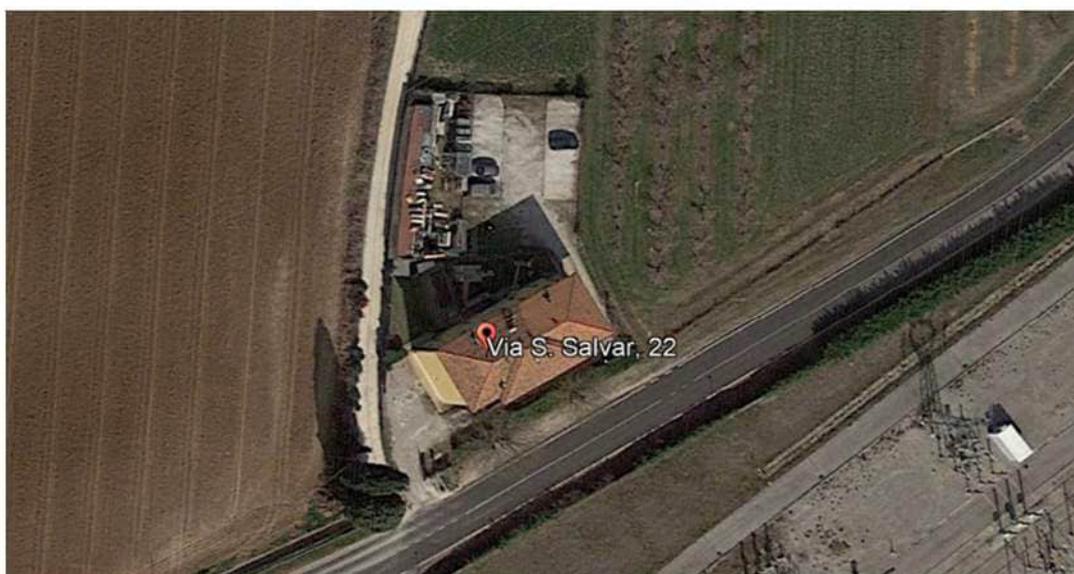


-
- NCEU, Foglio 12, Particella 77, Subalterno 49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 22,83, Via San Salvar 22, Piano T.

Intestato a [REDACTED] sede in VERONA (VR) C.F. [REDACTED]
proprietà 1/1. Variazioni di rilievo: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 30/09/2005 Pratica n. VR0239507 in atti dal 30/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4203.1/2005).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE:

L'immobile è sito nel Comune di Bussolengo (VR) in Via San Salvar n.22



CONFINI:

Il posto auto scoperto sub. 40 confina con i sub. 39, 41, 13 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) e 15 (bene comune non censibile ai sub. 52 e 53).

Il posto auto scoperto sub. 41 confina con i sub. 40, 42, 13 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) e 15 (bene comune non censibile ai sub. 52 e 53).

Il posto auto scoperto sub. 49 confina con i sub. 48, 50 e 13 (bene comune non censibile a tutti i subalterni) e su campo agricolo.



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Gli immobili sono situati nel Comune di Bussolengo in via San Salvar n.22.

Bussolengo è un comune della provincia di Verona, dista circa 17 km dal capoluogo di Provincia. Il paese è servito di tutti i servizi.

L'accesso alla via carraia principale (autostrada A22) dista 8 km.

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

- Posti auto scoperti:
- data di edificazione: ante 1967;
- caratteristiche tipologiche: posto auto scoperto a cielo aperto, pavimentazione in CLS liscio;
- stato di conservazione: discreto;



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



Planimetria generale lotto 3





Posti auto scoperti (Sub. 40 e 41)



Posto auto scoperto (Sub. 49)





PIANO TERRA

Stralcio planimetrico (posto auto scoperto) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 40



PIANO TERRA

Stralcio planimetrico (posto auto scoperto) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 41



PIANO TERRA

Stralcio planimetrico (posto auto scoperto) – Fg. 12 Mn. 77 Sub. 49



D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Si rileva la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, ivi compresa l'A.F.D.S. coperta e scoperta identificata al NCT di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77.

Pertinenze identificate come beni comuni non censibili alle unità oggetto del presente elaborato peritale, identificati al NCEU di Bussolengo al Foglio 12 Mappale 77:

- particella 77 sub 13, comune a tutti i sub (CORTE);

Tali estremi sono indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di provenienza fatto salvo per il sub 13 ma viene riportata la formula "omissis... con proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del complesso edilizio ai sensi dell'art. 1117 cc...".

Il sottotetto degli appartamenti è escluso dalle parti comuni in quanto già alienato a terzi da parte della stessa società venditrice.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso agli immobili avviene da via San Salvar, successivamente si transita attraverso un viale privato (sub. 13) e si giunge alla zona nord nel compendio, nella quale vi sono i beni in oggetto.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.



3.4 Situazione urbanistica della zona



Sono presenti i seguenti vincoli:

- ART. 41 ZTO E (all. n. E.11)
- ART. 59 FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA (all. n. E.12)
- ART. 61 FASCIA DI RISPETTO STRADALE(all. n. E.13)
- ART. 62 FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (all. n. E.14)



D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE:

L' intestatario catastale è [redacted] sede in VERONA (VR) C.F. [redacted] proprietà 1/1.

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e non ha riscontrato difformità.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI:

Presso gli archivi tecnici del Comune di Bussolengo sono state rilevate pratiche edilizie, ma l'ultima autorizzazione riguardante gli immobili oggetto della presente, risultava priva delle tavole progettuali, come da comunicazione pervenuta dal tecnico comunale (vedi all. n. E.8).

Dagli atti di cessione e compravendita si sono reperiti i seguenti dati urbanistici riferiti all'immobile ad uso abitativo:

- Edificazione ante 1967;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità del 11/07/1953;
- Concessione in sanatoria n.95 del 23/03/1989;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.55 del 19/05/2003;
- Concessione edilizia prot. n. 12607 del 27/04/2004;
- Concessione edilizia prot. n. 19751 del 07/06/2005;
- Concessione edilizia prot. n. 28678 del 02/08/2005;
- Licenza di Abitabilità/Agibilità n.78 del 06/12/2005;

CONFORMITÀ PLANIMETRICA:

Lo scrivente, non avendo ricevuto le autorizzazioni urbanistiche, si è basato sulle sole schede planimetriche catastali, che però non specificano se il posto auto scoperto è costituito da pavimentazione in CLS o terra battuta.

In seguito al sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione. Si è riscontrato che la platea in CLS è presente solo in corrispondenza dei posti auto e non nelle aree di



manovra, tale difformità per la regolarizzazione necessiterebbe di una concessione edilizia in sanatoria per realizzazione di platee in CLS.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

Per regolarizzare le difformità sopra riscontrate, il futuro acquirente dovrà valutare la possibilità di dover effettuare una sanatoria.

I costi previsti per la suddetta pratica sono:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Spese tecniche: € 1.500,00.

Si consiglia al futuro acquirente di prendere contatti con il Comune prima dell'acquisto del bene per meglio comprendere l'iter della pratica amministrativa che potrà essere configurata con una CILA o SCIA in sanatoria.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

I posti auto scoperti sono attualmente liberi.

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2010 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 21070 Pubblico ufficiale TUCCILLO LUIGI Repertorio 148322/13391 del 20/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BUSSOLENGO (VR)

Documenti successivi correlati:



-
- 1 - Annotazione n. 2524 del 26/05/2014 (MODIFICA DELLA DURATA)
- 2 - Annotazione n. 2313 del 04/04/2016 (MODIFICA DELLA DURATA)
- ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2018 - Registro Particolare 7319 Registro Generale 43561 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VERONA Repertorio 1670 del 11/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 - Registro Particolare 7362 Registro Generale 43736 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3121 del 13/08/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2019 - Registro Particolare 1113 Registro Generale 7000 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 3836/2018 del 19/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR), VERONA(VR)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 26 del 03/01/2022 (CESSIONE DI CREDITO)
 - ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2019 - Registro Particolare 4964 Registro Generale 29381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 876/2019 del 20/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2021 - Registro Particolare 7267 Registro Generale 46345 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3346/12221 del 19/10/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 32964 Registro Generale 44122 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERONA Repertorio 5844 del 22/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUSSOLENGO(VR)

D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Vista la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione confermo che non vi sono formalità non cancellabili con l'emissione del decreto di trasferimento.

È presente, come indicato nell'atto di acquisto, una servitù di elettrodotto per la proiezione, sull'area d'insistenza del fabbricato, di cavi aerei conducenti energia elettrica ad alta tensione; pertanto è riconosciuto il diritto di passo per la manutenzione degli stessi.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non rilevabili.

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non rilevabili.

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

CONDOMINIO:

Condominio "SAN SALVAR" - [REDACTED] - Via San Salvar 22 - 37012 Bussolengo (VR).

AMMINISTRATORE:

[REDACTED] a

Tribunale di Verona E.I. n. 315/23 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Luca Leati
Custode: avv. Nicola Sordi



QUOTE MILLESIMALI:

Le quote millesimali riferite all'intero compendio immobiliare e a tutti i lotti oggetto della presente esecuzione sono: 66,820/1000,000

(La nuova ripartizione dei millesimi in base ai lotti verrà effettuata dall'amministratore una volta assegnati gli immobili ai futuri acquirenti).

SPESE DI GESTIONE:

- Rendiconto gestione Ordinaria 2023: importo a consuntivo dovuto per la gestione € 1776,53

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE:

La somma totale dovuta risulta pari a € 1776,53.

L'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c.).

D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tuccillo Luigi del 14 maggio 2007 repertorio n. 145288 raccolta n.11323 e trascritto in Verona in data 18 maggio 2007 al numero di registro generale 24467 e numero di registro particolare 14217 da [REDACTED] P.IVA/C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Bussolengo (VR) di cui alla procedura.

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica da ENEL SPA.

Non sussistono vincoli o limiti riportati negli atti successivi alla cessione di ENEL SPA a [REDACTED] la circolazione dell'immobile.

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.



D.3.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a aprile '2024 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo.

D.3.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dal sopralluogo in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL):

- Superficie commerciale (SEL) Posto auto Sub. 40 = 13 mq
- Superficie commerciale (SEL) Posto auto Sub. 41 = 13 mq
- Superficie commerciale (SEL) Posto auto Sub. 49 = 13 mq

D.3.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione degli immobili in oggetto è il valore di mercato. La dottrina estimativa, indica che il più probabile valore venale di un bene, può essere determinato con stima analitica o con procedimento sintetico-comparativo per confronto diretto.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone redditi netti e saggi di capitalizzazione costanti, pertanto nelle attuali condizioni di instabilità economica, non sempre porta a risultati attendibili. Il sottoscritto ritiene quindi conveniente ricorrere alla valutazione per via sintetico-comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, realizzati in loco in epoca recente.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente, lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei



beni; oltre che sulla scorta di informazioni assunte presso la P.A. come valori certi ricavati dagli atti di compravendita, valori O.M.I., operatori del settore immobiliare e presso la stampa specializzata.

D.3.13.3. Stima

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha cercato di effettuare, in primo luogo, un'analisi comparativa di atti notarili registrati in epoca recente, annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Tuttavia, nel caso specifico, trattasi di immobili siti in via San Salvar, zona periferica del Comune di Bussolengo, gli atti e annunci ritrovati sono relativamente pochi e non significativi rispetto all'oggetto di stima, in quanto la zona non è particolarmente attiva a livello immobiliare, (tre posti auto con pavimentazione in CLS).

Si attesta quindi, secondo le ricerche effettuate, che il valore medio prudenziale da adottare per immobili simili a quelli in oggetto venduti a corpo è di 9.000,00 €.

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria per opere difformi, costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato.

Si identifica in circa € 1.500,00 più sanzione edilizia di € 1.000,00 = 2.500,00 €;

- Abbattimento forfettario del 5% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ($9000 \times 0,05$) = 450,00 €;

Deprezzamento totale = 2.950,00 €



D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (9.000,00-2.950,00) = 2.950,00 €

Valore immobile arrotondato = 6.050,00 €

Valore immobile in lettere = Seimilacinquanta/00 euro

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 15/04/2024

Il perito estimatore

geom. Luca Leati

Firmato digitalmente



ALLEGATI

E. allegati generali

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- ~~E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato~~
- ~~E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato~~
- ~~E.4. Stato di famiglia storico~~
- ~~E.5. Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ~~E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica~~
- E.8. Titoli Abilitativi
- ~~E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)~~
- ~~E.10. Dati comparativi acquisiti e fonte~~
- E.11. Articolo 41 NTO
- E.12. Articolo 59 NTO
- E.13. Articolo 61 NTO
- E.14. Articolo 62 NTO
- E.15. Visura Camerale
- E.16. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.17. Assenza di contratti di locazione
- E.18. Bilancio consuntivo spese condominiali 2023

F. allegati per singoli lotti

- F.1. Lotto 1 – Immobile in via San Salvar n.22
 - F.1.1 Planimetrie catastali;
 - F.1.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.1.3 Fotografie degli interni;
 - F.1.4 Fotografie degli esterni;
- F.2. Lotto 2 – Immobile in via San Salvar n.22
 - F.2.1 Planimetrie catastali;
 - F.2.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.2.3 Fotografie degli interni;
 - F.2.4 Fotografie degli esterni;
- F.3. Lotto 3 – Immobile in via San Salvar n.22
 - F.3.1 Planimetrie catastali;
 - F.3.2 Estratto storico del Catasto;
 - F.3.3 Fotografie degli esterni;

