
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTO DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 279/2022 RE
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	MARTE SPV Srl , cf 04634710265 con sede Conegliano TV con avv. Francesco Lovisetto di Padova
Creditore Intervenuto	CREDECO Srl cf 11144391007 con sede Roma, via Benedetto Mussolino 37
Parte Esecutata	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Con avv. Pinotti Gianluca di Ostiglia (Mn)

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona

Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Francesco Mendini, San Fermo 5, Verona

Mail francescomendini@lumenlex.it tel 045.8006684

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO n. 1	4
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO n. 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
B.1.1	PRECISAZIONI RIFERITE AI MAPPALI IN ATTO DI PIGNORAMENTO	6
B.1.2.	VARIAZIONI CATASTALI	7
B.2.	DIRITTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C.	DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO n. 1 – LOTTO n. 2	8
D.	DESCRIZIONE DEI LOTTI	10
D.1	LOTTO n. 1 – IMMOBILI IN VIA DANTE ALIGHIERI 3 (VR) Piano Terra	10
D.1.1	Proprietà	11
D.1.1.1	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	12
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	12
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici Anagrafici	12
D.1.2.	Localizzazione e Confini	13
D.1.2.1	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita	14
D.1.2.2	Ricostruzione delle variazioni Catastali di rilievo	14
D.1.2.3	Giudizio di conformità catastale	15
D.1.3.1	Descrizione dei Beni - Contesto	15
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	16
D.1.3.3	Lotto 1 - Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni	20
D.1.3.4	Lotto 1 - Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia	21
D.1.3.5	Lotto 1 - Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture	21
D.1.3.6	Conformità degli impianti Tecnologici	22
D.1.3.7	Valutazione in Merito alla prestazione energetica	22
D.1.3.8	Stralcio planimetria catastale	23
D.1.3.9	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali	24
D.1.3.10	Individuazione dell'accesso del bene immobile	24
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona	24
D.1.5	Situazione Catastale dell'immobile	27
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale	27
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile	28
D.1.6.1	Verifica di conformità edilizia – parti generali esterne	29
D.1.6.2	Verifica di conformità edilizia parti interne	31
D.1.6.3	Stato dei luoghi riscontrato – Lotto n. 1	31
D.1.6.4	Giudizio di conformità edilizia	33
D.1.7	Stato di Occupazione dell'immobile	33
D.1.7.1	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti	33
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile	34
D.1.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	35
D.1.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente	37
D.1.8.3	Accertamento dei Vincoli ed Oneri Giuridici che sono opponibili	38
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	38
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	38
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	38
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	38
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	38

D.1.13	Valutazione del lotto	39
D.1.13.1	Consistenza	39
D.1.13.2	Criteri di stima	39
D.1.13.2.1	Fonti di informazione	40
D.1.13.2.2	Rilievo di beni comparabili	40
D.1.13.2.3	Sintesi delle schede immobili comparabili	41
D.1.13.3	Stima	41
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	42
D.1.13.5	Lotto n 1 - Valore di stima al netto delle decurtazioni	43
D.2	LOTTO n. 2 – IMMOBILI IN VIA DANTE ALIGHIERI 3 (VR) Piano Primo	44
D.2.1	Lotto n. 2 – Breve Descrizione	44
D.2.1	Proprietà	45
D.2.1.1	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	46
D.2.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	46
D.2.1.3	Ricerche presso gli uffici Anagrafici	46
D.2.2.	Localizzazione e Confini	47
D.2.2.1	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita	47
D.2.2.2	Ricostruzione delle variazioni Catastali di rilievo	48
D.2.2.3	Giudizio di conformità catastale	49
D.2.3.1	Descrizione dei Beni - Contesto	49
D.2.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	49
D.2.3.3	Lotto 2 - Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni	54
D.2.3.4	Lotto 2 - Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia	55
D.2.3.5	Lotto 2 - Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture	55
D.2.3.6	Conformità degli impianti Tecnologici	56
D.2.3.7	Valutazione in Merito alla prestazione energetica	56
D.2.3.8	Stralcio planimetria catastale	57
D.2.3.9	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali	58
D.2.3.10	Individuazione dell'accesso del bene immobile	58
D.2.4	Situazione Urbanistica della zona	58
D.2.5	Situazione Catastale dell'immobile	61
D.2.5.1	Giudizio di conformità catastale	61
D.2.6	Situazione Edilizia dell'immobile	62
D.2.6.1	Verifica di conformità edilizia – parti generali esterne	63
D.2.6.2	Verifica di conformità edilizia parti interne	64
D.2.6.3	Stato dei luoghi riscontrato – Lotto n. 2	64
D.2.6.4	Giudizio di conformità edilizia	66
D.2.7	Stato di Occupazione dell'immobile	66
D.2.7.1	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti	66
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile	67
D.2.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	68
D.2.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente	70
D.2.8.3	Accertamento dei Vincoli ed Oneri Giuridici che sono opponibili	71
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	71
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	71
D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	71
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	71

D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale	71
D.2.13	Valutazione del lotto	72
D.2.13.1	Consistenza	72
D.2.13.2	Criteri di stima	72
D.2.13.2.1	Fonti di informazione	73
D.2.13.2.2	Rilievo di beni comparabili	73
D.2.13.2.3	Sintesi delle schede immobili comparabili	74
D.2.13.3	Stima	74
D.2.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	75
D.2.13.5	Lotto n 2 - Valore di stima al netto delle decurtazioni	76
E.	ALLEGATI LOTTO 1 e LOTTO 2	77

A1. SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 1

Procedura	Procedimento n. 279/2022 RE
Lotto	N. 1
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento rimodernato di mq 220 con cantina situato al Piano Terra di bifamiliare. Nella vendita è compresa la quota di Beni Comuni Non censibili fra cui corte, giardino, veranda ed ingresso.
Ubicazione	Casaleone (Vr), Via Dante Alighieri 3
Dati Catastali	Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Terra NCEU Fg 4; Part 102; Sub 4; Cat A/2 Cons 7,5 Vani; Quota BCNC Fg 4; Part. 102; Sub. 7;
VALORE DI STIMA	
Al netto delle decurtazioni	€. 129.000,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità Edilizie	Presenti irregolarità sanabili con demolizione di illecito e protocollo di progetto in Sanatoria – costo di regolarizzazione €. 19.700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità Catastali	Planimetria aggiornata a cura della Ctu, irregolarità - Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 279/2022 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Francesco Mendini

A2. SCHEDA SINTETICA LOTTO N. 2

Procedura	Procedimento n. 279/2022 RE
Lotto	N. 2
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento del 1970 di mq 200 circa con vano scale di risalita e in corso di costruzione, posto al Piano Primo di bifamiliare. Compreso la quota di Beni Comuni Non censibili corte, giardino, veranda ed ingresso.
Ubicazione	Casaleone (Vr), Via Dante Alighieri 3
Dati Catastali	Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Terra NCEU Fg 4; Part 102; Sub 5; Cat A/2; Cons 7,5 Vani; NCEU Fg 4; Part 102; Sub 6; Cat F/4 – in corso di costruzione Quota BCNC Fg 4; Part. 102; Sub. 7;
VALORE DI STIMA	
Al netto delle decurtazioni	€. 85.000,00
Stato di occupazione	Abitato dagli esecutati
Irregolarità Edilizie	Presenti irregolarità sanabili con demolizione di illecito e protocollo di progetto in Sanatoria – costo di regolarizzazione €. 17.900,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità Catastali	Planimetria aggiornata a cura della Ctu, irregolarità - Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto la valutazione completa

Tribunale di Verona E.I. n. 279/2022 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Avv. Francesco Mendini

Cerea, Rep. n 11132 del 02/10/2012 del notaio Casalini, Mod Unico n. 24098.1/2012 rep PI di Verona in atti dal 08/10/2012.

Appurato quanto sopra, detta particella non sarà periziata e verrà stralciata dalla stima immobiliare dei beni posti in pignoramento.

B.1.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguito di verifica di rispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie catastali dei beni pignorati e per le ragioni riportate al successivo capitolo D.1.5 del presente elaborato che si richiamano integralmente, la ctu ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei beni immobili.

L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Mq

Ed il terreno identificato al NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

Secondo la seguente procedura catastale:

esistevano NCEU Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Mq

Ed il terreno NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

con Variazione Catastale n. 110339.1/2023, occorsa per Frazionamento e Fusione, eseguita con protocollo VR0110339 del 29/06/2023, in atti dal 30/06/2023, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE. 2856696.29/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Casaleone (Vr), Fg 4; Part 102; Sub 1; Sub 2; Sub 3 ed il terreno NCT Comune di Casaleone (Vr) Fg 4; Part 102; venivano Soppressi.

La soppressione ha originato i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al:

Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4** ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. €. -

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita, assumendo le nuove identificazioni catastali di seguito riportate.

B.2 DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto: Quota di 1000/1000 di Intera Piena Proprietà, dei beni così distinti:

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4** ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. €. -

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED])
coniugi in regime di comunione dei Beni per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà.

C. DIVISIONE IN LOTTI

In virtù ai requisiti funzionali degli immobili, alle loro caratteristiche architettoniche e distributive, in riferimento alla disposizione e funzionalità dell'impiantistica esistente ed alle finiture riscontrate all'interno degli immobili, procedo alla formazione di due lotti così di seguito composti:

C. 1 Lotto n. 1 - Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Terra

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

fa parte del lotto n. 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**;

Corrispondente a: cortile e terreno su cui sorge l'immobile, nonché anditi di ingresso, veranda e corridoio d'ingresso, che distribuisce gli accessi ai subalterni

C. 1.1 Lotto n. 1 - Breve Descrizione

Il Lotto 1 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento plurivano disposto al piano terra di palazzina bifamiliare del 1970 rimodernato negli anni 2000, composto da soggiorno, cucina, stanza ad uso ufficio, tre camere, due servizi igienici, una grande stanza ad uso disbrigo oltre a cantina al piano interrato formata da due locali direttamente accessibile dall'appartamento.

L'immobile misura complessivamente mq 220 commerciali circa, oltre alla quota di 1/2 di comproprietà di veranda con atrio d'ingresso di mq 13, giardino e cortile di mq. 1015 identificati al sub 7, beni comuni non censibili.

Il bene versa in buono stato conservativo.

C. 2 Lotto n. 2 - Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Primo

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4** ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. €. -

fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**;

Corrispondente a: cortile e terreno su cui sorge l'immobile, nonché anditi di ingresso, veranda e corridoio d'ingresso, che distribuisce gli accessi ai subalterni

C. 1.1 Lotto n. 2 - Breve Descrizione

Il Lotto 2 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento pentavano disposto al piano Primo di palazzina bifamiliare edificata nel 1970 non rimodernato,

composto da cucina, soggiorno e sala, tre camere, due servizi igienici di cui uno dismesso, terrazza, balconi e scale di accesso, oltre ad una stanza di mq. 33,50, non finita, al grezzo e non accessibile, attualmente censita al catasto come bene in corso di costruzione.

Il cespite misura complessivamente mq 200 commerciali circa, oltre alla quota di 1/2 di comproprietà di veranda con atrio d'ingresso di mq 13, giardino e cortile di mq. 1015 identificati al sub 7, beni comuni non censibili. Il bene versa in discreto stato conservativo.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 - IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI 3 - PIANO TERRA



Lotto n. 1 - Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Terra

NCEU Foglio 4; Part. 102; Sub. 4; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;
sup. cat. Tot. 254 mq; Tot esc. aree scop. 254 mq; Rend. €. 406,71

fa parte del lotto n. 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio 4; Part. 102; Sub. 7;

Corrispondente a: cortile e terreno su cui sorge l'immobile, nonché anditi di ingresso, veranda e corridoio d'ingresso, che distribuisce gli accessi ai subalterni

Lotto n. 1 - Breve Descrizione

Il Lotto 1 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento plurivano disposto al piano terra di palazzina bifamiliare del 1970 rimodernato negli anni

Per i beni: Catasto Terreni – Comune di Casaleone (Vr), Sez. A, Foglio IV, Part. 102
are 12.65 cent

Trattasi dei Terreni su cui successivamente sono stati edificati gli immobili.

Si segnala: Costituzione di Fondo Patrimoniale a firma del Notaio Lombardi Lucio n. rep
38743 del 10/03/1994, a [REDACTED]
[REDACTED] Fondo Patrimoniale del 23/03/1994 ai n. 8946 R.G. e 4192 R.P.

Si segnala altresì in calce alla formalità, Annotamento per inefficacia ex art. 64 Legge
Fallimentare del 24/09/2002 n. 38782 R.G. e n. 4192 R.P.

D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

Fatto eccezione del bene identificato al NCT del Comune di Casaleone, Fg 4; Part 471;
Nat T, per le ragioni indicate nel cap B.1.1 del presente elaborato è stato stralciato dalla
stima, i restanti beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli
effettivamente in proprietà degli esecutati per averli acquisiti a mezzo di Decreto di
Trasferimento di beni immobili emanato dal Tribunale di Verona.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione
dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

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

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del diritto: i coniugi erano nello
stato di comunione legale dei beni.

Regime patrimoniale degli esecutati al momento della notifica dell'atto di pignoramento: i
coniugi erano nello stato di comunione legale dei beni.

Al momento del sopralluogo, avvenuto nel Febbraio del 2023, i coniugi si trovavano nello
stato di separati legalmente; con provvedimento del Tribunale di Verona in data
13/02/2023, al n. 5546-2022, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di
reperire la documentazione anagrafica degli esecutati. Dalle ricerche effettuate, presso
l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta:

Il sig. ██████████, con i figli maggiorenni ██████████
██████████ risultano residenti negli immobili pignorati dalla data del 23/03/2005
Gli Esecutati hanno contratto matrimonio in data 23/05/1984 – atto Anno 1984 numero 8 II
serie A - presso il Comune di Casaleone, con regime patrimoniale di comunione dei beni.
Con provvedimento del Tribunale di Verona, in data 13/02/2023 n. 5546-2022, è stata
omologata la separazione consensuale fra coniugi di cui all'atto di matrimonio.
Dalla lettura del verbale di omologa di separazione consensuale dei coniugi, al punto B)
riporta espressamente che al sig. ██████████ viene assegnato l'uso esclusivo del piano
Primo; alla sig.ra ██████████, viene assegnato l'uso esclusivo del piano terra. I figli
maggiorenni, hanno diritto di fissare la residenza dove ritengono opportuno.
La Ctu allega il certificato di stato famiglia con rapporti parentali in cui si evidenzia che gli
immobili sono occupati oltre dagli esecutati, anche dai tre figli maggiorenni.

D.1.2. Localizzazione e Confini

L'immobile oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Casaleone (Vr), in via Dante
Alighieri al civico 3, in zona centrale del Comune. La Particella 102 del Fg 4 del Comune di
Casaleone (VR) risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con strada via alighieri; a Sud
con Part. 452 e Part. 8; ad Est con Part. 383; ad Ovest con Part. 450. Le caratteristiche
della zona sono di seguito elencate:



D.1.2.1 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue: NCEU Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3, Piano S1 - T

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2**; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;

sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

fa parte del lotto n. 1 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**.

D. 1.2.2 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Variazioni catastali eseguite a cura della Ctu, resesi necessarie per aggiornamento delle planimetrie catastali, occorse per totale difformità con lo stato dei luoghi. Le difformità consistono ad un cambio di destinazione d'uso di un'autorimessa in abitativo ed il conseguente accorpamento della stessa all'immobile; per aver edificato una porzione immobiliare aggiuntiva assentita da progetti e mai accatastata; per la presenza di un corpo scale mai edificato, inoltre per diverso uso funzionale dei due piani di cui si compone il cespite.

L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Mq

Ed il terreno identificato al NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

con Variazione Catastale n. 110339.1/2023, occorsa per Frazionamento e Fusione, eseguita con protocollo VR0110339 del 29/06/2023, in atti dal 30/06/2023, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE. 2856696.29/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Casaleone (Vr), Fg 4; Part 102; Sub 1; Sub 2; Sub 3 ed il terreno NCT Comune di Casaleone (Vr) Fg 4; Part 102; venivano Soppressi.

La soppressione ha originato, oltre ad altri, i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al:

Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3

NCEU Foglio 4; Part. 102; Sub. 4; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;
sup. cat. Tot. 254 mq; Tot esc. aree scop. 254 mq; Rend. €. 406,71

NCEU Foglio 4; Part. 102; Sub. 7; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita.

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

[REDACTED]) per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà in regime di comunione dei beni.

D.1.2.3 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie Catastali e per le ragioni evidenziate al paragrafo precedente, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento; la scrivente Ctu, a seguito di aggiornamento planimetrico degli immobili, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche della zona	Comune di Casaleone è situato a 3 km da Sanguinetto, 2 km da Cerea, 9 km da Legnago, 42 km da Verona e 28 km da Mantova l'area è di centro Comune, composta da radi insediamenti residenziali, alcuni negozi e aree agresti.
Viabilità e Collegamenti pubblici	la zona è collegata con strade statali, superstrada e ferrovia nella vicina Legnago. Servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; Polizia urbana; ufficio postale, nido, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, Centro Medico, centro sportivo e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	La zona è servita da alcuni negozi al dettaglio come Farmacia, banca, bar e locali pubblici. Nei Comuni confinanti sono presenti cinema, teatro e Centri Commerciali.

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

Il Lotto 1 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano terra di palazzina bifamiliare edificata nel 1970 con murature esterne al grezzo e non tinteggiate e parti interne in parte ristrutturate.



Trattasi di appartamento rimodernato negli anni 2000, composto da soggiorno, cucina, stanza ad uso ufficio, tre camere, due servizi igienici, una grande stanza ad uso disbrigo oltre a cantina al piano interrato formata da due locali direttamente accessibile dall'appartamento.

L'immobile misura complessivamente mq 220 commerciali circa, oltre alla quota di 1/2 di comproprietà di veranda con atrio d'ingresso di mq 13, giardino e cortile di mq. 1015 identificati al sub 7, beni comuni non censibili.



Le parti esterne condominiali corrispondono ad una corte di circa mq 1000, in parte piantumata a verde, in parte pavimentata, ad uso giardino e rimessaggio autovetture.



La casa bifamiliare è delimitata da muretto e recinzione metallica con cancello pedonale ed un cancello carraio a movimentazione manuale. Si accede all'appartamento attraverso un vestibolo esterno ad uso veranda; tramite portoncino si entra in un disimpegno comune, da cui si dipanano gli accessi alle parti private dei beni immobili.





Per le ragioni elencate nei cap. D.1.6.1, D.1.6.2 e D.1.6.3 che si richiamano integralmente, l'appartamento presenta alcune difformità edilizie che dovranno essere sanate. Inoltre è mancante del muro di chiusura della scala che porta al piano primo e di portoncino di accesso all'appartamento che dovranno essere costruiti a cura e spese dell'assegnatario, la ctu ne ammette i costi.



L'appartamento di cui Lotto 1 si compone di soggiorno con cucina e retro cucina, un ampio corridoio distribuisce gli accessi alle quattro stanze e ai due servizi igienici. La casa appare rimodernata all'incirca fra il 2000 ed il 2002, con pavimenti e tinteggiature nuove e parte dell'impiantistica risistemata.





L'alloggio è termo autonomo negli impianti di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria, inoltre è autonomo anche nell'approvvigionamento di gas, energia elettrica e acqua. L'impianto di riscaldamento è costituito da un bruciatore installato negli anni 2000 posizionato nel locale servizio igienico, con corpi radianti terminali dislocati nelle stanze. Il bruciatore risulta spento da svariati anni pertanto non è stata accertata la funzionalità ed ai fini della presente stima viene considerato non funzionante. Attualmente l'appartamento è dotato di due stufe a pallet che fungono da riscaldamento invernale.



Al piano interrato dello stabile, collegata tramite scale direttamente dall'appartamento, sono dislocati due vani cantina di cui uno dotato di piccole finestre tipo prese luce.



L'altezza interna dei locali abitativi misura h. 3,00 circa; mentre il vano cantina misura h 2,00 circa. L'appartamento si trova in buono stato di conservazione

D.1.3.3. LOTTO n. 1 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

Sub 4 Appartam. Piano Terra	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Soggiorno	m ²	28,02	H. 3,00	m ²	32,22	1,00	m ²	32,22
Cucina	m ²	13,34	H. 3,00	m ²	15,34	1,00	m ²	15,34
Retrocucina	m ²	7,09	H. 3,00	m ²	8,15	1,00	m ²	8,15
Corridoio	m ²	16,43	H. 3,00	m ²	18,89	1,00	m ²	18,89
Stanza	m ²	25,85	H. 3,00	m ²	29,73	1,00	m ²	29,73
Bagno	m ²	7,03	H. 3,00	m ²	8,08	1,00	m ²	8,08
Disimpegno	m ²	5,80	H. 3,00	m ²	6,67	1,00	m ²	6,67
Stanza	m ²	16,28	H. 3,00	m ²	18,72	1,00	m ²	18,72
Bagno	m ²	11,04	H. 3,00	m ²	12,70	1,00	m ²	12,70
Stanza	m ²	17,06	H. 3,00	m ²	19,62	1,00	m ²	19,62
Stanza	m ²	20,41	H. 3,00	m ²	23,47	1,00	m ²	23,47
Scale	m ²	4,63	H. 3,00	m ²	5,32	0,50	m ²	2,66
Cantina	m ²	12,66	H. 2,00	m ²	14,56	0,50	m ²	7,28
Cantina	m ²	28,60	H. 2,00	m ²	32,89	0,50	m ²	16,45
Risultanti	m ²	214,24		m ²	246,38		m ²	219,99

Sub 7 Beni Comuni Non Censibili	Mq. Calpestio		Mq. Commerciali		coeff.	Quota 50%	valore equivalente	
Veranda	m ²	9,90	m ²	11,39	1,00	0,50	m ²	5,69
Disimp. ingresso	m ²	3,30	m ²	3,80	1,00	0,50	m ²	1,90
Terreno	m ²	1015,00	m ²	1015,00	0,05	0,50	m ²	25,38
Risultanti	m ²	1028,20	m ²	1030,18			m ²	32,97

D.1.3.4. Lotto n. 1 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti e verticali	Struttura portante edificata nel 1970 composta da Pilastrini e travi in cemento armato; murature perimetrali in laterizio. Setti murari interni in laterizio. Stato e condizioni buono.
Solai	Solai edificati con strutture in laterocemento con travetti portanti, laterizio ed elementi di calcestruzzo armato, intonacati e tinteggiati. Stato e condizioni buone.
Copertura	Immobile in Tipologia a doppia falda, edificato con struttura portante in travatura di calcestruzzo armato con travetti e tavelloni, tegole da tetto a completamente rimaneggiate recentemente. Stato e condizioni buone.
Murature esterne	Murature perimetrali in blocchi di laterizio alveolare tradizionale, finito esternamente con malta a semicivile non tinteggiato. Condizioni scarse
Scale	Scala di accesso alla cantina edificata in calcestruzzo armato, rivestita con conglomerato marmoreo bianco e nero, priva di corrimano. Stato e condizioni buone
Impianto termico	Autonomo con bruciatore per riscaldamento con vettore energetico a gas metano, modello da interno, posizionato in locale servizio igienico, marca Immergas zeus superior, con potenza stimata di 27 Kw, utile alla produzione di calore per riscaldamento e di acqua calda sanitaria. Impianto di riscaldamento rimaneggiato ma non nuovo è composto da tubi posti in sotto traccia e corpi radianti in alluminio e alcuni termo arredo. Presenza di due stufe a pallet di riscaldamento della casa. Attualmente l'impianto è non funzionante conformità non a norma.
Impianto Gas	Tipologia in sottotraccia, con alimentazione da rete municipale. Stato vecchio, Conformità non a norma
impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, rimaneggiato negli anni 2000, composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, modello semplice, con placche in materiale plastico color bianco. Stato buono, Conformità non rilasciata.
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da pozzo artesiano situato nel cortile che eroga acqua non potabile. Stato scadente, privo di conformità d'impianto.
Fognatura	L'immobile è fornito di Impianto fognario.
Climatizzatore	Non presente
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo e citofonico. Stato, vecchio.

D.1.3.5. Lotto n 1 - Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	1° Bagno: di ampie dimensioni, ristrutturato nel 2000, composto lavandino, water e bidet in ceramica bianca modello sospesi con casetta scarico incassata in muratura; doccia edificata in muratura, in dimensioni superiori alla norma. Il bagno è pavimentato con ceramica color arancio, con rivestimento in parte composto da piastrelle simil mosaico, in parte con piastrelle chiare. Alcune piastrelle si presentano forate o scheggiate. Condizioni buone
Pavimenti e	Gran parte dell'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica rosa,

rivestimenti	quadrate posate in diagonale risalenti agli anni 2000; camera con parquet di legno chiaro; il locale disbrigo è pavimentato con lastre di granito sardo pepe sale. La cucina si presenta rivestita con piastrelle chiare. Condizioni buone
Porte e serramenti	Portoncino d'ingresso condominiale anni '70, non blindato con serratura a più mandate, rivestito con pannello in legno color noce. Condizioni buone Porte interne anni '70', in legno color noce con maniglia in materiale metallico color bruno, le più sono dotate di inserto in vetro centrale. Finestre e portefinestre anni '70, in legno di pino color noce dotate di vetro singolo, alcune dotate di doppie finestre esterne in alluminio. Veranda condominiale esterna chiusa con infisso vetrato in alluminio dorato. Condizioni sufficienti
Oscuri	Oscuranti composti da avvolgibili in materiale plastico o PVC colore marrone chiaro, dotati di corda per la trazione manuale. Molti avvolgibili rotti o con corda logora. Condizioni sufficienti
Murature interne e finiture	Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate in bianco e con varie cromie diversificate a seconda degli ambienti, alcune con colori accesi. Condizioni buone
Cantina	Posta al piano interrato, è direttamente collegata con l'appartamento. Si compone di due vani, uno di dimensioni contenute e privo di finestre, con muri in getto di calcestruzzo in casseri, e pavimento in battuto di cemento. l'altro più grande, dotato di camino interno e finestre apribili luce ed aria. È pavimentato con piastrelle simil cotto color marrone. Stato buono.

D.1.3.6. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto distribuzione del gas, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano in parte funzionanti e nello stato di utilizzato, tuttavia privi di certificazione d'impianto.

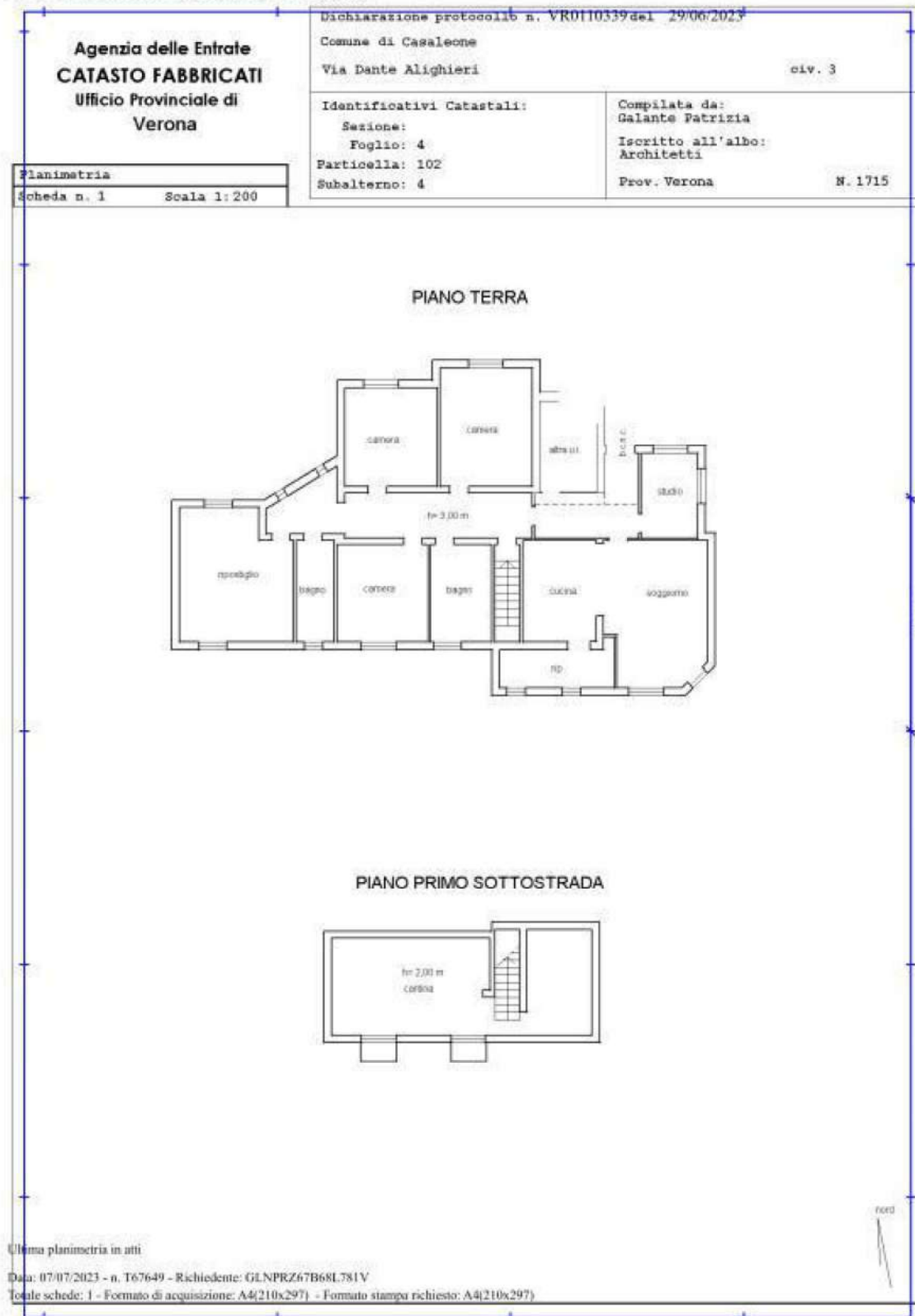
Degli elencati presidi tecnici, la ctu dichiara che non è stato possibile verificarne la funzionalità né visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.7. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stata fornita dai proprietari. Della mancanza di Certificazione Energetica in corso di validità, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 400,00.

D.1.3.8. Stralcio planimetria catastale

Data: 07/07/2023 - n. T67649 - Richiedente: GLNPRZ67B68L781V



Tribunale di Verona E.I. n. 279/2022 R.E.
 Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
 Custode: Avv. Francesco Mendini

D.1.3.9 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni del villino bifamiliare, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., e su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti identificati al Comune di Casaleone, Catasto Fabbricati:

NCEU - Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

La Ctu segnala che in virtù delle variazioni catastali occorse per esigenze di vendita, descritte nel cap. B 1.2 che si richiama integralmente, gli attuali Beni Comuni Non Censibili individuati nel Sub 7, part 102 fg 4, trovano corrispondenza nei precedenti subalterni pignorati e risultano individuati nell'atto di pignoramento.

D.1.3.10. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni pignorati oggetto del lotto n. 1, è così determinato da:

Comune di Casaleone (Vr), dalla pubblica via Alighieri 3, si accede per mezzo dei BCNC di cancello pedonale e camminamento entrando nella Veranda condominiale sub 7. Si varca il portoncino condominiale per accedere al disimpegno d'ingresso condominiale del piano terra sub 7. Il giardino e cortile, BCNC Sub 7, è accessibile anche ad autovetture per tramite un cancello carraio che si apre da via Alighieri.

D.1.4. Situazione Urbanistica della zona

Il terreno oggetto di pignoramento, su cui insiste il fabbricato bifamiliare, è classificato secondo lo strumento urbanistico vigente, come ZTO Zona Territoriale Omogenea – Zona B1 – di Completamento semi intensivo Classificato in Zona B1/1.

Secondo le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, aggiornato nel Luglio 2019, la zona ricade in Art. 55 - Zone di completamento semintensivo B1.

La zona B1.1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze"; nelle zone B1.1 sono previsti "Attività terziarie", limitatamente ai piani terra ed eventualmente ai piani immediatamente superiori; "Spazi scoperti verdi e pavimentati"; Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico". Sono escluse "Attività industriali e artigianali". Le attività

terziarie di nuovo impianto dovranno ubicarsi preferibilmente ai piani terra degli edifici e lungo i “fronti commerciali” indicati nella Tav 2 “Zone significative”.

Secondo la Pianificazione Territoriale del Comune di Casaleone, il territorio è stato ricompreso in tavole di pianificazione urbanistica che costituiscono il **Piano degli Interventi**. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 2019, è stata adottata la seconda variante al piano degli Interventi:

Tavola 2 – Piano degli Interventi	
	<p>Tavola 2 del Piano degli Interventi:</p> <p>La zona in cui è edificato il villino Bifamiliare ricade all'interno del confine Comunale, in Zona B1 / 18 Area di Completamento semintensivo. L'area è considerata di completamento e ammette indici e parametri di edificabilità, con altezze massime, distanze e distacchi dagli edifici confinanti, con ampliamenti richiedibili tramite obbligo di presentazione PUA. Per effetto dell'edificazione del Villino Bifamiliare, tutti i parametri urbanistici, le cubature e le metrature, sono stati completati ed edificati.</p>

Pianificazione Territoriale – Piano di Assetto del Territorio – Variante n. 1 al PAT

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 28/04/2021 è stata approvata la variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento al PTCP e alla Legge Regionale 11/2004 composta dalle seguenti tavole di Pianificazione:

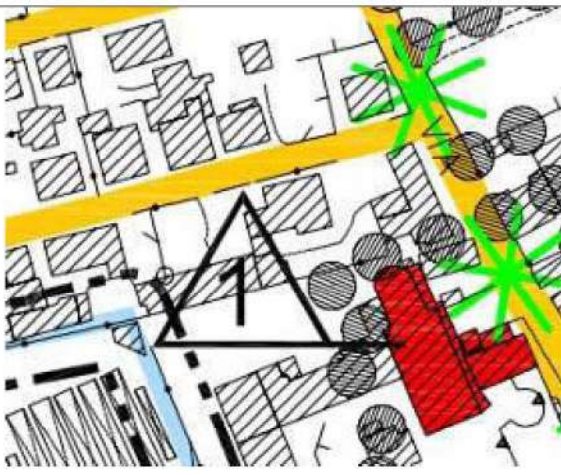
Tavola 1 – Vincoli di Pianificazione Territoriale	
	<p>Tavola 1 - Piano Assetto del Territorio</p> <p>La zona in cui insiste il villino, ricade all'interno del confine Comunale, in area residenziale nei pressi di aree di centro storico, prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per vincoli stradali; prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per idrografia principale e servitù idraulica. Non compresa in vincolo paesaggistico.</p>

Tavola 2 – Carta delle Invarianti



Tavola 2 – Carta delle Invarianti

La zona ricade all'interno del confine Comunale, in area residenziale, prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per invarianti di natura Idrogeologica per presenza di corsi d'acqua di cui Art. 7;
Prossima ma non compresa in area oggetto di invarianti di natura agricolo produttivo – zona vocata per la produzione dell'asparago di cui art. 6

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

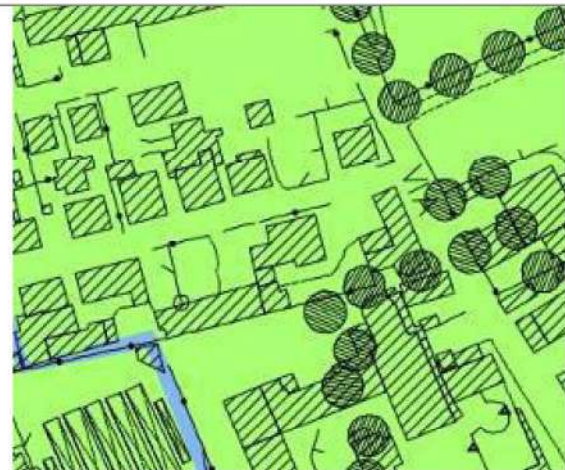


Tavola 3 – Carta delle Fragilità

La zona in cui è edificata la Bifamiliare ricade all'interno del confine Comunale; ai fini di Compatibilità geologica a fini edificatori di cui Art 8, l'area è considerata "Idonea"
Con azioni di Tutela, prossima, ma non compresa, in centri storici e beni culturali di cui art. 8; altresì prossima a corsi d'acqua.

Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

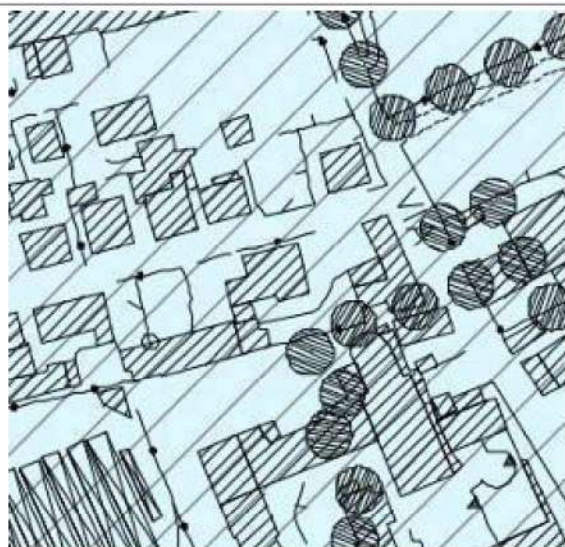


Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

La zona ricade all'interno del confine Comunale, in Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O. n. 3
Vincolata ad azioni strategiche e ricade in Area di Urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale e produttiva di cui Art. 10
Assoggettata a valori e tutele naturali per presenza di barriere infrastrutturali. Dislocata nei pressi ma non compresa in centri storici e beni culturali, nei pressi di Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui Art. 10. nei pressi ma non comprese in Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

A seguito di verifica di rispondenza fra stato dei luoghi e planimetrie catastali dei beni pignorati, la ctu ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei beni immobili occorse per totale difformità fra planimetrie e stato dei luoghi. In riferimento al lotto n 1, le difformità consistono in un cambio di destinazione d'uso, assentito progettualmente, di un'autorimessa in abitativo e l'accorpamento della stessa all'abitazione; per aver edificato una porzione immobiliare aggiuntiva assentita da progetti e mai accatastata; per la presenza in planimetria di un corpo scale mai edificato, inoltre per le particolare commistioni funzionali del cespite, per la diversa dislocazione delle tramezze interne, per difformità in alcune fonometrie esterne e per il diverso uso dei beni.

Con Variazione Catastale n. 110339.1/2023, occorsa per Frazionamento e Fusione, eseguita con protocollo VR0110339 del 29/06/2023, in atti dal 30/06/2023, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE. 2856696.29/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Casaleone (Vr), Fg 4; Part 102; Sub 1; Sub 2; Sub 3 ed il terreno NCT Comune di Casaleone (Vr) Fg 4; Part 102; venivano Soppressi.

La soppressione ha originato, oltre ad altri, i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al: Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU - Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita.

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà in regime di comunione dei beni.

D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie catastali, la ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni, la consistenza e l'anagrafica.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile: A seguito di approfondite ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Casaleone (Vr), è emerso quanto segue:

- L'edificio è nascente tramite **Concessione Edilizia n 135/1968, del 23/10/1968**, Denuncia in prefettura per opere in conglomerato cementizio del 08/10/1968, recante l'edificazione di un villino singolo di due piani in elevazione composto da unità abitativa e un'autorimessa, con prescrizione che l'edificio dovrà sorgere in allineamento con gli edifici esistenti nelle vicinanze.

- Alla Concessione Edilizia 135/1968, fa seguito il **Certificato di Abitabilità n. 61 del 16/12/1970**; rilascio dell'abitabilità per la costruzione di un nuovo edificio costituito da 10 vani abitabili e 10 vani accessori, per mq. 196 complessivi.

- **Permesso di Costruire n 143/1982, Prot. 6879 del 29/11/1982**, al n. 106 del Registro Costruzioni Edilizie; concessione per eseguire alcune variazioni prospettiche dell'edificio e la modifica di un cancello.

Il progetto allegato al Permesso di Costruire, identifica un immobile diverso ed ampliato rispetto la concessione autorizzata nel 1968, costituito da un immobile suddiviso in due appartamenti con dimensioni e cubature comparabili e similari allo stato attuale edificato. La distribuzione interna delle tramezze ed alcune fonometrie di aperture e finestre, risultano dissimili dallo stato odierno riscontrato.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1005/1986, Prot. n. 7323/86 del 30/09/1986**, rilasciata dal Comune di Casaleone in data 04/06/2001 per opere edilizie consistenti in ampliamento della residenza, costruzione di accessorio alla residenza, mutamento d'uso di accessorio a residenziale, modifiche prospettiche recinzioni e deposito artigianale (quest'ultimo non oggetto di pignoramento).

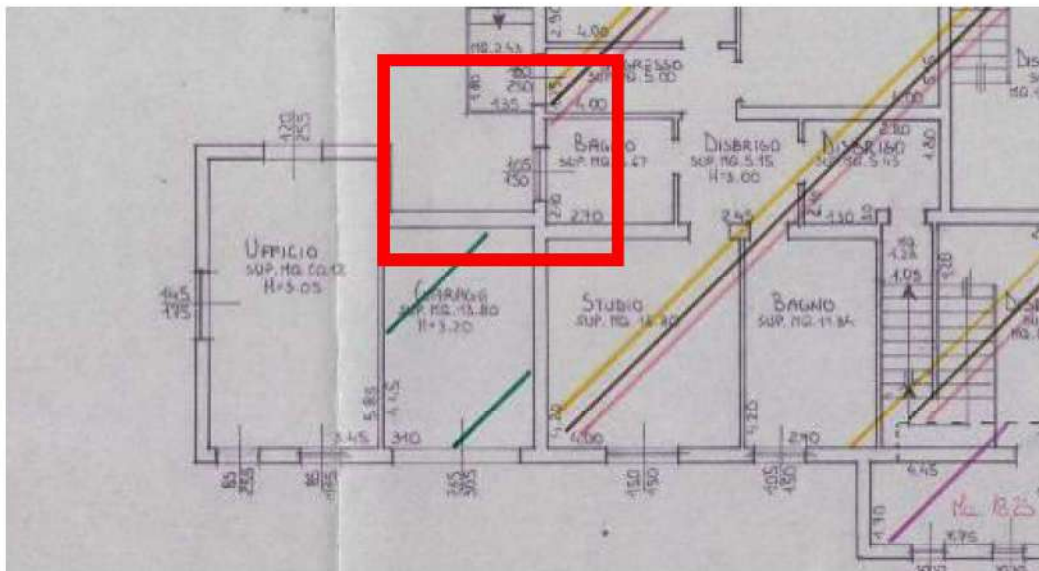
Per effetto della suddetta sanatoria n. 1005/86, sono state assentite le cubature aggiuntive consistenti nell'edificazione del corpo di fabbrica dislocato sul lato ovest; l'accessorio di cantina posta al piano interrato; il mutamento d'uso dei locali di autorimessa a vani abitativi.

Inoltre il progetto in sanatoria prevede anche la chiusura dello spazio esterno d'ingresso tramite Veranda che per, effetto di Sanatoria 1005/86, diviene assentita.

D.1.6.1. Verifica di Conformità edilizia

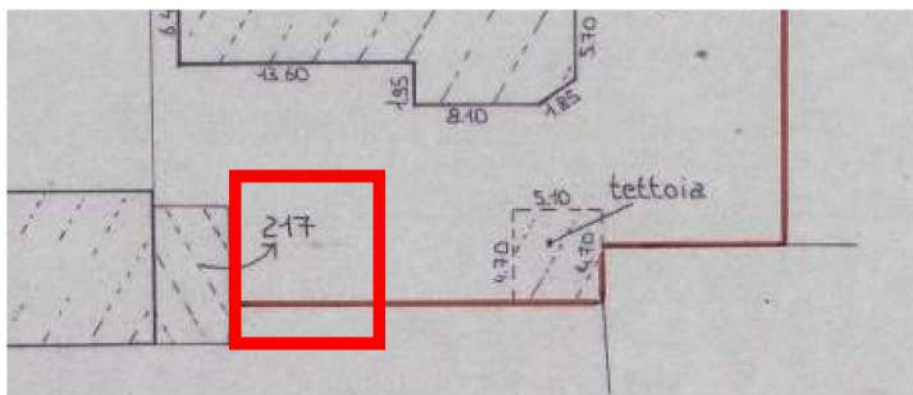
Parti generali – esterne / Stato esterno e generale dell'immobile:

Premesso che gli Atti e Concessioni assentiti dal Comune di Casaleone (Vr), inerenti i progetti edilizi che hanno condotto la costruzione dello stabile consistenti in Concessione Edilizia, Permesso di Costruire e in ultima la Concessione in Sanatoria del 1986, restituiscono una struttura edilizia con superfici e cubatura per la maggior parte conformi allo stato dei luoghi edificati, fatto eccezione di uno spazio ad uso disimpegno di mq. 5,8, dislocato in fondo al corridoio piano terra, lato ovest della casa che risulta non assentito.



Nel contempo in cortile insiste una tettoia ed una piccola cubatura ad uso vano tecnico, edificate prive di concessione edilizia.

Per meglio specificare, l'ultima concessione edilizia ammette l'edificazione di una tettoia di mq 24 dislocati in un luogo differente rispetto quella attuale, mentre a ridosso della Part. 217, non risultano cubature tecniche e tettoia in progetto.



Sentito il parere dell'ufficio tecnico del Comune di Casaleone, dette cubature aggiuntive non sono sanabili per le seguenti ragioni: L'area su cui sorge l'immobile è dotata di un indice fondiario di 0,34 mq/mq, quindi sono ammessi mq. 345,10 edificati al netto delle murature ed al netto dei balconi con sporto inferiore a ml 1,50. Alla metratura netta, vanno sommati ulteriore 30% di metratura in aggiunta definito "bonus accessori".

In riferimento alla metratura catastale del terreno di mq. 1015, il Piano degli Interventi ammette una superficie edificata di calpestio di mq. 448,63.

L'intero complesso edificato misura mq 474, compreso il disimpegno mq 5,80 ed il locale tecnico mq 4 circa. Le dimensioni edificate sono superiori a quanto consentito dall'attuale P.I., pertanto il disimpegno deve essere demolito, creando un corridoio interno a discapito del servizio igienico e camera che saranno ristretti. In uguale maniera, anche tettoia e locale tecnico dovranno essere rimossi. La struttura immobiliare, se pur di dimensioni superiori a quanto consentito, risulta assentita per effetto delle concessioni edilizie e della Sanatoria n 1005/86.

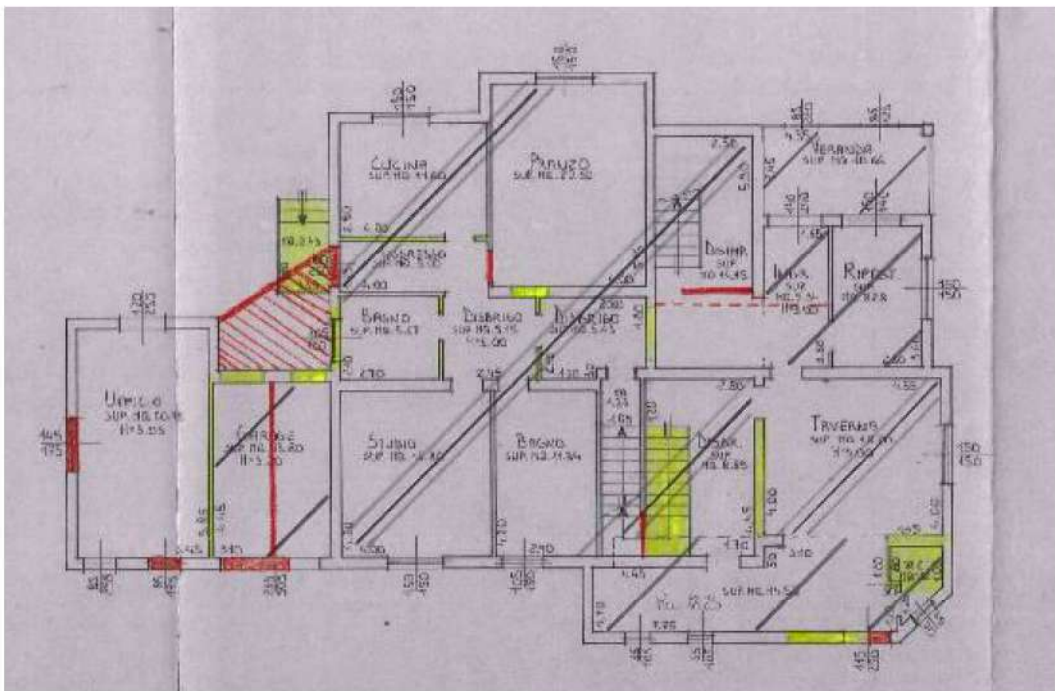
La veranda esterna è assentita dall'ultimo progetto presentato nel 1986.

D.1.6.2. Verifica di conformità edilizia delle parti interne delle unità immobiliari

I Progetti assentiti dal Comune, prevedevano la costruzione di due appartamenti l'uno di piccole dimensioni posto al piano terra, l'altro maggiormente grande, distribuito in piano terra, piano primo e piano interrato. Lo stato dei luoghi riscontrati all'interno della bifamiliare, restituisce il piano terra occupato da un appartamento (Sub 4), ristrutturato indicativamente nel 2000 ed un secondo appartamento dislocato al piano primo (Sub. 5 e 6), costruito negli anni '70.

D.1.6.3. Stato dei luoghi riscontrati - Lotto n. 1

Il Lotto n. 1 occupa il solo piano terra. Il progetto assentito prevedeva la ripartizione dello spazio interno in un quadrilocale, oltre ad altri vani facenti parte all'appartamento del piano primo. In virtù di una ristrutturazione eseguita presumibilmente nel 2000, non supportata da comunicazione edilizia, sono state variate alcune tramezze interne all'immobile, creando commistioni funzionali con un diverso uso delle stanze, ma soprattutto creando un unico appartamento al piano terra, con utenze e servizi ricostruite.

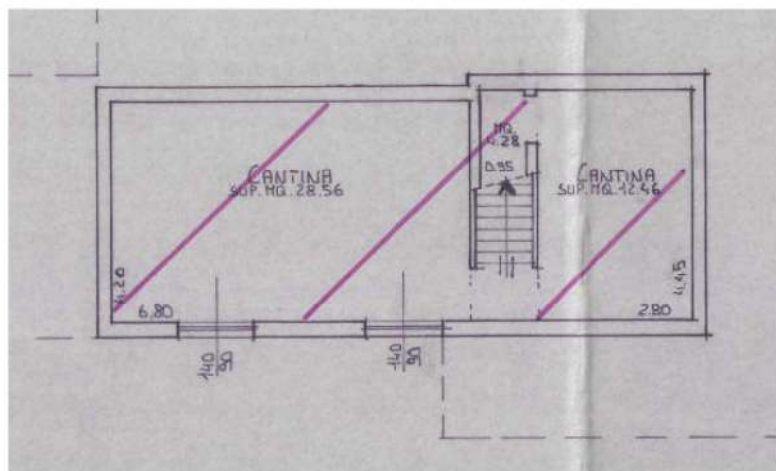


Demolizioni in giallo () ; Ricostruzioni in rosso ()

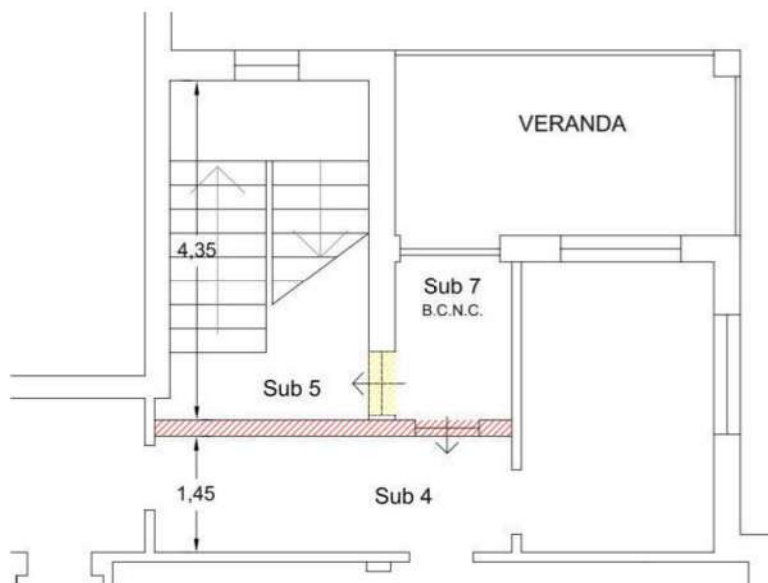
Rispetto l'ultimo progetto in sanatoria approvato, sono state demolite alcune murature situate in ex cucina, ex ufficio ed ex taverna; inoltre sono state demolite le pareti centrali di ripostiglio e bagno, impiegando lo spazio ad uso corridoio. È stata poi demolita una scala

secondaria di collegamento con il piano primo; demolito un piccolo servizio igienico in ex taverna; demolito tre gradini con pianerottolo con chiusura della porta nella precedente cucina, che fungeva da ingresso. Contestualmente sono state chiuse alcune finestre; costruita una tramezza in ex garage e costruito un servizio igienico.

Come evidenziato nel capitolo D.1.6.1., è edificato uno spazio di forma di rettangolo con una parte ad angolo, ad uso disimpegno di mq. 5,8, dislocato in fondo al corridoio del lato ovest della casa e tettoia e locale tecnico rappresentano superfici non assentite e non sanabili, pertanto le stesse dovranno essere demolite. Lo spazio ad uso cantina situato al piano primo interrato, è conforme all'ultimo progetto in sanatoria.



Evidenziato quanto sopra, la superficie aggiuntiva non è ammessa e non appare sanabile. L'aggiudicatario dovrà eseguire nuovo progetto, demolire le superfici illecite, creare un nuovo disimpegno riducendo il bagno, aprendo nuove porte di accesso alla stanza del lato ovest.



Nel contempo, per garantire la separazione degli appartamenti, l'assegnatario dovrà presentare progetto per la costruzione di una tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub 4 e sub 5, e per creare la porta d'ingresso fra sub 4 e sub 7 BCNC.

Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone, fatto eccezione del disimpegno in corridoio e della tettoia della corte che dovranno essere demolite, le restanti opere edili e difformità accertate sono regolarizzabili tramite presentazione di un progetto in sanatoria con comunicazione di "CILA in Sanatoria" per opere già eseguite, contenente anche opere da realizzare, subordinata al pagamento della sanzione amministrativa di €. 1.000,00, oltre a spese tecniche di progettazione.

Delle sopra elencate opere edilizie e delle spese di sanatoria a cui l'assegnatario dovrà far fronte, la ctu ne ammette i costi.

D.1.6.4. Giudizio di conformità edilizia

Visionati lo stato dei luoghi, visionati i titoli abilitativi edilizi disposti agli atti e l'abitabilità, la scrivente CTU conferma che i titoli abilitativi consentono l'edificazione dell'immobile bifamiliare posto in pignoramento, fatto eccezione del disimpegno del piano terra, della tettoia e locale tecnico che devono essere demolite. In riferimento al Lotto n. 1, le parti interne agli immobili, si presentano difformi rispetto l'ultimo progetto in sanatoria presentato, tuttavia sanabili con presentazione di CILA in Sanatoria per opere già costruite.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2022, i beni risultavano nello stato di arredato ed in possesso degli esecutati.

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

L'immobile pignorato costituisce abitazione principale della parte esecutata a far tempo dalla data 23/03/2005.

Alla data del 19 maggio 2023, nell'immobile pignorato, risultavano residenti i [REDACTED]
[REDACTED], unitamente ai figli maggiorenni [REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile staggito risulta assoggettato dalle seguenti formalità:

Verbale di udienza di separazione consensuale dei coniugi Cronol 840/2023 del 07/02/2023 n. 5546/2022 R.G.

Il Presidente del Tribunale Dott.ssa [REDACTED], decreta la sentenza di separazione consensuale dei coniugi [REDACTED], oltre ad altre non inerenti il procedimento di pignoramento, fissa le seguenti condizioni:

“A) I figli [REDACTED], maggiorenni, risultano economicamente autosufficienti e saranno liberi di fissare la residenza ove riterranno opportuno.

B) L’uso dell’abitazione coniugale, sita in Casaleone (Vr), via Dante Alighieri n 1 e 3, di proprietà del marito sig. [REDACTED] ma suddivisa in due unità autonome, sarà così disciplinato: al marito [REDACTED] è concesso l’uso esclusivo del primo piano (civico n 1) mentre alla moglie [REDACTED] è concesso l’uso esclusivo del piano terra (civico n 3). Ciascun coniuge provvederà singolarmente alla manutenzione della rispettiva unità assegnatagli, mentre entrambi concorreranno alle spese per la manutenzione delle parti d’immobile di uso comune (tetto, giardino, impianto fognario, muratura esterna, ecc)”

N.B. La Ctu segnala che il villino bifamiliare è individuato al solo civico 3, e si compone di piano terra e piano primo.

Da una Ispezione Ipotecaria eseguita in data 28/08/2023, Il verbale di separazione consensuale non risultava trascritto.

La Ctu segnala che l’assegnazione giudiziale di uso abitazione, è pronunciata in data successiva alla trascrizione del decreto di pignoramento immobiliare, pertanto l’assegnazione di uso abitativo dei beni immobili, non è opponibile al procedimento.

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

In virtù della visura richiesta all’Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L’Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

Come evidenziato nel capitolo D.2.7.1 che si richiama integralmente, per effetto di sentenza di separazione n. 840/23 del 07/02/2023 Tribunale di Verona, sull’immobile pignorato risulta assegnato un diritto di abitazione non trascritto.

La sentenza di separazione consensuale risulta emessa in data successiva alla trascrizione del decreto di pignoramento, pertanto è da ritenersi non opponibile alla procedura.

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà

Per i beni : NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Metri Quadri

NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

D.1.8.1.3 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 22/09/2022, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 6083/2022 con sede Verona, Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Verona in data 30/09/2022, ai n 41100 RG e 29783 RP A Favore di: Marte S.P.V. s.r.l con sede Conegliano cf 04634710265

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1000/1000 di intera di piena proprietà dei beni, in regime di comunione legale.

Per i beni : NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Metri Quadri

NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

Fg 4; Part 471; Sub - ; Nat T Terreno; Cons 00 are 25 Cent

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

D.1.8.1.4 Iscrizione di Ipoteca della Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Atto Ingiuntivo del 15/06/2023, n. Rep 4227/12223 del Pubblico Ufficiale di Agenzia delle Entrate – Riscossione cf 13756881002, con sede Roma, Iscritto presso l’Agenzia del Territorio, in data 19/06/2023, al n 24647 R.G. e n. 3583 R.P.

-
- Altri Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: nessuno (si richiama la lettura dei capp. D.1.7.1 D.1.7.2 e D.1.8.1.5)
 - Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
 - Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
 - Vincoli Condominiali: Non è costituito condominio
 - Atti di asservimento edilizio: Non sono note convenzioni edilizie o atti di asservimento.

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.
Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento di cui al Lotto n. 1 oggetto di vendita, è parte di un villino bifamiliare interamente in proprietà ai soggetti esegutati. Alla data del sopralluogo, non è costituito condominio, non vi sono spese condominiali accertate.

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

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

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà agli esegutati per la quota di intera piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Lotto n. 1 NCEU Comune di Casaleone, Foglio 4; Part. 102; Sub. 4;
oltre alla quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati

NCEU Comune di Casaleone Foglio 4; Part. 102; Sub. 7;

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

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale	
Superfici Abitative	m ²	168,35	m ²	193,60	m ²	193,60
Cantina	m ²	45,89	m ²	52,77	m ²	26,39
B.C.N.C	m ²	1030,18	m ²	515,09	m ²	32,97
Risultanti	m ²	1244,42	m ²	761,46	m ²	252,96

D.1.13.2 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto 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.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli

immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Nel caso in oggetto, ho rilevato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili del medesimo segmento, ovvero immobili situati nel medesimo residence, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture simili e data di costruzione uguale all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra settembre 2022 e aprile 2023.

D.1.13.2.1 Fonti di Informazione

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

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili :

A -Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 181.000,00 €, ubicato nel comune di Casaleone (VR), VICOLO GIAN BATTISTA TIEPOLO, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 409, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 206,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 96.000,00 €, ubicato nel Comune di Casaleone (VR), VIA ALCIDE DE GASPERI 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 map. 79 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 153,65 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel Comune di Casaleone (VR), VIA VITTORIO VENETO 43, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 map. 464 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 127,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Prezzo di Mercato Caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject		
	Comune Casaleone via Gian Battista Tiepolo	Comune Casaleone via De Gasperi 8	Comune Casaleone via Vittorio Veneto 43	Comune Casaleone via Dante Alighieri 3		
	Data Atto 11/2022	Data Atto 04/2023	Data Atto 09/2022	data Valutazione settembre 2023		
	anno costruzione agibilità 1975	anno costruzione agibilità 1978	anno costruzione agibilità 1990	anno costruzione agibilità 1970		
Dati catastali	F 5, Part 409, Cat A/2	F 6, Part 79, Cat A/2	F 6, Part 464, Cat A/2	F 4, Part 102, Cat A/2		
Stato di Manutenzione	4 - Discreto	3 - Sufficiente	3 - Sufficiente	3 - Sufficiente		
Superficie abitativo	Mq 191,00	Mq 141,00	Mq 118,00	Mq 193,60		
Superfici Accessorie	Mq 30,80	Mq 25,80	Mq 18,70	Mq 59,36		
Superficie Commerciale	Mq 206,40	Mq 153,65	Mq 127,35	Mq 252,96		
Prezzo di vendita	€ 181.000,00	€ 96.000,00	€ 80.000,00			
Prezzo Medio €/Mq	€ 877,00	€ 625,00	€ 628,00	€ 710,00		

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, emerge:

Prezzo Medio a Metro Quadro = € 710,00

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 700,00 / Mq

La Ctu segnala che le schede comparative vengono allegate fra i documenti della perizia

D.1.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione e terrazza, con parte in corso di costruzione e quota parte di pertinenze condominiali di corte, veranda e andito di ingresso in capo agli esecutati, identificati: **Lotto n. 1** NCEU Comune di Casaleone,

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **4**; Cat. **A/2**; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;

sup. cat. Tot. **254** mq; Tot esc. aree scop. **254** mq; Rend. €. **406,71**

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a Mq Commerciale		Valore Totale del cespite
Appartam. Sub 4 Piano Terra	m ²	214,24	m ²	246,37	m ²	219,99			
B.C.N.C	m ²	1030,18	m ²	515,09	m ²	32,97			
Risultanti	m ²	1244,42	m ²	761,46	m ²	252,96	€	700,00	€ 177.072,00

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile rinnovato recentemente, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati facenti parte del Lotto n. 1, pari a:

€. 177.072,00 (centosettantasettemilasettantadueeuro)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 400,00 comprensivo di ogni onere.

Costi di regolarizzazione urbanistica consistenti in: Demolizione disimpegno di mq 5,8 non autorizzato e predisposizione nuovo varco di collegamento fra i vani - €. 3.800,00;

Edificazione di muratura di separazione fra corridoio sub. 4 e vano scala sub 5, oltre portoncino di ingresso all'appartamento - €. 5.800,00 ;

Demolizione e smaltimento di ripostiglio e tettoia esterna condominiale (costo calcolato al 50%) - €. 1.600,00;

Costi tecnici di progetto per presentazione di progetto in sanatoria per opere già assentite e per opere da eseguire costi tecnici - €. 5.600,00 ;

Sanzione amministrativa €. 1.000,00 e circa €. 600,00 di spese tecniche, oltre a nuovo accatastamento successivo alle modifiche €. 900,00 comprensivo di spese.

Costi totali di regolarizzazione €. 19.700,00

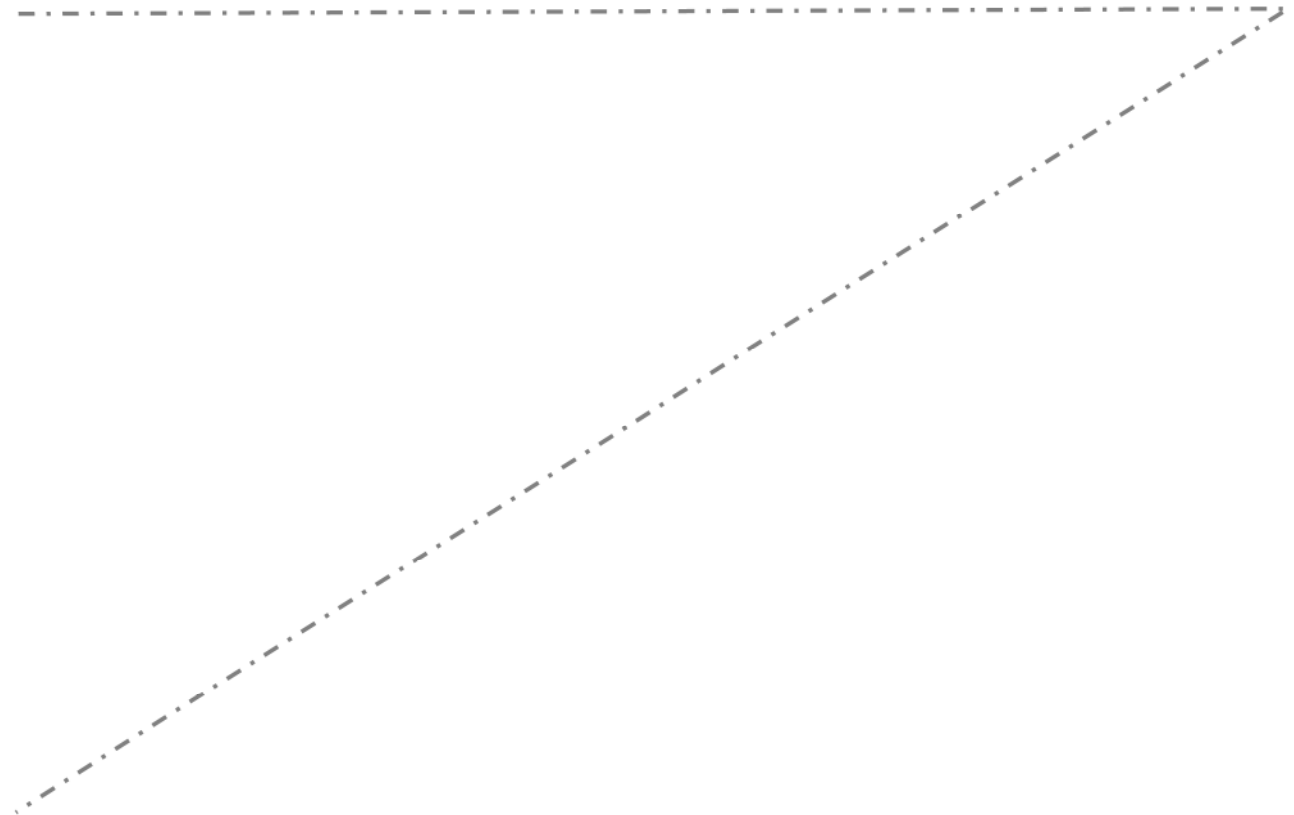
La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 4% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per ulteriori possibili difformità urbanistica dell'appartamento e dello stabile bifamiliare risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.5 Lotto 1 - Valore di stima al netto delle decurtazioni

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

€. 129.000,00 (centoventinovemilaeuro)



D.2. LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN VIA DANTE ALIGHIERI 3 - PIANO PRIMO



D.2.1 Lotto n. 2 - Beni in Comune di Casaleone (Vr) via Alighieri 3 – P. Primo

NCEU Foglio 4; Part. 102; Sub. 5; Cat. A/2 ; Cls. 3; Cons. 7,5 Vani;
sup. cat. Tot. 200 mq; Tot esc. aree scop. 191 mq; Rend. €. 406,71

NCEU Foglio 4; Part. 102; Sub. 6; Cat. F/4 ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. €. -

fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio 4; Part. 102; Sub. 7;

Corrispondente a: cortile e terreno su cui sorge l'immobile, nonché anditi di ingresso, veranda e corridoio d'ingresso, che distribuisce gli accessi ai subalterni

D. 1.1 Lotto n. 2 - Breve Descrizione

Il Lotto 2 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento pentavano disposto al piano Primo di palazzina bifamiliare edificata nel 1970 non rimodernato, composto da cucina, soggiorno e sala, tre camere, due servizi igienici di cui uno dismesso, terrazza, balconi e scale di accesso, oltre ad una stanza di mq. 33,50, non finita, al grezzo e non accessibile, attualmente censita al catasto come bene in corso di costruzione. Il cespite misura complessivamente mq 200 equivalenti, oltre alla quota di 1/2 di comproprietà di veranda con atrio d'ingresso di mq 13, giardino e cortile di mq. 1015 identificati al sub 7, beni comuni non censibili.

D.2.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

Fatto eccezione del bene identificato al NCT del Comune di Casaleone, Fg 4; Part 471; Nat T, per le ragioni indicate nel cap B.1.1 del presente elaborato è stato stralciato dalla stima, i restanti beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà degli esecutati per averli acquisiti a mezzo di Decreto di Trasferimento di beni immobili emanato dal Tribunale di Verona.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

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

Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del diritto: i coniugi erano nello stato di comunione legale dei beni.

Regime patrimoniale degli esecutati al momento della notifica dell'atto di pignoramento: i coniugi erano nello stato di comunione legale dei beni.

Al momento del sopralluogo, avvenuto nel Febbraio del 2023, i coniugi si trovavano nello stato di separati legalmente; con provvedimento del Tribunale di Verona in data 13/02/2023, al n. 5546-2022, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

D.2.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli esecutati. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta:

Il sig. ██████████, con i figli maggiorenni ██████████,

██████████ risultano residenti negli immobili pignorati dalla data del 23/03/2005

Gli Esecutati hanno contratto matrimonio in data 23/05/1984 – atto Anno 1984 numero 8 II serie A - presso il Comune di Casaleone, con regime patrimoniale di comunione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Verona, in data 13/02/2023 n. 5546-2022, è stata omologata la separazione consensuale fra coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Dalla lettura del verbale di omologa di separazione consensuale dei coniugi, al punto B) riporta espressamente che al sig. ██████████ viene assegnato l'uso esclusivo del piano

Primo; alla sig.ra ██████████, viene assegnato l'uso esclusivo del piano terra. I figli maggiorenni, hanno diritto di fissare la residenza dove ritengono opportuno.

La Ctu allega il certificato di stato famiglia con rapporti parentali in cui si evidenzia che gli immobili sono occupati oltre dagli esecutati, anche dai tre figli maggiorenni.

D.2.2. Localizzazione e Confini

L'immobile oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Casaleone (Vr), in via Dante Alighieri al civico 3, in zona centrale del Comune. La Particella 102 del Fg 4 del Comune di Casaleone (VR) risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con strada via alighieri; a Sud con Part. 452 e Part. 8; ad Est con Part. 383; ad Ovest con Part. 450. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:



D.2.2.1 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue: NCEU Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3, Piano 1 – T

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. € **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4** ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. € -

fa parte del lotto n. 2 di vendita anche la quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati NCEU Comune di Casaleone Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**;

Corrispondente a: cortile e terreno su cui sorge l'immobile, nonché anditi di ingresso, veranda e corridoio d'ingresso, che distribuisce gli accessi ai subalterni

D. 2.2.2 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

Variazioni catastali eseguite a cura della Ctu, rese necessarie per aggiornamento delle planimetrie catastali, occorse per totale difformità con lo stato dei luoghi. Le difformità consistono nell'aver edificato una porzione immobiliare aggiuntiva assentita da progetti e mai accatastata; per la presenza di un corpo scale mai edificato, per la presenza di una tramezza demolita, e per diverso uso funzionale dei due piani di cui si compone il cespite. L'aggiornamento planimetrico ha determinato la soppressione delle particelle identificate al NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Mq

Ed il terreno identificato al NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

con Variazione Catastale n. 110339.1/2023, occorsa per Frazionamento e Fusione, eseguita con protocollo VR0110339 del 29/06/2023, in atti dal 30/06/2023, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE. 2856696.29/06/2023, i Beni identificati al: NCEU Comune di Casaleone (Vr), Fg 4; Part 102; Sub 1; Sub 2; Sub 3 ed il terreno NCT Comune di Casaleone (Vr) Fg 4; Part 102; venivano Soppressi.

La soppressione ha originato, oltre ad altri, i beni immobili Frazionati e Fusi identificati al: Comune di Casaleone (Vr), via Alighieri 3

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2** ; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. €. **406,71**

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4** ; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. €. -

NCEU Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

A seguito delle nuove costituzioni, gli immobili hanno subito anche la variazione per aggiornamento dei dati di Classamento, di Consistenza immobiliare, superficie e rendita.

Dati anagrafici riportati: ██████████ ██████████
██████████ per la quota di 1000/1000 di intera piena proprietà in regime di comunione dei beni.

D.2.2.3 Giudizio di conformità catastale

A seguito di aggiornamento delle planimetrie Catastali e per le ragioni evidenziate al paragrafo precedente, gli attuali identificativi catastali sono esatti e riconducibili ai dati catastali contenuti in atto di pignoramento e in nota di trascrizione di pignoramento; la scrivente Ctu, a seguito di aggiornamento planimetrico degli immobili, dichiara la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali che risultano quindi conformi.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Caratteristiche della zona	Comune di Casaleone è situato a 3 km da Sanguinetto, 2 km da Cerea, 9 km da Legnago, 42 km da Verona e 28 km da Mantova l'area è di centro Comune, composta da radi insediamenti residenziali, alcuni negozi e aree agresti.
Viabilità e Collegamenti pubblici	la zona è collegata con strade statali, superstrada e ferrovia nella vicina Legnago. Servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti.
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; Polizia urbana; ufficio postale, nido, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, Centro Medico, centro sportivo e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	La zona è servita da alcuni negozi al dettaglio come Farmacia, banca, bar e locali pubblici. Nei Comuni confinanti sono presenti cinema, teatro e Centri Commerciali.

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

Il Lotto 2 si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano Primo di palazzina bifamiliare edificata nel 1970 con murature esterne al grezzo e non tinteggiate e parti interne conformi alla data di costruzione.

Trattasi di appartamento costruito nel '70 e mai rimodernato, composto da cucina, soggiorno e sala, tre camere, due servizi igienici di cui uno dismesso, terrazza e balconi,

oltre al sub. 6 corrisponde ad una stanza di mq. 33,50, non finita, al grezzo e non accessibile, attualmente censita al catasto come bene in corso di costruzione.



Il cespite del Lotto n. 2 misura complessivamente mq 260 commerciali circa, corrispondenti a mq 200 circa equivalenti, oltre alla quota di 1/2 di comproprietà di veranda con atrio d'ingresso di mq 13, giardino e cortile di mq. 1015 identificati al sub 7, beni comuni non censibili.



Le parti esterne condominiali corrispondono ad una corte di circa mq 1000, in parte piantumata a verde, in parte pavimentata, ad uso giardino e rimessaggio autovetture.



La casa bifamiliare è delimitata da muretto e recinzione metallica con cancello pedonale ed un cancello carraio a movimentazione manuale. Si accede all'appartamento attraverso un vestibolo esterno ad uso veranda; tramite portoncino si entra in un disimpegno comune.

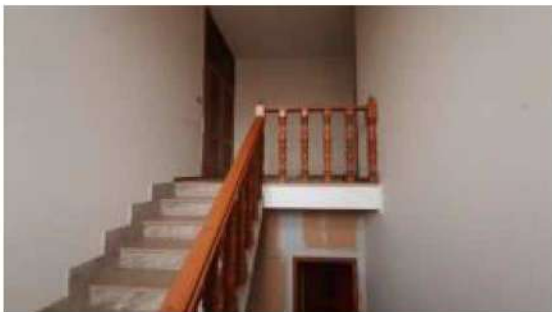


Per le ragioni elencate nei cap. D.2.6.1, D.2.6.2 e D.2.6.3 che si richiamano integralmente, l'appartamento presenta alcune difformità edilizie che dovranno essere sanate.

Inoltre l'appartamento è mancante di apertura nella muratura della porta di accesso fra disimpegno comune sub 7 e scala di accesso all'appartamento sub 5; mancante di tramezza di chiusura fra scala e appartamento confinante, manca inoltre di apertura della porta di accesso al vano sub. 6. Opere edili che dovranno essere completate a cura dall'assegnatario, la ctu ne ammette i costi.



Sul lato ovest della casa è stato edificato un corpo di fabbrica aggiuntivo, assentito da concessioni edilizie, ma mai concluso. Detto corpo di fabbrica risulta non accessibile, gli esecutati confermano che versa nello stato di grezzo, ovvero con solaio privo di massetto e pavimentazioni, privo di utenze ed infissi. La Ctu, del corpo di fabbrica sub 6 in F/4, dato lo stato di grezzo, assegna un valore inferiore, imputando la quota 1/3 (un terzo) rispetto la superficie commerciale dell'immobile.





L'appartamento di cui Lotto 2 si compone di scala di accesso, soggiorno, sala e cucina, un ampio corridoio distribuisce gli accessi alle tre stanze e ai due servizi igienici.

La casa appare con finiture degli anni '70, in fase iniziale di rimodernamento, pertanto con lavori iniziati e non conclusi. In particolare risulta staccato e non funzionante l'impianto di riscaldamento che precedentemente era in condominialità con l'appartamento del piano inferiore. Risulta dismesso l'impianto elettrico e scollegato quello di fornitura acqua e gas.



Il vano cucina e collegato al soggiorno tramite un ampio accesso (porta a giorno), a cui è stato demolito il rivestimento. Il servizio igienico ad uso lavanderia è stato dismesso con la demolizione dei sanitari, lasciando intonse le piastrelle.





La pavimentazione della zona giorno sono in marmo di granito che, se pur impolverato, versa in ottimo stato di conservazione. La sala e le camere sono pavimentate con parquet di legno in discreto stato di conservazione. La restante parte della casa presenta finitura tipiche degli anni '70. I balconi si presentano privi di pavimentazione, mentre la terrazza è pavimentata. L'altezza interna dei locali abitativi misura h. 3,00; L'appartamento si trova in scarso stato di conservazione.

D.2.3.3. LOTTO n. 2 - Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

Sub 5 Appartam. Piano Primo	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Vano scala	m ² 10,75		m ² 12,36	1,00	m ² 12,36
corridoio	m ² 7,60	H. 3,00	m ² 8,74	1,00	m ² 8,74
Cucina	m ² 12,20	H. 3,00	m ² 14,03	1,00	m ² 14,03
Terrazzo	m ² 18,80	H. 3,00	m ² 21,62	0,30	m ² 6,49
Soggiorno	m ² 18,07	H. 3,00	m ² 20,78	1,00	m ² 20,78
Sala	m ² 23,80	H. 3,00	m ² 27,37	1,00	m ² 27,37
Balcone	m ² 17,95		m ² 20,64	0,25	m ² 5,16
Disimpegno	m ² 1,50	H. 3,00	m ² 1,73	1,00	m ² 1,73
Ripostiglio	m ² 4,52	H. 3,00	m ² 5,20	1,00	m ² 5,20
corridoio	m ² 7,41	H. 3,00	m ² 8,52	1,00	m ² 8,52
Bagno / Lavand.	m ² 7,11	H. 3,00	m ² 8,18	1,00	m ² 8,18
Camera	m ² 20,44	H. 3,00	m ² 23,51	1,00	m ² 23,51
Balcone	m ² 4,12		m ² 4,74	0,25	m ² 1,18
Camera	m ² 16,60	H. 3,00	m ² 19,09	1,00	m ² 19,09
Bagno	m ² 5,60	H. 3,00	m ² 6,44	1,00	m ² 6,44
Camera	m ² 17,05	H. 3,00	m ² 19,61	1,00	m ² 19,61
Stanza Sub 6 in corso di costruz.	m ² 33,50	H. 3,00	m ² 38,53	0,33	m ² 12,71
Risultanti	m ² 227,02		m ² 261,07		m ² 201,09

Sub 7 Beni Comuni Non Censibili	Mq. Calpestio	Mq. Commerciali	coeff.	Quota 50%	valore equivalente
Veranda	m ² 9,90	m ² 11,39	1,00	0,50	m ² 5,69
Disimp. ingresso	m ² 3,30	m ² 3,80	1,00	0,50	m ² 1,90
Terreno	m ² 1015,00	m ² 1015,00	0,05	0,50	m ² 25,38
Risultanti	m ² 1028,20	m ² 1030,18			m ² 32,97

D.2.3.4. Lotto n. 2 - Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti e verticali	Struttura portante edificata nel 1970 composta da Pilastrini e travi in cemento armato; murature perimetrali in laterizio. Setti murari interni in laterizio. Stato e condizioni buono.
Solai	Solai edificati con strutture in laterocemento con travetti portanti, laterizio ed elementi di calcestruzzo armato, intonacati e tinteggiati. Presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto. Stato e condizioni sufficienti.
Copertura	Immobile in Tipologia a doppia falda, edificato con struttura portante in travatura di calcestruzzo armato con travetti e tavelloni, tegole da tetto a completamento rimaneggiate recentemente. Stato e condizioni buone.
Murature esterne	Murature perimetrali in blocchi di laterizio alveolare tradizionale, finito esternamente con malta a semicivile non tinteggiato. Condizioni scarse
Scale	Scala di collegamento da piano terra al piano primo, alloggiata in un vano scala con finestre apribili, edificata in calcestruzzo armato, rivestita con lastre di pietra chiara sui gradini, pietra screziata nelle alzate e corrimano in legno. Stato e condizioni buone
Impianto termico	DisMESSO e non funzionante, con tubature tagliate. Presenza di radiatori alle pareti, in materiale metallico non allacciati. Stato non presente
Impianto Gas	Impianto gas disMESSO. Presenza di contatore e tubatura di adduzione al piano ma non allacciato e non certificato. Conformità non a norma
impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, disMESSO e non funzionante
Impianto idrico	Tubature dismesse. La casa non è dotata di allacciamento idrico municipalizzato, bensì è alimentata da pozzo artesiano situato nel cortile che eroga acqua non potabile. Stato scadente, privo di conformità d'impianto.
Fognatura	L'immobile è fornito di impianto fognario.
Altri impianti	L'appartamento è sprovvisto di altri impianti

D.2.3.5. Lotto n 2 - Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	1° Bagno ad uso lavanderia si presenta pavimentato e rivestito con piastrelle color marrone, alcune con inserti floreali, tipiche anni '70. e dotato di solo lavatoio e piatto doccia in ceramica bianca. Water, bidet e lavandino sono stati dismessi. Alcune piastrelle sono mancanti, altre forate o scheggiate. Tubature
-------------------	--

	<p>dell'epoca in sottotraccia. Stato insufficiente</p> <p>Il° Bagno: composto lavandino, water e bidet in ceramica rosa modello a terra sospesi con casetta scarico incassata in muratura; vasca color rosa di dimensioni standard. Il bagno è pavimentato e rivestito con ceramica color grigio con alcuni inserti floreali. Alcune piastrelle si presentano forate o scheggiate. Condizioni: Non è accertata la funzionalità.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p>Cucina e soggiorno pavimentati con marmo di granito bianco e nero; sala e le tre camere sono pavimentate con parquet di legno, nei corridoi, nei bagni e in ripostiglio sono posate piastrelle anni '70. La terrazza è rifinita con piastrelle color rosa e crema. Condizioni buone. I due balconi non sono pavimentati,</p>
Porte e serramenti	<p>Portoncino d'ingresso condominiale anni '70, non blindato con serratura a più mandate, rivestito con pannello in legno color noce. Condizioni buone</p> <p>Porte interne anni '70', in legno color noce, con maniglia in materiale metallico color bruno, le più sono dotate di inserto in vetro centrale. Finestre e portefinestre anni '70, in legno di pino color noce dotate di vetro singolo, alcune dotate di doppie finestre esterne in alluminio. Condizioni sufficienti</p>
Oscuri	<p>Oscuranti composti da avvolgibili in materiale plastico o PVC colore marrone chiaro, dotati di corda per la trazione manuale. Molti avvolgibili sono rotti o con corda logora. Condizioni insufficienti</p>
Murature interne e finiture	<p>Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate in bianco e con varie cromie diversificate a seconda degli ambienti. Tutte le pareti si presentano con tinteggiatura logora. Condizioni sufficiente</p>
Fabbricato Sub 6	<p>Corpo di fabbrica aggiuntivo, non accessibile, edificato sul lato ovest della casa. Trattasi di unica stanza priva di ripartizioni interne che versa nello stato di grezzo, con solaio privo di massetti e pavimentazioni, con murature non intonacate e non tinteggiate, privo di utenze e mancante di infissi esterni.</p>

D.2.3.6. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto distribuzione del gas, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano totalmente dismessi con tubature e cavi in parte tagliati. Tutti gli impianti sono non funzionanti e/o inesistenti. Dello stato dell'impiantistica la ctu ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.2.3.7. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, non può essere prodotto per mancanza di impianto di riscaldamento.

D.2.3.8. Stralcio Planimetria Catastale

Data: 07/07/2023 - n. T67653 - Richiedente: GLNPRZ67B68L781V

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0110339 del 29/06/2023 Comune di Casaleone Via Dante Alighieri civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 102 Subalterno: 5	Compilata da: Galante Patrizia Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 1715
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2023 - n. T67653 - Richiedente: GLNPRZ67B68L781V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2023 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 4 - Particella 102 - Subalterno 5 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 Piano T-1

D.2.3.9 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni del villino bifamiliare, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., e su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti identificati al Comune di Casaleone, Catasto Fabbricati:

NCEU - Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

La Ctu segnala che in virtù delle variazioni catastali occorse per esigenze di vendita, descritte nel cap. B 1.2 che si richiama integralmente, gli attuali Beni Comuni Non Censibili individuati nel Sub 7, part 102 fg 4, trovano corrispondenza nei precedenti subalterni pignorati e risultano individuati nell'atto di pignoramento.

D.2.3.10 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai beni pignorati oggetto del lotto n. 2, è così determinato da:

Comune di Casaleone (Vr), dalla pubblica via Alighieri 3, si accede per mezzo dei BCNC di cancello pedonale e camminamento entrando nella Veranda condominiale sub 7. Si varca il portoncino condominiale per accedere al disimpegno d'ingresso condominiale del piano terra sub 7, luogo ove l'assegnatario dovrà costruire la nuova porta d'ingresso fra disimpegno sub 7 e vano scala sub 5.

Il giardino e cortile, BCNC Sub 7, è accessibile anche ad autovetture per tramite un cancello carraio che si apre da via Alighieri.

D.2.4. Situazione Urbanistica della zona

Il terreno oggetto di pignoramento, su cui insiste il fabbricato bifamiliare, è classificato secondo lo strumento urbanistico vigente, come ZTO Zona Territoriale Omogenea – Zona B1 – di Completamento semi intensivo Classificato in Zona B1/1.

Secondo le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, aggiornato nel Luglio 2019, la zona ricade in Art. 55 - Zone di completamento semintensivo B1.

La zona B1.1 è caratterizzata dall'uso principale "Residenze"; nelle zone B1.1 sono previsti "Attività terziarie", limitatamente ai piani terra ed eventualmente ai piani immediatamente superiori; "Spazi scoperti verdi e pavimentati"; Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico". Sono escluse "Attività industriali e artigianali". Le attività

terziarie di nuovo impianto dovranno ubicarsi preferibilmente ai piani terra degli edifici e lungo i “fronti commerciali” indicati nella Tav 2 “Zone significative”.

Secondo la Pianificazione Territoriale del Comune di Casaleone, il territorio è stato ricompreso in tavole di pianificazione urbanistica che costituiscono il **Piano degli Interventi**. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 2019, è stata adottata la seconda variante al piano degli Interventi:

Tavola 2 – Piano degli Interventi	
	<p>Tavola 2 del Piano degli Interventi:</p> <p>La zona in cui è edificato il villino Bifamiliare ricade all'interno del confine Comunale, in Zona B1 / 18 Area di Completamento semintensivo. L'area è considerata di completamento e ammette indici e parametri di edificabilità, con altezze massime, distanze e distacchi dagli edifici confinanti, con ampliamenti richiedibili tramite obbligo di presentazione PUA. Per effetto dell'edificazione del Villino Bifamiliare, tutti i parametri urbanistici, le cubature e le metrature, sono stati completati ed edificati.</p>

Pianificazione Territoriale – Piano di Assetto del Territorio – Variante n. 1 al PAT

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 28/04/2021 è stata approvata la variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento al PTCP e alla Legge Regionale 11/2004 composta dalle seguenti tavole di Pianificazione:

Piano Assetto del Territorio

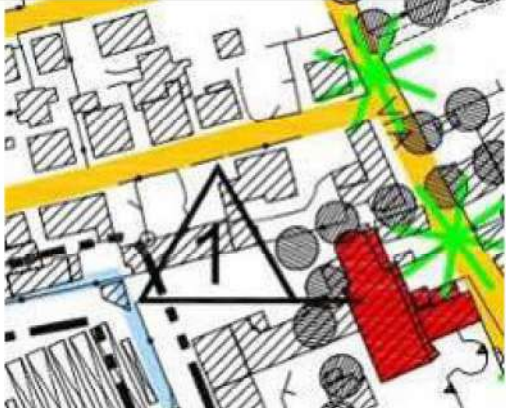
Tavola 1 – Vincoli di Pianificazione Territoriale	
	<p>Tavola 1 - Piano Assetto del Territorio</p> <p>La zona in cui insiste il villino, ricade all'interno del confine Comunale, in area residenziale nei pressi di aree di centro storico, prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per vincoli stradali; prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per idrografia principale e servitù idraulica. Non compresa in vincolo paesaggistico</p>

Tavola 2 – Carta delle Invarianti



Tavola 2 – Carta delle Invarianti

La zona ricade all'interno del confine Comunale, in area residenziale, prossima, ma non compresa, in fasce di rispetto per invarianti di natura Idrogeologica per presenza di corsi d'acqua di cui Art. 7;
Prossima ma non compresa in area oggetto di invarianti di natura agricolo produttivo – zona vocata per la produzione dell'asparago di cui art. 6

Tavola 3 – Carta delle Fragilità



Tavola 3 – Carta delle Fragilità

La zona in cui è edificata la Bifamiliare ricade all'interno del confine Comunale; ai fini di Compatibilità geologica a fini edificatori di cui Art 8, l'area è considerata "Idonea"
Con azioni di Tutela, prossima, ma non compresa, in centri storici e beni culturali di cui art. 8; altresì prossima a corsi d'acqua.

Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

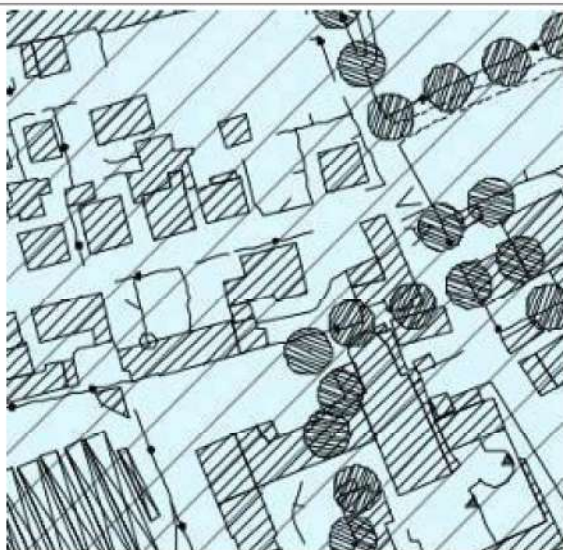


Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

La zona ricade all'interno del confine Comunale, in Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O. n. 3
Vincolata ad azioni strategiche e ricade in Area di Urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale e produttiva di cui Art. 10
Assoggettata a valori e tutele naturali per presenza di barriere infrastrutturali. Dislocata nei pressi ma non compresa in centri storici e beni culturali, nei pressi di Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui Art. 10. nei pressi ma non comprese in Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete.

confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni, la consistenza e l'anagrafica.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetrie Catastali dei beni che riportano la giusta consistenza e distribuzione interna.

D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile

Atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile: A seguito di ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Casaleone (Vr), è emerso quanto segue:

- L'edificio è nascente tramite **Concessione Edilizia n 135/1968, del 23/10/1968**, Denuncia in prefettura per opere in conglomerato cementizio del 08/10/1968, recante l'edificazione di un villino singolo di due piani in elevazione composto da unità abitativa e un'autorimessa, con prescrizione che l'edificio dovrà sorgere in allineamento con gli edifici esistenti nelle vicinanze.
- Alla Concessione Edilizia 135/1968, fa seguito il **Certificato di Abitabilità n. 61 del 16/12/1970**; rilascio dell'abitabilità per la costruzione di un nuovo edificio costituito da 10 vani abitabili e 10 vani accessori, per mq. 196 complessivi.
- **Permesso di Costruire n 143/1982, Prot. 6879 del 29/11/1982**, al n. 106 del Registro Costruzioni Edilizie; concessione per eseguire alcune variazioni prospettiche dell'edificio e la modifica di un cancello.

Il progetto allegato al Permesso di Costruire, identifica un immobile diverso ed ampliato rispetto la concessione autorizzata nel 1968, costituito da un immobile suddiviso in due appartamenti con dimensioni e cubature comparabili e similari allo stato attuale edificato. La distribuzione interna delle tramezze ed alcune fonometrie di aperture e finestre, risultano dissimili dallo stato odierno riscontrato.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1005/1986, Prot. n. 7323/86 del 30/09/1986**, rilasciata dal Comune di Casaleone in data 04/06/2001 per opere edilizie consistenti in ampliamento della residenza, costruzione di accessorio alla residenza, mutamento d'uso di accessorio a residenziale, modifiche prospettiche recinzioni e deposito artigianale (quest'ultimo non oggetto di pignoramento).

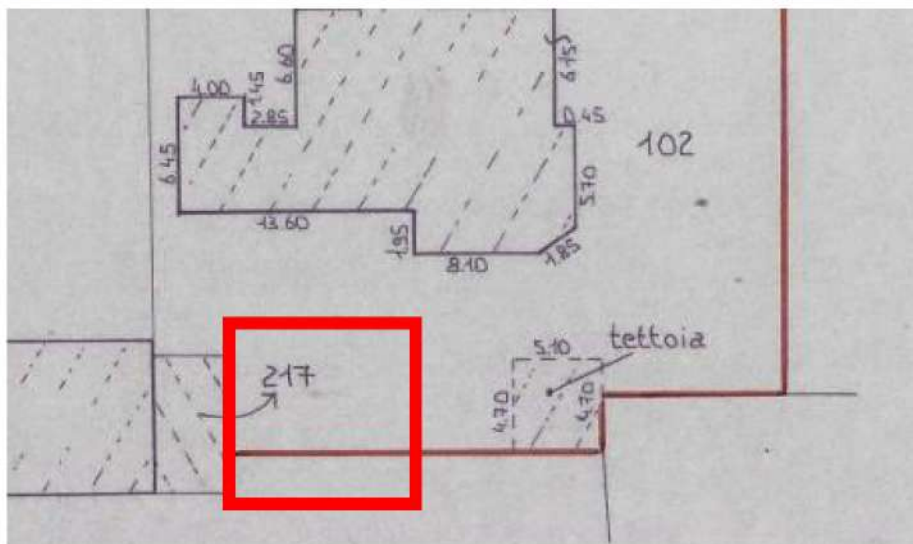
Per effetto della suddetta sanatoria n. 1005/86, sono state assentite le cubature aggiuntive consistenti nell'edificazione del corpo di fabbrica dislocato sul lato ovest; l'accessorio di

cantina posta al piano interrato; il mutamento d'uso dei locali di autorimessa a vani abitativi. Inoltre il progetto in sanatoria prevede anche la chiusura dello spazio esterno d'ingresso tramite Veranda che per, effetto di Sanatoria 1005/86, diviene assentita.

D.2.6.1. Verifica di Conformità edilizia

Parti generali – esterne / Stato esterno e generale dell'immobile:

Premesso che gli Atti e Concessioni assentiti dal Comune di Casaleone (Vr), inerenti i progetti edilizi che hanno condotto la costruzione dello stabile consistenti in Concessione Edilizia, Permesso di Costruire e in ultima la Concessione in Sanatoria del 1986, restituiscono una struttura edilizia con superfici e cubatura per la maggior parte conformi allo stato dei luoghi edificati, fatto eccezione di una tettoia ed una piccola cubatura ad uso vano tecnico, costruite nel cortile B.C.N.C., edificate prive di concessione edilizia.



Per meglio specificare, l'ultima concessione edilizia ammette l'edificazione di una tettoia di mq 24 dislocati in un luogo differente rispetto quella attuale, mentre a ridosso della Part. 217, non risultano cubature tecniche e tettoia in progetto.

Sentito il parere dell'ufficio tecnico del Comune di Casaleone, dette cubature aggiuntive non sono sanabili per le seguenti ragioni:

L'area su cui sorge l'immobile è dotata di un indice fondiario di 0,34 mq/mq, quindi sono ammessi mq. 345,10 edificati al netto delle murature, ed al netto dei balconi con sporto inferiore a ml 1,50. Alla metratura netta, vanno sommati ulteriore 30% di metratura in aggiunta definito "bonus accessori".

In riferimento alla metratura catastale del terreno di mq. 1015, il Piano degli Interventi ammette una superficie edificata di calpestio di mq. 448,63.

L'intero complesso edificato misura mq 474, compreso la tettoia ed il locale tecnico mq 4 circa. Le dimensioni edificate sono superiori a quanto consentito dall'attuale P.I., pertanto tettoia e locale tecnico dovranno essere demoliti.

La struttura immobiliare, se pur di dimensioni superiori a quanto consentito, risulta assentita per effetto delle concessioni edilizie e della Sanatoria n 1005/86.

La veranda esterna è assentita dall'ultimo progetto presentato nel 1986.

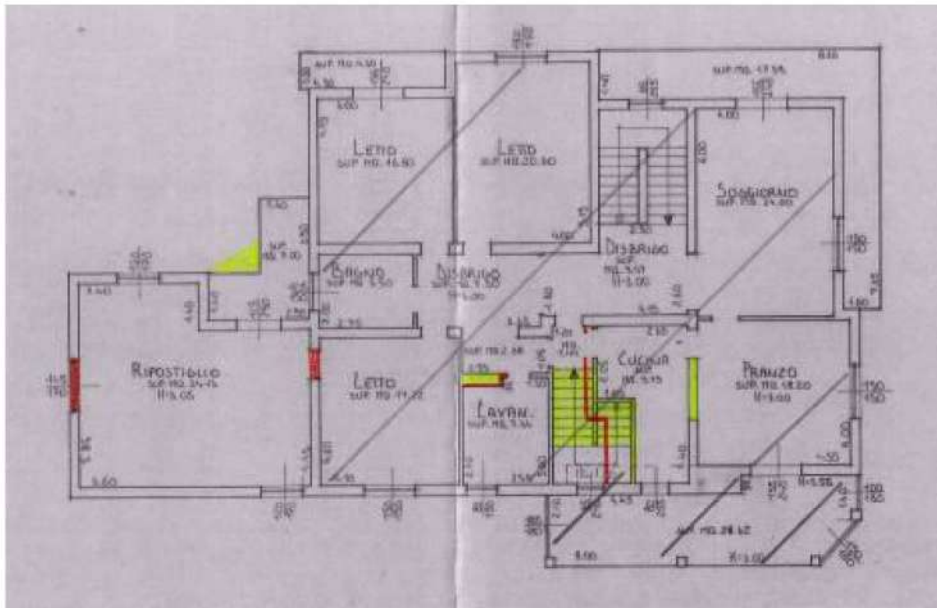
D.2.6.2. Verifica di conformità edilizia delle parti interne delle unità immobiliari

I Progetti assentiti dal Comune, prevedevano la costruzione di due appartamenti l'uno di piccole dimensioni posto al piano terra, l'altro maggiormente grande, distribuito in piano terra, piano primo e piano interrato. Lo stato dei luoghi riscontrati all'interno della bifamiliare, restituisce il piano terra occupato da un appartamento (Sub 4), ristrutturato indicativamente nel 2000 ed un secondo appartamento dislocato al piano primo (Sub. 5 e 6), costruito negli anni '70.

D.2.6.3. Stato dei luoghi riscontrati - Lotto n. 2

Il Lotto n. 2 si compone di un appartamento dislocato al piano primo con scala di accesso. Si tratta di una casa costruita negli anni '70 e da allora non rinnovata.

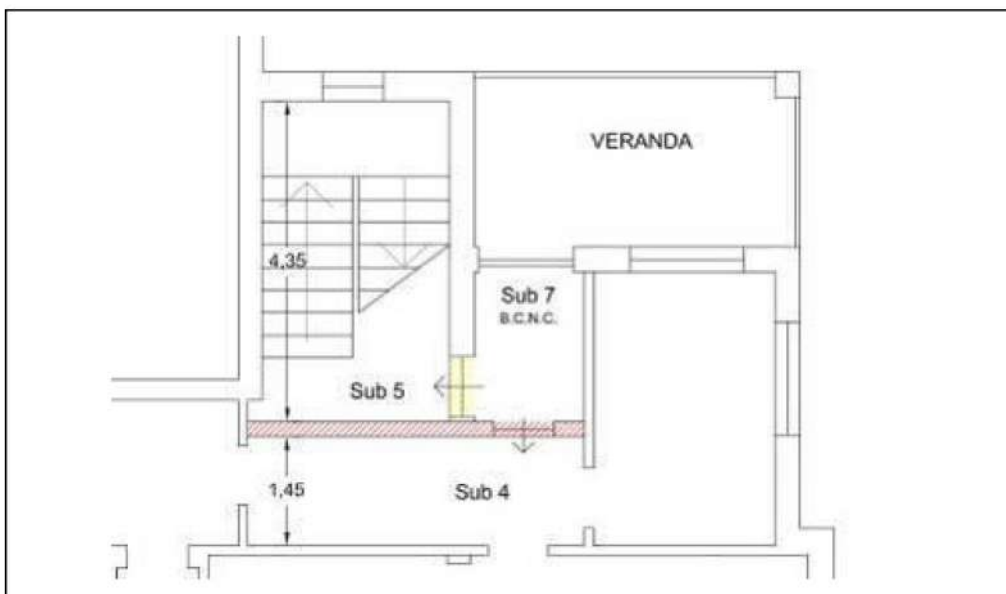
Rispetto l'ultimo progetto in sanatoria approvato n. 1005/1986, è demolita una scala secondaria di collegamento con il piano primo, modificato il sedime delle tramezze corrispondenti, inoltre lo spazio risultante è impiegato come ripostiglio; demolito parte della parete fra cucina e soggiorno. Contestualmente è stata chiusa una finestra e mai aperta la porta di collegamento con il sub. 6, che rimane ad oggi intercluso.



Demolizioni in giallo (); Ricostruzioni in rosso ()

In virtù di un rimodernamento del piano inferiore, sono state staccate/ demolite le tubature di adduzione delle utenze.

Evidenziato quanto sopra, per garantire la separazione degli appartamenti, l'assegnatario dovrà presentare progetto per la costruzione di una tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub 4 e sub 5, e demolire parte della muratura per creare la porta d'ingresso dal Sub 7 BCNC. al Sub 5.



Demolizioni in giallo (); Ricostruzioni in rosso ()

Sentito il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone, fatto eccezione della tettoia e vano tecnico della corte che dovranno essere demolite, le restanti opere edili e difformità accertate sono regolarizzabili tramite presentazione di un progetto in sanatoria con comunicazione di "CILA in Sanatoria" per opere già eseguite, contenente anche opere da realizzare, subordinata al pagamento della sanzione amministrativa di €. 1.000,00, oltre a spese tecniche di progettazione.

Delle sopra elencate opere edilizie e delle spese di sanatoria a cui l'assegnatario dovrà far fronte, la ctu ne ammette i costi.

D.2.6.4. Giudizio di conformità edilizia

Visionati lo stato dei luoghi, visionati i titoli abilitativi edilizi disposti agli atti e l'abitabilità, la scrivente CTU conferma che i titoli abilitativi consentono l'edificazione dell'immobile posto in pignoramento, fatto eccezione della tettoia e locale tecnico che devono essere demolite. In riferimento al Lotto n. 2, le parti interne agli immobili, si presentano con lievi difformità rispetto l'ultimo progetto in sanatoria presentato, tuttavia sanabili con presentazione di CILA in Sanatoria per opere già costruite.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di febbraio 2022, i beni risultavano nello stato di arredato ed in possesso degli esecutati che vi abitavano unitamente ai figli.

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

L'immobile pignorato costituisce abitazione principale della parte esecutata a far tempo dalla data 23/03/2005.

Alla data del 19 maggio 2023, nell'immobile pignorato, risultavano residenti i sigg. ██████████

██████████, unitamente ai figli maggiorenni ██████████

██████████.

L'immobile staggito risulta assoggettato dalle seguenti formalità:

Verbale di udienza di separazione consensuale dei coniugi Cronol 840/2023 del 07/02/2023 n. 5546/2022 R.G.

Il Presidente del Tribunale Dott.ssa Antonella Guerra, decreta la sentenza di separazione consensuale dei coniugi [REDACTED], oltre ad altre non inerenti il procedimento di pignoramento, fissa le seguenti condizioni:

“A) I figli [REDACTED], maggiorenni, risultano economicamente autosufficienti e saranno liberi di fissare la residenza ove riterranno opportuno.

B) L’uso dell’abitazione coniugale, sita in Casaleone (Vr), via Dante Alighieri n 1 e 3, di proprietà del marito sig. [REDACTED] ma suddivisa in due unità autonome, sarà così disciplinato: al marito [REDACTED] è concesso l’uso esclusivo del primo piano (civico n 1) mentre alla moglie [REDACTED] è concesso l’uso esclusivo del piano terra (civico n 3). Ciascun coniuge provvederà singolarmente alla manutenzione della rispettiva unità assegnatagli, mentre entrambi concorreranno alle spese per la manutenzione delle parti d’immobile di uso comune (tetto, giardino, impianto fognario, muratura esterna, ecc)”

N.B. La Ctu segnala che il villino bifamiliare è individuato al solo civico 3, e si compone di piano terra e piano primo.

Da una Ispezione Ipotecaria eseguita in data 28/08/2023, Il verbale di separazione consensuale non risulta Trascritto.

La Ctu segnala che l’assegnazione giudiziale di uso abitazione, è emessa in data successiva alla trascrizione del decreto di pignoramento immobiliare, pertanto l’assegnazione di uso abitativo dei beni immobili, non è opponibile al procedimento.

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

In virtù della visura richiesta all’Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L’Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

Come evidenziato nel capitolo D.2.7.1 che si richiama integralmente, per effetto di sentenza di separazione n. 840/23 del 07/02/2023 Tribunale di Verona, sull’immobile pignorato risulta assegnato un diritto di abitazione non Trascritto.

La sentenza di separazione consensuale risulta emessa in data successiva alla trascrizione del decreto di pignoramento, pertanto è da ritenersi non opponibile alla procedura.

D. 2.8. Vincoli ed oneri giuridici

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Per i beni : NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Metri Quadri

NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

Costo di cancellazione di Iscrizione:

€. 294,00

D.2.8.1.3 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 22/09/2022, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 6083/2022 con sede Verona, Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Verona in data 30/09/2022, ai n 41100 RG e 29783 RP A Favore di: Marte S.P.V. s.r.l con sede Conegliano cf 04634710265

A carico di: [REDACTED]

[REDACTED] la quota 1000/1000 di intera di piena proprietà dei beni, in regime di comunione legale.

Per i beni : NCEU Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri 3

Fg 4; Part 102; Sub 1; Nat A/7, cons. 10,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 2; Nat A/7, cons. 5,5 vani

Fg 4; Part 102; Sub 3; Nat C/6, cons. 27 Metri Quadri

NCT Comune di Casaleone (Vr) via Dante Alighieri

Fg 4; Part 102; Sub - ; Nat EU Ente Urbano; Cons 10 are 15 Cent

Fg 4; Part 471; Sub - ; Nat T Terreno; Cons 00 are 25 Cent

Costo di cancellazione di Trascrizione:

€. 294,00

D.2.8.1.4 Iscrizione di Ipoteca della Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Atto Ingiuntivo del 15/06/2023, n. Rep 4227/12223 del Pubblico Ufficiale di Agenzia delle Entrate – Riscossione cf 13756881002, con sede Roma, Iscritto presso l’Agenzia del Territorio, in data 19/06/2023, al n 24647 R.G. e n. 3583 R.P.

-
- Altri Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: nessuno (si richiama la lettura dei capp. D.2.7.1 D.2.7.2 e D.2.8.1.5)
 - Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
 - Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
 - Vincoli Condominiali: Non è costituito condominio
 - Atti di asservimento edilizio: Non sono note convenzioni edilizie o atti di asservimento.

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.
Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento di cui al Lotto n. 2 oggetto di vendita, è parte di un villino bifamiliare interamente in proprietà ai soggetti eseguiti. Alla data del sopralluogo, non è costituito condominio, non vi sono spese condominiali accertate.

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

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

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

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

D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà agli eseguiti per la quota di intera piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1 Consistenza

Lotto n. 2 NCEU Comune di Casaleone, Foglio 4; Part. 102; Sub. 5; e Sub. 6; oltre alla quota spettante di Beni Comuni Non censiti individuati

NCEU Comune di Casaleone Foglio 4; Part. 102; Sub. 7;

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

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie equivalente o Commerciale	
Appartamento Sub 5 Piano Primo	m ²	193,52	m ²	222,55	m ²	188,38
Bene Sub 6 corso di costruzione	in m ²	33,50	m ²	38,53	m ²	12,71
B.C.N.C	m ²	1030,18	m ²	515,09	m ²	32,97
Risultanti	m ²	1257,20	m ²	776,17	m ²	234,06

D.2.13.2 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto 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.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli

immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Nel caso in oggetto, ho rilevato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili del medesimo segmento, ovvero immobili situati nel medesimo Comune, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture e data di costruzione simili all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra giugno e ottobre 2022.

D.2.13.2.1 Fonti di Informazione

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

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

D.2.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili :

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel Comune di Casaleone (VR), VIA ALCIDE DE GASPERI 11, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 map. 488 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 128,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel Comune di Casaleone (VR), VIA TRIESTE 9, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 13 map. 216, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 84,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 47.000,00 €, ubicato nel Comune di Casaleone (VR), VIA VITTORIO VENETO 40, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 map. 404, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 102,53 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.2.13.2.3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Prezzo di Mercato Caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
	Comune Casaleone via De Gasperi 11	Comune Casaleone via Trieste 9	Comune Casaleone via Vittorio Veneto 40	Comune Casaleone via Dante Alighieri 3
	Data Atto 06/2022	Data Atto 09/2022	Data Atto 10/2022	data Valutazione settembre 2023
	anno costruzione agibilità 1975	anno costruzione ricostruzione 2000	anno costruzione agibilità 1974	anno costruzione agibilità 1970
Dati catastali	F 6, Part 488, Cat A/2	F 13, Part 216 Cat A/2	F 6, Part 404, Cat A/2	F 4, Part 102, Cat A/2
Stato di Manutenzione	3 - Sufficiente	4 - Discreto	1 - Scarso	1 - Scarso
Superficie abitativo	Mq 121,00	Mq, 76,00	Mq 94,00	Mq 188,38
Superfici Accessorie	Mq 14,30	Mq 37,60	Mq 19,80	Mq 45,68
Superficie Commerciale	Mq 128,15	Mq 84,80	Mq 102,53	Mq 234,06
Prezzo di vendita	€ 70.000,00	€ 50.000,00	€ 47.000,00	
Prezzo Medio €/Mq	€ 546,00	€ 590,00	€ 458,00	€ 531,33

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, emerge:

Prezzo Medio a Metro Quadro = € 531,33

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 530,00 / Mq

La Ctu segnala che le schede comparative vengono allegate fra i documenti della perizia

D.2.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione e terrazza, con parte in corso di costruzione e quota parte di pertinenze condominiali di corte, veranda e andito di ingresso in capo agli esecutati, identificati: **Lotto n. 2** NCEU Comune di Casaleone,

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **5**; Cat. **A/2**; Cls. **3**; Cons. **7,5** Vani;
sup. cat. Tot. **200** mq; Tot esc. aree scop. **191** mq; Rend. € **406,71**

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **6**; Cat. **F/4**; Cls. -; Cons. - Vani;
sup. cat. Tot. - mq; Tot esc. aree scop. - mq; Rend. € -

Foglio **4**; Part. **102**; Sub. **7**; Bene Comune Non Censibile a tutti i sub

ambiente	Superficie Netta		Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a Mq Commerciale		Valore Totale del cespite
Appartam. Sub 5 Piano Primo	m ²	193,52	m ²	222,55	m ²	188,38			
Bene Sub 6 in corso di costruzione	m ²	33,50	m ²	38,53	m ²	12,71			
B.C.N.C	m ²	1030,18	m ²	515,09	m ²	32,97			
Risultanti	m ²	1257,20	m ²	776,17	m ²	234,06	€	530,00	€ 124.051,80

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza, il grado di manutenzione dello stesso; tenuto conto dello stato di immobile seminuovo, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 124.051,80 (centoventiquattromilaecinquantunoeuro//80)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione urbanistica consistenti in: Demolizione di muratura e apertura di porta per accesso alla struttura in corso di costruzione - €. 3.300,00;

Progetto per la costruzione di una tramezza di chiusura delle scale, da edificare fra il sub 4 e sub 5, e demolire parte della muratura per creare la porta d'ingresso dal Sub 7 BCNC alle scale Sub 5 e posa di portoncino di ingresso alle scale - €. 5.800,00 ;

Demolizione e smaltimento di ripostiglio e tettoia esterna condominiale (costo calcolato al 50%) - €. 1.600,00;

Costi tecnici di progetto per presentazione di progetto in sanatoria per opere già assentite e per opere da eseguire costi tecnici - €. 5.600,00 ;

Sanzione amministrativa €. 1.000,00 e circa €. 600,00 di spese tecniche, oltre a nuovo accatastamento successivo alle modifiche €. 900,00 comprensivo di spese.

Costi totali di regolarizzazione €. 17.900,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 6% per utenze staccate e tubature demolite, per mancanza di riscaldamento, dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione per possibili difformità urbanistica dell'appartamento e dello stabile condominiale risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 4% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.5 Lotto 2 - stima al netto delle decurtazioni

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

€. 85.000,00 (ottantacinquemilaeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Verona, 4 Settembre 2023

Con osservanza

ORDINE II CTU
degli
ARCHITETTI
PVA
PA
CONSETO
nella provincia di
VERONA

Arch. Patrizia Galante

arch. Patrizia Galante
n° 705
settore
ARCHITETTO

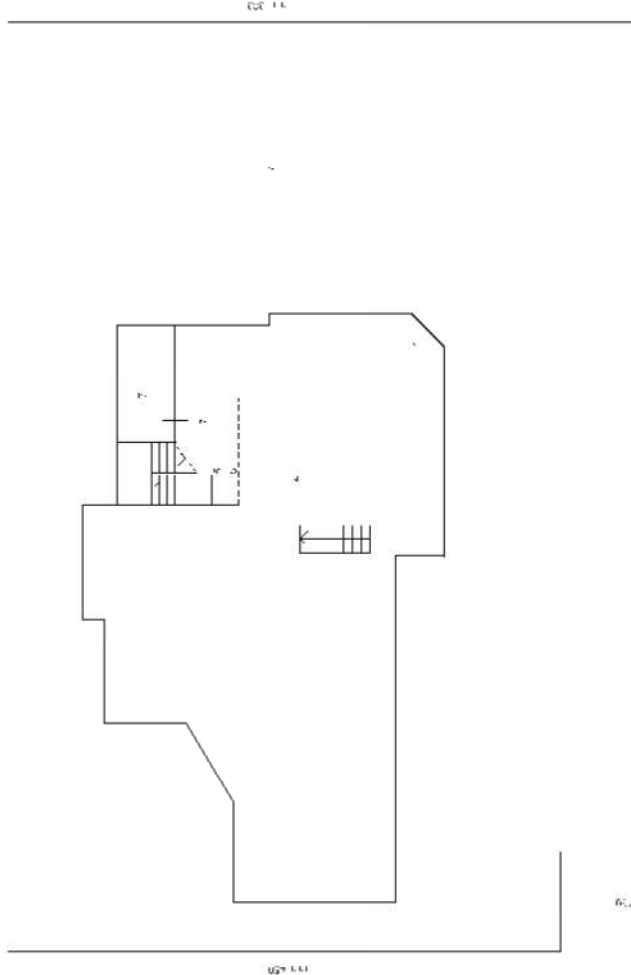
ALLEGATI LOTTO n. 1 e LOTTO n. 2

- E.1 Titolo di provenienza dei beni
- E.1.1 Decreto di Trasferimento dei Beni
- E.1.2 Certificato di residenza dell'esecutato
Certificato di Stato di famiglia
Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.1.3 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.1.4 Agenzia Entrate – Assenza di contratti di locazione
- E.2 Mappa ai Terreni
- E.2.1 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- E.2.2 Planimetrie catastali
- E.2.3 Visure Catastali
- E.2.4 Planimetrie catastali storiche soppresse
- E.2.5 Visure Immobili Soppresi
- E.3 Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- E.4 Permesso di costruire
- E.4.1 Permesso di costruire in variante
- E.4.2 Agibilità
- E.4.3-6 Tavole di progetto
- E.5 Fotografie degli esterni
- E.5.1 Fotografie degli interni lotto 1
- E.5.2 Fotografie degli interni lotto 2
- E. 6 Schede dei dati di compravendita comparabili
- E.6.1 Notifica alle parti

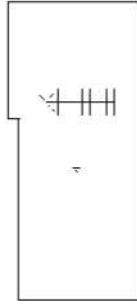
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Galante Patrizia	Iscritto all'albo: Architetti	Frov. Verona	N. 1715
Comune di Casaleone	Sezione: Foglio: 4	Particella: 102	Pr. 000000000000 n. 29/06/2023	dal
Dimostrazione grafica dei subalberi				
Tipo Mappale n. del			Scala 1 : 200	

PIANO TERRA

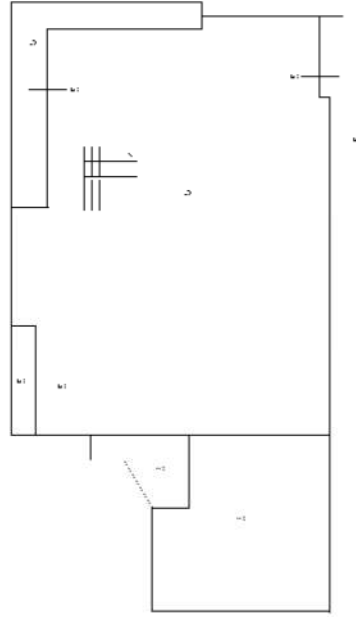
1/100



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



1/100

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0110339 del 29/06/2023

Comune di Casaleone

Via Dante Alighieri

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 102

Subalterno: 4

Compilata da:

Galante Patrizia

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Verona

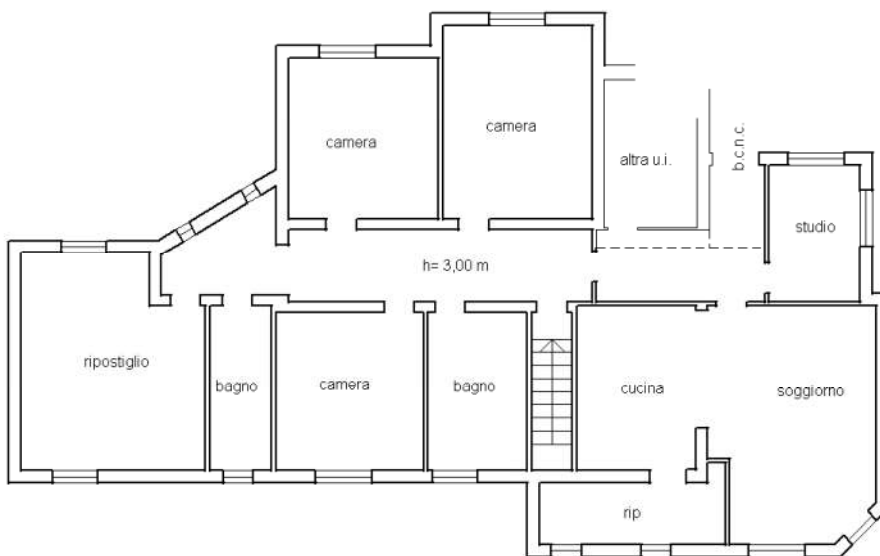
N. 1715

Planimetria

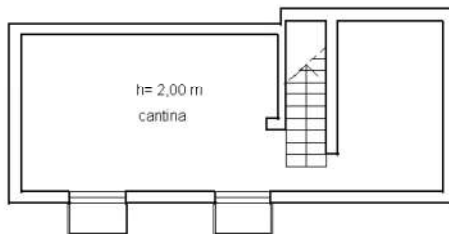
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2023 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 4 - Particella 102 - Subalterno 4 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0110339 del 29/06/2023

Comune di Casaleone

Via Dante Alighieri

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 102

Subalterno: 5

Compilata da:

Galante Patrizia

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Verona

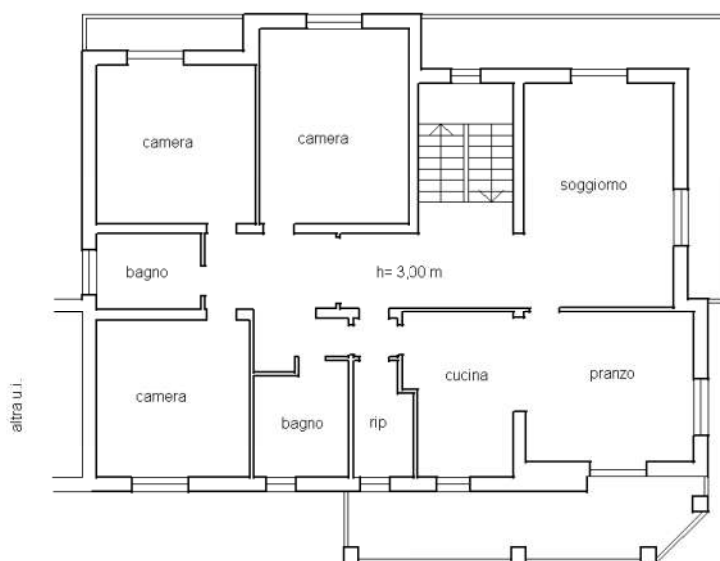
N. 1715

Planimetria

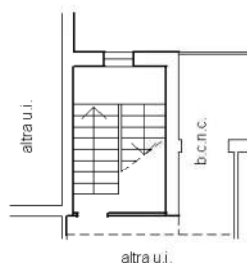
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2023 - Comune di CASALEONE(B886) - < Foglio 4 - Particella 102 - Subalterno 5 >
VIA DANTE ALIGHIERI n. 3 Piano T-1

Ultima planimetria in atti