

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 51/2023 RGE

Giudice Dott.ssa **PAOLA SALMASO**

Creditore procedente **BCC DI VERONA E VICENZA** con Avv. Luigi CASTELLETTI

Creditori intervenuti CASTELLETTI Michela e CASTELLETTI Fabio con Avv. Paolo GIRALDI

Parte esecutata [REDACTED] in [REDACTED]



Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Avv. Gloria FORMENTI - e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com telefono: 045 8006684

Incarico conferito il 18.05.2023 con l'audizione parti fissata all'**08.11.2023**

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.3.1 - Contesto	8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	12
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	13
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	15
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	18
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	18
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	18
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	20
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	20
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	20
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	22
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13 - Valutazione del lotto	22
D.1.13.1 - Consistenza	22
D.1.13.2 - Criteri di stima	23
D.1.13.3 - Stima	25
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	26
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	27
E - ALLEGATI	28

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 51/2023 RGE
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento ai piani 11°-12°-13° in condominio con cantina e n. 2 autorimesse a piano scantinato e posto auto a piano terra sup. commerciale totale m ² 300,89
Ubicazione	San Giovanni Lupatoto (VR), piazza Carlo Zinelli n° 1
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di San Giovanni Lupatoto, foglio 9 mappale 1970 sub 69, categoria A/2, vani 9, piani S-11-12-13 mappale 1970 sub 74, categoria C/6, m ² 14, piano S mappale 1970 sub 77, categoria C/6, m ² 15, piano S mappale 1970 sub 154, categoria C/6, m ² 14, piano T
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 406.500,00 (euro quattrocentoseimilacinquecento)
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti - catasto sostanzialmente congruo e aggiornabile
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE: Il *condominio GALILEO* in piazza C. Zinelli civ. 1 a San Giovanni Lupatoto (VR), è un edificio a torre elevato a 14 piani f.t., è stato costruito nel 1991/96 e l'appartamento oggetto della presente stima è stato modificato nell'attuale assetto su tre livelli (piani 11°, 12° e 13°) dotati di scala interna con concessioni edilizie in sanatoria autorizzate nel 1995.

Gli impianti elettrico, idro-sanitario (cucina, 3 bagni e un locale doccia) e l'impianto di riscaldamento autonomo dell'appartamento richiedono normali manutenzioni e verifiche funzionali.

Le finiture interne di buona qualità richiedono un normale presidio per degrado d'uso.

Gli infissi esterni comprendono una vetrata continua nel soggiorno con terrazze panoramiche.

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

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

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

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **18.01.2023**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di 1/1

(un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di San Giovanni Lupatoto (VR):

CEU - fg. 9 - m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2 - vani 9 - piazza C. Zinelli n. 1

CEU - fg. 9 - m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6 - m² 14 - piazza C. Zinelli n. 1

CEU - fg. 9 - m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 - m² 15 - piazza C. Zinelli n. 1

CEU - fg. 9 - m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6 - m² 14 - piazza C. Zinelli n. 1

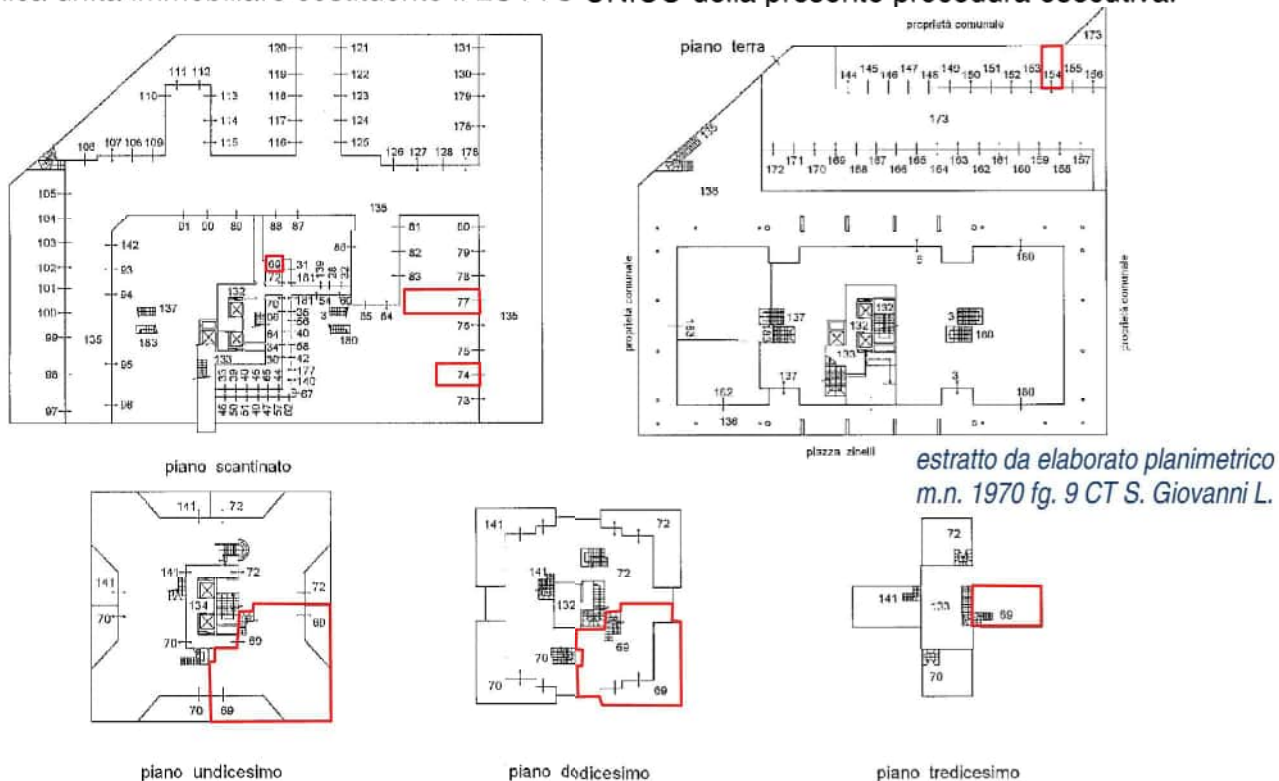
I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale, l'elaborato planimetrico del 2020, le visure storiche e le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza al debitore è stato reperito all'Archivio Notarile di Verona.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio staggito è costituito da un appartamento ai piani S-11-12-13 con pertinenze ai piani S-T di un edificio condominiale elevato a 14 piani f.t. con scantinato, si tratta quindi di un'unica unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento ai piani 11°, 12° e 13° con la cantina e n. 2 autorimesse a piano interrato e un posto auto a piano terra di un edificio condominiale attualmente allibrati in Com. di San Giovanni Lupatoto, *CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6, m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 e m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane allibrata in Com. di San Giovanni L., *CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6, m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 e m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6*, risultava assegnata per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED] per compravendita dalla Immobiliare [REDACTED] - già committente dell'edificio - con atto del 13.07.1998 n. 55153 rep. Notaio G. TUCCI.

Con atto di compravendita del 22.07.2004 n. 60669 rep. Notaio G. TUCCI, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] in atti dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari urbane in Com. di San Giovanni L., *CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6, m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 e m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6* (allegato **E.1**).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale proprietario con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED] - di stato civile libero dal 10.05.2011 per divorzio da [REDACTED] con la quale era coniugato in regime di separazione dei beni dal 23.04.1998 - è attualmente l'unico componente della famiglia anagrafica residente nell'appartamento staggito *Int. 42 del civ. n. 1* in piazza Carlo Zinelli a San Giovanni Lupatoto (VR). (allegati **E.2, E.3, E.4**).

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED] - che sono anagraficamente riportati in piazza C. Zinelli, ma sono stati allibrati nelle planimetrie catastali come "Piazza lato dx via U. Foscolo", risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6**, **E.7**):

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), sez. Terreni – fg. 9

m.n. 1970 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.25.76 - partita 1

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), sez. Urbana - fg. 9 - via Ugo Foscolo

m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2 - cl. 5^a - vani 9 - sup. m² 232 - rd. € 1.138,79 - piani S1-11-12

m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 49,89 - piano S1

m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 15 - sup. m² 15 - rd. € 53,45 - piano S1

m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6 - cl. 1^a - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 26,03 - piano T

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED] *proprietà per 1/1*
in regime di separazione dei beni

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di San Giovanni L. fg. 9, m.n. 1970 EU di ha 0.25.76 deriva da frazionamento con tipo del 03/05/1993 (in atti dal 2011) con soppressione dei m.n. 1814, **1823**, 1839, 1840 e 1969.

Gli identificativi CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6 derivano dalla costituzione del 29.06.1995.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del Condominio GALILEO nel quale è compreso ai piani 11-12-13 l'appartamento con accessori e pertinenze oggetto di stima in Comune di San Giovanni Lupatoto, risulta:

piazza Carlo Zinelli n. 1 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Il Condominio GALILEO sul m.n. 1970 del fg. 9 CT comprendente l'appartamento pignorato ai piani 11-12-13 con autorimesse ai piani T-S1 è stato realizzato nel 1991/95 ed è costituito da un edificio a torre elevato a 14 piani f.t. con piano scantinato disposto al centro del lato nord di piazza Carlo Zinelli, piazzale realizzato il fregio al lato nord di via U. Foscolo - che collega via A. Pacinotti a ovest con piazza Umberto I nel centro di San Giovanni Lupatoto - e a est di via Monte Ortigara.

L'ingresso condominiale del civ. 1 prospetta direttamente sul piazzale.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [REDACTED] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con elaborato planimetrico del 2020 e con le planimetrie dell'appartamento m.n. 1970 sub 69, delle autorimesse m.n. 1970 sub 74 e 1970 sub 77 e del posto auto scoperto 1970 sub 154 del 1995 - risultano sostanzialmente conformi in termini di consistenza, salvo la modifica della partizione del bagno/disimpegno della zona giorno, la partizione di una stanza da letto per collegare direttamente con un corridoio il vano scala interno col terrazzo del 12° piano e la riduzione a locale doccia del 2° w.c. della zona notte, aggiornabili senza rilevanza amministrativa.

L'autorimessa m.n. 1970 sub 77 risulta allibrata per la consistenza e superficie di m² 15, mentre è riscontrabile una superficie di almeno m² 25 sia in sito che nella conforme planimetria catastale: è stata aperta la segnalazione all'Agenzia del TERRITORIO di Verona per il congruo aggiornamento della consistenza e del classamento dell'attuale planimetria del m.n. 1970 sub 77 del fg. 9 CEU di San Giovanni Lupatoto. (allegato **E.7**)

seguono:

- *brano mappale CT fg. 9 del Comune di San Giovanni Lupatoto*
- *elaborato planimetrico del 2020 per localizzazione condominiale dei m.n. 1970 sub 69, 74, 77 e 154*
- *n. 1 planimetria CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 (appartamento ai piani 11-12-13 e cantina a piano S) con rilievo della partizione riscontrata in scala 1:200*
- *n. 3 planimetrie CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 74 e 1970 sub 77 (autorimesse al piano S1) e m.n. 1970 sub 154 (posto auto scoperto al piano terra) in scala originale 1:200*

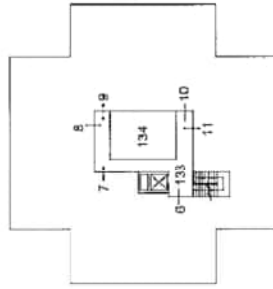
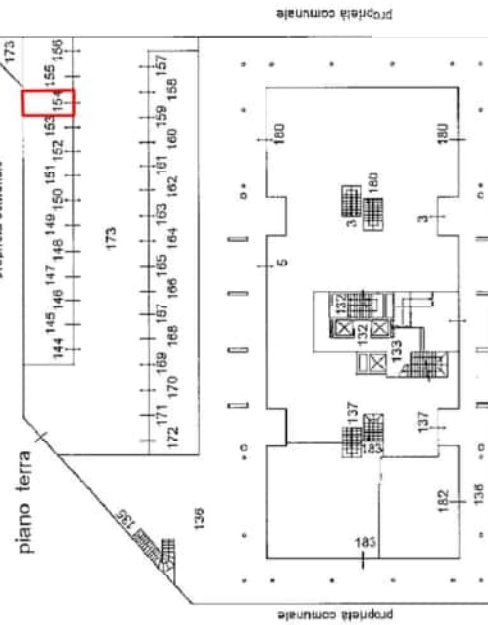
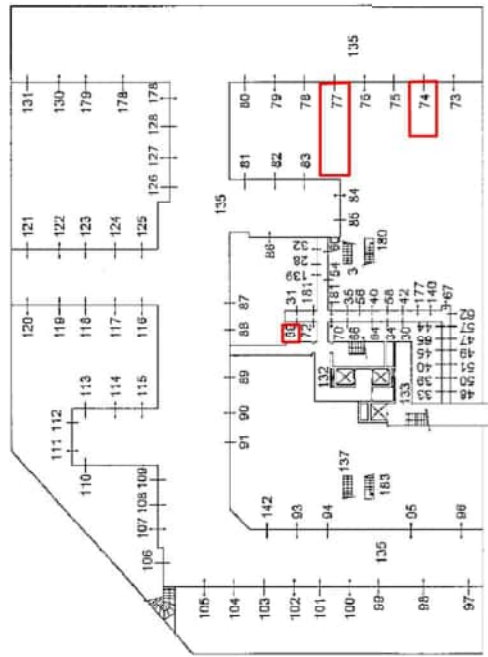
(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)

m.n. 1970 sub 77

m.n. 1970 sub 69

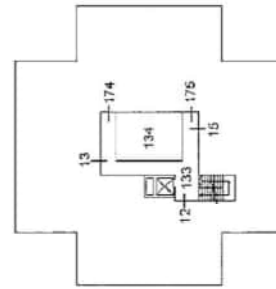
m.n. 1970 sub 74

m.n. 1970 sub 154

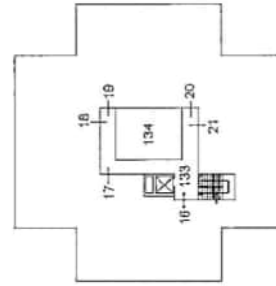


piano primo

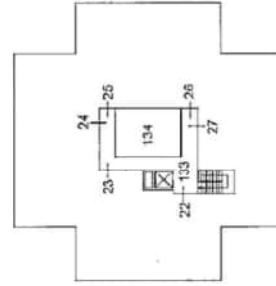
piano scantinato



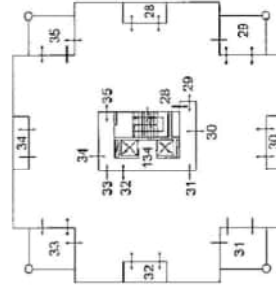
piano secondo



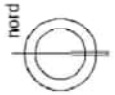
piano terzo

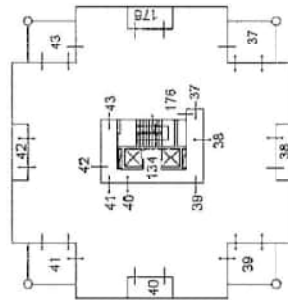


piano quarto

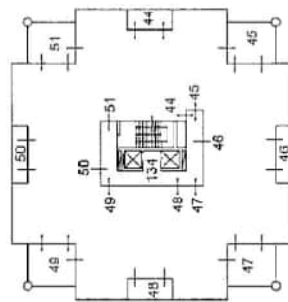


piano quinto

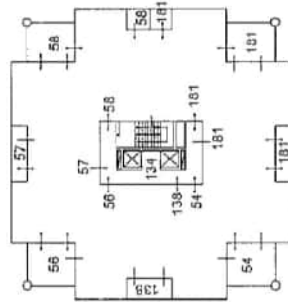




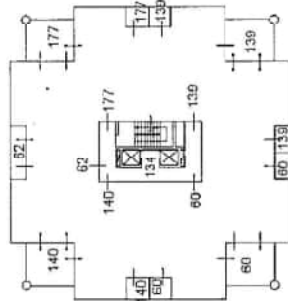
piano sesto



piano settimo

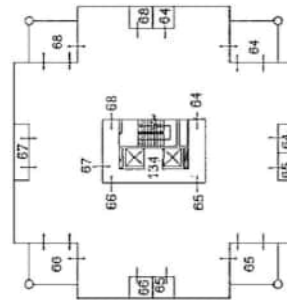


piano ottavo



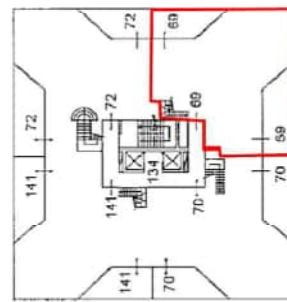
piano nono

m.n. 1970 sub 69



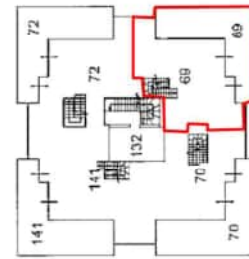
piano decimo

m.n. 1970 sub 69



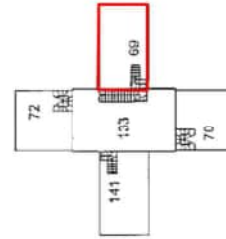
piano undicesimo

m.n. 1970 sub 69

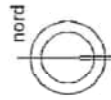


piano dodicesimo

m.n. 1970 sub 69





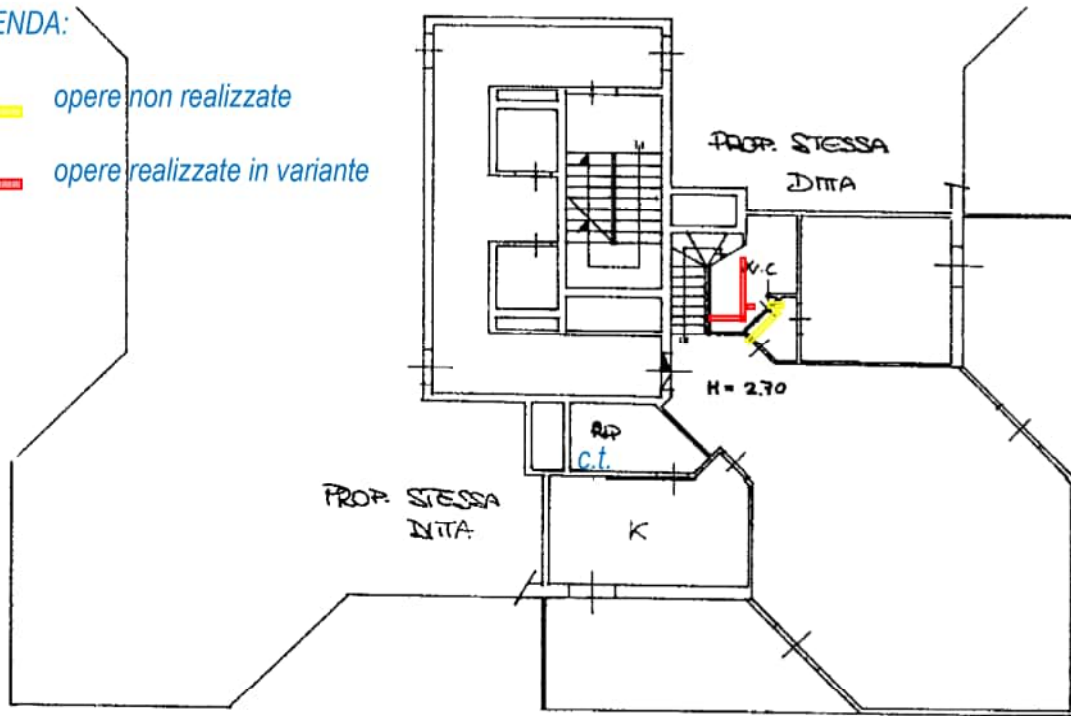
piano tredicesimo



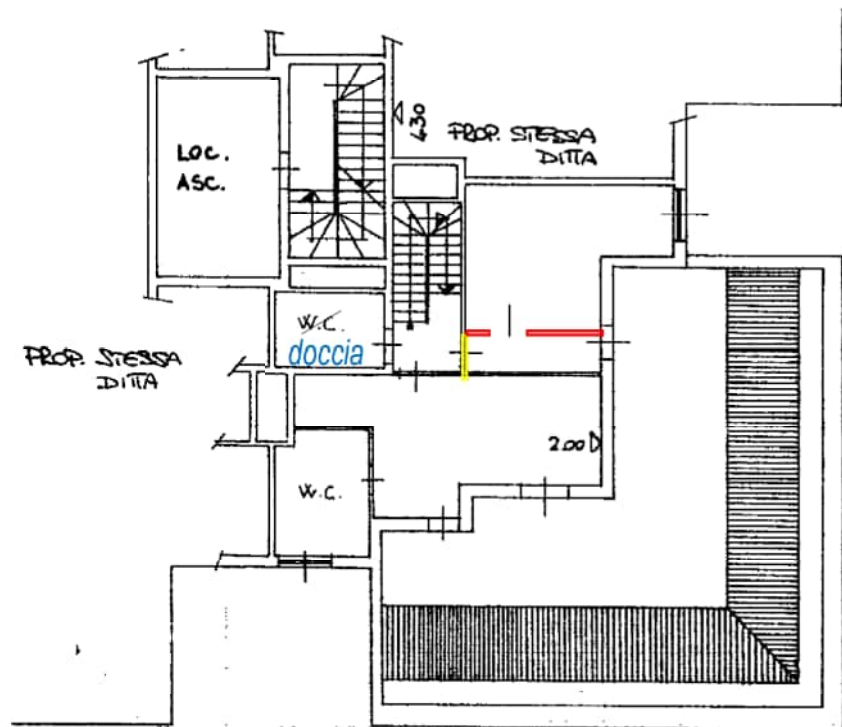
Schema di rilievo dello stato attuale sulla planimetria catastale fg. 9 – m.n. 1970 sub 69

LEGENDA:

-  opere non realizzate
-  opere realizzate in variante



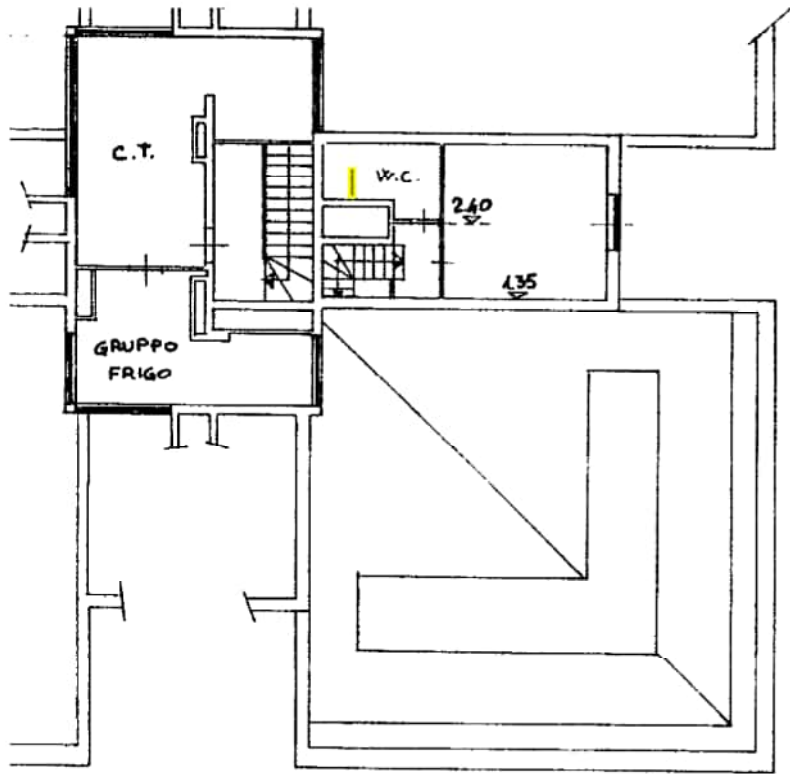
PIANO 11°



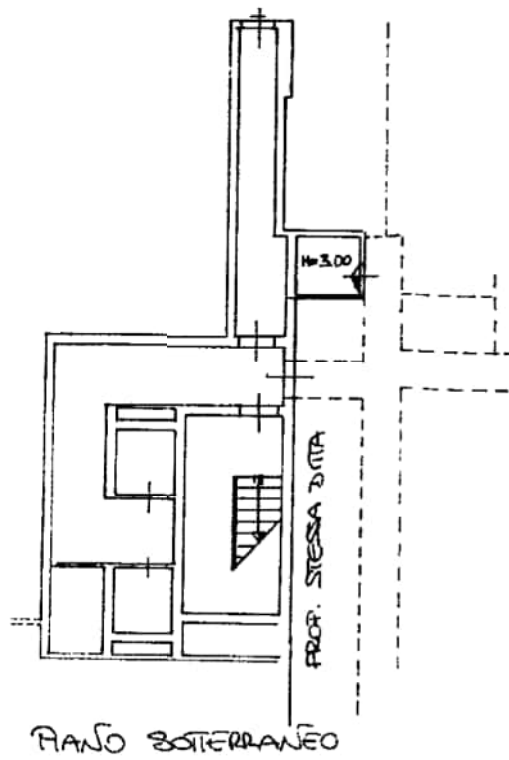
PIANO 12°



SCALA 1:200



PIANO 13°



PIANO SOTTERRANEO



SCALA 1:200

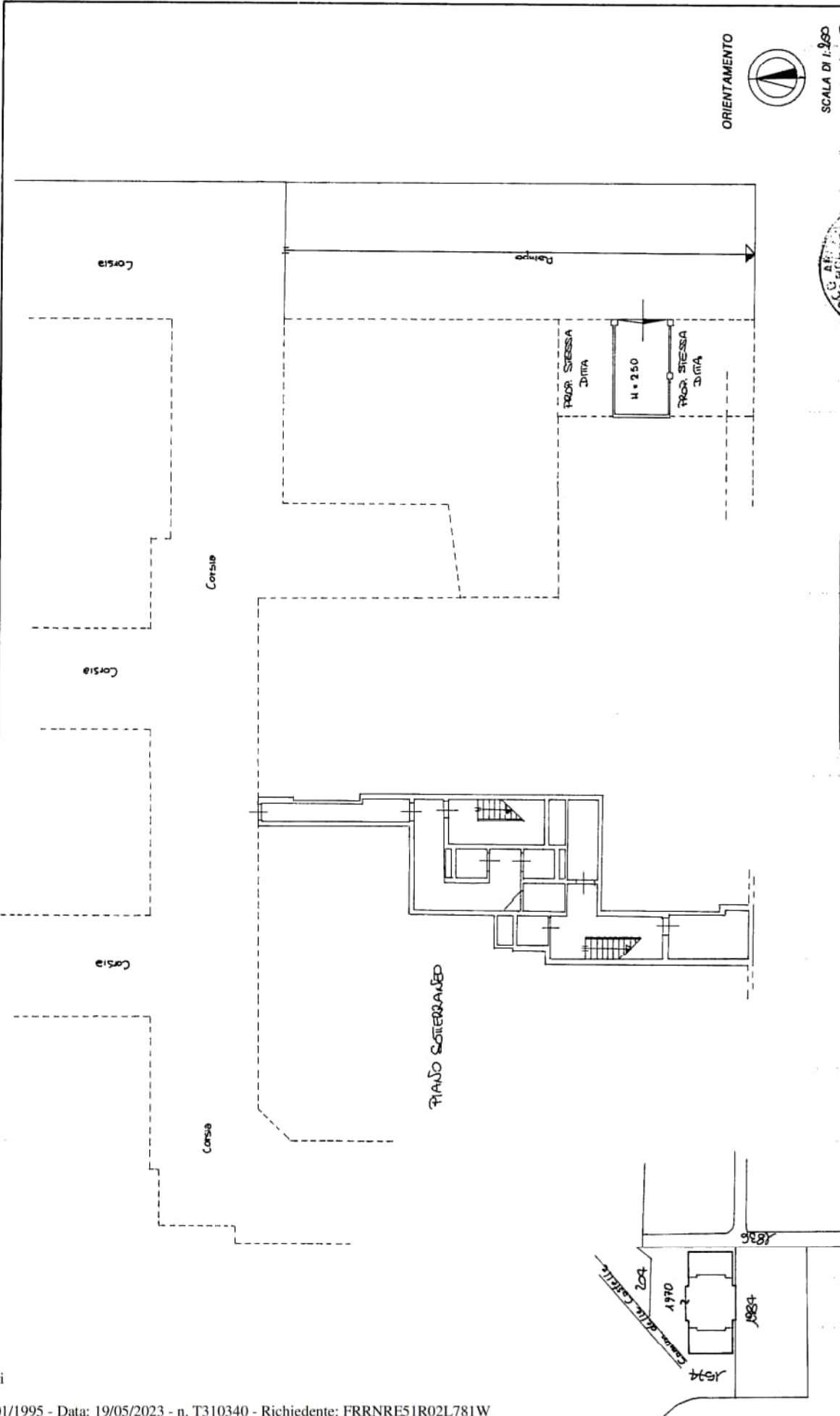
MOD. AM (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



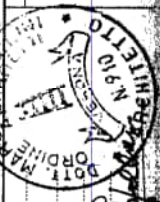
MINISTERO DELLE FINANZE
F. 79 - 1/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni Lupatoto via Piazza lato dx. Strada Toscolana civ.



SCALA DI 1:250

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compiuta dal Architetto
(nome, cognome e nome)
Paolino Marco
Iscritto all'Albo degli Architetti
n. 90
della provincia di VR
Data 05/05/2023 Firma Manuela

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

F. 9 n. Atto sub. 34 mat. 1
n. Atto sub. 34 mat. 1 - Foglio 9 - Particella 914
Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO
Via VIA UGO BOSCOLO Barro. S.

Ultima planimetria in atti

MOD. AN (CEU)

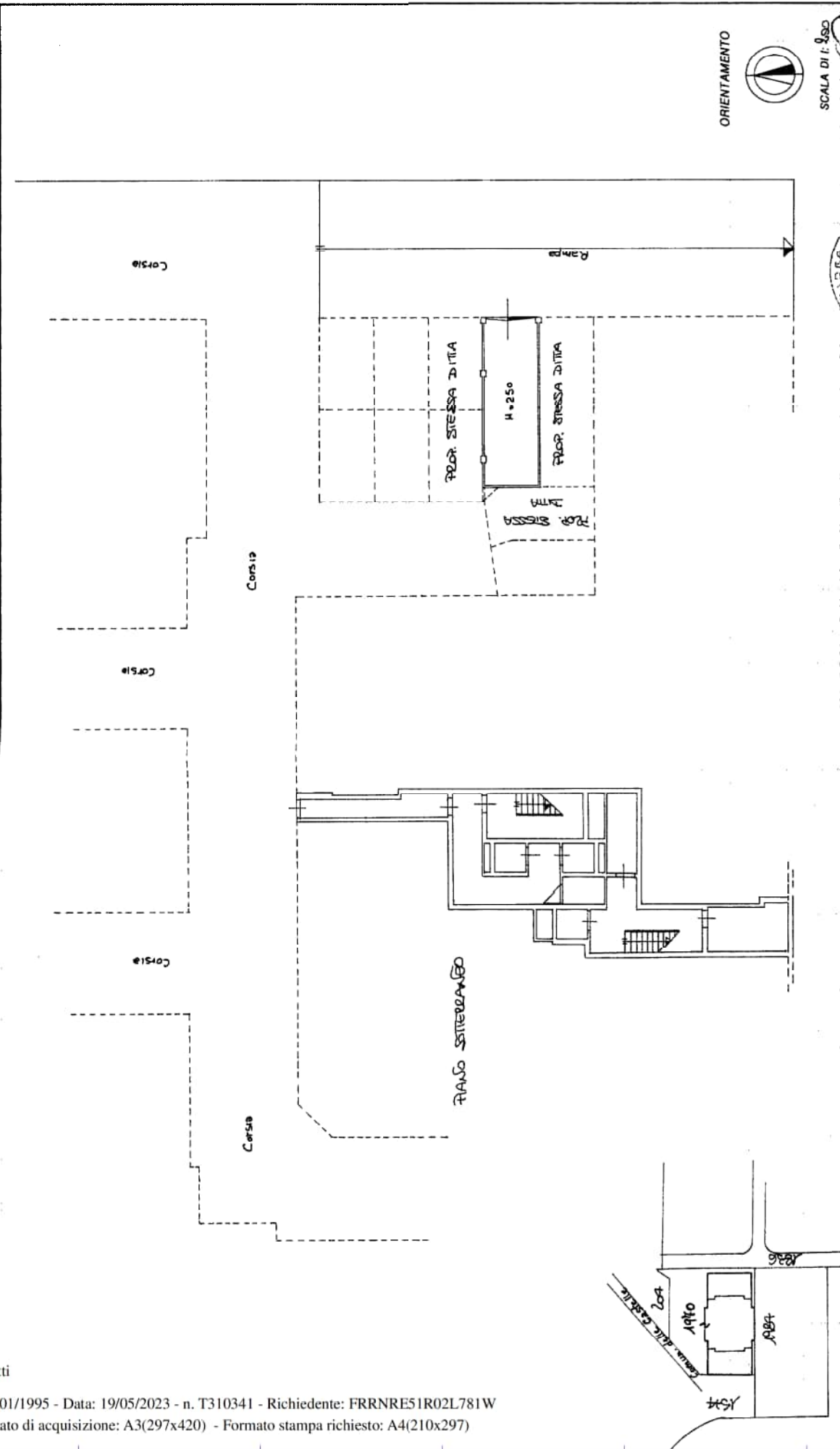
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARE
F. fog. red. 100

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Giovanni Lupatoto via Piazza Vito da n. 910 U. Torcicchio civ.



SCALA DI 1:250

RISERVATO ALL'UFFICIO



Compilata dall' arch. Arpellini Marco (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo degli architetti n. 910 della provincia di UR

1998 Arpellini Marco Firma

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali F. 9 sub. 37 mutui 0

n. 1930 - Foglio 9 - Particella 1998

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 487

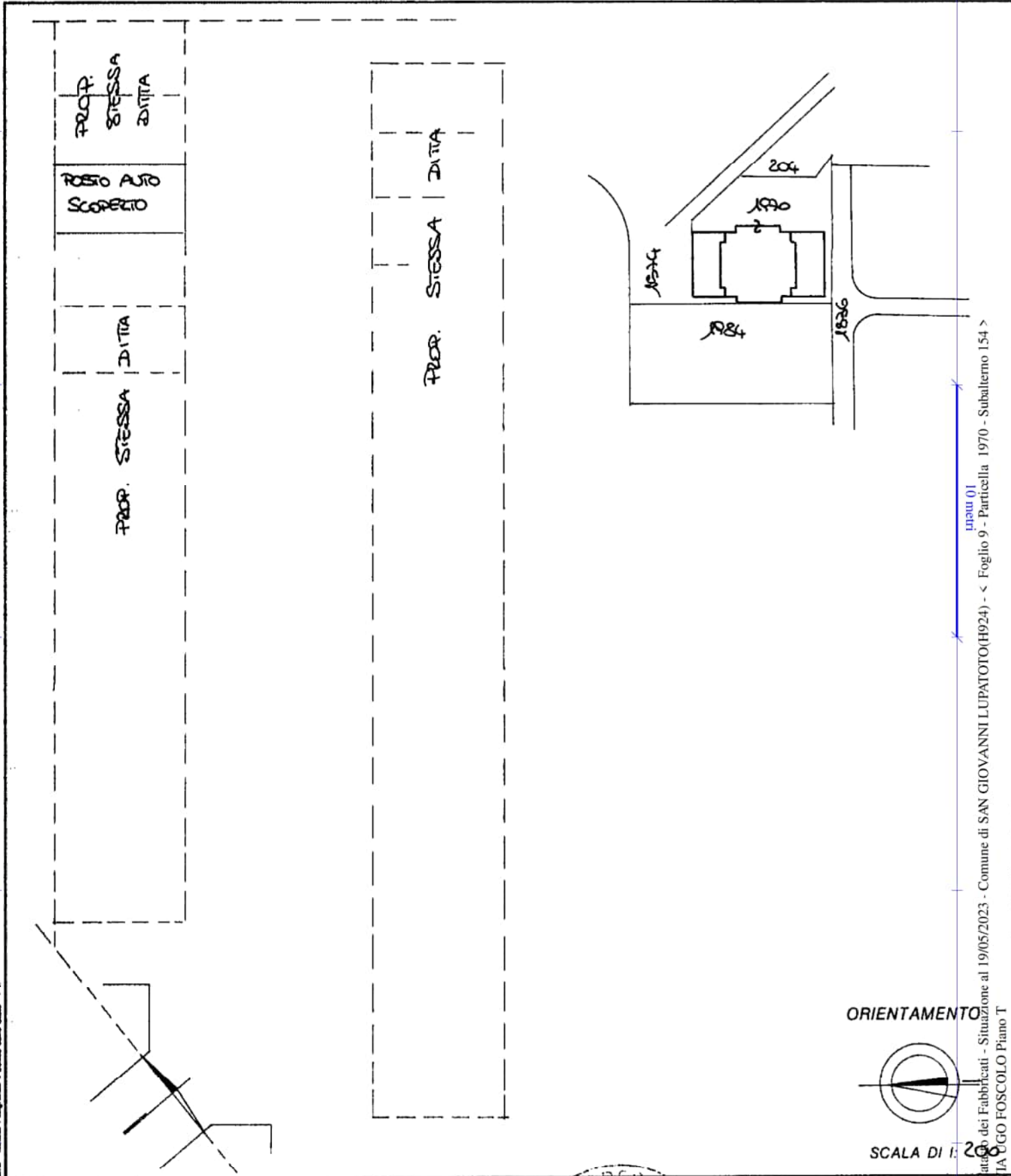


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. GIOVANNI LUPATOTO via PIAZZA LATO DX VIA U. FOSCOLO civ.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO(H924) - < Foglio 9 - Particella 1970 - Subalterno 154 >
VIA UGO FOSCOLO Piano T

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Ultima Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Data presentazione: 09/07/1996 - Data: 19/05/2023 - n. T310342 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W...
 Total e schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa Obiettivo: A4(210x297)
 Identificativi catastali
 F. 9
 n. 1970 sub. 154

Compilata dall' ARCHITETTO
 (Titolo, cognome e nome)
ARTICOLI TARCO
 iscritto all'albo degli ARCHITETTI
 della provincia di VERONA n. 916
296105 - M. 1 - 1.00



RISERVATO ALL'UFFICIO
 - 9 LUG. 1996
 7916

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto su tre livelli nell'angolo sud est dei piani 11°, 12° e 13° sottotetto del condominio GALILEO che è un edificio a torre elevato a 14 piani f.t., composto a piano 11° da zona giorno con ingresso, soggiorno con due terrazze panoramiche, cucina con locale dispensa, scala interna, disimpegno, bagno e studio, a piano 12° da zona notte con vano scala, locale doccia, letto principale con terrazza e bagno, disimpegno e letto 2 e a piano sottotetto con vano scala e stanza da letto con bagno e con cantina e due autorimesse a piano interrato e un posto auto scoperto a piano terra, con ingresso condominiale in piazza Carlo Zinelli n. 1 sito a San Giovanni Lupatoto (VR), così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **San Giovanni Lupatoto (VR)**, sez. Urbana, **fg. 9** - via Ugo Foscolo
m.n. 1970 sub 69 - ct. A/2 - cl. 5 - vani 9 - sup. m² 232 - rd. € 1.138,79 - piani S1-11-12
m.n. 1970 sub 74 - ct. C/6 - cl. 5 - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 49,89 - piano S1
m.n. 1970 sub 77 - ct. C/6 - cl. 5 - con. m² 15 - sup. m² 15 - rd. € 53,45 - piano S1
m.n. 1970 sub 154 - ct. C/6 - cl. 1 - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 26,03 - piano T

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), sez. Terreni – fg. 9

m.n. 1970 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.25.76 - partita 1

Vanno considerati i diritti condominiali connessi alla quota millesimale complessiva di **35,735** di proprietà che includono le parti comuni dei vani scala con ascensori, le corsie di manovra e il giardino (m.n. 1970 sub 132-133-134-135-136-173), come riportato al punto D.1.3.3.

Confini m.n. 1970: a nord, via A. Volta e m.n. 1818-1662 (*lotti edificati di terzi*), a est viabilità del parco ai Cotoni, a sud piazza C. Zinelli e a ovest giardino di via Monte Ortigara (tributaria di via Ugo Foscolo a sud) e via A. Volta, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un appartamento ai piani 11°, 12° e 13° sottotetto con cantina a piano scantinato e con relative pertinenze ai piani terra e scantinato del condominio GALILEO, situato a San Giovanni Lupatoto (VR) in piazza Carlo Zinelli n. 1.

San Giovanni Lupatoto (VR) è un Comune di 25.341 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2022) posto a circa 8 km (l.a.) a sud est di Verona nella 1^a cintura insediativa provinciale, tra la S.S. 434 *Transpolesana* e l'*Adige* - a ovest di Ca' di David, col territorio di 18,94 km² compresi nel-

l'*Alta pianura veronese*, classificato al 5° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,91 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore di servizi e commercio.

piazza Carlo Zinelli è un piazzale pedonalizzato delimitato a nord dal condominio GALILEO (edificio a torre di 14 piani sul m.n. 1970 del fg. 9, comprendente le unità staggite) a est dal Centro commerciale *AI COTONI* (con il *FAMILA*) a sud dal parcheggio su via Ugo Foscolo e a ovest da via Monte Ortigara, a tre isolati da piazza Umberto I° e via Madonnina, dorsale sud/nord di San Giovanni Lupatoto con il collegamento verso Verona.

La zona è centrale, con la viabilità dotata di tutti i servizi urbani, in zona prevalentemente residenziale con attività commerciali e terziarie ed edifici varlammente elevati a 3/6 piani f.t.

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'appartamento oggetto di stima m.n. 1970 sub 69 occupa il quadrante sud est dei piani 11°, 12° e 13° sottotetto dell'edificio di piazza C. Zinelli al civ. 1 denominato *Condominio GALILEO*. Il *Condominio GALILEO* sul m.n. 1970 del fg. 9 comprendente l'appartamento pignorato con le relative pertinenze è un edificio a torre elevato a 14 piani f.t. oltre al piano scantinato ed è composto a piano terra da 6 unità commerciali e uffici, ai piani da 1 a 4 da 23 unità di uffici e terziario con distinto vano scala e ascensore e ai piani da 5 a 13 dalla parte residenziale con 24+20 appartamenti con 57 autorimesse e accessori (cantine e magazzini) a piano scantinato e 29 posti auto scoperti a piano terra (parcheggio riservato a nord del condominio).



foto 1 - vista da sud ovest del condominio GALILEO sul m.n. 1970 col piano terra e i piani da 1 a 4 con destinazione commerciale e/o terziaria e i piani da 5 a 12/13 sottotetto destinati a residenza. In primo piano la piazza C. Zinelli con l'ingresso condominiale al civ. 1 al centro dell'edificio

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento m.n. 1970 sub 69 oggetto di stima è disposto su tre livelli nell'angolo sud est dei piani 11°, 12° e 13° sottotetto del condominio GALILEO, che è un edificio a torre elevato a 14

piani f.t., composto a piano 11° da zona giorno con ingresso, soggiorno con due terrazze panoramiche, cucina con locale dispensa, scala interna, disimpegno, bagno e studio, a piano 12° da zona notte con vano scala, locale doccia, letto principale con terrazza e bagno, disimpegno e letto 2 e a piano sottotetto con vano scala e stanza da letto con bagno e con cantina e due autorimesse a piano interrato e un posto auto scoperto a piano terra, con ingresso condominiale in piazza Carlo Zinelli n. 1 a San Giovanni Lupatoto (VR).

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano 11	ingresso	2,17	2,85	2,69	—	—	6,18
	soggiorno	8,45	8,00		27,00	0,40	67,60
	terrazza est	2,89	5,25	—	—	—	15,17
	terrazza sud	6,59	2,99	—	—	—	19,70
	cucina	5,21	3,03	2,69	3,00	0,19	15,79
	dispensa	3,09	1,66		—	—	5,13
	vano scala	1,83	2,26	var.	—	—	4,14
	disimpegno	1,56	1,65	—	—	—	2,57
	studio	4,01	3,89	2,69	3,00	0,19	15,60
	bagno 1	1,40	2,13		a.f.	—	2,98
piano 12	vano scala	1,83	4,34	var.	—	—	7,94
	doccia	2,86	1,87	2,70	a.f.	—	5,35
	letto 1	8,16	1,50	3,13 var.	4,40	0,19	12,24
		6,06	1,50				9,09
		2,28	0,91				2,07
	terrazza sud/est	2,39	2,98	—	—	—	7,12
		3,78	3,89				14,70
		3,69	9,99				36,86
	bagno 2	2,16	4,60	2,70	1,60	0,16	9,94
	disimpegno	3,59	1,21		—	—	4,34
letto 2	3,59	1,67	3,00		0,18	6,00	
	5,48	1,93		10,58			
piano 13	vano scala	2,30	2,00	var.	—	—	4,60
	letto 3	4,25	4,09	2,36	1,54	0,09	17,38
	bagno 3	3,10	1,62	md	0,60	0,12	5,02
piano S	cantina	1,77	1,60	2,89	—	—	2,83
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 1970 sub 69							310,94
piano S	autorimessa m.n. 1970 sub 74	5,00	2,93	3,48	—	—	14,65
	autorimessa m.n. 1970 sub 77	8,86	2,83	3,20	—	—	25,07
piano T	posto auto scoperto 1970/154	2,70	5,20	—	—	—	14,04
TOTALE LOTTO UNICO							364,70

I pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, dello studio e delle tre stanze da letto e il rivestimento della scala interna dell'appartamento sono in doghe di legno con battiscopa in legno, quelli della cucina con dispensa, dei tre bagni e del locale doccia coi relativi rivestimenti sono in ceramica decorata e i pavimenti delle terrazze panoramiche sono in ceramica da esterni. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC e con vetrata continua in metallo verniciato nel soggiorno panoramico e tutte le porte interne sono in legno verniciato o sagomato, con le pareti in parte trattate con intonaco spatolato. La cantina a piano interrato è pavimentata con cemento liscio.

L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento è di m 2,69, con soffitto in falda nelle stanze da letto sottotetto (piani 12° e 13°), nella cantina è variabile da m 2,89 a m 3,48.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali del *Condominio GALILEO* comprendente l'appartamento pignorato ai piani 11°/13° appaiono normali, considerato che l'edificio è stato realizzato nel 1991/96, quindi prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici, ed è costituito da un edificio a torre elevato a 14 piani f.t. con vani scala con ascensori distinti tra parte terziaria (dal piano 1° al piano 4°) e parte residenziale (dal piano 5° ai piani 12°/13° sottotetto) e con il piano scantinato ed è disposto in fregio al lato nord della piazza C. Zinelli sul m.n. 1970 del fg. 9.

L'edificio è stato realizzato con telaio strutturale in c.c.a. con fondazioni, muri perimetrali dello scantinato e vani scala con ascensori in c.c.a., muri d'ambito di tamponamento e divisori in laterizio, solai intermedi e copertura in laterocemento e pianta regolare tipo di m 27,90 x 26,70 e altezza di m 38,15 (in progetto) dal marciapiede a estradosso del solaio a piano 11° - oltre a m 5,40 fino alla cuspide della falda di copertura dei piani 12° e 13° sottotetto.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario (cucina, tre bagni - uno per piano - e un locale doccia a piano 12°) dell'appartamento sono stati realizzati con i tipi di progetto (anni '90); l'impianto termico installato è centralizzato con caldaia a gas metano FERROLI mod. NOXIA 27/100 – potenza 34,7 kW installata nella dispensa (retrocucina) e con pannelli radianti integrati da ventilconvettori a pavimento nel soggiorno e nelle stanze e da termo arredo nei bagni, comunque da verificare e manutenzionare per normale presidio del degrado d'uso e dell'efficienza funzionale anche col prescritto adeguamento della ventilazione del locale.

Le coibentazioni sono state progettate nel 1992 in base all'allora vigente legge 10/1991, quindi con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di sostituzione degli impianti e miglioria delle coibentazioni e anche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e con l'eliminazione o la riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Il condominio GALILEO sul m.n. 1970 in piazza C. Zinelli comprende l'ingresso comune al civ. 1 di piazza C. Zinelli con due distinti vani scala con ascensore, uno per i piani dal 1° al 4° incluso a uso commerciale e terziario - che quindi non riguarda le unità staggite e uno per i piani dal 5° all'11° (col sottotetto a due livelli di piano collegati con scale interne) residenziali.

Al piano terra, risulta la pertinenza condominiale esterna con un parcheggio a nord dell'edificio in posti auto scoperti e la corsia di manovra con aiuole e a piano scantinato risultano le corsie di manovra per le autorimesse e i distinti corridoi pedonali per le cantine accessorie.

L'edificio è stato allibrato in catasto con l'elaborato planimetrico aggiornato al 2020 con l'indicazione dei subalterni - in totale n. 183 (inclusi 16 soppressi e 3 beni comuni omessi nell'elenco 2020) con la definizione grafica dei beni comuni non censibili (b.c.n.c.), che nel caso in esame, per quanto riguarda la definizione dei diritti condominiali congiunti dei beni staggiti m.n. 1970 sub 69-74-77-154, sono così definiti:

- **m.n. 1970 sub 132** – INGRESSO, VANO SCALA, CORRIDOIO, CENTRALI E RIPOSTIGLI – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni da 6 a 13 -174-175, da 15 a 35 -176, da 37 a 51 -54-138-181, da 56 a 58 -139-60-140-62-177, da **64 a 70** -141-72 – piani S-T-12
si tratta del b.c.n.c. a tutte le unità principali aventi l'ingresso condominiale al civ. 1 (esclusi i negozi a piano T) ed è costituito dal vano scala e corridoio cantine a piano S, dall'ingresso e dal vano scala a piano T e dal vano motori degli ascensori a piano 12 sottotetto e riguarda il m.n. 1970 **sub 69**.
- **m.n. 1970 sub 133** – VANO SCALA, CORRIDOIO E RIPOSTIGLI – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni dal 6 al 13 -174-175, dal 15 al 27 – piani S-T-1-2-3-4
si tratta del vano scala con ascensore riservato agli uffici che collega i piani da S a 4 e pertanto non riguarda i beni staggiti.
- **m.n. 1970 sub 134** – VANO SCALA E CORRIDOIO – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni da 28 a 35 -176, da 37 a 51 -54-138-181, da 56 a 58 -139-60-140-62-177, da **64 a 70** -141-72 – piani da 1 a 11

si tratta del vano scala con ascensori riservato alle residenze che collega i piani da 5 a 11 col piano T (ingresso e piano S) attraversando i piani da 1 a 4 riservati agli uffici e riguarda il m.n. 1970 **sub 69**.

- **m.n. 1970 sub 135** – CORSIA DI MANOVRA SCANTINATO – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni da **73 a 91** -142, da 93 a 131 – piani S-T

si tratta della corsia di manovra delle autorimesse e riguarda i m.n. 1970 **sub 74** e 1970 **sub 77**.

- **m.n. 1970 sub 136** – PORTICATI E GIARDINO – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni 137-3-180-182-183, da 5 a 13 -174-175, da 15 a 35 -176, da 37 a 51 -54-138-181, da 56 a 58 -139-60-140-62-177, da **64 a 70** -141-72 – piano T

si tratta del porticato perimetrale con inserti a piano T ed è l'unico b.c.n.c. comune a tutte le unità principali del condominio e riguarda il m.n. 1970 **sub 69**.

- **m.n. 1970 sub 173** – CORSIA DI MANOVRA E GIARDINO – bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai subalterni dal **144 al 172** – piano T

si tratta della corsia di manovra dei posti auto scoperti a piano T e riguarda il m.n. 1970 **sub 154**.

Va rilevato che i b.c.n.c. m.n. 1970 sub 134, sub 135 e sub 136 non risultano riportati né menzionati nell'elenco dei subalterni degli elaborati planimetrici del 2019 e del 2020, ma sono compiutamente riportati negli elaborati grafici e anche nell'atto di provenienza del 2004.

Nell'atto di provenienza, la quota millesimale di proprietà riferita ai beni staggiti è riportata quanto a **35,735** millesimi complessivi, di cui **32,904** riferiti al m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, **0,944** riferiti al m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6, **1,556** riferiti al m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 e **0,331** riferiti al m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Per l'appartamento m.n. 1970 sub 69 oggetto di stima vanno considerati i diritti d'uso costituiti dall'accesso pedonale al vano scala con ascensori del *condominio GALILEO* che prospetta direttamente sul portico del lato nord al civ. 1 di piazza C. Zinelli – il vano scala con ascensori è collegato al piano scantinato con la cantina accessoria e le 2 autorimesse dell'appartamento.

L'accesso carraio delle autorimesse a piano scantinato è costituito dalla rampa con cancello e dalla corsia provenienti da via U. Foscolo a sud di piazza C. Zinelli e l'accesso carraio dei posti auto scoperti nel parcheggio a piano terra a nord del *condominio GALILEO* è costituito dalla corsia con cancello proveniente da via A. Volta a nord ovest del parcheggio.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Giovanni Lupatoto è stato approvato con D.G.R.V. n. 1876 del 19/06/2007 e il Piano degli Interventi (P.I.) vigente è stato approvato con D.C.C. n. 50 del 28.09.2011.

La zona a nord di via Ugo Foscolo comprendente l'area di pertinenza condominiale dei beni staggiati (il m.n. 1970 del fg. 9 CT) era stata assoggettata a un piano urbanistico attuativo (PUA) denominato P.d.L. 72 – *ex area MFR* convenzionato dalla ditta lottizzante LODEGARIO DUE S.r.l. con atto n. 718/16 del 09.09.1988 modificato con la convenzione urbanistica n. 3309 del 28.04.1989, in base alla quale è stata tra l'altro definita la plani volumetria realizzabile sui lotti edificabili in conformità dell'allora vigente P.R.G. comunale.

Il piano planivolumetrico del P.d.L. 72 comprendente l'attuale pertinenza condominiale m.n. 1970 di m² 2.576 recava una capacità edificatorie di m³ 92.000 complessivi, ripartiti in quattro corpi di fabbrica, dei quali il corpo A – attualmente costituito dal condominio sul m.n. 1970 – prevedeva la costruzione di m³ 23.800 di edilizia residenziale/commerciale (con indice fondiario di circa 9,24 m³ x m²) di 11 piani f.t. oltre al sottotetto, per un'altezza di m 38,50.

L'edificio condominiale comprendente le unità oggetto di stima e l'area di pertinenza risultano attualmente classificati nel P.I. come *ZTO B - Area urbana di completamento edilizio (NTO art. 53)* dove sono ammessi sugli edifici esistenti realizzati con Piani Particolareggiati o Piani di Recupero tutti gli interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle prescrizioni dei PUA di riferimento e sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, direzionale, commerciale e tutte le attività compatibili con il carattere residenziale in genere: gli indici di zona risultano totalmente saturi nella pertinenza, con particolare riferimento allo straordinario indice fondiario autorizzato e associato all'altezza dell'edificio di oltre 43 metri per 14 piani fuori terra.

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana pertinenziale edificata (allegato **E.9**).

Non risultano all'attualità formali contestazioni urbanistiche del Comune di San Giovanni Lupatoto e/o delle sovraordinate amministrazioni, né sono rilevabili vincoli urbanistici intervenuti in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'elaborato planimetrico del *condominio GALILEO* risulta aggiornato al 2020 e conforme per quanto riguarda le unità staggite, salvo rilevare nell'elenco dei 183 subalterni alcuni errori (es.: il m.n. 1970 sub 6 è riportato come *negozio a piano T* anziché come *ufficio a piano 1°*) e la mancata indicazione dei m.n. 1970 sub 134-135-136 - b.c.n.c. senza motivazione e/o soppressione, peraltro riportati nell'elaborato e nel dettagliato atto di provenienza, il tutto senza rilevanza erariale per i beni staggiti.

Le planimetrie dell'appartamento m.n. 1970 sub 69, delle autorimesse m.n. 1970 sub 74 e 1970 sub 77 e del posto auto scoperto 1970 sub 154 risalgono alla costituzione del 1995 e risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato in termini di consistenza, salvo la modifica della partizione tra bagno e disimpegno della zona giorno a piano 11°, la partizione della stanza da letto 2 per collegare direttamente con un corridoio il vano scala interno col terrazzo del 12° piano e la riduzione a locale doccia (senza w.c.) del 2° bagno della zona notte a piano 12°, aggiornabili senza rilevanza amministrativa - se condivisi.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'edificio condominiale comprendente l'appartamento ai piani 11°, 12° e 13° con accessori e relative pertinenze CEU m.n. 1970 sub 69 e 1970 sub 74-sub 77-sub 154 situato in piazza C. Zinelli civ. 1 a San Giovanni Lupatoto (VR) e la sanatoria dell'appartamento oggetto di stima:

- Concessione edilizia n. 127/90 prot. 2338 del 20.06.1990 rilasciata alla richiedente Ditta [REDACTED] riguardante la costruzione di un complesso di 4 edifici (corpi A-B-C-D) a uso residenziale/commerciale/direzionale in via U. Foscolo sui m.n. 1662 l- 1666b-1662g/h-299 1/4, sez. A, fg. IX del Comune di San Giovanni Lupatoto, visto il parere favorevole della C.E. Comunale e degli uffici competenti e la pratica relativa al P.d.L. n. 72 con relative convenzioni urbanistiche - l'edificio a torre attualmente sul m.n. 1970 in piazza Zinelli è il **corpo A**;
- Concessioni edilizie n. 127/90 prot. 2117 del 29.04.1991 (non reperita in UTC) e n. 127/90 prot. 3485 del 14.05.1992 in variante della C.E. n. 127/90 rilasciate alla subentrata [REDACTED] [REDACTED] riguardante la partizione autorizzata dell'edificio a uso residenziale/direzionale/commerciale realizzato in via Monte Ortigara (ora piazza C. Zinelli n. 1) sul m.n. 1823 (ora m.n. 1970) del fg. 9 del Com. di San Giovanni Lupatoto;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 81/04 prot. 2055-7971 del 04.09.1995 rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante le opere abusive consistenti nella conversione del sottotetto (piano 12°) a uso residenziale dell'appartamento a piano 11° - angolo sud-est - dell'edificio realizzato in via Ugo Foscolo (ora piazza C. Zinelli n. 1) sul m.n. 1970 del fg. 9 - del Com. di San Giovanni Lupatoto.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 82 prot. 2056 del 09.08.1995 rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante le opere abusive sulle parti comuni dell'edificio a uso residenziale/direzionale/commerciale realizzato in via Ugo Foscolo (ora piazza C. Zinelli n. 1) sul m.n. 1970 del fg. 9 del Com. di San Giovanni Lupatoto, preso atto del parere dell'Aeronautica Militare.

- Concessione edilizia n. 127/90 prot. 19052 del 18.01.1997 in variante della C.E. n. 127/1990 rilasciata alla richiedente [REDACTED] riguardante la definitiva partizione autorizzata comprendente tutte le unità staggite dell'edificio a uso residenziale/direzionale/commerciale realizzato in via Monte Ortigara (ora piazza C. Zinelli n. 1) sul m.n. 1823 (ora m.n. 1970) del fg. 9 del Com. di San Giovanni Lupatoto,

- Certificato di abitabilità n. 127/90 prot. 32582/96 dell'08.09.1997 (da atto d'acquisto), riguardante la parte residenziale dell'intero edificio realizzato dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] in piazza C. Zinelli n. 1 a San Giovanni Lupatoto sul m.n. 1970 (allegato E.10).

Il *condominio GALILEO* realizzato sul m.n. 1970 e comprendente l'appartamento staggito ai piani 11/13 del civ. 1 di piazza C. Zinelli ha l'impianto risalente al 1996, è stato munito del certificato di abitabilità degli appartamenti in data 08.09.1997 e del distinto certificato di agibilità per negozi e uffici e l'appartamento ai piani 11/13 coi relativi accessori è stato condonato nell'assetto attuale nel 1995, con partizione rilevata sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.



foto 2 - scorcio dei piani 11°/13° nell'angolo sud est del condominio GALILEO prospettante a sud (sinistra foto) sulla piazza Zinelli al n. 1 visto da sud est, con la vetrata del soggiorno e le terrazze panoramiche del m.n. 1970 sub 69 al piano 11° evidenziate in colore giallo

L'appartamento su tre livelli è composto al piano 11° da zona giorno con ingresso, soggiorno con vetrata (centro foto) e due terrazze panoramiche, cucina con locale dispensa, scala interna, disimpegno, bagno e studio, a piano 12° da zona notte con vano scala, locale doccia, letto principale con terrazza e bagno, disimpegno e letto 2 e a piano sottotetto con vano scala e letto 3 con bagno e con cantina e due autorimesse a piano interrato e un posto auto scoperto a piano terra, con ingresso condominiale in piazza Carlo Zinelli n. 1 a San Giovanni Lupatoto (VR).

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento con accessori e pertinenze pignorato a San Giovanni Lupatoto, CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 occupa l'intero quadrante sud est dei piani 11-12-13 del condominio GALILEO - che è un edificio a torre elevato a 14 piani f.t., munito di certificato di agibilità nel 1997 e ubicato al civ. 1 di piazza C. Zinelli - con la cantina accessoria e due autorimesse a piano scantinato e un posto auto scoperto a piano terra e risulta dal 2004 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED] che lo utilizza come propria esclusiva residenza, risultando di stato civile libero a seguito di divorzio del 10.05.2011.

L'appartamento risulta in condizioni normali, con necessità di presidio del degrado d'uso delle finiture di buona qualità e degli infissi dell'unità e della manutenzione ordinaria e verifica funzionale dell'impianto di riscaldamento autonomo e degli impianti elettrico e idro/sanitario.

In particolare, si riscontrano evidenze di condensa sulle pareti e soffitto della stanza a piano 13° sottotetto – verosimilmente per eccesso di sbalzi termici della temperatura interna.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.



foto 3 - scorcio interno della stanza da letto a piano 13° sottotetto sommitale dell'appartamento m.n. 1970 sub 69 con la finestra rotonda rivolta verso est e con segni di condensa sui paramenti esterni e sul soffitto all'interno del locale.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento è dal 25.11.2004 la residenza anagrafica del proprietario esecutato [REDACTED] [REDACTED] che risulta essere attualmente l'unico occupante. (allegato E.4).

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Il proprietario esecutato occupa l'appartamento staggiato senza titoli opponibili alla procedura.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 26.07.2004 n. 33248 RG e n. 7304 RP a garanzia del mutuo di € 100.000,00 di capitale ed € 700.000,00 totali della durata di anni 15 a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.ar.l. di Montagnana contro [REDACTED] sugli immobili in *Com. di S. Giovanni Lupatoto, CEU fg. 9 - m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 09.09.2010 n. 35511 RG e n. 7866 RP a garanzia del mutuo di € 350.000,00 di capitale ed € 200.000,00 totali della durata di anni 20 a favore di CREDIVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.ar.l. di Montagnana (attualmente BANCA DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede a FARA Vicentino) contro [REDACTED] sugli immobili in *Com. di S. Giovanni Lupatoto, CEU fg. 9 - m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 05.02.2020 n. 4180 RG e n. 689 RP a garanzia di debito concesso con atto del 29.01.2020 n. 24022 rep. Notaio Paladini di € 250.000,00 capitale e totale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a Verona contro [REDACTED] sugli immobili in *Com. di San Giovanni Lupatoto, CEU fg. 9 - m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 105,00 (€ 35,00 importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 21.02.2023 al n. 6398 RG e 4646 RP a favore di BANCA DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa contro [REDACTED] [REDACTED] proprietario degli immobili in *Com. di San Giovanni Lupatoto, CEU fg. 9 - m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Salvo il divorzio del 10.05.2011 con matrimonio contratto in regime di separazione dei beni, non risultano in atti sentenze o liquidazioni riferite ai beni staggiti.

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti – salvo il merito della procedura giudiziale di divorzio del 2011.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di edificio condominiale edificato a seguito di pianificazione attuativa del P.R.G. vigente nel 1990 (*P.d.L. 72 – ex area MFR*) l'assetto planivolumetrico del PUA risulta tecnicamente definito e coordinato dalle relative convenzioni urbanistiche.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio condominiale è stato realizzato in zona attualmente classificata come *ZTO B – Area urbana di completamento edilizio* con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione

e ristrutturazione, senza vincoli riguardanti la presenza di zone vicine classificate *ZTO A - Centro storico*, peraltro da sempre poco compatibili con edifici a torre elevati a 14 piani f.t.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio condominiale è stato edificato nel 1991/96 con Concessioni edilizie sottoposte alle preventive iniziative urbanistiche attuative, quindi con convenzioni urbanistiche registrate.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico delle unità pignorate sono costituite dagli accessi pedonali e carraio del condominio GALILEO su piazza Zinelli. Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito, non risultano in atti contratti di locazione, né convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso delle unità urbane staggite.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'appartamento con accessori m.n. 1970 sub 69 (rubricato nei bilanci come unità A42 - [REDACTED]) fa parte del *condominio GALILEO*, che è costituito da un edificio a torre elevato a 14 piani f.t. oltre al piano scantinato ed è composto nei bilanci condominiali da n. 5 unità commerciali (*N1/N5*) a piano terra, da n. 24 unità di uffici (*U1/U24*) ai piani da 1 a 4 con distinto vano scala e ascensore (Tab. 5/6/10/12/13/14 – non riguardanti le unità staggite) e da 44 unità residenziali (*appartamenti A1/A45 - manca A26*) ai piani da 5 a 13 con tutte le loro relative pertinenze, oltre a 4 autorimesse non pertinenziali (*G1/G4*) a piano scantinato.

I diritti e gli oneri connessi alla quota totale di **35,735** millesimi di proprietà del condominio GALILEO relativi all'**unità condominiale A42** - [REDACTED] staggita (appartamento ai piani 11°-12°-13° con cantina e due autorimesse al piano scantinato e un posto auto a piano terra) riguardano la comunione delle parti edilizie riportate nel Codice civile con l'impianto di riscaldamento autonomo per tutte le unità residenziali e il consuntivo della gestione ordinaria dall'01.06.2021 al 31.05.2022 riportava per l'unità A42 - [REDACTED] spese con-

suntive annuali di € - **3.473,51** al netto del riporto di saldo dell'annualità precedente di € - 4.661,10 e del rateo versato di € 2.600,00 per un totale a debito dell'unità A42 - [REDACTED] di € - 5.534,61, il tutto a fronte dell'importo totale del consuntivo ordinario 2021/2022 di € - 143.508,19 e saldo finale di € - 42.987,93.

Le spese condominiali ordinarie del preventivo dall'01.06.2022 al 31.05.2023 ammontavano per l'unità A42 - [REDACTED] ad € - **3.475,68** al netto del riporto di saldo consuntivo anno precedente di € - 5.534,58 per un debito totale corrente di € - 9.010,36 di cui risultano ancora riferibili alle pregresse annualità € - 2.061,10 a fronte dell'importo totale del preventivo ordinario 2022/2023 di € - 166.032,62 - salvo il consuntivo finale.

Con versamenti attestati dall'Amministratore, risulta interamente saldato il debito totale corrente (incluso il pregresso) per l'importo di € 9.010,36 che quindi risulta estinto.

Risulta approvato un preventivo straordinario dal 04.07.2023 al 03.07.2024 per "piazzale auto" con spese previste per l'unità A42 - [REDACTED] per un totale di € - **4.149,77** a fronte dell'importo totale del preventivo straordinario 2023/2024 di € - 111.654,50 (con rateo a partire dal 01.09.2023).

Pertanto il debito totale delle annualità correnti - salvo ulteriori versamenti del rateo corrente, risulta di € - **4.149,77** relativi al preventivo straordinario 2023/2024 approvato dall'assemblea condominiale per la manutenzione del parcheggio esterno e piazzale nord a piano terra - considerato lastrico solare dell'autorimessa a piano scantinato.

La quota millesimale totale associata nei bilanci alla *proprietà-amministrazione e enti comuni* (Tab. 1/2/3) dell'unità pignorata (A42 - [REDACTED]) è di **35,735** millesimi, per la gestione *appartamenti e ascensori* (Tab. 4/9) è di 61,770 millesimi, per i consumi *autorimesse* (Tab. 7) è di 2,500 millesimi (con totale di 64,922 millesimi per tutte le 57 autorimesse), per i consumi *posti auto* (Tab. 8) è di 0,331 millesimi (con totale di 9,599 millesimi per tutti i 29 posti auto), per *l'acqua appartamenti* (Tab. 11) è di 1 persona, il tutto a fronte dell'importo totale di gestione del preventivo ordinario 2022/2023 di € - 166.032,62 e dell'importo totale di gestione del preventivo straordinario 2023/2024 di € - 111.654,50.

L'amministratore del *condominio GALILEO* è Giuseppina VIOLA, tel. 045 576650.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una civile abitazione con accessori e pertinenze in edificio condominiale acquistata da persona fisica il 22.07.2004.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata. Le convenzioni citate nell'atto d'acquisto e nei titoli edilizi sono le convenzioni urbanistiche del P.d.L. 72 – *ex area MFR* e pertanto riguardano l'attuazione del PUA e non le unità urbane.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6 e 1970 sub 154 - cat. C/6 - CEU del Comune di San Giovanni Lupatoto costituiscono l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (lotto unico).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale (o commerciale)* dell'appartamento oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, le terrazze panoramiche) il coefficiente di millesimazione di 0,20 e alla cantina a piano interrato il coefficiente di 0,30, alle autorimesse il coefficiente di 0,75 e al posto auto scoperto il coefficiente di 0,50.

L'area di sedime e le pertinenze condominiali sono incluse nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$\begin{aligned} S_v = & (((2,38 \times 2,86) + (8,67 \times 8,24) + (3,05 \times 5,47 \times 0,2) + (6,81 \times 3,15 \times 0,2) + (5,41 \times 3,31) + (2,53 \times 1,97) + \\ & (2,15 \times 3,7) + (1,46 \times 1,76) + (4,39 \times 4,09) + (1,46 \times 1,76)) p.11 + ((2,19 \times 4,66) + (3,01 \times 2,16) + ((8,63 \times 1,61) + \\ & (6,38 \times 1,82) + (2,6 \times 0,91)) + (((2,39 \times 3,14) + (3,78 \times 4,05) + (3,85 \times 10,15)) \times 0,2) + (2,16 \times 4,6) + ((3,91 \times \\ & 1,41) + (5,8 \times 2,4)) p.12 + ((1,33 \times 2,69) + (4,63 \times 4,41) + (3,37 \times 1,72)) p.13 + (2,17 \times 1,77 \times 0,30) p.S) + \\ & ((5,08 \times 3,09 \times 0,75) + (8,94 \times 2,99 \times 0,75) p.S) + (2,7 \times 5,2 \times 0,5) p.T) = m^2 \mathbf{300,89} \end{aligned}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano 11	ingresso	2,38	2,86	2,69	6,81	1,00	6,81
	soggiorno	8,67	8,24		71,44	1,00	71,44
	terrazza est	3,05	5,47	—	16,68	0,20	3,34
	terrazza sud	6,81	3,15	—	21,45	0,20	4,29
	cucina	5,41	3,31	2,69	17,91	1,00	17,91
	dispensa	2,53	1,97		4,98	1,00	4,98
	vano scala	2,15	3,70	var.	7,96	1,00	7,96
	disimpegno	1,46	1,76	2,69	2,57	1,00	2,57
	studio	4,39	4,09		17,96	1,00	17,96
	bagno 1	1,46	1,76		2,57	1,00	2,57
piano 12	vano scala	2,19	4,66	var.	10,21	1,00	10,21
	doccia	3,01	2,16	2,70	6,50	1,00	6,50
	letto 1	8,63	1,61	3,13	13,89	1,00	13,89
		6,38	1,82		11,61	1,00	11,61
		2,60	0,91	var.	2,37	1,00	2,37
	terrazza sud/est	2,39	3,14	—	7,50	0,20	1,50
		3,78	4,05		15,31	0,20	3,06
		3,85	10,15		39,08	0,20	7,82
	bagno 2	2,16	4,60	2,70	9,94	1,00	9,94
	disimpegno	3,91	1,27		4,97	1,00	4,97
letto 2	3,91	1,41	5,51		1,00	5,51	
	5,80	2,40	13,92		1,00	13,92	
piano 13	vano scala	1,33	2,69	var.	3,58	1,00	3,58
	letto 3	4,63	4,41	2,36	20,42	1,00	20,42
	bagno 3	3,37	1,72	md	5,80	1,00	5,80
piano S	cantina	2,17	1,77	2,89	3,84	0,30	1,15
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 1970 sub 69					344,76		262,05
piano S	autorimessa m.n. 1970 sub 74	5,08	3,09	3,48	15,70	0,75	11,77
	autorimessa m.n. 1970 sub 77	8,94	2,99	3,20	26,73	0,75	20,05
piano T	posto auto scoperto 1970/154	2,70	5,20	—	14,04	0,50	7,02
TOTALE LOTTO UNICO					629,61		300,89

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione (appartamento in condominio) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle

Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati in zona centrale a San Giovanni L. (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2022 - risulta pari a 1.575 €/m² con riscontro di un lieve aumento nel decennio (aumento del 5% rispetto al valore OMI 2° semestre 2012), tendenziale positivo.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento del condominio GALILEO sito in piazza C. Zinelli n. 1 a San Giovanni Lupatoto si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

*Appartamento ai piani 11/13 di un grande complesso condominiale a 14 piani f.t. (-5%), con due autorimesse e un posto auto scoperto nella pertinenza esterna (+4%), sito nel contesto del centro di San Giovanni L. in posizione sommitale panoramica (+6%) - (cft **P** = 1,05)*

*Qualità funzionale buona con disposizione su tre livelli (+4%), e qualità strutturale normale per l'epoca di costruzione, con necessità di presidio del degrado d'uso delle finiture di buona qualità dell'abitazione (-8%), necessità dell'adeguamento del presidio antincendio delle autorimesse (-5%), di manutenzione dell'area esterna condominiale (-3%) e di verifica funzionale degli impianti termico idro/sanitario ed elettrico (-2%) - (cft **S** = 0.86)*

*La disponibilità generale è limitata dalla condizione condominiale (-3%) e dall'utilizzo in atto come residenza del proprietario (-2%) - (cft **D** = 0.95)*

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo ($cft P \times cft S \times cft D$) risulta:

$$cft C = (1,05 \times 0,86 \times 0,95) = \mathbf{0,85785}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
m.n. 1970/69	1,05	0,86	0,95	0,85785

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula ($stima unitaria \text{ €/m}^2 \times cft C \times sup. virtuale \text{ m}^2$), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con accessori e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

$$V_T = (1.575,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85785 \times 300,89 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{406.536,62}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
mn 1970/69	1.575,00	0,85785	1.351,11	300,89	406.536,62

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'appartamento a piano primo risulta:

$$V_T = \text{€ } 406.536,62 \text{ arrotondato a € } \mathbf{406.500,00} \text{ (euro quattrocentoseimilacinquecento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che non risultano obblighi d'interventi tecnici per regolarizzare la situazione catastale e amministrativa specifica dell'immobile staggito, che le spese degli interventi condominiali per la prevenzione incendi dell'autorimessa e la manutenzione delle aree esterne e del parcheggio costituiscano migliorie per quanto non già considerato nell'estimo e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni siano ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dell'immobile staggito risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio condominiale e delle condizioni d'uso dell'appartamento con accessori e pertinenze staggito e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima tecnica.

$V_T = € 406.536,62$ arrotondato a € **406.500,00** (euro quattrocentoseimilacinquecento/00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto su tre livelli nell'angolo sud est dei piani 11°, 12° e 13° sottotetto del condominio GALILEO, che è un edificio a torre elevato a 14 piani f.t., composto a piano 11° da zona giorno con ingresso, soggiorno con due terrazze panoramiche, cucina con locale dispensa, scala interna, disimpegno, bagno e studio, a piano 12° da zona notte con vano scala, locale doccia, letto principale con terrazza panoramica e bagno, disimpegno e letto 2 e a piano sottotetto con vano scala e letto 3 con bagno e con cantina e due autorimesse a piano interrato e un posto auto scoperto a piano terra, con ingresso condominiale in piazza Carlo Zinelli n. 1 sito a San Giovanni Lupatoto e così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), C.T. - fg. 9

m.n. 1970 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.25.76 - partita 1

Comune di San Giovanni Lupatoto (VR), C.E.U. - fg. 9 - via Ugo Foscolo

m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2 - cl. 5^a - vani 9 - sup. m² 232 - rd. € 1.138,79 - piani S1-11-12

m.n. 1970 sub 74 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 49,89 - piano S1

m.n. 1970 sub 77 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 15 - sup. m² 15 - rd. € 53,45 - piano S1

m.n. 1970 sub 154 - cat. C/6 - cl. 1^a - con. m² 14 - sup. m² 14 - rd. € 26,03 - piano T

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 406.500,00

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 05 Settembre 2023



Ferrarese Nereo
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Verona
Ingegnere
08.09.2023
16:22:35
GMT+01:00

lo Stimatore incaricato

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza dei beni

Atto di compravendita del 22.07.2004 n. 60669 rep. Notaio TUCCI riguardante l'acquisto di [REDACTED] dell'immobile in Com. di San Giovanni L., CEU fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - cat. A/2, 1970 sub 74 - cat. C/6, 1970 sub 77 - cat. C/6, e 1970 sub 154 - cat. C/6

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.04 - Stato di famiglia storico

E.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 9 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborato in scala 1:2000

E.06.3 - brano mappale fg. 9 e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

E.06.4 - planimetria m.n. 1970 sub 69 **rilevata** in scala 1:200

E.06.5 - brano mappale fg. 9

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 1970 (ver. 2020) con elenco subalterni

E.06.7/10 - planimetrie catastali m.n. 1970 sub 69 - 1970 sub 74 - 1970 sub 77 e 1970 sub 154 CEU

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1/2 - n. 2 visure storiche terreni fg. 9, m.n. 1970 e m.n. 1823 (*soppresso*) CT

E.07.3/6 - n. 4 visure storiche fabbricati fg. 9, m.n. 1970 sub 69 - 1970 sub 74 - 1970 sub 77 - 1970 sub 154

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica o estratti del P.I. per le aree urbane

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 3.b - 09/2011) di San Giovanni L.

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. 09/2011 art. 53, pag. 87/93, *ZTO B - Area urbana di completamento edilizio*

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - concessione edilizia n. 127/90 del 20.06.1990 con stralcio progetto per costruzione di complesso di 4 edifici a uso residenze/commercio/uffici in via U. Foscolo, sez. A, fg. IX a San Giovanni L.

E.10.2 - concessione edilizia prot. 3485 del 14.05.1992 in variante della C.E. n. 127/90 dell'edificio in via Monte Ortigara (ora piazza Zinelli) sul m.n. 1823 (ora m.n. 1970), fg. 9 del Com. di San Giovanni L.

E.10.3 - concessione edilizia in sanatoria n. 81/04 del 04.09.1995 con stralcio progetto per convertire in residenza il sottotetto a p. 11°, angolo sud-est dell'edificio sul m.n. 1970, fg. 9 di San Giovanni L.

E.10.4 - concessione edilizia in sanatoria n. 82 del 09.08.1995 con stralcio progetto (intestazione, piante e sezione) delle opere abusive su parti comuni dell'edificio in via U. Foscolo sul m.n. 1970 - fg. 9

E.10.5 - concessione edilizia prot. 19052 del 18.01.1997 in variante della C.E. n. 127/90 con la definitiva partizione dell'edificio in via Monte Ortigara sul m.n. 1823 (ora m.n. 1970), fg. 9 di San Giovanni L.

E.10.6 - certificato di abitabilità n. 127/90 dell'08.09.1997 della parte residenziale dell'edificio realizzato in piazza C. Zinelli n. 1 a San Giovanni Lupatoto sul m.n. 1970 del fg. 9 CT

E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

E.11b - Bilanci condominiali

E.11b.1 - bilancio consuntivo 2021/2022 del condominio GALILEO con relativo riparto

E.11b.2 - bilancio preventivo 2022/2023 del condominio GALILEO con relativo riparto

E.11b.3 - bilancio preventivo straordinario 2023/2024 del condominio GALILEO con relativo riparto

E.11b.4 - posizione dell'unità condominiale A42 - [REDACTED]

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE