

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 281/2024

Giudice

Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente

CREDECO S.R.L.

Parte esecutata

***** *****



Esperto Stimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani
V.le A. Palladio, 10 - I-37138 Verona
(+39) 349.4736195
stefano@zuliani.it
PEC: stefano.zuliani@pec.zuliani.it

Custode Giudiziario

AVV. ALESSANDRA VIANELLO
Via XX settembre n. 20/a - 37129 Verona
Tel. 045/2525110 - FAX 045/4853631
alessandra@studiolegalevianello.it
avv.alessandravianello@pec.it

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.	LOTTO UNICO	4
D.1.1.	Proprietà	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	4
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3.	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1.	Contesto	6
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	15
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	17
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile.....	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	19
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	19
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	19
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	22
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	22
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	22
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	22
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	23
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	23
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	23
D.1.13.	Valutazione del lotto	23
D.1.13.1.	Consistenza.....	23
D.1.13.2.	Criteri di stima	23
D.1.13.3.	Stima.....	24
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	25
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	26

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 281/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento in condominio di sup. netta mq 65.
Ubicazione	Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via quattro Novembre 58
Dati catastali	CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Piano S1-2, Rendita: Euro 313,75; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani Dati di superficie: Totale: 70 m ² (Totale escluse aree scoperte: 67 m ²) Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 43.000,00
Stato di occupazione	Immobile locato
Irregolarità edilizie	Presenti - Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti - Costi di regolarizzazione € 1.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
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 allo 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

Piena proprietà dell'intero

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la natura dei luoghi (appartamento con cantina) si è deciso per la formazione di un lotto unico.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

I beni oggetto di perizia sono giunti al sig. ***** nato a Vimercate (MI) il ***** – cod.fisc. cf ***** , per atto di compravendita rep. 148249/19334 del 30/01/2015 not. Cascone Cristiana di Verona, trascritto a Verona il 03/02/2015 ai nn. 3366 RG e 2285 RP. dalla Signora ***** nata a Milano il 18/01/1972 cod. fisc. ***** . Nell'atto l'esecutato ha dichiarato di essere di stato libero, nella relativa nota di trascrizione non è indicato lo stato civile delle parti.

Alla sig.ra ***** nata a Milano il ***** cod.fisc. ***** , i beni oggetto di perizia, sono giunti per atto di compravendita rep. 143736/7534 del 31/03/2004 not. Franco Celli di San Giovanni Lupatoto (VR), trascritto a Verona il ***** ai nn. 15160 RG e 8984 RP dalle sig.re ***** , nata a Verona il ***** , cod.fisc. ***** , per la quota pari a ½ del diritto della nuda proprietà, e Colombari Iole, nata a Verona il 12/02/1918, cod. fisc. ***** , per i residui diritti.

Nella nota di trascrizione non è indicato lo stato civile delle parti. Nella nota di trascrizione il piano è erroneamente indicato come "S2" anziché "S1-2"

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

Stato civile dell'esecutato: libero.

Tribunale di Verona RGE 281/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Alessandra Vianello

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

In Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) - Via quattro Novembre

- CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Piano S1-2, Rendita: Euro 313,75; Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani
- Dati di superficie: Totale: 70 m² (Totale escluse aree scoperte: 67 m²)

Compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e seguenti del C.C., per destinazione o per titolo.

I beni risultano essere catastalmente intestati a:

- ***** ***** nato a VIMERCATE (MB) il *****, cod.fisc. *****

Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota: Il comune di Vimercate alla data di nascita dell'esecutato era in provincia di Milano come indicato anche nel certificato anagrafico.

Nel pignoramento e nella visura catastale non sono indicati il numero civico dell'immobile che comunque è univocamente individuato. Nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il numero dei vani è erroneamente posto a "5,5" anziché riportare il dato presente nella visura catastale "4,5".

Ciò fatto salvo, i dati catastali e l'indirizzo indicato nel pignoramento risultano corretti e identificano in modo univoco i beni che risultano essere di proprietà dell'Esecutato.

La particella 2274 risulta avere come confini in senso NESO: mn 1129, 959, 2115, 961, 1762, 2323, 2324, 2325, 2326, 1989, tutti nel foglio 9.

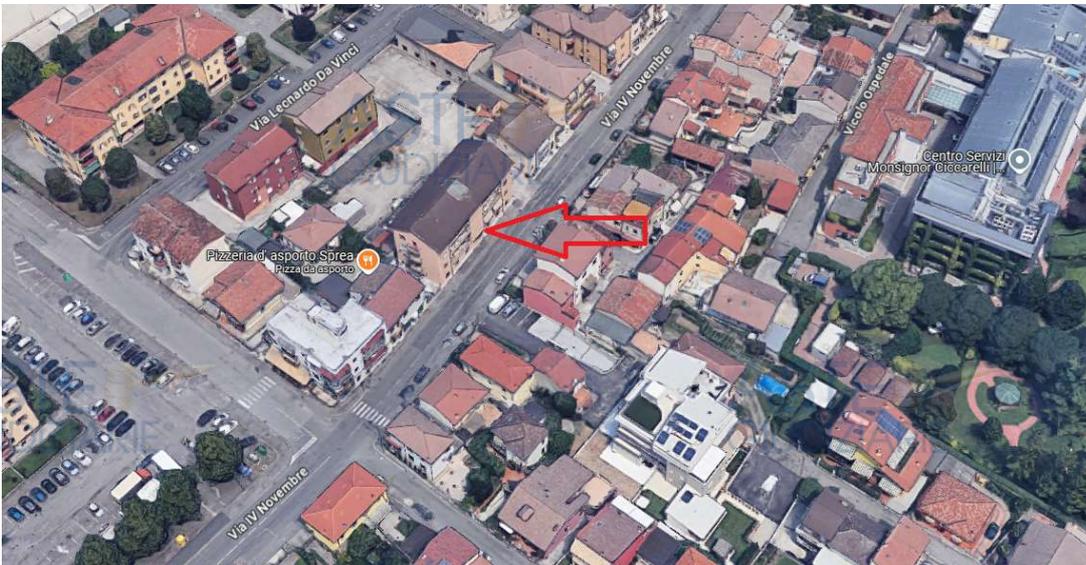


Figura 1: individuazione dei beni con Google Maps (esterni fotografati antecedentemente ai lavori di ristrutturazione)



Figura 2: Individuazione del mappale con https://catastomappe.it/ricerca_particelle

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in una zona residenziale del Comune di San Giovanni Lupatoto, a meno di 1 Km. dal centro cittadino dove si possono trovare i principali servizi,

proporzionati alla dimensione del Comune.

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

Muratura perimetrale esterna in mattoni intonacata. Successivamente oggetto di isolamento "a cappotto".

L'appartamento necessita di importanti lavori di ristrutturazione. Gli infissi sono datati e spesso rotti, sicuramente da sostituire. L'impianto elettrico in alcuni punti è stato evidentemente rattoppato in modo non a norma. L'intonaco mostra in alcuni punti segni di ammaloramento e muffa.

Tipologia di fabbricato Unità immobiliare sviluppata su quattro livelli fuori terra ed uno interrato. Al piano interrato sono presenti le cantine, al piano terra sono presenti 5 unità e ai piani superiori 4 unità a piano per un totale di n. 17 appartamenti.

Pavim. Interna: Piastrelle in ceramica.

Infissi interni: Porte interne in legno.

Stato dei bagni Bagno completo, stato sufficiente

Infissi esterni: Portoncino di ingresso in legno non blindato.
Finestre in legno vetro singolo con tapparelle in PVC.

Manto di copertura: Materiale: tegole in cotto.

Impianto Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V
Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.
Assenza di interruttore magnetotermico.

Impianto Citofonico: Presente, solo audio.

Impianto Termico: L'unità presenta impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria indipendenti, uno per ogni appartamento; i generatori sono costituiti da caldaie murali con riscaldamento a termosifoni.
Caldaia a condensazione a gas Bosh Condens 2300i W
Termosifoni metallici.
In allegato libretto caldaia.
In allegato l'APE dell'Edificio (Classe C)

Ascensore: -

Impianto Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.
Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.

Fognatura: recapito: collettore o rete comunale.
Conformità: non rinvenute certificazioni presso l'esecutato o presso i Pubblici Uffici.



Figura 3: esterni



Figura 4: esterni



Figura 5: esterni



Figura 6: pianerottolo



Figura 7: zona giorno



Figura 8: zona giorno



Figura 9: balcone



Figura 10: corridoio



Figura 11: camera



Figura 12: bagno



Figura 13: camera



Figura 14: piano S1



Figura 15: cantina

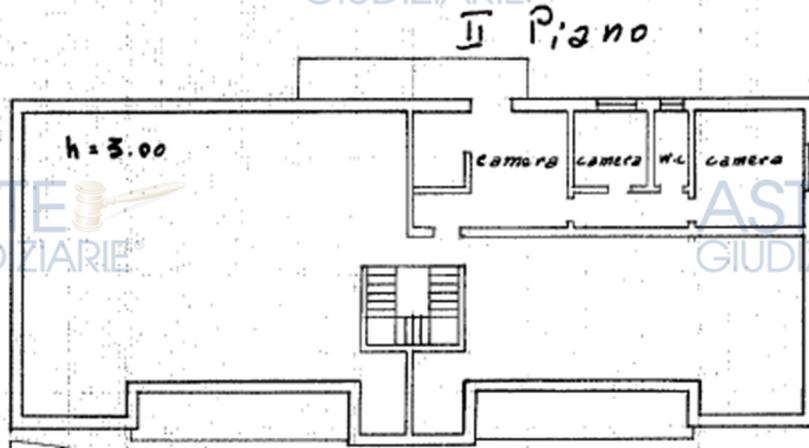


Figura 16: planimetria appartamento

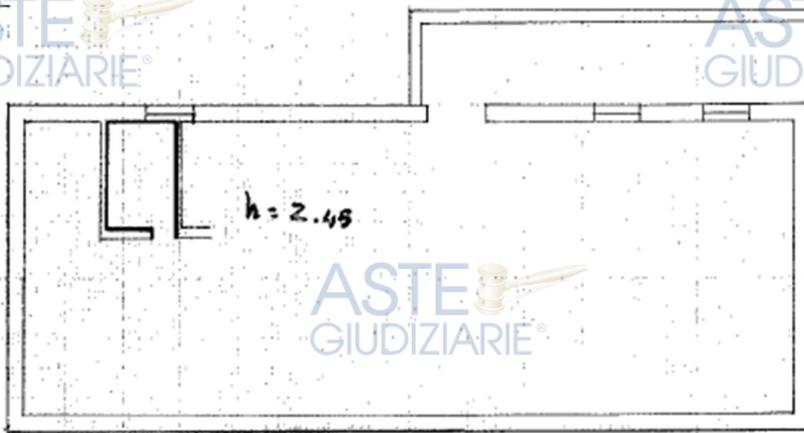


Figura 17: planimetria cantina

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

L'elaborato planimetrico è incompleto, in quanto non identifica correttamente la posizione di tutti i subalterni ma solo di alcuni. Sono comunque indicati i BCNC.

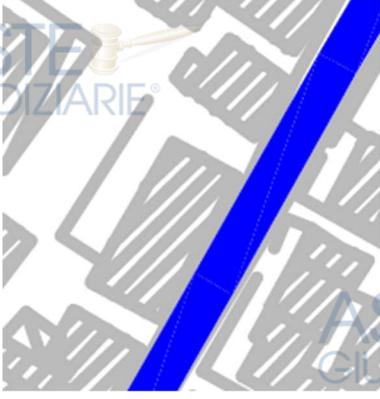
Il pignoramento è stato effettuato con *"pertinenze e frutti e con quanto vi esista attualmente o vi fosse in seguito introdotto e che possa reputarsi immobile ai sensi di legge"*.

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

L'accesso ai beni pignorati avviene dal pianerottolo condominiale. Al Condominio si accede direttamente dalla pubblica via.

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come da PAT del Comune di San Giovanni Lupatoto, rinvenibile integralmente al seguente link: [Servizi online - Comune di San Giovanni Lupatoto - Comune di San Giovanni Lupatoto](#)

	<p>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</p>
	<p>Carta delle invarianti</p>
	<p>Carta delle fragilità COMPATIBILITA' GEOLOGICA - IDONEITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI</p> <p> AREA IDONEA Art. 27</p>
	<p>Sistema relazionale</p> <p> </p> <p>CONNESSIONI COMUNALI/URBANE DA RIORGANIZZARE E POTENZIARE Art. 64</p>



D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

L'elaborato planimetrico condominiale è incompleto.

Rispetto alle tavole del 1957, lo stato dei luoghi dell'appartamento presenta varie difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Inoltre, la distribuzione dei locali anche condominiali e le forometrie del piano S1 appaiono difformi.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa di circa 1.500,00 €, ipotizzando una compartecipazione condominiale per le difformità comuni.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Come da mio accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni Lupatoto, sono risultati i seguenti titoli edilizi, in allegato:

- Permesso di costruire N° 604 del 19/07/1957
- Certificato di abitabilità n° 604 del 29/11/1958
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia, pratica n° VNRSFN56A21L781D-01062019-0001 (parti comuni condominiali)
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata superbonus (C.I.L.A.) - Pratica n° 93052960239-14112022-2207 del 23/11/2022
- Comunicazione di cambio impresa esecutrice; Comunicazione di nomina nuovo direttore dei lavori Pratica n° 93052960239-18122023-1459 del 18/12/2023
- CILA-superbonus comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 - Pratica n° 93052960239-28122023-1827 del 28/12/2023 (in variante alla cilas protocollo: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0535028

del 23/11/2022)

Rispetto alle tavole del 1957, lo stato dei luoghi dell'appartamento presenta varie difformità metriche interne, incluse le altezze dei locali. Nelle tavole del 1957 non è rappresentato il divisorio esterno dei balconi tra le differenti unità; è rappresentato nelle tavole del 2019 ma non come modifica rispetto alla precedente situazione. Sempre rispetto al progetto del 1957, la distribuzione dei locali anche condominiali e le forometrie del piano S1 appaiono difformi. Le successive pratiche edilizie sopra citate hanno riguardato solamente l'esterno del fabbricato non evidenziando modifiche alle forometrie al piano S1, pur rappresentandole come nello stato dei luoghi.

Nel bilancio preventivo condominiale esercizio 2025 (in allegato) è prevista la spesa straordinaria per la sanatoria della zona interrata non conforme pari a 5.200,00.

Fatto salvo più precisi conteggi con gli uffici tecnici comunali, si reputa il tutto sanabile con una spesa personale di circa 1.500,00 €, comprensiva delle parti condominiali.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Come da mio accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, in allegato, risulta in essere e registrato presso l'Ufficio di Verona 1, il contratto n. 7926 serie 3T del 28/08/2020, **CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 31/08/2028**, per il quale non è stato allegato il testo alla richiesta di registrazione in quanto telematico.

Copia del contratto è stata prodotta da parte del Conduttore. Dati essenziali:

Durata: anni 4 a partire dal 01/09/2020 sino al 31/08/2024.

Canone di affitto: € 400,00 mensili, oltre spese condominiali, con opzione "cedolare secca".

Deposito cauzionale: € 1.000,00.

La data della proroga è antecedente alla data della notifica del pignoramento (pignoramento spedito il 06/09/2024, non ritirato e rispedito al mittente il 23/09/2024, nota di trascrizione del pignoramento presentata il 29/10/2024), pertanto, il contratto di locazione è opponibile alla procedura.

Al lordo delle imposte e delle spese di manutenzione a carico del proprietario il canone di locazione garantisce una rendita lorda ante imposte e ante spese condominiali a carico del proprietario pari a:

$$[\text{canone mensile}] * 12 / [\text{valore di stima del bene}] =$$
$$400,00 * 12 / 43.000,00 = 11\%$$

Visto lo stato dei luoghi, non si procederà alla decurtazione del valore del bene per immobile locato in quanto, vista la rendita elevata, può essere considerato un ottimo investimento.

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

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come da certificazione notarile agli atti, e mie ispezioni ipotecarie in allegato:

Iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione in data 28/03/2024 ai nn. 12614 RG e 1700 RP a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop.per azioni a r.l., sede Vicenza , cod.fisc. 00204010243, e a carico di ***** , nata a Milano il ***** , cod.fisc. ***** e di ***** nato a Vimercate (MI) il ***** , cod.fisc. ***** , a richiesta di SOVIME srl per AMCO – Asset Management Company Spa, Piazza G. Bovio, 22 - 80133 Napoli - cod.fisc. 05828330638, in forza di contratto di mutuo a rogito Celli Franco di San Giovanni Lupatoto (VR) rep. 143737/7535 del 31/03/2004. Capitale € 90.000,00 durata anni 20 anni - Totale € 180.000,00.

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Sez. A, Foglio 15 Particella 1114 Subalterno 12.

Richiesta in rinnovazione di iscrizione di ipoteca volontaria in data 07/04/2004 ai nn. 15161 RG e 2971 RP a carico della sola Canciani Grazia, nata a Milano il 18/01/1972, cod.fisc. CNCGRZ72A58F205Z

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 02/05/2016 ai nn. 15933 RG e 2572 RP a favore di E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza Soc. Coop.per azioni, sede Roma, cof.fisc. 02400700585, domicilio ipotecario eletto Roma Via Flaminia N. 441 c/o Avv. Cicconetti e a carico di ***** nato a Vimercate (MI) il ***** , cod.fisc. ***** in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il

21/09/2015, rep. 21899. Nota d'iscrizione richiesta dall'Avv. Gianluca Cicconetti - Via Flaminia N. 441 Roma

Capitale € 12.909,85 - Totale € 25.000,00.

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3, Consistenza 4,5 vani, indirizzo: Via Quattro Novembre, Piano S1-2.

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 24/11/2017 ai nn. 48345 RG e 7925 RP a favore di Euroconsult Rental Division s.r.l., sede Bernareggio (MI), cod. fisc. 05956150964, e a carico di ***** nato a Vimercate (MI) il *****, cod.fisc. *****, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Milano il 19/04/2016, rep. 2272/17. Nota d'iscrizione richiesta dall'Avv. Dario Casamento con studio in Milano Via Podgora n.12/A.

Capitale € 1.622,47 - Totale € 2.792,47

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3, Consistenza 4,5 vani, indirizzo: Via Quattro Novembre, Piano S1-2.

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 26/03/2018 ai nn. 11547 RG e 1755 RP a favore di E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza per i Tabaccai e i Gestori Depositi Fiscali Locali Soc.Coop.per azioni, sede Roma, cod.fisc. 02400700585, domicilio ipotecario eletto Roma Via Flaminia N. 441 c/o Avv.Cicconetti, e a carico di ***** nato a Vimercate (MI) il *****, cod.fisc. *****, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Roma il 20/06/2017, rep. 13379.

Capitale € 4.228,55 - Totale € 10.000,00

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3, Consistenza 4,5 vani, indirizzo: Via Quattro Novembre, Piano S1-2.

Iscrizione di ipoteca conc.amministrativa/riscossione in data 15/10/2018 ai nn. 41783 RG e 7027 RP a favore di Agenzia Delle Entrate-Riscossione, sede Roma, cod.fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto: Via N. Giolfino, 13 – Verona, a carico di

***** nato a Vimercate (MI) il *****, cod.fisc. *****, in forza di ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12/10/2018 rep. 2268/12218.

Capitale € 32.935,76 - Totale € 65.871,52

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3, Consistenza 5,5 vani, indirizzo: Via Quattro Novembre, Piano S1-2.

NOTA: la consistenza catastale corretta è "4,5 vani".

Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 29/05/2019 ai nn. 20959 RG e 3390 RP a favore di Gazzo Paolo nato a Verona il 09/05/1968 cod.fisc. GZZPLA68E09L781P, a carico di ***** nato a Vimercate (MI) il *****, cod.fisc. *****, in forza di sentenza del Tribunale di Verona del 23/04/2019 rep. 1864.

Richiesta dall'avv. Sabrina Pangrazio, cod. fisc. PNGSRN82M55M172V - con studio in Via Francia 21/C - 37135 - Verona.

Capitale € 6.638,10 - Totale € 14.491,53.

Per la quota della piena proprietà dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3,

Nella certificazione notarile è riportata, inoltre, la seguente formalità:

formalità eseguita in data 24 ottobre 2024 al n.6583 reg.part., ipoteca conc. amministrativa/riscossione di € 174.907,88 centosettantaquattromilanovecentosette/88) iscritta in favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma - codice fiscale 13756881002 - elettivamente domiciliata in Verona, Via N.Giolfino n.13, a garanzia della somma di € 87.453,94 (ottantasettemilaquattrocentocinquantatre/94) derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo;

Da ispezioni ipotecarie in allegato, per soggetto e per immobile (anche nella precedente denominazione), non risulta tale formalità. In pari data e con eguali altri dati riportati nella certificazione notarile fuorché il numero di RP, si è rinvenuta iscrizione di ipoteca conc.amministrativa/riscossione in data 24/10/2024 ai nn. 43294 RG e 6593 (anziché 6583) RP riferita però ad altro bene, estraneo alla procedura.

Tribunale di Verona RGE 281/2024

Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso

Esperto stimatore: ing. Stefano-Francesco Zuliani

Custode: Avv. Alessandra Vianello

Trascrizione in data 29/10/2024 ai nn. RG 43759 e RP 32496 a favore di E.CO.M.A.P. - Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza Soc. coop. per azioni con sede in Roma, cod.fisc. 02400700585 e a carico di ***** nato a Vimercate (MI) il *****, cod.fisc. ***** per il diritto di piena proprietà dell'intero del seguente bene:

- Comune di San Giovanni Lupatoto (VR) CF Foglio 9 Particella 2274 Subalterno 12, Nat. A/3, Consistenza 5,5 vani, indirizzo: Via Quattro Novembre, Piano S1-2.

in forza di pignoramento immobili del 23/09/2024 n. 7336 Cron. Uff. Giudiziario del Tribunale di Verona.

NOTA: la consistenza catastale corretta è "4,5 vani".

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

Dallo stato dei luoghi, appare che il mappale ove sorge il condominio (m.n. 2274) sia utilizzato per accedere e recedere anche con automezzi a favore dei confinanti mm.nn. 1762, 2326, 1989. Nell'atto di compravendita del 2015 nulla è indicato.

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

Regolamento condominiale.

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

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Contatti amministratore:

Veneri Rag. Stefano
Via B. Giuliani 6/e
37134 VERONA
Tel./ Fax 045 580455 – cell. 3385015956
Mail: stefano.veneri@outlook.it

Da informazioni prese presso l'Amministratore, il Condominio in generale e l'esecutato in particolare hanno usufruito del c.d. "superbonus 110%" (cappotto facciate, caldaie delle singole unità). La valutazione delle pratiche fiscali e degli asseveramenti necessari all'ottenimento dei collegati benefici fiscali è ultronea rispetto l'incarico ricevuto.

Come da comunicazione dell'Amministratore, in allegato:

"l'ultimo bilancio approvato è l'esercizio 2023, il bilancio esercizio 2024 dovrebbe essere approvato nell'assemblea prevista per il 24/02/2025. Nel bilancio preventivo esercizio 2025 è prevista la spesa straordinaria per la sanatoria della zona interrata non conforme."

Saldo esercizio 2023: € 999.04

Saldo esercizio 2024: €210.12

Saldo totale esercizi 2023-2024: € 1.209,16

In allegato i bilanci e i conteggi dettagliati forniti dall'Amministratore.

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

L'immobile appartiene ad una persona fisica e non è un bene strumentale di attività di impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nulla è indicato nell'atto di acquisto del bene del 2015 e nella relazione notarile

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

-

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera (cucina) h=2,957	Sup. reale netta	20,39	1	20,39
Balcone cucina	Sup. reale netta	2,99	0,25	0,75
Corridoio	Sup. reale netta	4,82	1	4,82
Camera	Sup. reale netta	7,90	1	7,90
WC	Sup. reale netta	4,28	1	4,28
Camera	Sup. reale netta	14,92	1	14,92
Cantina h=2,395	Sup. reale netta	9,62	0,2	1,92
	Sup. reale netta	64,91		54,97

D.1.13.2. Criteri di stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e

da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, il grado di finitura, l'ubicazione e la panoramicità.

Si tiene conto, inoltre, della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Lupatoto, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso atto a individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

D.1.13.3. Stima

Fonti di informazione: Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di San Giovanni Lupatoto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie della zona.

Si dà atto che nel 2015 il bene è stato compravenduto per € 70.000,00 e che successivamente l'esterno del condominio è stato oggetto di recupero. Da informazioni prese, considerando lo stato dei luoghi, le compravendite della zona e l'offerta corrente del mercato, tale importo sovrastima di gran lunga il valore corrente dell'immobile.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Camera (cucina) h=2,957	20,39	1.000,00 €	20.389,37 €
Balcone cucina	0,75	1.000,00 €	747,46 €
Corridoio	4,82	1.000,00 €	4.816,70 €
Camera	7,90	1.000,00 €	7.895,66 €
WC	4,28	1.000,00 €	4.280,85 €
Camera	14,92	1.000,00 €	14.920,00 €
Cantina h=2,395	1,92	1.000,00 €	1.923,34 €
	54,97		54.973,38 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Adeguaamenti e correzioni della stima	
Valore di partenza	€ 54.973,38
Spese condominiali insolute	-€ 1.209,16
Decurtazione per possesso (se immobile locato o gravato da altro diritto)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 3.000,00
Subtotale	€ 50.764,22
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -15% Mancanza di qualità o difformità per qualunque tipo non considerati, oneri di qualunque genere, a titolo esemplificativo e non esaustivo oneri urbanistici, derivanti dalla necessità di collaudi statici e all'adeguamento di impianti alle leggi vigenti anche se occulti e/o comunque non evidenziati nella presente e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. Eventuali problematiche legate al c.d. "superbonus 110%".	-€ 7.614,63
TOTALE	€ 43.149,58
TOTALE con arrotondamento	€ 43,000,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 43.000,00

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

Verona, 22/02/2025

L'esperto estimatore

Ing. Stefano-Francesco Zuliani

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

- 1.1 - 2015 Compravendita.pdf
- 1.2 - 2015 Compravendita nota.pdf
- 1.3 - 2004 Compravendita RG 15160 nota.pdf

E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

- 2 - stato civile.pdf

E.3. Certificato di residenza dell'esecutato

- 3 - residenza.pdf

E.4. Planimetrie catastali

- 4.1.1 - Catasto Planimetria attuale.pdf
- 4.1.2 - planimetria storica.pdf
- 4.2 - Catasto mappa.pdf

E.5. Estratto storico del Catasto

- 5.1.1 - Catasto visura F 9 mn 2274 sub 12.pdf
- 5.1.2 - catasto visura Sez A F 15 mn 1114 sub 12.pdf
- 5.2 - Catasto Elaborato Planimetrico.pdf
- 5.3 - Catasto elenco subalterni.pdf

E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate

- 6.1 - Ispezione *****.pdf
- 6.2 - Ispezione *****.pdf
- 6.3 - Ispezione *****.pdf
- 6.4 - Ispezione *****.pdf
- 6.5 - Ispezione per immobile F 9 mn 2274 sub 12.pdf
- 6.6 - Ispezione per immobile Sez A F 15 mn 1114 sub 12.pdf
- 6.7 - 2024 RG 43759 pignoramento.pdf
- 6.8 - 2024 RG 43294 ruolo avviso di addebito.pdf
- 6.9 - 2024 RG 12614 ipoteca in rinnovazione.pdf
- 6.10 - 2019 RG 20959 ordinanza di condanna.pdf
- 6.11 - 2018 RG 41783 ruolo e avviso di addebito esecutivo.pdf
- 6.12 - 2018 RG 11547 decreto ingiuntivo.pdf
- 6.13 - 2017 RG 48345 decreto ingiuntivo.pdf

6.14 - 2016 RG 15933 ipoteca.pdf

6.15 - 2004 RG 15161 ipoteca.pdf

E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica

(non applicabile)

E.8. Titoli Abilitativi

8.1.1 - Ed priv - 1957 604 licenza di costruzione.pdf

8.1.2 - Ed priv - 1957 604 progetto.pdf

8.1.3 - Ed priv - 1958 abitabilità.pdf

8.2.1 - Ed priv - 19SCIA-089 - VNRSFN56A21L781D-01062019-0001.001.MDA.PDF

8.2.2 - Ed priv - 19SCIA-089 - VNRSFN56A21L781D-01062019-0001.001.PDF

8.2.3 - Ed priv - 19SCIA-089 - Progetto Condominio IV Novembre.pdf

8.3.1 - Ed priv - 22CILAS-219 - 93052960239-14112022-2207.001.MDA.PDF

8.3.2 - Ed priv - 22CILAS-219 - 93052960239-18122023-1459.001.MDA.PDF

8.3.3 - Ed priv - 22CILAS-219 - Allegato B SISMABONUS.pdf

8.3.4 - Ed priv - 22CILAS-219 - R01_Relazione tecnica-1.pdf

8.3.5 - Ed priv - 22CILAS-219 - RTA_CILA_Superbonus-7.pdf

8.4.1 - Ed priv - 23CILAS-022 - 93052960239-28122023-1827.001.MDA-1.PDF

8.4.2 - Ed priv - 23CILAS-022 - ASSEVERAZIONE TECNICA Legge 102-2014.pdf

8.4.3 - Ed priv - 23CILAS-022 - L. 10 VIA IV NOVEMBRE_firm+allegati-1.pdf

8.4.4 - Ed priv - 23CILAS-022 - Rel. tecnica D.lgs.192.05 EXL10 Condominio IV Novembre-1.pdf

8.4.5 - Ed priv - 23CILAS-022 - RELAZIONE TECNICA CILAS-1.pdf

8.4.6 - Ed priv - 23CILAS-022 - RTA_CILA_Superbonus (4).pdf

8.5 - libretto caldaia.pdf

E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

9.1 - AGEDP-VR_8412_2025_561

9.2 - AGEDP-VR_8412_2025_561_All1.pdf

9.3 - contratto locazione.pdf

E.10. Fotografie (riportate nel corpo della relazione)

E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte

11.1 - OMI.pdf

E.12.Spese condominiali

- 12.1 - Condominio accompagnatoria.pdf
12.2 - COND IV NOVEMBRE SITUAZIONE ***** AL 31-12-2024.pdf
12.3 - COND IV NOVEMBRE - REGOLAMENTO COND.pdf
12.4 - COND IV NOVEMBRE - APE POST_04.04.24.pdf
12.5 - COND IV NOVEMBRE BIL CONSUNTIVO 2022.pdf
12.6 - COND IV NOVEMBRE Riparto consuntivo 2022.pdf
12.7 - COND IV NOVEMBRE - BIL CONSUNTIVO 2023.pdf
12.8 - COND IV NOVEMBRE RIP CONSUNTIVO 2023.pdf
12.9 - COND IV NOVEMBRE BIL CONSUNTIVO 2024.pdf
12.10 - COND IV NOVEMBRE RIPARTO CONSUNTIVO 2024.pdf
12.11 - COND IV NOVEMBRE PREVENTIVO 2025-.pdf