

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 129/2024
AD INTERGAZIONE DELLA n. 371/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento
N.R.G.E. N. 129/2024
Riunito alla E.I. n. 371/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione:
G.E. Dott.ssa SALMASO PAOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentata e difesa dall'Avv.

COD. FISC.: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
(C.F./PIVA: [REDACTED])
e residente in SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA,
via VIA [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data dell'udienza: **19 Febbraio 2025**

C.T.U. : Arch. Manuela Cona

Data del giuramento: 20.04.2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elaborato Peritale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Manuela Cona
Iscritta all'albo degli architetti della prov. di Verona al n. 1537
Iscritta all'albo dei periti del Tribunale di Verona
C.F. CNOMNL68E59L781K p. Iva:04267880237
Cell. 339.4652347 e.mail : arch.m.cona@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Premessa

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

1. Verifica art. 567
2. Acquisizione atti
3. Vincoli ed oneri giuridici
4. Vincoli ed oneri condominiali
Dichiarazione di rispondenza
5. Presenza di altri diritti pesi limitazioni d'uso
6. Esistenza di formalità
7. Descrizione dei beni

7.1 DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

LOTTO 1 sub 9 ora sub 99+102

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 2 sub 74 ora sub 97+76

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 3 sub 21

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 4 sub 22 ora sub 98

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

SUB 76 compreso nel 97

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici

LOTTO 5 sub 90 ora sub 100

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 6 sub 91 ora sub 101

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 7 sub 59

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 8 sub 60

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 9 sub 95 ora sub 104

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene

7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

- planimetria catastale
- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 10 sub 96 ora sub 103

pag. 3
pag. 4
pag. 5
pag. 6
pag. 6
pag. 11
pag. 11
pag. 12
pag. 12
pag. 13
pag. 14
pag. 16
pag. 16
pag. 17
pag. 18
pag. 20
pag. 20
pag. 21
pag. 22
pag. 23
pag. 24
pag. 24
pag. 25
pag. 25
pag. 25
pag. 27
pag. 27
pag. 27
pag. 28
pag. 28
pag. 30
pag. 30
pag. 30
pag. 30
pag. 31
pag. 31
pag. 31
pag. 32
pag. 32
pag. 34
pag. 34
pag. 34
pag. 35
pag. 36
pag. 37
pag. 38
pag. 39
pag. 39
pag. 40
pag. 41
pag. 41
pag. 41
pag. 42
pag. 42
pag. 43
pag. 44
pag. 45
pag. 46
pag. 46
pag. 48

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag. | 1

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

2



7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene
7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE
• planimetria catastale
• riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 11 sub 63+67 ora sub 105

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene
7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE
• planimetria catastale
• riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 12 sub 65

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene
7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE
• planimetria catastale
• riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 13 sub 66

7.2 DESCRIZIONE GENERALE del Bene
7.3 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE
• planimetria catastale
• riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 14 SUB 81

- riepilogo superfici e valutazione

LOTTO 15 SUB 80

- riepilogo superfici e valutazione

RIEPILOGO LOTTI da 1 a 15 E VALUTAZIONE

8. individuazione beni oggetto di pignoramento
9. provvedimenti catastali
10. strumento urbanistico edilizio P.A.T. e P.I.
11. situazione urbanistica edilizia
12. situazione di possesso diritti reali
13. situazione stato civile
14. situazione impianti tecnologici
15. predisposizione dei singoli lotti
16. valutazione mediante stima
17. provvedimenti di assegnazione immobili
18. Pignoramento diritti reali
19. Abusi non sanabili

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI.

ELENCO ALLEGATI

ELENCO FOTOGRAFIE

pag. 48
pag. 49
pag. 50
pag. 50
pag. 51
pag. 52
pag. 53
pag. 54
pag. 55
pag. 56
pag. 56
pag. 57
pag. 58
pag. 58
pag. 58
pag. 58
pag. 59
pag. 60
pag. 60
pag. 62
pag. 63
pag. 64
pag. 65
pag. 66
pag. 67
pag. 68
pag. 81
pag. 82
pag. 83
pag. 83
pag. 83
pag. 84
pag. 85
pag. 85
pag. 85
pag. 86
pag. 86
pag. 90
pag. 91



Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag. | 2





All mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SALMASO PAOLA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSE

La sottoscritta **Dott. Arch. Manuela Cona**, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1537, con sede in Verona, via Sibari, 11, è stata nominata perito estimatore, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dei beni immobili compendio del procedimento indicato sopra, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **20.04.2021**, avendo prestato giuramento il **20.04.2021**, redige la seguente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi.

RELAZIONE PERITALE

In risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione: La V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 26.04.2023 alle ore 10,30, per deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti. E' stato effettuato dal C.T.U. il sopralluogo numerose volte presso i beni oggetto della presente E.I., accompagnata dal custode: Avv. Dall'Occhio Nicoletta nominata nella medesima data.

La C.T.U. precisava che nel precedente pignoramento ,E.I. 371/2020 risultavano mancare alcuni subalterni che hanno reso invendibile il bene.

La successiva **E.I. 129-2024** contempla l'estensione del pignoramento con i subalterni indicati.

Tali subalterni sono: **FG. N. 187 particella 660**

1. **sub n. 32** via Giacomo Matteotti T-1
B. C. N. C. SCALE E CORSIA COMUNE AI SUB 12, 13, 64, 65, 66, 67;
2. **sub n. 33** via Giacomo Matteotti S1-T1
B. C. N. C. SCALA COMUNE AI SUB 9, 74 E DAL 59 AL 63 E AL 95,96,
3. **sub 82** via Giacomo Matteotti T area urbana di mq. 84 –
PLATEATICO FRONTE AL PUB 900-
4. **sub n. 83** via Giacomo Matteotti T B.C.N.C. AREA ESTERNA COMUNE AI SUB 9, 74, 90.
5. **sub 80** categoria F1 superficie mq. 69
6. **sub 81** categoria F1 superficie mq. 128 (PLATEATICO utilizzato dal PUB 900)

Inoltre, come più spesso comunicato, presso il Comune di Sant'Ambrogio ufficio Ed. Privata, erano stati sequestrati i faldoni dei progetti relativi all'immobile oggetto della presente esecuzione in data 10.04.1993 e 21.06.1993, dei progetti compresi tra il 1983 ed il 25.06.1993.

A seguito di numerosi accessi effettuati in procura durante l'estate 2024, con l'avvocato custode Dall'Occhio Nicoletta e, degli interventi del giudice Dell'esecuzione dottoressa Salmaso Paola, si è potuto ottenere la visione dei faldoni solo in data in data 8 ottobre 2024 .

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 3



Questa mancanza di documentazione ha reso molto difficoltosa e frammentaria la ricostruzione degli eventi che hanno portato alle distribuzioni dell'attuale immobile. Anche i progetti, successivi a tale data, risultano spesso incompleti e mancanti di riscontri puntuali. Per i motivi sopraesposti, La cronistoria di questo immobile è alquanto lacunosa.

La C.T.U. a seguito delle numerose ricerche effettuate, ed alle difformità riscontrate, segnala la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile, sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Inoltre è opportuno nominare un AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, attualmente inesistente e fondamentale risulta anche, IL CALCOLO DEI MILLESIMI DI PROPRIETÀ, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad oggi non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI E.I. 371/2020 -elenco beni pignorati-

Giudizio di comoda divisibilità: i beni risultano divisibili nei seguenti lotti:

E.I. 371/2020 comprende i seguenti lotti:

UNITÀ NEGOZIALE 1) COSTITUITA di 15 LOTTI

in ditta [REDACTED]

per la quota di 1/1

immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 9, (ora sub 99 e sub 102)

cons. 74 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. S1-T.;

immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 74, (ora sub 97+76)

cons. 265 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p.T, S1;

immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21,

cons. 14 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 22, (ora sub 98)

cons. 15 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76, (ora unita al 97)

cons. 25 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, (ora sub 100)

cons. 52 mq., cat. C/1, (stalle scuderie autorimesse), p. T;

immobile n. 7: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, (ora sub 101)

cons. 51 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. T-;

immobile n. 8: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 vani, cat. A/10,

(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

immobile n. 9: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

**Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO**

Pag | 4

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60, cons. 2 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

immobile n. 10: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 95, (ora sub 104)

cons.5 vani, cat. A/2, p. 1;

immobile n. 11: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, (ora sub 103)

cons.3,5 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

immobile n. 12: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63, (ora sub 105)

cons. 6,5 vani, cat. A/2, (abitazione di tipo civile) p. 1-2;

immobile n. 13: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. 8 mq., cat. C/2,

(magazzini e loc. deposito), p. 2;

immobile n. 14: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2,5 vani, cat. A/2,

(abitazione di tipo civile), p. 2;

immobile n. 15: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 67, (ora sub 105)

cons. 1,5 vani, cat. A/2, (abitazione di tipo civile), p. 2;

E.I. 129/2024 comprende i seguenti lotti:

UNITÀ NEGOZIALE 1) COSTITUITA di 6 LOTTI

immobile n. 1: : Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub n. 32 via Giacomo Matteotti T-1

B. C. N. C. SCALE E CORSIA COMUNE AI SUB 12, 13, 64, 65, 66, 67;

immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub n. 33 via Giacomo Matteotti S1-T1

B. C. N. C. SCALA COMUNE AI SUB 9, 74 E DAL 59 AL 63 E AL 95,96,

immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub 82 via Giacomo Matteotti T area urbana di mq. 84 -

PLATEATICO FRONTE AL PUB 900-

immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub n. 83 via Giacomo Matteotti T B.C.N.C.

AREA ESTERNA COMUNE AI SUB 9, 74, 90.

immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub 80 categoria F1 superficie mq. 69

immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. sub 81 categoria F1 superficie mq. 128

(PLATEATICO utilizzato dal PUB 900)

1- VERIFICA della completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

2- ACQUISIZIONE ATTI

A seguito di verifica effettuata presso gli enti preposti, la scrivente integra la documentazione con:

Planimetrie catastali ed estratto di mappa,
Elaborati grafici di progetto,
Copia del titolo integrale di provenienza.

3- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del [REDACTED],

Trascrizione R.G. n. [REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

con sede a [REDACTED]

[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR),

[REDACTED],

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1- immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 32,

B.C.N.C.-, **piano T-1-2;**

2- immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 33,

B.C.N.C.-, **piano S1-T-1;**

3- immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 82,

cons. 84 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

4- immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 80,

Dott. Angelo FRANCO

sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

cons. 69 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

5- immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 81,

cons. 128 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

6-immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 83,

B.C.N.C., piano -T-;

Verbale di Pignoramento Immobile-

Atto Giudiziario del [REDACTED]

Trascrizione [REDACTED]

a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] (TV),

[REDACTED]

[REDACTED] negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR),

[REDACTED]

[REDACTED] negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 9, cons. 74 mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. S1-T.;

immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 74, cons. --mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. ---;

immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21, cons. 14 mq., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 22, cons. 27 mq., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76, cons. --., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via G Matteotti n°-

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag | 7

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, cons. ---, cat. C/1,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;
immobile n. 7: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, cons. --, cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;
immobile n. 8: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;
immobile n. 9: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60, cons. 2 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;
immobile n. 10: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 95, cons. -- vani, cat. --,
immobile n. 11: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, cons. ---, cat. ---,
immobile n. 12: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63, cons. 6,5 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1-2;
immobile n. 13: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. 8 mq., cat. C/2,
(magazzini e loc. deposito), p. 2;
immobile n. 14: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2,5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile), p. 2;
immobile n. 15: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 67, cons. 1,5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile), p. 2

[REDACTED] - CONC.NE
A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO concesso con atto di NOTAIO BUONAIUTO ALBA di
[REDACTED]

[REDACTED] LIMITATA sede
VERONA (VR) [REDACTED]

[REDACTED] & C. Sede SANT'AMBROGIO DI
VALPOLICELLA (VR) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Gravante su:

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 18 Particella 660

Subalterni 8, 9, 10, 11, 14, 15 .

[REDACTED]

[REDACTED]

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag. 8

[REDACTED] COOPERATIVA A RESP. LIMITATA

[REDACTED] SANT'AMBROGIO DI
VALPOLICELLA (VR) [REDACTED]

[REDACTED] - Foglio 18 Particella 660

Subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, .

Gravante su:

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 18 Particella 660

Subalterni 9, 10, 21, 22, 23, 24, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1

- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 18 Particella 660 Subalterno 64

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo VIA GIACOMO MATTEOTTI N. civico -

Piano 2

Dott. Angelo FRANCO

sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pag| 9

[REDACTED]

[REDACTED]

contro [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di Proprieta' per l'area Per la quota di 1/1

Gravante su:

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 18 Particella 660

Subalterni 35, 81, 82, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 6, 7, 9, 13, 21, 22, 71, 72, 74, 76, 87, 88, 89, 90, 91, 95, 96, 78, 80.

Sezione D - Ulteriori informazioni

[REDACTED]

Trascrizioni

**PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO
ATTO TRA VIVI
COMPRAVENDITA**

[REDACTED]

a favore di

Soggetto n. 1

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 10

Contro

Soggetto n. 2

per quota 1/1

Unità negoziale:

Immobili di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)

FG. 18 PART. 660

Dichiarazione di rispondenza

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio:

; sussiste continuità nelle note di trascrizione. Le identificazioni catastali risultano presenti ma NON conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale, SI è PROCEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO DELLE STESSE, COME DA COMUNICAZIONE AL G.E.

Inoltre, difficile è STATO verificare la conformità urbanistica per mancanza di progetti.

SI E' PROCEDUTO CON LA SISTEMAZIONE CATASTALE in data 10.11.2023.

4- VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Informazioni principali

I beni in esame in questa prima parte sono distinti al Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR) VIA G. Matteotti ,

N.C.E.U. Foglio 18 part. n. 660,

Informazioni principali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON è facente parte di un Condominio costituito. Il pignoramento comprende 15 unità, che non sono l'intero del complesso immobiliare dell'edificio in VIA G. MATTEOTTI.

Con l'estensione del pignoramento sono stati colpiti ulteriori 6 unità.

Criteri di ripartizione delle spese

Come da quanto riferito dagli attuali proprietari non vi è nessun amministratore condominiale in quanto, Le **spese annue** di gestione dell'immobile, non venivano regolarmente pagate quindi, è stata soppressa la luce delle parti comuni, sia nel vano scale che nella corsia dei garage; l'impianto luce è presente solo sul prospetto principale dove ci sono i negozi e viene pagata dai Sign.ri Fedrigoli.

Le scale invece vengono pulite a turno dalle proprietà in riferimento al bene comune di cui usufruiscono. Per quanto riguarda **l'impianto fognario**, pur essendo allacciati alla fognatura comunale, risulta necessario una tantum, effettuare lo spurgo pozzetti e le spese vengono suddivise tra gli abitanti nelle villette a schiera retrostanti.

La C.T.U. a seguito delle numerose ricerche effettuate, ed alle difformità riscontrate, segnala la necessità di un progetto generale di sanatoria che

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 11

coinvolga tutto l'immobile, sia per gli spazi interni che per gli spazi esterni.

Inoltre è opportuno nominare un AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, attualmente inesistente e, fondamentale risulta anche IL CALCOLO DEI MILLESIMI DI PROPRIETÀ, soprattutto per le nuove aree prospicienti ai negozi su via Matteotti n. 3, anche questo fino ad ora non è mai stato effettuato, se non in forma arbitraria, dall'attuale proprietario.

5- PRESENZA DI ALTRI DIRITTI

Da verifica e presa visione degli atti relativi agli immobili oggetto di pignoramento, risulta l'esistenza di SERVITU' DI PASSO sui mappali n. 84 e 78 che comunque non risultano facenti parte dei beni pignorati.

Mediante accordo firmato dalle parti con scrittura privata, datato 21.07.2020, è stata accettata la proposta di spostamento della SERVITU' DI PASSO, come sotto riportato:

- 1) I concessionari accettano di sostituire il loro diritto alla Servitù di passo con accesso da Via G. Matteotti n.3. con un nuovo diritto alla Servitù di passo con accesso da Via VI Novembre, mantenendo le precedenti caratteristiche generali della Servitù di passo precedente collocata sulle particelle 37 e 73.

A SEGUITO DI QUESTI ACCORDI è STATA PRESENTATA C/O IL COMUNE DI SANT'AMBROGIO:

COMUNICAZIONE di INIZIO LAVORI DEL 10.03.2021, per attività libera per INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

VIA MATTEOTTI n. 3. destinata a PASSAGGIO PEDONALE e distinta al N.C.E.U. al Fg. 18 n.660 sub 78 E 84

COMUNICA

che sull'immobile sopraindicato verranno effettuati a partire dal 03.05.2021 i lavori di seguito descritti come individuati dall'art. 6 comma 1 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., consistenti in

OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA DI PARTE DELLA SUPERFICIE DETERIORATA DEL PASSO PEDONALE ESISTENTE, FACENTE PARTE DEL COMPLESSO "CORTE 900" VIA MATTEOTTI 3, DI PROPRIETÀ [REDACTED] ALIZZATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 31 DEL 28.05.2012 ED ULTIMATO NEL 2013.

LA MANUTENZIONE CONSISTE NEL RIPRISTINO FUNZIONALE DI PARTE DEL PERCORSO PEDONALE DA REALIZZARE IN GHIAINO LAVATO POSATO SU CEMENTO

ESISTENZA DI FORMALITA'
(vincoli ed oneri che saranno cancellati)

Che verranno cancellati dalla procedura:

[REDACTED]
[REDACTED]

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 12

a favore di

7- DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili compresi nel pignoramento in oggetto **E.I. 129-2024**
facenti parte dell'UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **CINQUE (5) LOTTI** -

immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 32, B.C.N.C.-, piano T-1-2;

immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 33, B.C.N.C.-, piano S1-T-1;

immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

**N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 82, cons. 84 mq., cat. F/1,
piano -T-;**

immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 80, cons. 69 mq., cat. F/1,

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 13

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano -T-;

immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 81, cons.128 mq., cat. F/1,

piano -T-;

immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 83, B.C.N.C., **piano -T-;**

CHE VANNO A COMPLETARE ED INTEGRARE i -15-quidici lotti che sono facenti parte dell' **E.I. 371-2020**, dell' UNITA' NEGOZIALE 1, sono distinti in **QUINDICI (15) LOTTI** - VENDIBILI SEPARATAMENTE:

Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)

Lotto 1 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 9, cons. 74 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. S1-T.

Lotto 2 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 74, cons. ---, cat. C/1, (negozi e botteghe), p. T.

Lotto 3 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21, cons. 14 mq, cat. C/6, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), p. S1.

Lotto 4 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 22, cons. 27 mq., C/6, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), p. S1.

Lotto 5 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76, cons. ---, C/6, (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), p. S1 .

Lotto 6 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, cons. ---, C/1, (negozi e botteghe), p. T .

Lotto 7 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, cons. --, C/1, (negozi e botteghe), .

Lotto 8 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 VANI., A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1 .

Lotto 9 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60, cons. 2 VANI., A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1 .

Lotto 10 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 95, cons. --, X FABBRICATO, p. 1

Lotto 11 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, cons. --, X FABBRICATO, p.1

Lotto 12 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63, cons. 6,5 VANI., A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1-2 .

Lotto 13 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. ---, C/2, (MAGAZZINI E DEPOSITI), p. 2 .

Lotto 14 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2,5 VANI., A/2, (ABITAZIONE CIVILE), p. 2 .

Lotto 15 N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 67, cons. 1,5 VANI., A/2, (ABITAZIONE CIVILE), p. 2.

7.1- DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'unità negoziale pignorata è composta da immobili, vendibili anche separatamente. I lotti considerati, fanno parte di un edificio, sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, realizzato mediante Concessione Edilizia n. 31/1983 prot. n. 3069 e succ. varianti per "Costruzione di una casa a corte pluriuso" complesso residenziale, commerciale, direzionale, realizzato tra Via VI Novembre e

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 14

Via Giacomo Matteotti. (doc. fotog. 1, 2, 3)

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato con area di pertinenza. Vi sono due vani scale condominiali in quanto il complesso è sviluppato con forma a L, mentre sul lato nord del lotto vi sono delle villette a schiera (non facenti parte del pignoramento). L'edificio è sorto nell'area censita al N.C.E.U., Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA Fg 18 particella n.660, di mq. 3000. Le murature perimetrali dell'intero compendio sono state eseguite parte in getto di c.a. dello spessore di 30 cm e parte in pilastri e travi in c.a., parte in blocco di cotto tipo "TS" dello spessore di 35 cm ai piani superiori. Le murature dei vani scale sono in getto pieno di c.a. dello spessore di cm 25, cm. 20 e 15 al piano seminterrato. (come da relazione di collaudo). Il balcone realizzato a sud è in getto pieno di c.a. di spessore cm. 20, di sporto 1,50 mt. I solai superiori sono in laterocemento spessore 20+4 interasse cm 80, manto di copertura in tegole di cemento. Cornice di gronda in getto pieno di c.a. a faccia a vista. I solai di luce maggiore sono stati completati di correa centrale. Completa di lattonerie per gli scarichi delle acque piovane. I serramenti sono in alluminio con doppio vetro, gli oscuranti sono in legno, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua; i muri esterni sono intonacati e tinteggiati di colore beige con fascia scura in gradazione in basso, il manto di copertura del tetto è in tegole di cemento. (doc. fotog. 1).

Lo stato dei materiali di finitura presenta scarsa manutenzione. Si riscontrano sui prospetti e in alcuni interni, la presenza di umidità e di infiltrazioni, macchie diffuse di umidità sulle facciate, garages con evidenti tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni.

E' presente l'ABITABILITA' dell'edificio, suddiviso in più parti ma, NON vi sono le certificazioni degli impianti per nessuna delle unità immobiliari.

L'immobile risulta sprovvisto di amministratore condominiale come riportato al p.to n. 4. La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da lottizzazioni residenziali di edifici di due-tre piani fuori terra, di recente costruzione. La disponibilità di parcheggi è buona e la rete viaria è trafficata ma l'ampio spazio parcheggio antistante, risulta favorevole ai negozi siti al piano terra, fronte via Matteotti.

L'accesso al complesso residenziale avviene sia mediante percorso pavimentato fronte sud, sul quale prospetta anche l'ingresso carrabile senza cancello; oppure per alcuni subalterni su via IV Novembre, attraversando un percorso con diritto di passo.

La C.T.U., nella precedente stesura, evidenziava alcune difformità: risultano mancare alcuni subalterni distinti come BCNC nell' ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO.

Tali subalterni sono:

sub n. 32 via Giacomo Matteotti T-1

B. C. N. C. SCALE E CORSIA COMUNE AI SUB 12, 13, 64, 65, 66, 67;

sub n. 33 via Giacomo Matteotti S1-T1

B. C. N. C. SCALA COMUNE AI SUB 9, 74 E DAL 59 AL 63 E AL 95,96,

sub 82 via Giacomo Matteotti T area urbana di mq. 84

sub n. 83 via Giacomo Matteotti T B.C.N.C. AREA ESTERNA COMUNE AI SUB 9, 74, 90.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 15

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si è riscontrata la mancanza di manutenzione delle finiture esterne e dei percorsi pedonali sia sul fronte sud che sul lato est, inoltre i prospetti sul retro e sul lato ovest evidenziano presenza di umidità e le murature di chiusura sono lasciate incomplete, senza malta e intonaco. Si evidenzia che le parti di finitura esterne in legno mancano di impregnante e di manutenzione del materiale stesso. La manutenzione delle aree esterne, sub 83 (doc. fotograf. 4) presenta scalini con il rivestimento dell'alzata staccati sbriciolati e rotti.

Esternamente si nota un certo abbandono, ed una totale mancanza di manutenzione.

L'estensione del pignoramento è comprensiva dell'immobile distinto come Foglio 18 part.660 sub 80, catastalmente indicato:

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 80
Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 69 metri quadri
Indirizzo VIA G. MATTEOTTI N. civico - Piano T.

Con la successiva nota di trascrizione la [REDACTED] si riservava il diritto di superficie per poter successivamente edificare.

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA SOCIETA' [REDACTED] **DICHIARAVA DI RISERVARSI IL DIRITTO DI SUPERFICIE**, ALLORCHE' LA PARTE ACQUIRENTE AVESSSE PROVVEDUTO AD EDIFICARE IL PIANO INTERRATO, SULLA PORZIONE DEL SOLAIO DI COPERTURA CORRISPONDENTE AGLI ATTUALI SUBALTERNI 78 ED 80, SUL QUALE SOLAIO LA SOCIETA' VENDITRICE PROCEDERA' ALL'EDIFICAZIONE DI UN ENTE IMMOBILIARE A SUA ESCLUSIVE CURA E SPESE.

LOTTO 1 ex sub 9 (ora sub 99+102 cantina)

Via G. Matteotti n. 3- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
NEGOZIO

LOTTO n. 1 categoria C/1, VIA MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 sub 9, (ora sub 99+ sub 102) cons. 74 mq., cat.C/1 (negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- Via G. Matteotti n. 3.

NEGOZIO

L'unità consta di 65,90 mq. lordi, più 8,15 esterni, costituito da un locale di larghezza media 3,0

mt circa a forma di L, avente accesso verso Via G. Matteotti con porta a vetro compresa in grande vetrata. Altra vetrata affaccia verso la corte interna, lato ovest. Corretta distribuzione riportata in planimetria catastale, è stato però necessario ridisegnare l'interrato in quanto ora, in parte ceduto al pub; la nuova numerazione relativa alla cantina è sub 102. Questa assegnazione della cantina è arbitraria, dettata dalla precedente planimetria che la comprendeva, altrimenti attualmente andrebbe scorporata e valutata singolarmente. Il negozio di dimensioni nette 60,50 netti mq, è esposto su due prospetti nord e sud, lo spazio d'ingresso è adibito alla vendita, mentre nel retro vi è la cucina.

E' presente un bagno di mq. 1,50 con w.c. e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 1,10 è presente la caldaia. Pavimento in ceramica posto ortogonalmente cm 30x30, mentre le pareti sono rivestite di colore rosso L'altezza interna è di cm. 300 in tutta l'unità immobiliare. L'illuminazione è buona fornita dalla parete vetrata. (si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 5 e n. 5 bis). Esternamente vi è uno spazio di circa mq. 8,15 utilizzato per tavoli all'esterno. Sempre sul prospetto esterno è presente anche il condizionatore. Sul retro, la parte relativa alla cucina, necessita di manutenzione e completamento delle finiture esterne verso la corte.

Al piano interrato è presente un locale cantina/magazzino della dimensione di 15 mq. catastali, non è stato possibile accedere per rilievo, per mancanza di chiavi da parte del proprietario.

Da ricerche effettuate, questo immobile risulta locato ad uso vendita di [REDACTED]

Il contratto di locazione potrebbe essere opponibile alla procedura avente data anteriore alla trascrizione del pignoramento, ma il contratto consegnato non riporta registrazione dell'Agenzia delle

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a ceramica disposta ortogonalmente cm 35x35, le pareti sono intonacate.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. L'impianto di riscaldamento avviene mediante caldaia collocati in antibagno; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split. Le condizioni manutentive generali sono discrete.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 1 ex sub 9 (ora sub 99+102)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 2- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984
- 3- conformita' impianti elettrico MANCANTE
- 4- conformita' impianto idrico MANCANTE

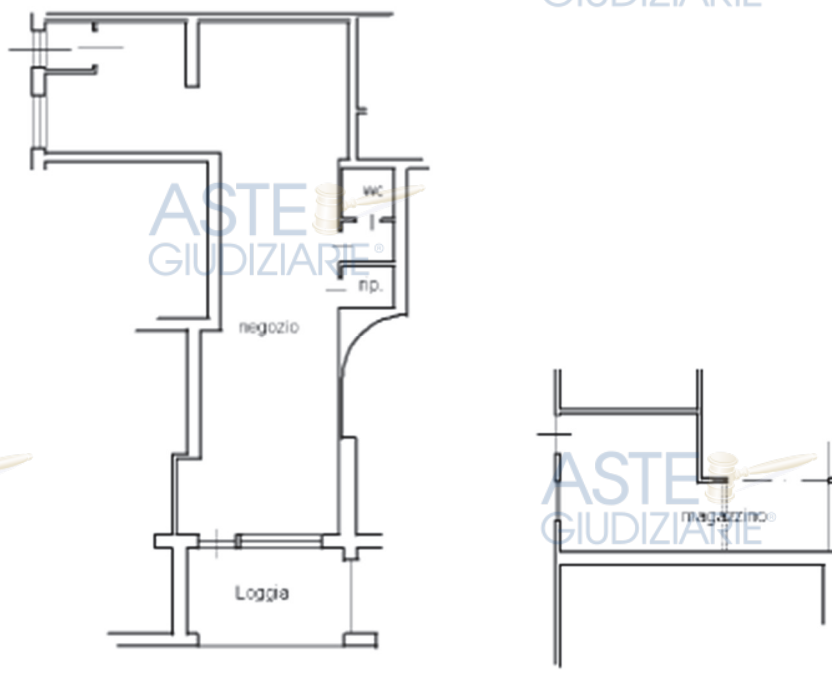
Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984 .

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 17

PLANIMETRIA in data marzo 2023



PIANO INTERRATO

Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
NEGOZIO	mq. 65,90	1,00	mq. 65,90	DISCRETE
SPAZIO ESTERNO	mq. 8,15	25%	mq. 2.09	
CANTINA/ MAGAZZINO	mq. 15	35%	mq. 5.25	

Superficie Lorda complessiva: mq 73,24

Superficie Commerciale complessiva: mq 73,24

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

RISULTANO ASSENTI LE: dichiarazioni di conformità degli impianti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 18

Copertura;
Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

Ingressi:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Manto di copertura:

Pareti esterne:

Pavimentazione esterna:

Percorsi interni:

Bagno:

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

tetto a falde,

porta-finestra con esposizione sulle due vie
principali, con vetrotermico e

anta a battente - in metallo colore nero

coppi-tetto a falde

intonaco - colore beige

finitura tipo gres esterni - necessita di

manutenzione

in ceramica-- in buono stato

in ceramica-- bagno - in buono stato

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

Elettrico:

sottotraccia —tensione

di rete: 220 V— da

verificare se a norma -

funzionante

caldaia autonoma per

riscaldamento e

produzione acqua calda

- da verificare se

funzionante

Gas:

si

Idrico:

no

Telefonico

autonomo -

Alimentazione: metano

—non si è potuto

verificare se

funzionante -

Apparecchi

diffusori:

termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali),
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di
SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di
SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del SANT'AMBROGIO DI
VALP e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - SANT'AMBROGIO DI VALP. e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1°semestre 2024)	1100	1375	€ 1.650
BORSINO IMMOBILIARE	1.005	1.339	€ 1.672
AGENZIE IMMOBILIARI	1040	1.620	€ 1.800
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.700

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 19

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	negozio	65,90	€ 1.700	€ 112.030,00
	spazio esterno	8.15*25%= 2,06	€ 1.700	€ 3.506,00
	cantina/magazzino	15*35%=5,25	€ 1.700	€ 8.925,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 124.461,00

- Adeguamenti alla stima:
+ 20% posizione favorevole,
- 5% contratto di locazione .

Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Al prezzo si applica una riduzione relativa all'umidità di risalita segnalata sui muri perimetrali e alla necessaria manutenzione.
Si arrotonda ad euro 140.000,00.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 124.461,00 (euro CENTOVENTIQUATTROMILA//461)

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

LOTTO 2 ex sub 74 (ora sub 97+76+91+22)

Via G. Matteotti n. 3- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
NEGOZIO -PUB-

LOTTO n. 2 categoria C/1, VIA G. MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 sub 74 (ora sub 97+76+91+22)

cons. 265 mq, cat. C/1

(negozi e botteghe), p.t. S1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- G. Matteotti n. 3.

NEGOZIO - PUB

L'unità consta di 94,00 mq. lordi, al piano terra costituito da ampio locale, avente accesso verso via Matteotti mediante porta vetrata; mentre al piano seminterrato mq. 338 costituito da locali accessori con uscite verso la corsia di manovra dei garage.

La planimetria catastale non risultava riportare la reale distribuzione della tramezzatura interna, è stata quindi effettuata la correzione planimetrica rispetto allo stato attuale. E' necessario presentare un progetto di Scia in Sanatoria per regolarizzare quanto modificato rispetto alla Concessione edilizia n. 31/1983 e variante n. 109 prot. 5038, unico titolo ritrovato presso l'edilizia Privata del comune di

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 20

Sant'Ambrogio.

Il negozio di dimensioni 94,00 mq netti, è esposto in direzione sud. Esternamente vi è un grande plateatico inglobato nel contratto di affitto e utilizzato dal Pub 900, del sub 74.

Tale spazio, indicato con il subalterno 82 è STATO RIUNITO CON pignoramento E.I. 129/2024. Questo plateatico di notevole importanza per il pub 900, copre una superficie di 84 mq. e permette di incrementare notevolmente il valore di questo immobile.

Il piano interrato di superficie lorda mq. 338, è costituito da vani accessori collegati ai vani principali e per questo valutati con una percentuale del 35%. Tali accessori nascono dalla fusione di altri subalterni senza permesso autorizzato da parte degli enti preposti. E' stato fuso con il sub 74, il sub 91, il sub 76 e parte del sub 22, quindi il nuovo numero corrispondente è SUB 97. E' necessario quindi presentare una SCIA in sanatoria per conformare urbanisticamente il bene abusivamente collegato. Si è proceduto per la vendita, alla sistemazione catastale del bene.

MILLESIMI DI PROPRIETA': mancanti.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a cotto ortogonalmente cm 40x40, le pareti sono intonacate. L'immobile è esposto su due prospetti sud ed ovest.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata. Le condizioni manutentive generali sono buone.

Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

E' presente l'agibilità n.31/83 datata 05.12.1984, integrata con l'allegato datato 06.06.1985 prot. n. 3878 in cui il sindaco dichiara che i vani accessori ubicati al piano interrato sono agibili.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 2

ex sub 74+91+76+22 (in parte) ORA sub 97+76

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 2- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984
- 3- conformità impianti elettrico MANCANTE
- 4- conformità impianto idrico MANCANTE
- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984 .

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

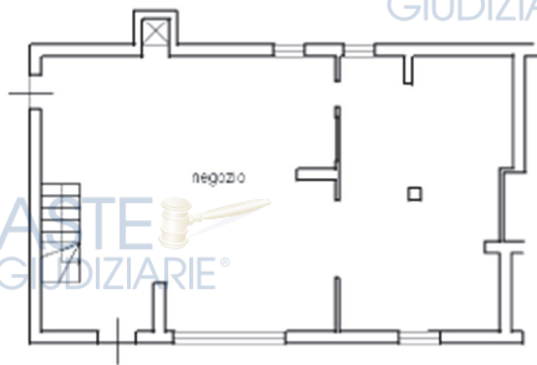
PLANIMETRIA in data marzo 2023

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra



piano interrato

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H. = 3.00



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
NEGOZIO	mq. 94,00	1,00	mq. 94,00	buone
LOCALI ACCESSORIO	mq. 338	35%	mq 118.3	
PLATEATICO SUB 82	mq. 84	35%	mq 29,4	

Superficie Lorda complessiva: mq 516,00

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 22

Superficie Commerciale complessiva: mq 241,70

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura:

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

Ingressi:

porta-finestra -.

Infissi esterni:

anta a battente - in metallo colore nero

Infissi interni:

coppi-tetto a falde

Manto di copertura:

intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato

Pareti esterne:

finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione

Pavimentazione esterna:

in cotto— in discreto stato

Percorsi interni:

in ceramica— bagno - in buono stato

Bagno:

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

Elettrico:

sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - da verificare se funzionante

Gas:

Idrico:

si

Telefonico

no

Termico:

autonomo - Alimentazione: metano —non si è potuto verificare se funzionante - Apparecchi diffusori: termoconvettori

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune , Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI – Sant'Ambrogio e zone limitrofe

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 23

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

24

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1100	1375	€ 1.650
BORSINO IMMOBILIARE	1.005	1.339	€ 1.672
AGENZIE IMMOBILIARI	1040	1.620	€ 1.800
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.700

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	PUB + accessori al P.I. + plateatico	mq 241,70	€ 1.700	€ 410.890,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 410.890,00

- Adeguamenti alla stima:
 - **-10% relativi alla locazione**
 - **+ 20% esposizione favorevole al commercio**
 - **- 10% da ristrutturare**
 - **-3.600 € per sanatoria**

• Giudizio di comoda divisibilità:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 407.290,00 (euro QUATTROCENTOSETTEMILA/290)

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

LOTTO 3 sub 21 via G. MATTEOTTI P.S1 AUTORIMESSA

LOTTO 3 categoria C/6 VIA G. MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 sub 21, cons. 14 mq., cat. C/6

(stalle, scuderie, rimesse autorimesse), p.S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sita nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA -VR- G. MATTEOTTI n. 3.

AUTORIMESSA

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 24

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità consta di 14,00 mq. lordi, non rilevata direttamente a causa della mancanza delle chiavi.
Rilievo effettuato mediante la documentazione catastale.

Sita al piano primo scantinato è costituito da ingresso mediante basculante metallica, non motorizzata, attraverso i sub 36 e 38 BCNC, corsello di manovra del piano garage di tutto l'immobile.

La planimetria catastale risulta datata 20.06.1986

MILLESIMI DI PROPRIETA': non sono presenti

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 3

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

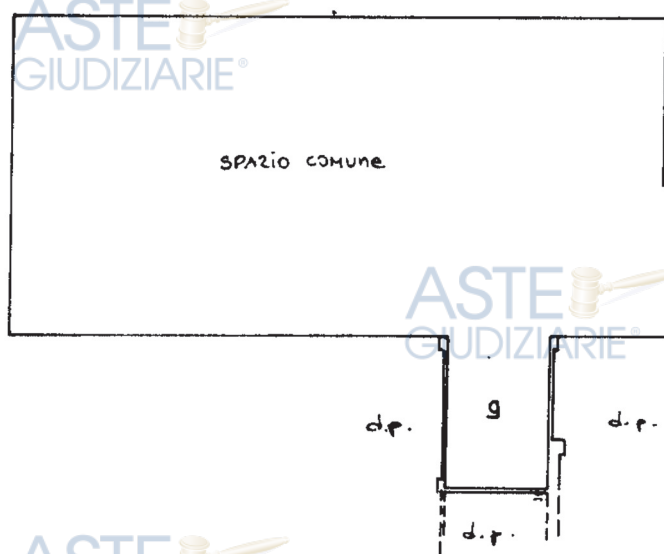
- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984

Serramenti: la basculante d'accesso è in lamierino metallico con apertura manuale, la finitura esterna delle murature è di tipo tradizionale.

Pavimenti: Tutta la superficie del piano interrato è pavimentata in battuto di cemento.

Dichiarazioni conformità impianto elettrico MANCANTE.

PLANIMETRIA in data 20.06.1986



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
AUTORIMESSA	mq. 14,00	45%	mq. 6,30	—

Superficie Lorda complessiva: mq. 14,00

Superficie Commerciale complessiva: mq. 6,30

Caratteristiche costruttive

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 25

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.
L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.
Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige. Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.
Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:	c.a
Solai:	laterocemento
Strutture verticali:	c.a e laterizio
Copertura:	tetto a falde,
Balconi/Terrazze:	

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:	NON E' PRESENTE
Can. pedonale:	
Ingressi:	BASCULANTE IN METALLO.
Infissi esterni:	
Infissi interni:	
Manto di copertura:	coppi-tetto a falde
Pareti esterne:	intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pavimentazione esterna:	finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Percorsi interni:	
Bagno:	
Portone d'ingresso:	
Recinzione:	
Tramezze interne:	assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:	no
Elettrico:	—tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - <u>funzionante</u>

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di S. AMBROGIO DI V. a, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di S. AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di S. AMBROGIO DI V. e comuni limitrofi.

AUTORIMESSE -SANT' AMBROGIO e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1°semestre 2024)	1500	1825	2150
BORSINO IMMOBILIARE	1364	1697	2030
AGENZIE IMMOBILIARI	1640	2050	2400
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.850

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

27

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	AUTORIMESSA	mq. 6,30	€ 1.850	€ 11.655,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 11.655,00

- Adeguamenti alla stima:
PER LA VETUSTA' DEGLI IMPIANTI E L'ADEGUAMENTO NECESSARIO ALLA NORMATIVA VIGENTE SI ARROTONDA A 11.000,00 €
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 11.000,00 (euro UNDICIMILA/00)

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

LOTTO 4 EX sub 22
(rimanente in parte ceduto al lotto 2) ora sub 98
via G. MATTEOTTI P.S1
AUTORIMESSA

LOTTO 4 categoria C/6 VIA G. MATTEOTTI n. 3
Foglio 18, particella n. 660 sub ex 22, (ora sub 98) cons. 15 mq., cat. C/6
(stalle,scuderie, rimesse autorimesse), p.S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un autorimessa sita nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA -VR- G. MATTEOTTI n. 3.

AUTORIMESSA

L'unità consta di 15,00 mq. lordi, non rilevata direttamente a causa della mancanza delle chiavi. Rilievo effettuato mediante la documentazione catastale e dal riscontro con i vicini locali del pub.

Sita al piano primo scantinato è costituito da ingresso mediante basculante metallica, non motorizzata, attraverso i sub 36 e 38 BCNC, corsello di manovra del piano garage di tutto l'immobile. La planimetria catastale è stata quindi modificata per essere aggiornata, rispetto allo stato attuale

MILLESIMI DI PROPRIETA': non sono presenti

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 4

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 27

presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984

Serramenti: la basculante d'accesso è in lamierino metallico con apertura manuale, la finitura esterna delle murature è di tipo tradizionale.

Pavimenti: Tutta la superficie del piano interrato è pavimentata in battuto di cemento.

Dichiarazioni conformità impianto elettrico MANCANTE.

PLANIMETRIA attuale MARZO 2023



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
AUTORIMESSA	mq. 15,00	45%	mq. 6,75	—

Superficie Lorda complessiva: mq. 15,00

Superficie Commerciale complessiva: mq. 6,75

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige. Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

Solai:

Strutture verticali:

Copertura;

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

c.a.

laterocemento

c.a e laterizio

tetto a falde,

NON E' PRESENTE

Ingressi: BASCULANTE IN METALLO.
Infissi esterni:
Infissi interni:
Manto di copertura: coppi-tetto a falde
Pareti esterne: intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato
Pavimentazione esterna: finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione
Percorsi interni:
Bagno:
Portone d'ingresso:
Recinzione:
Tramezze interne: assenti
Caratteristiche impianti
Antifurto: no
Elettrico: —tensione di rete: 220
V— da verificare se a norma - funzionante

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di S. AMBROGIO DI V. a, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di S. AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di S. AMBROGIO DI V. e comuni limitrofi.

AUTORIMESSE -SANT' AMBROGIO e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1°semestre 2024)	1500	1825	2150
BORSINO IMMOBILIARE	1364	1697	2030
AGENZIE IMMOBILIARI	1640	2050	2400
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.850

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	AUTORIMESSA	mq. 6,75	€ 1.850	€ 12.487,50
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 12.487,50

- Adeguamenti alla stima:
PER LA VETUSTA' DEGLI IMPIANTI E LA SANATORIA NECESSARIA ALL'ADEGUAMENTO NECESSARIO ALLA NORMATIVA VIGENTE SI ARROTONDA A 12.000,00 €
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 12.000,00 (euro DODICIMILA/000)

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

LOTTO -non numerato- sub 76, (unito al lotto 2)

via G. MATTEOTTI P.S1
AUTORIMESSA

LOTTO categoria C/6 VIA G. MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 sub 76, cons. 25 mq., cat. C/6

(stalle,scuderie, rimesse autorimesse), p.S1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sita nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA -VR- G. MATTEOTTI n. 3.

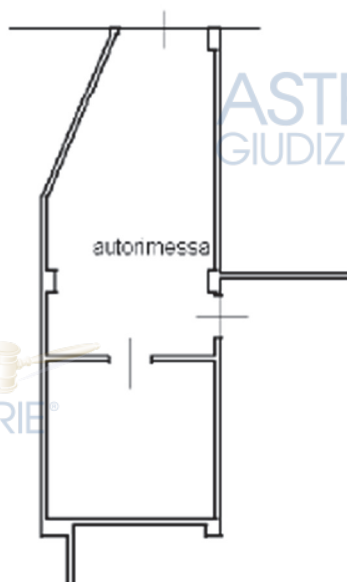
AUTORIMESSA

L'unità consta di 25,00 mq. lordi, rilevata direttamente insieme al PUB.

Sita al piano primo scantinato è costituito da ingresso mediante porta blindata, attraverso i sub 36 e 38 BCNC, corsello di manovra del piano garage di tutto l'immobile. La planimetria catastale è stata modificata in quanto mancante della tramezzatura.

MILLESIMI DI PROPRIETA': non sono presenti

PLANIMETRIA marzo 2023



La valutazione di stima è compresa nel sub n. 97 (LOTTO n. 2), in quanto facente parte dei locali accessorio del piano S1 del PUB e da esso utilizzato.

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

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 30

LOTTO 5 ex sub 90 (ora sub n. 100)

Via G. Matteotti n. 3- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
NEGOZIO

LOTTO n. 5 categoria C/1, VIA MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 ex sub 90 (ora sub 100), cons. 51 mq., cat.C/1

(negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- Via G. Matteotti n. 3.

NEGOZIO

L'unità consta di 62,00 mq. lordi, più 7,06 di loggia esterna, costituito da un locale ad uso commerciale, avente accesso da Via G. Matteotti con porta a vetro compresa in grande vetrata. Altra vetrata affaccia verso il corsello di manovra verso il garage, lato est. Corretta distribuzione riportata in planimetria catastale, è stato necessario però togliere l'interrato in quanto non più facente parte di questo subalterno e d'inserire una tramezza; la nuova numerazione di questo negozio è sub 100.

Il negozio è esposto su due prospetti est e sud, lo spazio d'ingresso è adibito alla vendita, mentre nel retro vi è un'ulteriore stanza, in questo caso, per gli esami della vista.

E' presente un bagno di mq. 1,50 con w.c. e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 1,10 è presente la caldaia. Pavimento in cotto posto ortogonalmente cm 30x30, mentre le pareti sono rivestite di colore bianco. L'altezza interna è di cm. 300 in tutta l'unità immobiliare. L'illuminazione è buona fornita dalla parete vetrata. (si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 30 e n. 31). Esternamente vi è uno spazio di circa mq. 7,06 utilizzato per la vetrina. Sempre sul prospetto esterno è presente anche il condizionatore. Da ricerche effettuate, questo immobile

Il contratto di locazione potrebbe essere opponibile alla procedura avente data anteriore alla

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a cotto disposta ortogonalmente cm 35x35, le pareti sono intonacate di colore bianco.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. L'impianto di riscaldamento avviene mediante caldaia; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split. Le condizioni manutentive generali sono buone.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 6 ex sub 90 (ora sub 100)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 31

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 4- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984
- 5- D.I.A. n. 2707 cat.X del 03.03.2005 per modifiche interne ed accorpamento di un unità;
- 6- FINE LAVORI E CERTIFICATO COLLAUDO del 15.03.2005, prot. n. 3348;
- 7- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 16.03.2005, prot. n. 3349 cat X;
- 8- Aggiornamento catastale del 11.03.20045 -FUSIONE-prot. VR0061976;
- 9- conformità impianto elettrico del 30.01.2005 firmato da Mazzi Marco;
- 10- conformità impianto termo-idrico del 15.03.2005 a nome di Gaiardelli Roberto per sostituzione caldaia a camera stagna tiraggio forzato, camino singolo, Mod. City 24 MFFI 100/100, Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984.

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data marzo 2023



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
NEGOZIO	mq. 52,00	1,00	mq. 52,00	DISCRETE
LOGGIA ESTERNA	mq. 7,06	25%	mq. 1.75	

Superficie Lorda complessiva: mq 59,06

Superficie Commerciale complessiva: mq 53,75

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 32

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

porta-finestra con esposizione sulla via principale, con vetro termico

Ingressi:

Infissi esterni:

-.

Infissi interni:

anta a battente - in metallo colore nero

Manto di copertura:

coppi-tetto a falde

Pareti esterne:

intonaco - colore beige

Pavimentazione esterna:

finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione

Percorsi interni:

in COTTO— in buono stato

Bagno:

in ceramica— bagno - in buono stato

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

Caratteristiche impianti

Antifurto:

si

Elettrico:

sottotraccia —tensione di rete: 220 V— da verificare se a norma - funzionante

Gas:

caldaia autonoma per riscaldamento e produzione acqua calda - da verificare se funzionante

Idrico:

si

Telefonico

no

Termico:

autonomo - Alimentazione: metano —non si è potuto verificare se funzionante -

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del SANT'AMBROGIO DI VALP e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - SANT'AMBROGIO DI VALP. e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1100	1375	€ 1.650
BORSINO IMMOBILIARE	1.005	1.339	€ 1.672
AGENZIE IMMOBILIARI	1040	1.620	€ 1.800
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.700

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	NEGOZIO CON LOGGIA ESTERNA	53,75	€ 1.700	€ 91.375,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 91.375,00

- Adeguamenti alla stima:
+ 20% posizione favorevole,

Giudizio di comoda divisibilità:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Al prezzo si applica una riduzione relativa all'umidità di risalita segnalata sui muri perimetrali e alla necessaria manutenzione.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 109.650,00 (euro CENTONOVEMILA/650)

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

LOTTO 6 ex sub 91 (ora sub n. 101)

Via G. Matteotti n. 3- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
NEGOZIO

LOTTO n. 6 categoria C/1, VIA MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 ex sub 91 (ora sub 101), cons. 45 mq., cat.C/1

(negozi e botteghe), p. T.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- Via G. Matteotti n. 3.

NEGOZIO

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 34

L'unità consta di 51,00 mq. lordi, costituito da un locale ad uso commerciale, avente accesso da Via G. Matteotti mediante percorso pedonale scoperto, posto sul lato est; attualmente privo di porta a vetro e di grande vetrata. Questo subalterno risulta attualmente (vedi doc fotografica n. 36) in totale stato di abbandono, con materiale di risulta al suo interno, mancante delle murature perimetrali che ne dovrebbero delimitare la consistenza. Una vetrata fissa, avente serramento metallico con doppio vetro, affaccia verso la corte interna, lato ovest. Corretta distribuzione riportata in planimetria catastale, è stato necessario però togliere l'interrato in quanto non più facente parte di questo subalterno; la nuova numerazione di questo negozio è sub 101.

Il negozio è esposto su due prospetti est e ovest, manca di un'eventuale distribuzione interna di tramezzature e/o, della presenza dei servizi igienici.

La pavimentazione è invece presente ed è in cotto posto ortogonalmente cm 30x30, mentre le pareti sono solo finite a malta grezza. L'altezza interna è di cm. 300 in tutta l'unità immobiliare. Non sono presenti impianti elettrici o idrici.

Da ricerche effettuate, questo immobile ovviamente non essendo finito, NON risulta locato.
MILLESIMI DI PROPRIETÀ: non ci sono.

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, (solo verso la corte interna). Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua. Impianti: L'illuminazione interna, mancante. L'impianto di riscaldamento è mancante.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 6 ex sub 91 (ora sub 101)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 4- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data marzo 2023



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq. 51,00	1,00	mq. 51,00	----

Superficie Lorda complessiva: mq 51,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 51,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da

pilastrini e travi in c.a.
L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.
Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.
Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.
Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

Ingressi:

porta-finestra verso corte, con vetro termico

Infissi esterni:

Infissi interni:

- in metallo colore nero

Manto di copertura:

coppi-tetto a falde

Pareti esterne:

intonaco -

Pavimentazione esterna:

finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione

Percorsi interni:

in COTTO--- in buono stato

Bagno:

i---

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

Caratteristiche impianti

Antifurto:

si

Elettrico:

Gas:

Idrico:

--

Telefonico

no

Termico:

- ----

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

SOURCE OF INFORMATION

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di SANT'AMBROGIO DI VALP, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del SANT'AMBROGIO DI VALP e comuni limitrofi.

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - SANT'AMBROGIO DI VALP. e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1100	1375	€ 1.650
BORSINO IMMOBILIARE	1.005	1.339	€ 1.672
AGENZIE IMMOBILIARI	1040	1.620	€ 1.800

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 36

Valutazione media unitaria ponderata	€ 1.700
--------------------------------------	---------

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
Unico	negozio	51,00 mq	€ 1.700	€ 86.700,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 86.700,00

- Adeguamenti alla stima: principali coefficienti
 - 5% **posizione interna non favorevole**,
 - 15% **da ristrutturare**

Giudizio di comoda divisibilità:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Al prezzo si applica una riduzione relativa all'umidità di risalita segnalata sui muri perimetrali e alla necessaria manutenzione.

Si arrotonda ad euro 75.000,00.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 75.000,00 (euro SETTANTCINQUEMILA//00)

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

LOTTO 7 sub 59 via G. MATTEOTTI P.1 UFFICIO
--

LOTTO 7 categoria A/10, VIA G. MATTEOTTI n. 3

Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 vani, cat. A/10

(UFFICI E STUDI PRIVATI), p.1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un negozio Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA -VR- G. MATTEOTTI n. 3.

UFFICIO E STUDIO PRIVATO

L'unità consta di 50,00 mq. lordi, e da mq. 4,71 di balcone. L'ufficio sito al piano primo è costituito da ampio locale d'ingresso che funge da reception, apertura rivolta verso il sub 33 BCNC.

L'ufficio di dimensioni 50,00 netti mq, è esposto in direzione sud ed ovest.

Tramite il progetto di Concessione edilizia n.32/1993 prot. 1590, è stato richiesto il cambio d'uso da abitativo ad ufficio pur mantenendo la stessa distribuzione interna;

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 37

successivamente in data 14.05.2009 è stata effettuata una nuova modifica che ha portato alla suddivisione del subalterno 59 per creare due uffici. .

La planimetria catastale risulta riportare la reale distribuzione della tramezzatura interna: VARIAZIONE del 09.11.2015.

Dichiarazioni conformità impianto elettrico MANCANTE.

Dichiarazioni conformità impianto termoidrosanitario MANCANTE.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 7

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 4- CONCESSIONE PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO n.32 del 26.02.1993
prot. n. 1590;
- 5- PROGETTO N. 10 14.05.2009 solo disegno del progetto, di modifiche all'ufficio ed alla zona
scale CON REALIZZO DI ALTRA UNITA' UFFICI.
- 6- *conformità impianti elettrico MANCANTE*
- 7- *conformità impianto idrico MANCANTE*
- 8- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984

L'unità oggetto è situata al piano primo (sub. 59).

E' presente inoltre un bagno di mq. 3,44 netti con w.c. e lavandino. Pavimento in ceramica posto ortogonalmente e le pareti sono rivestite in ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 270 in tutta l'unità immobiliare. L'esposizione Di due aperture risulta verso un volume posto ad ovest in stato di disordine ed abbandono. *(sub 80 facente parte dell'estensione del pignoramento)*

Due sono i locali uffici che presentano le aperture verso questo spazio chiuso, è quindi necessario per soddisfare i rapporti di aero illuminazione ed igienico-sanitari, l'apertura delle finestrate verso i prospetti nord e sud. E' necessario quindi un progetto di ristrutturazione per adeguare alle norme igienico sanitarie gli ambienti suddetti-
(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 19, 20, 21).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile non risulta locato.

MILLESIMI DI PROPRIETA': non sono presenti

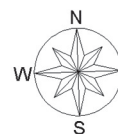
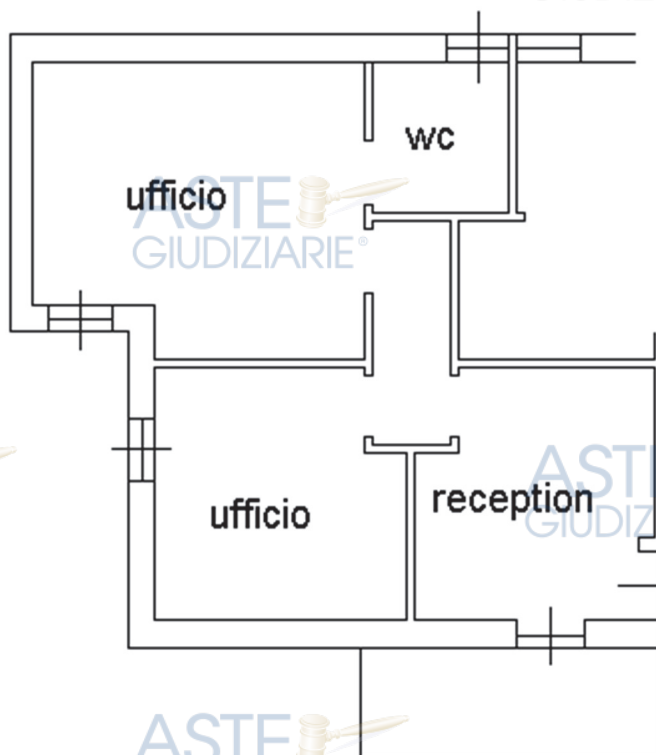
Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera, la finitura esterna è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a doghe di parquet, le pareti sono intonacate. L'immobile è esposto su tutti e tre i prospetti liberi, nord, est ed ovest.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante termosifoni collocati in prossimità delle entrate; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata. Le condizioni manutentive generali sono discrete.

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 30.09.2009



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
UFFICIO	mq. 50,00	1,00	mq. 50,00	DISCRETE
BALCONE	mq. 4,71	25%	mq. 1.17	

Superficie Lorda complessiva: mq.54,71

Superficie Commerciale complessiva: mq. 51,17

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige e mattoni faccia a vista soglie in marmo biancone. Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 39

Copertura;
Balconi/Terrazze:
Componenti Edilizie

tetto a falde,

Cancello Carraio:
Can. pedonale:
Ingressi:
Infissi esterni:
Infissi interni:
Manto di copertura:

porta in legno, da ristrutturare.

anta a battente - in metallo colore nero

coppi-tetto a falde

Pareti esterne:

intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato

Pavimentazione esterna:

finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione

Percorsi interni:

in parquet--- in buono stato

Bagno:

in ceramica--- bagno - in buono stato

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

Elettrico:

sottotraccia ---tensione
di rete: 220 V--- da
verificare se a norma -
funzionante
caldaia assente imp.
autonoma per
riscaldamento e
produzione acqua calda
- da verificare se
funzionante

Gas:

Idrico:

si

Telefonico

no

Termico:

autonomo -
Alimentazione: metano
---non si è potuto
verificare se
funzionante -
Apparecchi
diffusori: termosifoni

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali),
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di S.
AMBROGIO DI V. a, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di S.
AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di S. AMBROGIO
DI V. e comuni limitrofi.

UFFICI -SANT'AMBROGIO e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1°semestre 2024)	780	1150	€ 965
BORSINO IMMOBILIARE	719	1.165	€ 942
AGENZIE IMMOBILIARI	770	1.450	€ 1.176
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 40

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	UFFICIO	mq. 51,17	€ 1.100	€ 56.287,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 56.287,00

- Adeguamenti alla stima:
 - **5 % per interventi di spostamento finestre e di installazione caldaia**
 - +20% PER LA POSIZIONE FAVOREVOLE**
 - SI ADEGUA QUINDI L'IMPORTO FINALE ALLE PERCENTUALI DETTE**
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 64.730,00 (euro SESSANTAQUATTROMILA//730)

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

LOTTO 8 SUB 60

via G. MATTEOTTI P.1

UFFICIO

LOTTO 8 categoria A/10, VIA G. MATTEOTTI n.3

Foglio 18, particella n. 660 sub 60 , cons. 2 vani, cat. A/10

(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un UFFICIO sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR-via G. Matteotti n. 3.

UNITA' UFFICI

L'unità consta di 36,00 mq. lordi, costituito da MONOLOCALE, avente accesso verso il sub 33 vano comune non censibile con porta blindata in legno; è presente un'ampia vetrata di ml. 3.50 che affaccia sulla via Matteotti prospetto sud, vetrata sul lato esterno. Altra finestra affaccia verso la corte interna. L'ufficio di dimensioni nette 24.93 netti mq, è esposto su due prospetti sud, e nord; vi è un bagno di mq. 2.80 con wc e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 2,16. Pavimento in cotto cm 20x20 posto ortogonalmente, mentre le pareti sono rivestite con ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 270 in tutta l'unità immobiliare.

(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 17 e n. 18).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta NON locato . Locale libero da persone e cose.

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 41

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.
Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a cotto disposta ortogonalmente cm, le pareti sono intonacate. Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento autonomo avviene mediante caldaia, elementi diffusori i termosifoni collocati in prossimità delle aperture; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split. Le condizioni manutentive generali sono discrete.

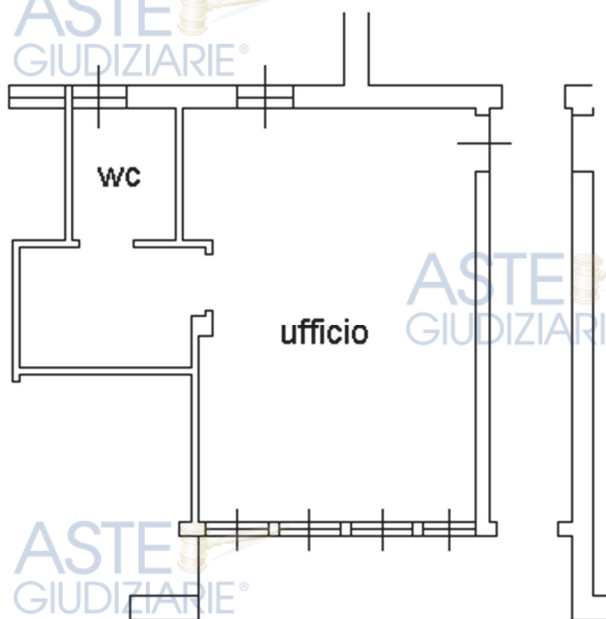
7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 8 sub 60

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 4- PROGETTO N. 10 14.05.2009 solo disegno del progetto, di modifiche all'ufficio ed alla zona scale CON REALIZZO DI ALTRA UNITA' UFFICI.
- 6- conformità impianti elettrico MANCANTE
- 7- conformità impianto idrico MANCANTE
- 8- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 30.09.2009



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
negozio	mq. 36,00	1,00	mq. 36,00	discrete

Superficie Lorda complessiva: mq 36,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 36,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILIZI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

no

Can. pedonale:

Ingressi:

porta-in legno blindata.

Infissi esterni:

anta a battente - in metallo colore nero

Infissi interni:

coppi-tetto a falde

Manto di copertura:

intonaco - colore beige e

Pareti esterne:

finitura tipo gres esterni - necessita di

Pavimentazione esterna:

manutenzione

Percorsi interni:

in cotto— in buono stato

Bagno:

in cotto— bagno - in buono stato

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

Elettrico:

sottotraccia —tensione

di rete: 220 V— da

verificare se a norma —

funzionante

caldaia autonoma per

riscaldamento e

produzione acqua calda

- da verificare se

funzionante

Gas:

Idrico:

si

Telefonico

no

Termico:

autonomo -

Alimentazione: metano

—non si è potuto

verificare se

funzionante -

Apparecchi

diffusori: termosifoni

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

SOURCE OF INFORMATION

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di s. AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune AMBROGIO DI V, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune di medesimo e comuni limitrofi.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 43

UFFICI- SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	780	1150	€ 965
BORSINO IMMOBILIARE	719	1.165	€ 942
AGENZIE IMMOBILIARI	770	1.450	€ 1.176
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	UFFICIO	36,00	€ 1.100	€ 39.600,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 39.600,00

- Adeguamenti alla stima:
+20% PER LA POSIZIONE FAVOREVOLE
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 47.520,00 (QUARANTASETTEMILA//520)

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

LOTTO 9 ex sub 95, ORA SUB 104

Via G. Matteotti n. 3 piano 1 - SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
APPARTAMENTO

LOTTO n. 9 categoria A/2

**Foglio 18, particella n. 660 ex sub 95, ora sub 104 cons. 5 vani, cat A/2,
(APPARTAMENTO), p. 1.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'autorimessa sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- Via G. Matteotti n. 3 piano 1

APPARTAMENTO -

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 89,00 mq. netti, e di mq. 108,23 lordi, l'altezza interna è di 2.70 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE SUB 33", si accede al piano primo.

Dal rilievo effettuato si è riscontrata una distribuzione interna diversa da quella riscontrata nella planimetria catastale datata 02.10.2015. Per questo motivo anche per

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 44

questa unità immobiliare è stato necessario effettuare la variazione planimetrica.

La CTU comunica la necessità di presentare un progetto di modifiche interne e di ristrutturazione sia per la distribuzione interna non conforme alla planimetria catastale ed alla situazione in essere, sia per la manutenzione di cui l'appartamento necessita.

L'unità è costituita di un grande ingresso utilizzato come soggiorno, cucina abitabile e due camere da letto. Pavimento in cotto cm 20x20 posto ortogonalmente, mentre le pareti sono rivestite con ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. L'altezza interna è di cm. 270 in tutta l'unità immobiliare.

(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 8, 9 e n. 10).

l'esposizione dell'unità è est ed ovest verso la corte interna; il balcone di dimensioni mq. 9.48 è presente verso la corte presenta molta umidità sulle pareti esterne, pavimentazione scheggiata e macchie di acqua calcarea sulle superfici.

Il contratto e' stato registrato il 15/02/2021 al n. 001067 e codice identificativo TCH01700106700007.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : TAKARI

Durata dal 01/02/2021 al 31/01/2025 Data di stipula 23/01/2021

Importo del canone 5.100,00 n. pagine 4 n. copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio:

sussiste continuità nelle note di trascrizione.

Le identificazioni catastali risultano presenti ma NON conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale, E' STATO EFFETTUATO AGGIORNAMENTO DELLE STESSE, COME DA COMUNICAZIONE AL G.E.

7.2 PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 9

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

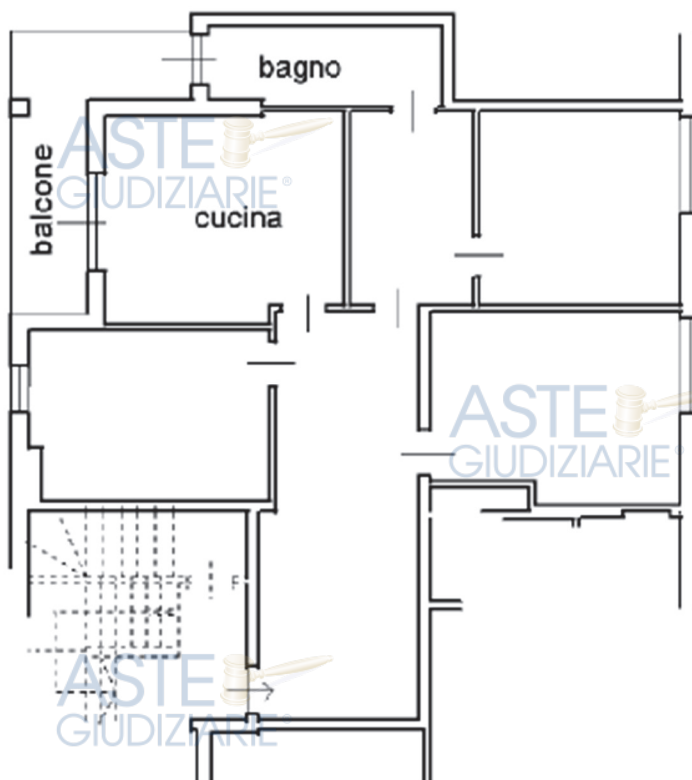
- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 5- *conformita' impianti elettrico* MANCANTE
- 7- *conformita' impianto idrico* MANCANTE
- 8- *Certificato di AGIBILITA' rilasciato in data 05.12.1984*

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 45

PLANIMETRIA in data marzo 2023



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
APPARTAMENTO	mq. 98,75	1,00	mq. 98,75	DISCRETE
BALCONE	mq. 9.48	25%	mq. 2.37	—

Superficie Lorda complessiva: mq. 108,23

Superficie Commerciale complessiva: mq 101,12

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 46

Solai:
Strutture verticali:
Copertura;
Balconi/Terrazze:
Componenti Edilizie
Cancello Carraio:
Can. pedonale:
Ingressi:
Infissi esterni:
Infissi interni:
Manto di copertura:
Pareti esterne:
Pavimentazione esterna:
Percorsi interni:
Bagno:
Portone d'ingresso:
Recinzione:
Tramezze interne:
Caratteristiche impianti

laterocemento
c.a e laterizio
tetto a falde,

porta-finestra

anta a battente - in metallo colore nero
coppi-tetto a falde
intonaco - colore beige e mattoni a vista- in
scarso stato
finitura tipo gres esterni - necessita di
manutenzione
in cotto—
in cotto— bagno -

alcune in cartongesso

Antifurto: no
Elettrico: sottotraccia —tensione
di rete: 220 V— da
verificare se a norma -
funzionante
caldaia autonoma per
riscaldamento e
Gas: produzione acqua calda
- da verificare se
funzionante
Idrico: si
Telefonico: no
Termico: autonomo -
Alimentazione: metano
—non si è potuto
verificare se
funzionante -
Apparecchi
diffusori: termosifoni

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I.
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune, Borsino Immobiliare e
Agenzie delle entrate del Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, Borsino Immobiliare e
Agenzie Immobiliari del Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA e comuni limitrofi.

APPARTAMENTO - SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1°semestre 2024)	1500	1825	2150
BORSINO IMMOBILIARE	1364	1697	2030
AGENZIE IMMOBILIARI	1640	2050	2400
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.850

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 47

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

48

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	APPARTAMENTO	101.12	€ 1.850	€ 187.072,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 187.072,000

- Adegamenti alla stima:
 -
 - **+ 20% posizione favorevole**
 - **- 5% MANUTENZIONE NECESSARIA E PRESENTAZIONE SCIA PER MANCANZA DI CONFORMITA' URBANISTICA**
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 215.132,00 (euro DUECENTOQUINDICIMILA//00)

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

LOTTO 10 ex SUB 96, ora sub 103

Via G. Matteotti n. 3 piano 1 - SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
UFFICIO

LOTTO n. 10 categoria A/10

Foglio 18, particella n. 660 ex sub 96, ora sub 103 cons.3.5 vani, cat A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un'ufficio sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- Via G. MATTEOTTI Verona P. 1,

UFFICIO

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 76,0 mq. netti, e di mq.82.00 lordi, l'altezza interna è di 2.40 mt. avente accesso verso il sub 33 vano comune non censibile con porta blindata in legno; è presente un balcone esposto a sud di mq. 4.70. Un'ampia vetrata di ml. 3.50 che affaccia sul prospetto est, mentre due porte finestre vetrate sul lato principale. Altra finestra affaccia verso est. L'ufficio, di dimensioni nette 76.00 netti mq, è esposto su due prospetti sud, ed est; vi è un bagno di mq. 3.55 con wc e lavandino, mentre l'antibagno di dimensioni mq. 2,16. Pavimento in cotto cm 20x20 posto ortogonalmente, mentre le pareti sono rivestite con ceramica di cm. 15x15 poste ortogonalmente. Si è reso necessario modificare la planimetria catastale in quanto mancante del bagno.

L'altezza interna è di cm. 270 in tutta l'unità immobiliare.

(si veda la DOC. FOTOGRAFICA n. 6-7).

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta NON locato . Locale libero da persone e cose.

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono

Serramenti: I serramenti sono in alluminio con vetrocamera,

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 48

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Finitura esterna: è di tipo tradizionale, le murature sono tinteggiate con colori ad acqua.

Pavimenti: Tutta la superficie è pavimentata a cotto disposta ortogonalmente cm, le pareti sono intonacate.

Impianti: L'illuminazione interna è realizzata con lampade a neon e con faretti in parte presente nella controsoffittatura.

L'impianto di riscaldamento autonomo avviene mediante caldaia, elementi diffusori i termo convettori collocati in prossimità delle aperture; inoltre vi è l'impianto di aria condizionata diffusa mediante split, impianto sul balcone. Le condizioni manutentive generali sono discrete. Nella zona bagno è presente una tramezza rimasta con mattoni a vista con profilo non finito, senza intonaco e tinteggiatura. Per le modifiche indicate e la demolizione di una tramezza, è necessaria la presentazione di una DIA per modifiche interne.

Il balcone avente parapetto in legno è stato modificato con il progetto del 19.05.2011 prot. 6285 cat X/9 per il realizzo della scala , realizzata sul prospetto principale.

MILLESIMI DI PROPRIETA': NON CI SONO

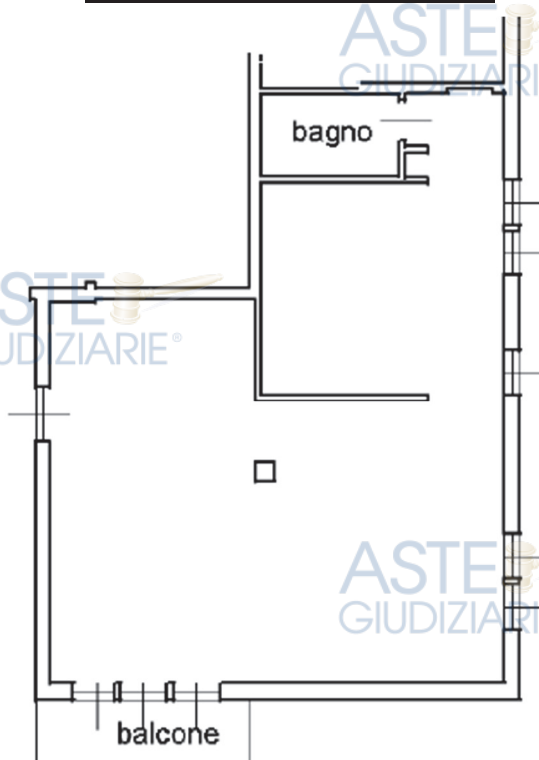
7.2- PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE LOTTO 10

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 4- PROGETTO 19.05.2011 prot. 6285 cat X/9 per il realizzo della scala.
- 6- *conformita' impianti elettrico* MANCANTE
- 7- *conformita' impianto idrico* MANCANTE
- 8- *Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984*

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data marzo 2023



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
UFFICIO	mq. 82,00	1,00	mq. 82,00	DISCRETE
BALCONE	mq. 4,70	25%	mq. 1,17	

Superficie Lorda complessiva: mq 86,47

Superficie Commerciale complessiva: mq 83,17

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a. L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

c

Can. pedonale:

Ingressi:

porta-finestra con esposizione sulle due vie principali, con vetro termico e dall'interno-.

Infissi esterni:

anta a battente - in metallo colore nero

Infissi interni:

coppi-tetto a falde

Manto di copertura:

intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato

Pareti esterne:

finitura tipo gres esterni - necessita di manutenzione

Pavimentazione esterna:

in ceramica— in buono stato

Percorsi interni:

in ceramica— bagno - in buono stato

Bagno:

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

Elettrico:

sottotraccia —tensione di rete:
220 V— da verificare se a norma
- funzionante

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

SOURCE D'INFORMATION

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del medesimo Comune, Borsino Immobiliare

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 50

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

51

e Agenzie Immobiliari del Comune e comuni limitrofi.
UFFICIO – Sant'Ambrogio di Valpolicella e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq	Valore considerato €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	780	1150	€ 965
BORSINO IMMOBILIARE	719	1.165	€ 942
AGENZIE IMMOBILIARI	770	1.450	€ 1.176
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	UFFICIO	83,17	€ 1.100	€ 91.487,00
	VALORE COMPLESSIVO CORPO			€ 91.487,00

- Adeguamenti alla stima:
 - + **20% posizione favorevole**
 - **5% MANUTENZIONE ordinaria NECESSARIA E PRESENTAZIONE DIA PER MANCANZA DI CONFORMITA' URBANISTICA**
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 105.210,00 (euro CENTOCINQUEMILA//210)

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

LOTTO 11

SUB 63+ SUB 67 (ora sub 105)

Via G. MATTEOTTI piano 1-2 -SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
APPARTAMENTO

LOTTO n. 11 categoria A/2

Foglio 18, particella n. 660 sub 63+sub 67, (ora SUB 105) cons. 8 VANI., cat A/2, (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE), p. 1-2.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di due subalterni aventi destinazione d'uso diversa: il sub n. 67 risulta correttamente nella categoria abitativo mentre, il sub 63 risulta con destinazione uffici entrambi siti nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA VR- Via G. MATTEOTTI P. 1-2.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 51

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO rilevato direttamente (doc fotografica dalla n. 12 alla n. 16)-

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 177,00 mq. netti, e di mq. 185,45 lordi, l'altezza media interna è di 2.80 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE sub 33" si accede al piano primo dal quale poi si accede al vano scale compreso nel sub n. 63, MQ. 19.80.

Dal rilievo effettuato si è riscontrata una distribuzione interna diversa da quella riportata nella planimetria catastale datata 30.09.2009. Per questo motivo anche per questa unità immobiliare è stato necessario effettuare la variazione planimetrica ma, è necessario presentare un progetto di variazione di destinazione d'uso del sub n. 63 in quanto avente destinazione ufficio, mentre invece risulta fuso con il sub 67 a formare l'appartamento del piano secondo, ora sub 105; inoltre, la distribuzione della tramezzature interna è totalmente diversa da quanto riportato catastalmente.

La CTU comunica la necessità di presentare un progetto di modifiche interne e di ristrutturazione sia per la distribuzione interna non conforme alla planimetria catastale ed alla situazione in essere, sia per il cambio d'uso.

L'unità è costituita da un grande ingresso open-space ad uso soggiorno, il quale affaccia su una terrazza a tasca affacciata sul lato est. La cucina che prospetta verso sud è abitabile, a fianco ad essa vi è una stanza ad uso ufficio.

Sono presenti inoltre tre camere da letto con altrettanti bagni con finiture molto curate e di pregio. Il pavimento in cotto cm 20x20 posto ortogonalmente, sulla terrazza a tasca necessità di manutenzione a causa di scheggiature e macchie di acqua calcarea sulle superfici in punti nevralgici. Sempre nella terrazza sono presenti gli impianti per l'aria condizionata. Il monolocale sub 67 è adibito a camera da letto con guardaroba e bagno, finiture in marmo e piastrelle in ceramica bianca a pavimento.

Per gli altri locali della zona giorno invece la pavimentazione è in parquet.

(si veda la DOC. FOTOGRAFICA dalla n. 12 alla n. 16).

L'esposizione Dell'unità È Est e sud; il balcone di dimensioni mq. 9.48 è presente verso la corte presenta molta umidità sulle pareti esterne, pavimentazione scheggiata e macchie di acqua calcarea sulle superfici.

La caldaia è autonoma ed è collocata in cucina. Serramenti in alluminio colore nero con vetro termico. Da ricerche effettuate, questo immobile NON risulta locato mentre invece è abitato dalla Signora G.G. alla quale in data 01.12.2021 era stato intimato l'ordine di liberazione del bene, comprensivo anche del negozio sub 100, da lei gestito come negozio di ottica "Ottica 900".

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: VINCENZO QUARATINO DEL 14.06.1983, R.G. n.14273 - R.P. n. 10717, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione.

Le identificazioni catastali risultano presenti ma NON conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale, SI PROCEDE ALL'AGGIORNAMENTO DELLE STESSE, COME DA COMUNICAZIONE AL G.E, ora sub 105.

MILLESIMI DI PROPRIETA': mancanti

7.2- PROGETTI PRESENTATI ED ALLEGATI

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 52

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 5- conformità impianti elettrico MANCANTE
- 7- conformità impianto idrico MANCANTE
- 8- Certificato di AGIBILITÀ rilasciato in data 05.12.1984

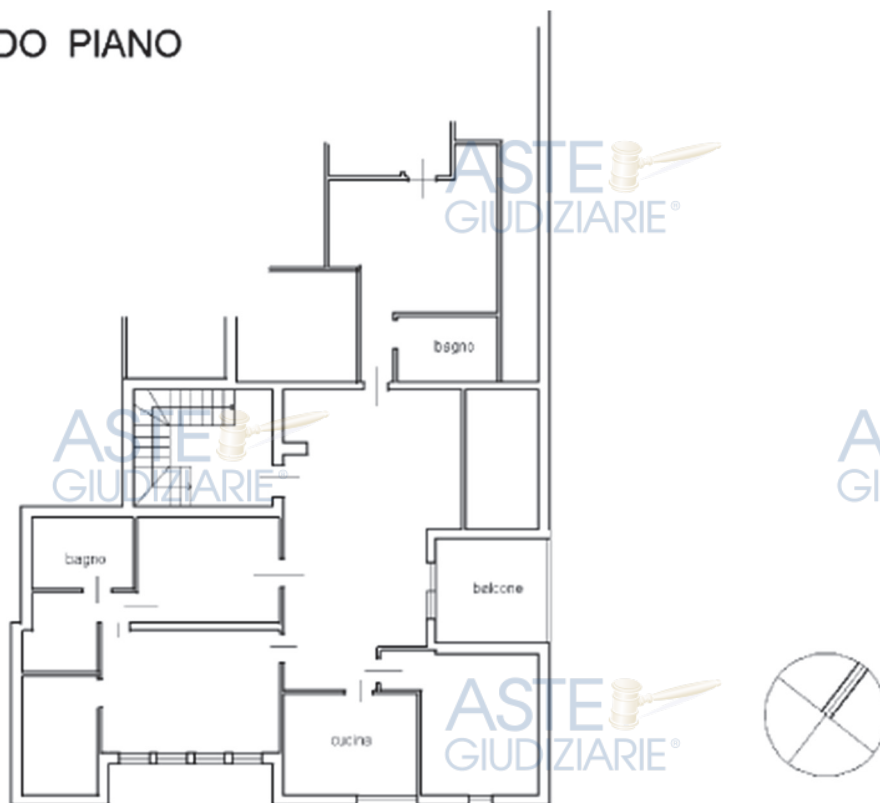
Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 30.09.2009

PIANO PRIMO H = mt. 3.00



SECONDO PIANO



Riepilogo superfici commerciali

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 53

EDIFICIO				
destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
APPARTAMENTO	mq. 185,45	1,00	mq. 185,45	buone
SCALE	mq. 19,80	1,00	mq. 19,80	buone
TERRAZZA	mq. 9,31	40%	mq. 3,72	buone

Superficie Lorda complessiva: mq 214,56

Superficie Commerciale complessiva: mq 208,97

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura;

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

terrazza a tasca verso est

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

no

Can. pedonale:

no

Ingressi:

porta-blindata in legno-.

Infissi esterni:

anta a battente - in metallo colore nero

Infissi interni:

coppi-tetto a falde

Manto di copertura:

intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato

Pareti esterne:

finitura tipo cotto esterni - necessita di manutenzione

Pavimentazione esterna:

in ceramica-- in buono stato

Percorsi interni:

in ceramica- bagno - in buono stato

Bagno:

porta blindata

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

Caratteristiche impianti

Antifurto:

si

Elettrico:

sottotraccia -tensione

di rete: 220 V- da

verificare se a norma -

funzionante

termico

caldaia, autonomo, termosifoni

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I.

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 54

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

55

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di medesimo, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di S.AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune e comuni limitrofi.

APPARTAMENTI – S.AMBROGIO DI V. e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1500	1825	2150
BORSINO IMMOBILIARE	1364	1697	2030
AGENZIE IMMOBILIARI	1640	2050	2400
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.850

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	APPARTAMENTO	mq. 208,97	€ 1.850	€ 386.594,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 386.594,00

- Adeguamenti alla stima:
 - 10% Piano 2 senza ascensore;
 - + 5% esposizione favorevole;

- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 367.265,00 (euro TRECENTO SESSANTASETTEMILA/265)

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

LOTTO 12 SUB N. 65

VIA G. MATTEOTTI N. 3, SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
DEPOSITO-MAGAZZINO

LOTTO n. 12 categoria C/2 -DEPOSITO-

Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. 8 mq, cat C/2,

(MAGAZZINI E DEPOSITI), p. 2.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un DEPOSITO sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR- VIA G. MATTEOTTI N. 3

DEPOSITO MAGAZZINO

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 55

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 8,00 mq. lordi, l'altezza interna minima 1,10 e massima di 2.20 mt. , non è stato possibile rilevarla per la mancanza della chiavi, il riscontro è avvenuto catastalmente a seguito del rilievo delle unità limitrofe.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE 32" presente sul fronte est dell'edificio. (DOC. FOTOGR. N. 1 E 2). Mediante una scala a chiocciola con pedate rivestite in legno ed un lungo corridoio, illuminato da finestre a nastro si giunge alla porta d'entrata del locale in oggetto. (DOC. FOTOG. N. 35)

Da ricerche effettuate presso L'agenzia Delle Entrate Di Verona, questo immobile risulta NON locato.

MILLESIMI DI PROPRIETA': NON CI SONO.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: VINCENZO QUARATINO DEL 14.06.1983, R.G. n.14273 - R.P. n. 10717, in capo all' eseguita società; sussiste continuità nelle note di trascrizione.

Le identificazioni catastali risultano presenti E conformi per corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale.

7.2- PRATICHE EDILIZIE ALLEGATE

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 5- *conformita' impianti elettrico MANCANTE*
- 7- *conformita' impianto idrico MANCANTE*
- 8- Certificato di AGIBILITA' rilasciato in data 05.12.1984

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 30.09.2009



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
--------------	---------------	--------------	------------------	------------

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 56

DEPOSITO	mq. 8,00	1,00	mq. 8,00	—
----------	----------	------	----------	---

Superficie Lorda complessiva: mq 8,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 8,00

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

Solai:

Strutture verticali:

Copertura:

Balconi/Terrazze:

c.a

laterocemento

c.a e laterizio

tetto a falde,

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

Can. pedonale:

Ingressi:

Infissi esterni:

Infissi interni:

Manto di copertura:

Pareti esterne:

Pavimentazione esterna:

Percorsi interni:

Bagno:

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

assenti

Caratteristiche impianti

Antifurto:

no

sottotraccia —tensione

di rete: 220 V— da

verificare se a norma -

funzionante

Elettrico:

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune , Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune e comuni limitrofi.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario 50%	valore complessivo
unico	DEPOSITO	8,00	€ 925,00	€ 7.400,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 7.400,00

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 57



- Adeguamenti alla stima:
NESSUNO- BENE AD USO DEPOSITO.
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE



Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 7.400,00 (euro SETTEMILA//400)

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



LOTTO 13 SUB N. 66

Via G. MATTEOTTI piano 2 -SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
APPARTAMENTO



LOTTO n. 13 categoria A/2

Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2.5 VANI., cat A/2.

(ABITAZIONI DI TIPO CIVILE), p. 2.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del subalterno avente destinazione d'uso abitativo sito nel Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA VR- Via G. MATTEOTTI P. 2. ABITAZIONE rilevato direttamente (doc fotografica dalla n. 32 alla n. 35)-

L'unità immobiliare in oggetto ha una consistenza catastale di 45,00 mq. netti, e di mq. 49,00 lordi, con terrazza a tasca di mq. 7.64, l'altezza media interna è di 2.85 mt.

Accessi: Mediante il "VANO SCALE 32" presente sul fronte est dell'edificio. (DOC. FOTOGR. N. 1 E 2). Mediante una scala a chiocciola con pedate rivestite in legno ed un lungo corridoio, illuminato da finestre a nastro si giunge alla porta d'entrata del locale in oggetto. (DOC. FOTOG. N. 35)

Dal rilievo effettuato si è riscontrata una distribuzione interna conforme a quella riportata nella planimetria catastale datata 30.09.2009.

L'unità è costituita da un ingresso open-space utilizzato come soggiorno, il quale affaccia su una terrazza a tasca affacciata sul lato ovest. La cucina si trova nel medesimo locale a giorno. E' presente inoltre una camera da letto, mentre il bagno è vicino all'ingresso. Il pavimento sulla terrazza è in cotto cm 20x20 posto ortogonalmente, sulla terrazza a tasca necessità di manutenzione a causa di scheggiature e macchie di acqua calcarea sulle superfici in punti nevralgici. Sempre nella terrazza sono presenti gli impianti per l'aria condizionata. lateralmente a questa terrazza salgono i camini in acciaio del locale kebab sottostante, di quanto esposto se ne terrà conto nella valutazione del bene.

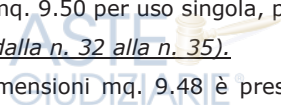
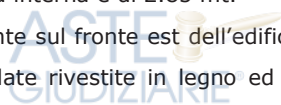
Il sub 66 ha una camera da letto di dimensioni mq. 9.50 per uso singola, piastrelle in ceramica bianca a pavimento. (si veda la DOC. FOTOGRAFICA dalla n. 32 alla n. 35).

L'esposizione Dell'unità È ovest; il balcone di dimensioni mq. 9.48 è presente verso la corte presenta molta umidità sulle pareti esterne, pavimentazione scheggiata e macchie di acqua calcarea sulle superfici.

La caldaia è autonoma ed è collocata in cucina. Serramenti in alluminio colore nero con vetro termico. Da ricerche effettuate, questo immobile

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 58



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente riportati in atti di compravendita a firma del Notaio: VINCENZO QUARATINO DEL 14.06.1983, R.G. n.14273 – R.P. n. 10717, in capo all' esecutata società; sussiste continuità nelle note di trascrizione.

MILLESIMI DI PROPRIETA': non ci sono

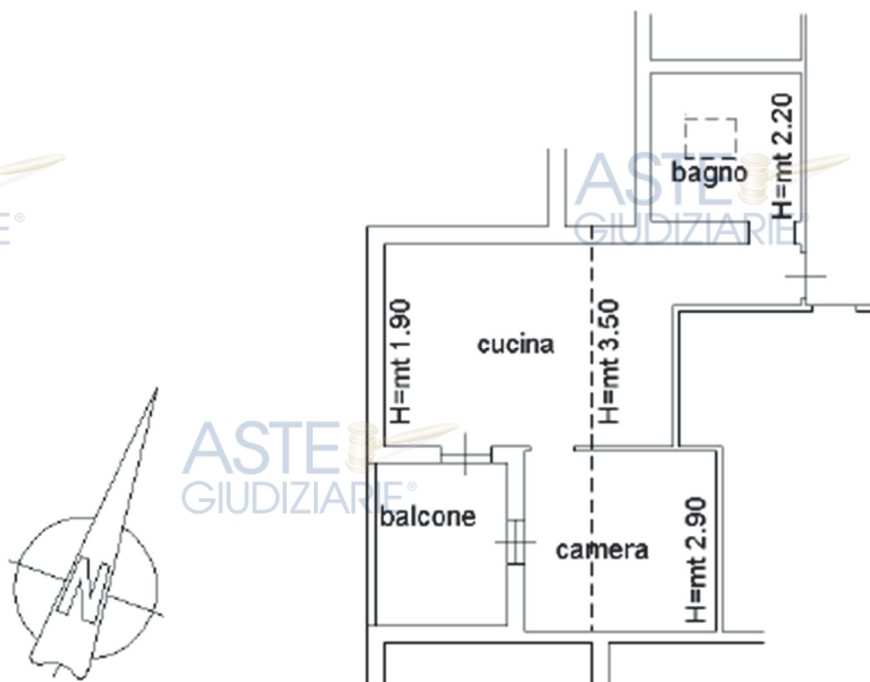
7.2- PROGETTI PRESENTATI ED ALLEGATI

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio ed. privata del Comune di appartenenza, risultano presenti:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31-1983 e succ. varianti
- 2- VERBALE ispezione sanitaria del 29.11.1984
- 3- COLLAUDO STATICO del 05.10.1984
- 5- *conformita' impianti elettrico MANCANTE*
- 7- *conformita' impianto idrico MANCANTE*
- 8- *Certificato di AGIBILITA' rilasciato in data 05.12.1984*

Di quanto sopra esposto la C.T.U. ne terrà conto nella stima del bene.

PLANIMETRIA in data 30.09.2009



Riepilogo superfici commerciali

EDIFICIO

destinazione	sup. lorda mq	coefficiente	sup. commerciale	condizioni
APPARTAMENTO	mq. 49,00	1,00	mq. 49,00	—
TERRAZZA	mq. 7,64	40%	mq. 3,05	

Superficie Lorda complessiva: mq 53,22

Superficie Commerciale complessiva: mq 48,63

Caratteristiche costruttive

Si tratta di un fabbricato formato da un piano seminterrato e tre piani fuori terra. La struttura portante perimetrale è data da muri in c.l.s. inferiormente, misto a muratura. Quella di spina è data da pilastri e travi in c.a.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale.

Le finiture esterne del complesso sono realizzate con materiali tradizionali quali: manto di copertura in coppo, pareti esterne con finitura ad intonaco, colore beige soglie in marmo biancone.

Le finiture interne sono: pavimenti in ceramica, serramenti in metallo con vetrocamera, pareti intonacate a civile con tinteggiatura.

Ogni unità è fornita di raccolta delle acque chiare e scure con smaltimento delle stesse tramite fognatura comunale; la fornitura del gas metano, energia elettrica avviene tramite allacciamenti con gli impianti propri degli Enti erogatori competenti.

CARATTERISTICHE EDILI ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni:

c.a

Solai:

laterocemento

Strutture verticali:

c.a e laterizio

Copertura:

tetto a falde,

Balconi/Terrazze:

terrazza a tasca verso est

Componenti Edilizie

Cancello Carraio:

no

Can. pedonale:

no

Ingressi:

porta-blindata in legno-.

Infissi esterni:

anta a battente - in metallo colore nero

Infissi interni:

coppi-tetto a falde

Manto di copertura:

intonaco - colore beige e mattoni a vista- in buono stato

Pareti esterne:

finitura tipo cotto esterni - necessita di manutenzione

Pavimentazione esterna:

in ceramica— in buono stato

Percorsi interni:

in ceramica— bagno - in buono stato

Bagno:

porta blindata

Portone d'ingresso:

Recinzione:

Tramezze interne:

Caratteristiche impianti

Antifurto:

si

Elettrico:

sottotraccia —tensione

di rete: 220 V— da

verificare se a norma —

funzionante

caldaia, autonomo, termosifoni

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

FONTI D'INFORMAZIONE

Osservatorio Immobiliare di FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), O.M.I.

Dott. Angelo FRANCO

sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 60

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

61

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di medesimo, Borsino Immobiliare e Agenzie delle entrate del Comune di S.AMBROGIO DI V., Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del Comune e comuni limitrofi.

APPARTAMENTI - S.AMBROGIO DI V. e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1500	1825	2150
BORSINO IMMOBILIARE	1364	1697	2030
AGENZIE IMMOBILIARI	1640	2050	2400
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.850

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	APPARTAMENTO	mq. 52,05	€ 1.850	€ 96.292,50
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 96.292,50

- Adeguamenti alla stima:
 - **5% Piano 2 senza ascensore;**
 - **10% per locazione;****CON LE DETRAZIONI APPLICATE si ottiene un valore di 76.471,50 euro.**
- Giudizio di comoda divisibilità:
IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 81.849,00 (euro OTTANTUNOMILA//849)

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

[REDACTED], **E.I. 129-2024**, veniva ampliata l'esecuzione immobiliare n. 371/2020 contemplando l'estensione del pignoramento con i subalterni sottoindicati:

- sub n. 32** via Giacomo Matteotti T-1
B. C. N. C. SCALE E CORSIA COMUNE AI SUB 12, 13, 64, 65, 66, 67;
- sub n. 33** via Giacomo Matteotti S1-T1
B. C. N. C. SCALA COMUNE AI SUB 9, 74 E DAL 59 AL 63 E AL 95,96,
- sub 82** via Giacomo Matteotti T area urbana di mq. 84 -PLATEATICO FRONTE AL PUB

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 61

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 900-
4. **sub n. 83** via Giacomo Matteotti T B.C.N.C. AREA ESTERNA COMUNE AI SUB 9, 74, 90.
 5. foglio 18 particella 660 sub 80 categoria F1 superficie mq. 69 e
 6. foglio 18 particella 660 sub 81 categoria F1 superficie mq. 128
(PLATEATICO utilizzato dal PUB 900)

Come dalle risposte alle osservazioni datata **19.06.2023** si precisa quanto precedentemente detto:

IL **SUB N. 82** incluso nel [REDACTED] plateatico antistante utilizzato dal PUB 900, non era stato inserito nel primo atto di pignoramento, infatti, in data 30.07.2021, il G.E. Dott. Franco Angelo, chiedeva DI VERIFICARE il giusto canone di locazione da decurtare, relativamente alla particella non pignorata.

[REDACTED]
[REDACTED], anche il valore dell'antistante plateatico. (VEDASI LOTTO 2, pag. 20)

• PER I **SUB n. 32, n. 33, n. 83**, dopo vari accertamenti, essendo attualmente del medesimo proprietario, possono intendersi implicitamente ipotecati/pignorati in quota parte con le unità di cui questi sono a servizio comune.

LOTTO 14 SUB N. 81

Via G. MATTEOTTI piano T -SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)
PLATEATICO

LOTTO n. 14 categoria F/1

Foglio 18, particella n. 660 sub 81, cons. 128 mq., categoria F/1,
piano terra.

IL **SUB N. 81** plateatico antistante al PUB 900 ed utilizzato dallo stesso, non era stato inserito nel primo atto di pignoramento e di conseguenza non ne era stato valutato il valore.

Con la successiva estensione del pignoramento datato 29.03.2024 con Atto giudiziario Rep 1969", si è potuto contemplare, anche il valore dell'antistante plateatico adiacente al PUB 900 ed utilizzato dallo stesso.

(VEDASI LOTTO 2, pag. 20)

Area catastalmente consistente in 128 mq, categoria F/1

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

63

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 81

INTESTATO

1	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	01593740234*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	81			F/1		128 m²			(ALTRE) del 11/05/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (n. 2147.1/2012)
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano T										
Notifica							Paruta		Mod.58			

NEGOZI ATT.COMMERCIALI - Sant'Ambrogio e zone limitrofe

	Valore minimo €/mq	Valore medio €/mq	Valore massimo €/mq
O.M.I. (1° semestre 2024)	1100	1375	€ 1.650
BORSINO IMMOBILIARE	1.005	1.339	€ 1.672
AGENZIE IMMOBILIARI	1040	1.620	€ 1.800
Valutazione media unitaria ponderata			€ 1.700

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.:

corpo	destinazione	sup equivalente	valore unitario	valore complessivo
unico	PLATEATICO	mq 128,00	€ 1.700*40%	€ 87.040,00
VALORE COMPLESSIVO CORPO				€ 87.040,00

- Adeguamenti alla stima:
 - **-10% relativi alla locazione**
 - **+ 20% esposizione favorevole al commercio**
- Giudizio di comoda divisibilità:

IL BENE NON E' DIVISIBILE

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€ 78.388,00 (euro SETTANTOOTTOMILA//388)

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

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 63

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 15 SUB N. 80

Via G. MATTEOTTI piano T -SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)

LOTTO n. 15 categoria F/1

**Foglio 18, particella n. 660 sub 80, cons. 69 mq., categoria F/1,
piano terra.**

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 80

INTESTATI

1	CRISTINI Giambattista nato a BUSSOLENGO (VR) il 19/07/1965	CRSGBT65L19B296F*	(15) Proprieta' superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni
2	MARIOTTI Alberto nato a VERONA (VR) il 21/06/1989	MRTLRT89H21L781O*	(25) Nuda proprieta' superficaria 1/4
3	MARIOTTI Alice nata a VERONA (VR) il 05/12/1985	MRTLCA85T45L781A*	(25) Nuda proprieta' superficaria 1/4
4	MARIOTTI Vincenzo nato a LASA (BZ) il 13/07/1953	MRTVCN53L13E457V*	(85) Usufrutto su proprieta' superficaria 2/4 in regime di separazione dei beni
5	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	01593740234*	(1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	80			F/1		69 m ²			(ALTRE) del 11/05/2012 Pratica n. VR0139638 in am dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (n. 2147.1/2012)
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

VISURA CATASTALE: il sub 80 risulta intestato a 4 PERSONE in usufrutto e/o nuda proprietà, ad Habitat S.A.S. proprietà AREA PER 1000/1000

IL SUB N. 80 spazio adiacente al PUB 900, non era stato inserito nel primo atto di pignoramento e di conseguenza non erano state fatte le opportune indagini e ricerche.

██████████", si è potuto contemplare, anche il valore dell'antistante plateatico adiacente al PUB 900 ed utilizzato dallo stesso.

Dall'analisi delle numerose cartelle rinvenute presso la Procura di Verona è emersa la mancanza di titoli abilitativi per la porzione confinante con il pub 900, individuata come Fg. 18 particella 660 sub 80.

Tale volume, come si può riscontrare negli elaborati della concessione originaria, non è mai stato incluso nel titolo abilitativo.

Questa superficie (**sub 80**) di **69 mq.**, catastalmente indicata come **categoria F/1**, identifica un'area urbana ossia, una superficie di corte o giardino senza fabbricati. La stessa, è sempre stata esonerata anche dalle successive varianti parziali, del

In tale atto,

il diritto di superficie, allorché la parte acquirente avesse provveduto ad edificare il piano interrato, sulla porzione del solaio di copertura corrispondente agli attuali subalterni 78 ed 80, sul quale solaio la società venditrice procederà all'edificazione di un ente immobiliare a sua esclusiva cura e spese.

Il signor Fedrigoli dichiarava di aver costruito un locale fuori terra destinato al vicino pub 900 e che la realizzazione di questo edificio bloccava il passaggio e la servitù di

proponendo due varianti, una con accesso una su via Matteotti e l'altra su via VI Novembre, allegando un elaborato planimetrico con i due percorsi. Il giudice di rimuovere i pannelli che impedivano il passaggio sul subalterno 37 per permettere l'esercizio della servitù di passo pedonale.

In seguito ai numerosi incontri effettuati con il responsabile del settore edilizia, del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, è emerso dalla documentazione che è stato possibile reperire che:

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo EDILIZIO, Inoltre il volume è sottoposto a vincolo paesaggistico per il quale la normativa non ammette la possibilità di sanatoria.

Rimane la possibilità che un tecnico di parte possa svolgere ulteriori approfondimenti dimostrando la sussistenza di:

- 1- **Parziale difformità** rispetto al titolo (concessione originaria) si può applicare il 36 bis, che ammette il recupero solo ad uso residenziale;
- 2- **Risalire alla data dell'abuso** ;
- 3- **Verificare la conformità rispetto alla normativa vigente**, distanze, indice di zona... eventuale volume residuo disponibile, etc.

A seguito di queste verifiche, potrà essere fattibile recuperare il volume mediante la legge Piano Casa Veneto, Legge Veneto 2050 **ma, non su volume commerciale, bensì**

applicabile su volume residenziale. Inoltre questa normativa si applica su immobili che non siano neanche parzialmente abusivi e per la sola residenza.

(La norma supera e stabilizza il Piano Casa del 2009 ([LR 14/2009](#)) conciliando le premialità volumetriche con gli obiettivi di riqualificazione urbana e con quelli di riduzione del consumo di suolo contenuti nella [LR 14/2017](#). Il Veneto ha infatti fissato l'obiettivo del [consumo di suolo zero entro il 2050](#)).

In conclusione, in assenza di informazioni ulteriori da parte del comune, non essendo stati rinvenuti progetti relativi al subalterno numero 80, si ritiene anti economica la vendita di questo immobile, in quanto totalmente abusivo, ed i costi di demolizione sono superiori al valore dell'area di sedime .

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI LOTTI N. 15 (due sommati ad altri)

LOTTO 1 ex sub 9 -ora sub 99 e 102	€ 124.461,00
LOTTO 2 ex 74 -ora sub 97+76-	€ 407.290,00
LOTTO 3 - sub 21-	€ 11.000,00
LOTTO 4 - sub 22- ora sub 98	€ 12.000,00
SUB 76	UNITO al SUB 74
LOTTO 5 ex sub 90-ora sub 100-	€ 109.650,00
LOTTO 6 ex sub 91-ora sub 101-	€ 75.000,00
LOTTO 7 -sub 59-	€ 64.730,00
LOTTO 8 -sub 60-	€ 47.520,00
LOTTO 9 -sub 95- ora sub 104-	€ 215.132,00
LOTTO 10-sub 96- ora sub 103-	€ 105.210,00
LOTTO 11 SUB 63+SUB 67 - ora sub 105-	€ 367.265,00
LOTTO 12 -sub 65-	€ 7.400,00
LOTTO 13 -sub 66-	€ 81.849,00
LOTTO 14 -sub 81- - PLATEATICO-	€ 78.388,00
LOTTO 15 -sub 80-	NON VALUTABILE
TOTALE FG. 18 PARTICELLA 660 per i beni pignorati	EURO 1.706.895,00

Adegamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerato, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per il l'immediatezza della vendita giudiziaria .

EURO 1.706.895,00*15% = 252.444.60 EURO

TOTALE VALORE COMPENDIO 1.450.860,00

(UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUANTAMILA860EURO//00)

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 66

Valore dello stato di fatto dei LOTTI, allo stato in cui si trovano al netto delle decurtazioni, PER IL VALORE DI QUOTA PARI AL 100%.

Giudizio di comoda divisibilità del bene.

I BENI SI POSSONO VENDERE SEPARATAMENTE

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

8. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1000/1000.

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1/1.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 9, cons. 74 mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. S1-T.;

immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 74, cons. --mq., cat. C/1,
(negozi e botteghe), p. --.;

immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21, cons. 14 mq., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 22, cons. 27 mq., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76, cons. --., cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;

immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via G Matteotti n°-

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, cons. --, cat. C/1,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;
immobile n. 7: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, cons. --, cat. C/6,
(stalle scuderie autorimesse), p. S1;
immobile n. 8: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;
immobile n. 9: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60, cons. 2 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;
immobile n. 10: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 95, cons. -- vani, cat. --,
immobile n. 11: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, cons. ---, cat. ---,
immobile n. 12: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63, cons. 6,5 vani, cat. A/10,
(UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1-2;
immobile n. 13: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. 8 mq., cat. C/2,
(magazzini e loc. deposito), p. 2;
immobile n. 14: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2,5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile), p. 2;
immobile n. 15: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-
N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 67, cons. 1,5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile), p. 2

Verbale di Pignoramento Immobile-

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*
per la quota di 1000/1000,

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di *PROPRIETÀ*

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

per la quota di 1/1,

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

1- immobile n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 32,

B.C.N.C.-, **piano T-1-2;**

2- immobile n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 33,

B.C.N.C.-, **piano S1-T-1;**

3- immobile n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 82,

cons. 84 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

4- immobile n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 80,

cons. 69 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

5- immobile n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 81,

cons. 128 mq., cat. F/1, **piano -T-;**

6-immobile n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR)

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 83,

B.C.N.C.-, **piano -T-;**

Si dichiara che **vi è piena corrispondenza** tra i beni e le quote di proprietà indicate nel suddetto atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed i beni effettivamente in proprietà degli esecutati.

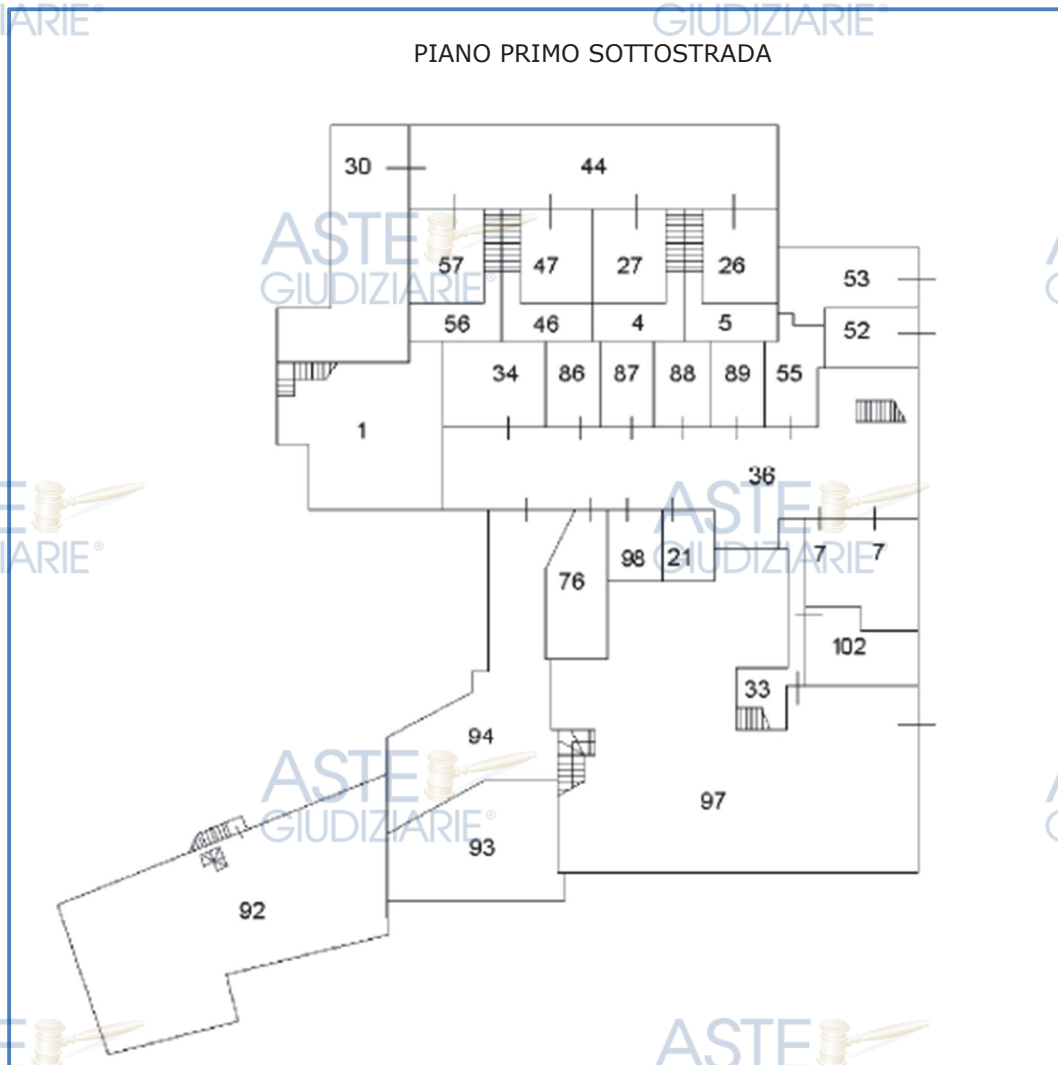
9. PROVVEDIMENTI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di VR-Territorio mediante ricerca storica e, a seguito del sopralluogo, le unità immobiliare in oggetto risultano **conformi rispetto allo stato dei luoghi**, internamente le singole unità immobiliari sono state aggiornate in quanto, la distribuzione interna spesso non corrisponde alla distribuzione reale.

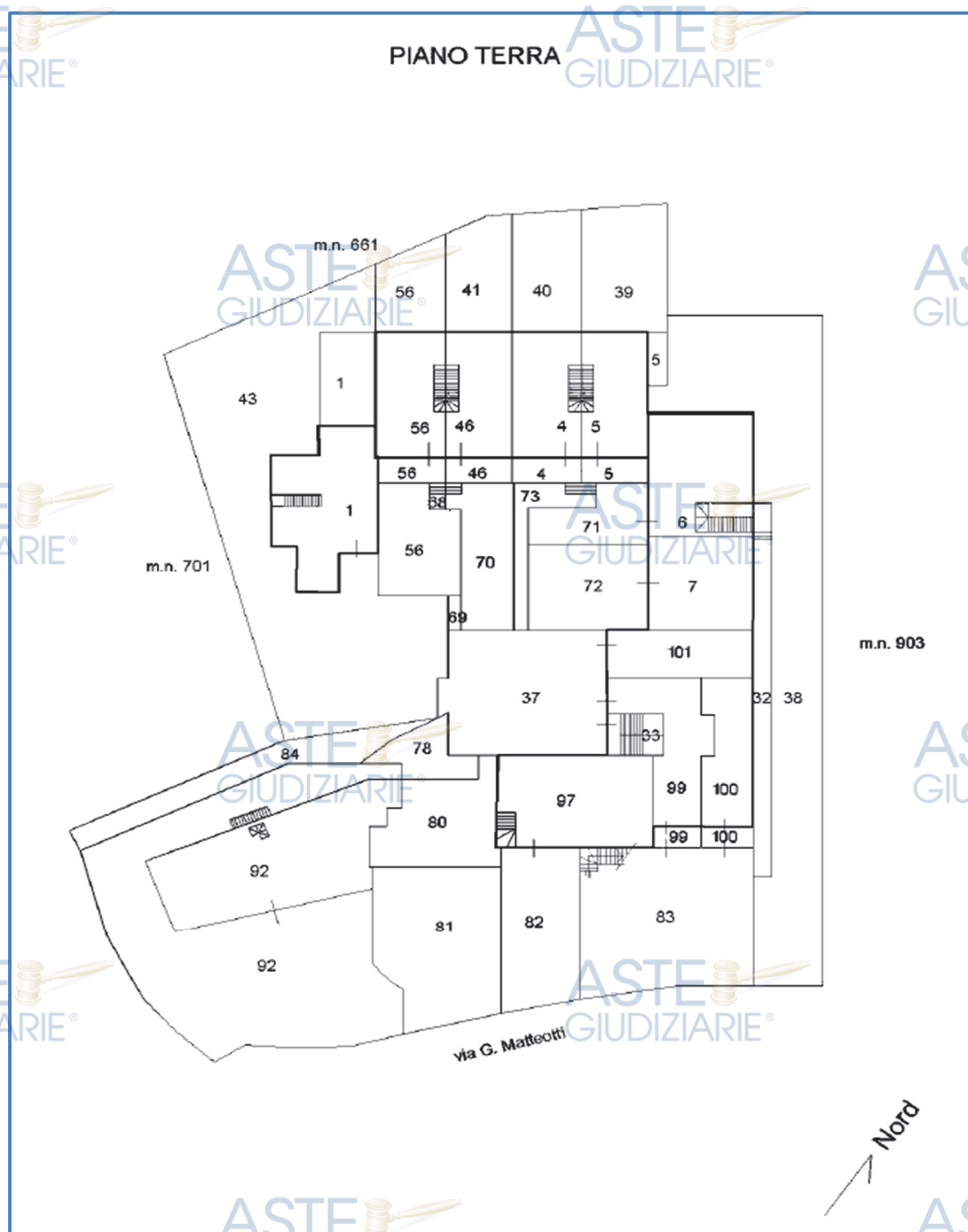
Si precisa quanto segue:

Si inseriscono per una migliore comprensione dei subalterni:

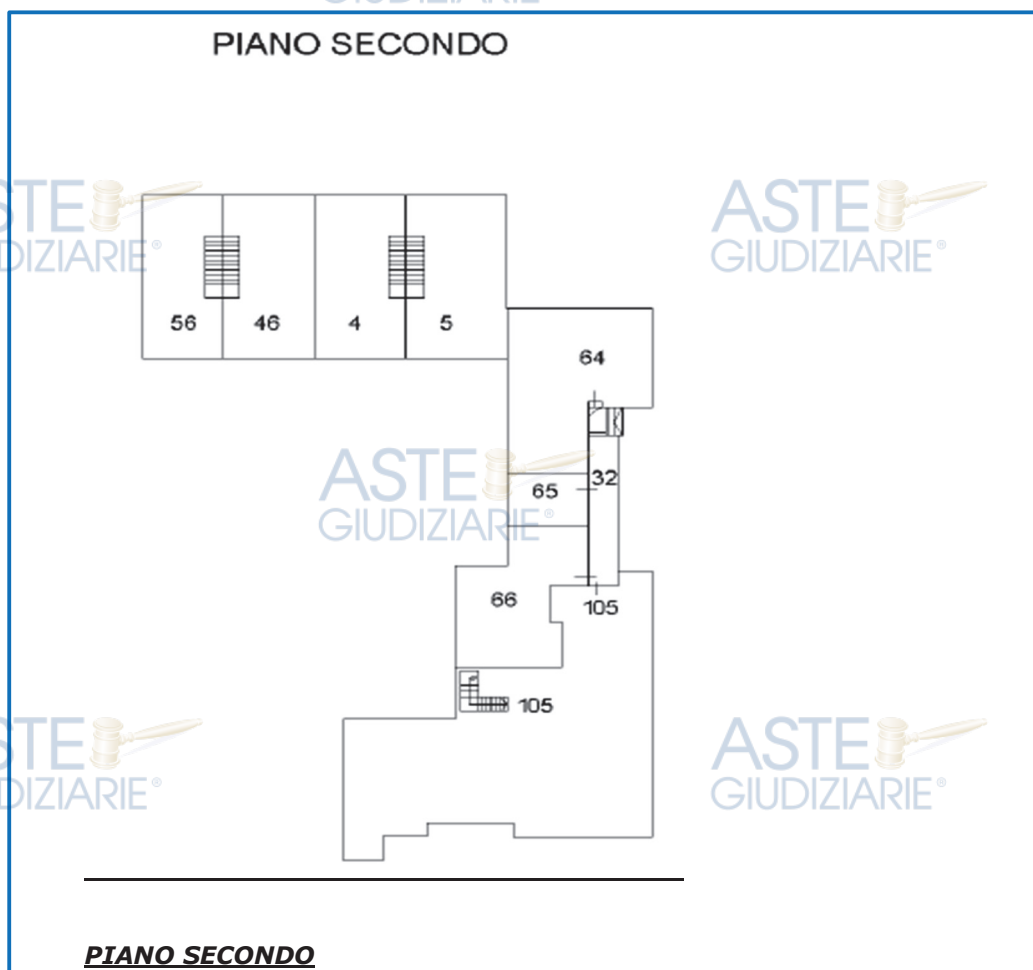
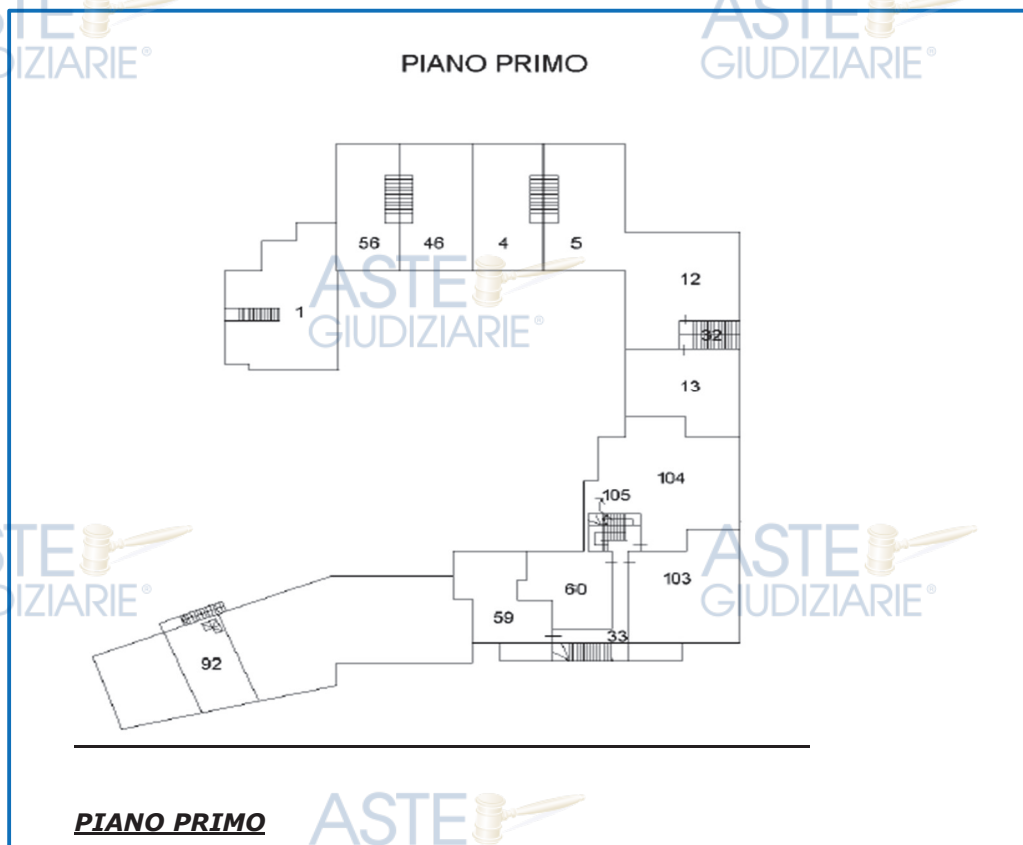
GLI ELABORATI PLANIMETRICI DEI TRE PIANI



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

73

LOTTO 1 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 EX Sub. 9, ORA SUB 99+102

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 99

INTESTATO

1	SOCIETA' HABITAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	660	99			C/1	9	56 m²	Totale: 59 m²	Euro 1.281,23	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)	
Indirizzo					VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano 1								
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 9; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 22; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 74; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 90; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 91;

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dall'atto 1)

LOTTO 2 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 74, ORA SUB 97

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 97

INTESTATO

1	SOCIETA' HABITAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	-------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	660	97			C/1	8	206 m²	Totale: 241 m²	Euro 4.042,82	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)	
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano S1-T										
Notifica								Partita		Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 9; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 22; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 74; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 90; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 91;

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 73

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

74

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 3 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub.21,

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice: 1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 21

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	------------------------------

Unità immobiliare dal 20/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	18	660	21	Cens.	Zona	C/6	4	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 50,61	VARIAZIONE del 20/11/2015 protocollo n. VR0245977 in atti dal 20/11/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 121526.1/2015)
Indirizzo VIA VALPOLICELLA n. CM piano: S1;												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1259 - Sezione - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	18	660	21	Cens.	Zona	C/6	4	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 50,61	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA VALPOLICELLA n. CM piano: S1;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/10/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	18	660	21	Cens.	Zona	C/6	4	14 m²		Euro 50,61	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/10/2009 protocollo n. VR0357636 in atti dal 01/10/2009 (n. 45211.1/2009)
Indirizzo VIA VALPOLICELLA n. CM piano: S1;												

Situazione degli intestati dal 01/10/2009

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/10/2009 protocollo n. VR0357636 in atti dal 01/10/2009 Registrazione: (n. 45211.1/2009)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente relativa ad atto del 20/06/1986 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	A	3	660	21	Cens.	Zona	C/6	4	14 m²		Euro 50,61 L. 98.000	CLASSAMENTO del 20/06/1986 in atti dal 17/06/1998 IN DATA 13-6-1998 (n. 13799.4/1986)
Indirizzo VIA VALPOLICELLA n. CM piano: S1;												
Notifica - Partita 1816 Mod.58 263												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	A	3	660	21	Cens.	Zona	C/6					Impianto meccanografico del 01/01/1989
Indirizzo VIA VALPOLICELLA n. CM piano: S1;												
Notifica - Partita 1816 Mod.58 -												

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1/1 (deriva dall'atto 1)

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 74

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

75

LOTTO 4 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 EX Sub. 22, ORA SUB 98

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 98

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	98			C/6	2	14 m²	Totale: 15 m²	Euro 36,88	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)
Indirizzo				VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano S1								
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT G.A.S. CON SEDE IN VERONA	01291740234	(A) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 9; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 22; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 74; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 90; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 91;

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 5 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 ex Sub. 90, ORA SUB 100

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 100

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	100			C/1	9	48 m²	Totale: 55 m²	Euro 1.098,19	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)
Indirizzo				VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano T								
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT G.A.S. CON SEDE IN VERONA	01291740234	(A) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 9; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 22; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 74; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 90; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 91;

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 75

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 6 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 ex Sub. 91, ORA SUB 101

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 101

INTESTATO

1	SOCIETA' HANTAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01.99142334	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	-------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	101			C/1	9	39 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 892,28	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano T									
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HANTAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01.99142334	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190334 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190334.1/2023)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 660 Subalterno 9; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 22; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 74; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 90; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 91;

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 7 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 59.

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 59

INTESTATO

1	SOCIETA' HANTAT S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01.99142334	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	-------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		18	660	59			A/10	2	3,5 vani	Totale: 50 m²	Euro 939,95	
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano 1									
Notifica							Partita					Mod.58
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	59			A/10	2	3,5 vani		Euro 939,95	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica VR0240549 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29297.1/2010)
Indirizzo				VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano 1								
Notifica						Partita					Mod.58	

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 76

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

77

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 8 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 60.

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice: 1259) Provincia di VERONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 60

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
------------	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		18	660	60			A/10	2	2 vani	Totale: 36 m²	Euro 537,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI piano: 1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1259 - Sezione - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		18	660	60			A/10	2	2 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010, protocollo n. VR0246549 in atti dal 15/07/2010. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29297.1/2010)
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI piano: 1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		18	660	60			A/10	2	2 vani		Euro 537,12	VARIAZIONE del 30/09/2009 protocollo n. VR0353520 in atti dal 30/09/2009 RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 45013.1/2009)
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI piano: 1;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 77

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

78

LOTTO 9 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 ex Sub. 95, ORA SUB 104

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 104

INTESTATO

1	CON MANUELA EMENSO DA ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	01/593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		18	660	104			A/3	4	5 vani	Totale: 100 m² Totale: escluse aree scoperte**: 97 m²	Euro 413,17	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190335 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190335.1/2023)	
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano 1										
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CON MANUELA EMENSO DA ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	01/593740234	(1) Proprieta' 1000-1000
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190335 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190335.1/2023)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 18 Particella 660 Subalterno 95; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 96;

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 10 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 ex Sub. 96, ORA SUB 103

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:1259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 103

INTESTATO

1	CON MANUELA EMENSO DA ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	01/593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	103			A/10	1	4 vani	Totale: 82 m²	Euro 919,29	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190335 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190335.1/2023)
Indirizzo				VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano 1								
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/11/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CON MANUELA EMENSO DA ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	01/593740234	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190335 in atti dal 22/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 190335.1/2023)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 18 Particella 660 Subalterno 95; Foglio 18 Particella 660 Subalterno 96;

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 78

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 11 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 ex Sub. 63+67, ORA 105

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 105

INTESTATO

1	GIACOMO MATTEOTTI S.A.S. CON SEDE IN VERONA	01/59/2740/11	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	---------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 04/10/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	105			A/2	4	8 vani	Totale: 156 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 153 m ²	Euro 619,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2024 Pratica n. VR0210007 in atti dal 04/10/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 210007.1/2024)
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 3 Piano 1-2									
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. VR0214236 del 10/10/2024					Partita				Mod.58	
Annotazioni			di studio: classamento e rendita rettificati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	105			A/2	3	7,5 vani	Totale: 156 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 153 m ²	Euro 484,18	VARIAZIONE del 21/11/2023 Pratica n. VR0190336 in atti dal 22/11/2023 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 190336.1/2023)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 12 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 65.

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 65

INTESTATO

1	CON MANUELA ENNESSO DA ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f	01/59/2740/11	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	---------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	65			C/2	2	8 m²	Totale: 10 m²	Euro 10,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano 2									
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	65			C/2	2	8 m ²		Euro 10,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. VR0240549 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29297.1/2010)
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano 2										
Notifica							Partita		Mod.58			

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 79

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO
Esecuzione immobiliare n. 371/2020 riunita alla n. 129/2024

80

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 13 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 66.

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice: I259)
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 66

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	66			A/2	4	2,5 vani	Totale: 49 m ² Totale escluse aree scoperte ⁸² : 47 m ²	Euro 193,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
effettuata con prot. n. VR0241132/2010 del 16/07/10												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Sezione - Foglio 18 - Particella 660

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	66			A/2	4	2,5 vani		Euro 193,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 protocollo n. VR0240550 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29298.1/2010)
Indirizzo												
effettuata con prot. n. VR0241132/2010 del 16/07/10												
Notifica												
Annotazioni												

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 14 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 81.

Dati della richiesta	Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 81

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000
---	------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	81			F/1			128 m ²		(ALTRE) del 11/05/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (n. 2147.1/2012)
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (VR),

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 80

1/1 (deriva dall'atto 1)

LOTTO 15 Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 660 Sub. 80.

Dati della richiesta		Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (Codice:I259)	
Catasto Fabbricati		Provincia di VERONA	
		Foglio: 18 Particella: 660 Sub.: 80	
INTESTATI			
1	CRISTINI (Causale di acquisto BUSCOLENGO) di 15/07/1985	CUSCIBI611982NG	(1S) Proprieta' superficiale 1/2 in regime di separazione dei beni
2	MARIOTTI Alberto nato a VERONA (VR) il 21/06/1980	MET1181892112010	(2S) Nuda proprieta' superficiale 1/4
3	MARIOTTI Alice nata a VERONA (VR) il 05/11/1979	MET11111111111111	(2S) Nuda proprieta' superficiale 1/4
4	MARIOTTI Vincenzina nata a LASA (BS) il 13/07/1953	MET11111111111111	(8S) Usufrutto su proprieta' superficiale 2/4 in regime di separazione dei beni
5	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	0136140234	(1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Unità immobiliare dal 11/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	660	80			F/1		69 m ²			(ALTRE) del 11/05/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (a. 2147.1/2012)
Indirizzo	VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano T											
Notifica	Partita											Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I259 - Foglio 18 - Particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTINI (Causale di acquisto BUSCOLENGO) di 15/07/1985	CUSCIBI611982NG	(1S) Proprieta' superficiale 1/2 in regime di separazione dei beni
2	MARIOTTI Alberto nato a VERONA (VR) il 21/06/1980	MET1181892112010	(2S) Nuda proprieta' superficiale 1/4
3	MARIOTTI Alice nata a VERONA (VR) il 05/11/1979	MET11111111111111	(2S) Nuda proprieta' superficiale 1/4
4	MARIOTTI Vincenzina nata a LASA (BS) il 13/07/1953	MET11111111111111	(8S) Usufrutto su proprieta' superficiale 2/4 in regime di separazione dei beni
5	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	0136140234	(1T) Proprieta' per l'area 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/06/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (a. 2147.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	0136140234	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/06/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/06/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (a. 2147.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 04/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CRISTINI (Causale di acquisto BUSCOLENGO) di 15/07/1985	CUSCIBI611982NG	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 04/06/2012
2	MARIOTTI Alberto nato a VERONA (VR) il 21/06/1980	MET1181892112010	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/06/2012
3	MARIOTTI Alice nata a VERONA (VR) il 05/11/1979	MET11111111111111	(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 04/06/2012
4	MARIOTTI Vincenzina nata a LASA (BS) il 13/07/1953	MET11111111111111	(8) Usufrutto 2/4 in regime di separazione dei beni fino al 04/06/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/06/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (a. 2147.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 11/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' HABITAT S.A.S.	0136140234	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/06/2012
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/06/2012 Pratica n. VR0139638 in atti dal 11/05/2012 COSTITUZIONE A.U. DA BCNC SUB 37 (a. 2147.1/2012)			

10 -STRUMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Da ricerche effettuate censiti nel Catasto del SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR) catastalmente indicato alla sezione unica foglio 18 mappale n.660, trovasi così inseriti nello strumento urbanistico vigente di questo Comune nel vigente P.I. in zona C2 "zona di espansione edilizio. Tutto il Comune ricade in zona di rispetto ambientale.

in riferimento al P.A.T.:

ELABORATO 3 -TAVOLA DELLE FRAGILITA'

Area di compatibilità geologica: Art. n. 20 N.T.A.

TERRENO IDONEO A CONDIZIONE

ELABORATO 4 -TAVOLA DELLE TRASFORMABILITA'

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 81



Area Urbana consolidata Art. 29 N.T.A.



11

SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

La sottoscritta esperto estimatore ha esercitato il diritto di accesso mediante visione degli atti, effettuato presso il **Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA-VR** sportello Edilizia Privata, ed è emersa la seguente situazione:

Inoltre, sono visionati i fascicoli dei progetti relativi all'immobile oggetto della presente esecuzione come da [REDACTED]

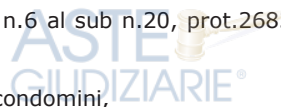
[REDACTED]

Questa mancanza di documentazione ha reso molto difficoltosa e frammentaria la ricostruzione degli eventi che hanno portato alle distribuzioni dell'attuale immobile. Anche i progetti, successivi a tale data, risultano spesso incompleti e mancanti di riscontri puntuali. Per i motivi sopra esposti, La cronistoria di questo immobile è risultata alquanto lacunosa.

La C.T.U. a seguito delle numerose ricerche effettuate, ed alle difformità riscontrate, segnala la necessità di un progetto generale di sanatoria che coinvolga tutto l'immobile, sia per gli interni che per gli spazi esterni.

PROGETTI PRESENTATI :

- 17.05.1983- Domanda di Concessione edilizia n. 31/83, prot. 3069
- 29.09.1983- Concessione n. 31/83 per il realizzo di "Casa a corte pluriuso"
- 05.03.1984- Inizio Lavori prot. 1652,
- 29.11.1983- Variante alla Concessione 31 del 29.09.1983
Conc. n. 109/1984, prot. 5038
- 10.10.1984- Collaudo n. 104/'84 da parte dell' Ing Giuseppe Benini,
- 10.10.1984- Dichiarazione di regolare esecuzione
- 23.05.1986- Fine Lavori Dichiarazione e Richiesta Abitabilità per la Concessione n. 31 e Conc. n. 109, prot. 3598,
- 17.12.1986- Nulla Osta Tecnico per permesso di Abitabilità,
- 10.12.1986- Accertamento Sanitario Favorevole,
- 17.12.1986- ABITABILITA' e agibilità diverse,
- 28.02.1993 Concessione n. 32 per cambio d'uso da abitativo ad ufficio piano 1, sub 59, prot. 1590,
- 03.03.2005- D.I.A. per modifiche interne e fusione negozio di OTTICA sub 90.
- 14.05.2009- Presenza del solo disegno per il realizzo della SCALA ESTERNA sul fronte sud, con modifiche alla finestra del PUB 900 e modifiche all'ufficio sub n. 59 con formazione del sub 60.
- 18.01.2012- Permesso di Costruire prot. 760 per ampliamento area commerciale
- 05.03.2012- Diritto di passo sub 37 per i BCNC dal sub n.6 al sub n.20, prot.2683, lettera di alcuni condomini al Comune,
- 08.03.2012 prot. 2849- il Comune prende atto richiesta condomini,
[REDACTED] nella persona [REDACTED] propone due soluzioni di passaggio che vengono accettate e portate a termine a spese di [REDACTED]



Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 82

Perito: Dott. Arch. Manuela Cona



12

SITUAZIONE DI POSSESSO-DIRITTI REALI

Presso l'Agenzia delle Entrate, risultano presenti alcuni contratti di locazione, sui beni oggetto di pignoramento.

LOTTO 1, SUB 9 (ora 99): Negozio, locale commerciale utilizzato

LOTTO 2, SUB 74+76+91 (ora sub 97): Negozio, locale commerciale utilizzato

Gli immobili così censiti:

N.C.E.U. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:

1. foglio 18, particella 660, sub 74, cat. C1;
2. foglio 18, particella 660, sub 91, cat. C1;
3. foglio 18, particella 660, sub 76, cat. C6;
4. foglio 18, particella 660, sub 82, cat. F1;

LOTTO 10+lotto 4, SUB 95 (ora 104) abitazione p.1+ sub 22 Autorimessa, locato al sig.r

LOTTO 14, SUB 66: Appartamento al piano 2, sig. O. M. ,

13

SITUAZIONE DI STATO CIVILE

Presso la Camera Di Commercio E Artigianato Di Verona, risulta registrata la Società

Indirizzo Sede legale	SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR) VIA MATTEOTTI 3 CAP 37010
Indirizzo PEC	fedrihabitat@pec.it
Telefono	0387 488563
Numero REA	41-186385
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01593740234
Partita IVA	01593740234
Forma giuridica	società in accomandita semplice
Data atto di costituzione	23/07/1983
Data iscrizione	23/07/1983
Data ultimo protocollo	01/06/2014
Socio Accomandatario	FEDRIGOLI PIETRO LORENZO

14

CARATTERISTICHE IMPIANTI TECNOLOGICI

Durante i numerosi sopralluoghi, non è stato possibile verificare la funzionalità di tutta l'impiantistica in quanto molti allacciamenti erano chiusi. Per le attività COMMERCIALI e le ABITATIVE, erano invece attivi. Si sono inoltre riscontrate, presso ufficio -Ed. Privata- mediante accesso agli atti, solo alcune DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTISTICA, come riportato precedentemente nella descrizione di ciascun subalterno.

15

PREDISPOSIZIONE dei LOTTI.

Trattasi della piena proprietà degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto, composta da: **sugli immobili distinti al Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR) VIA G. MATTEOTTI N. 3,**

LOTTO 1: ORA SUB 99+102

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 9, cons. 74 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. S1-T.;

LOTTO 2: ORA SUB 97

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 74, cons. --mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p. ---;

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76, cons. --., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, cons. --., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1; E PARTE DEL SUB 22

LOTTO 3:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21, cons. 14 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

LOTTO 4: ORA SUB 98

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 22, cons. 27 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

LOTTO 5: ORA SUB 100

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, cons. 52 mq., cat. C/1, (stalle scuderie autorimesse), p. T;

LOTTO 6: ORA SUB 101

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, cons. 51 mq, cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. T;

LOTTO 7:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59, cons. 3,5 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

LOTTO 8:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60, cons. 2 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

LOTTO 9: ORA SUB 104

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 95, cons. 5 vani, cat. A/2,

LOTTO 10: ORA SUB 103

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, cons. 3,5 vani, cat. A/10,

LOTTO 11: ORA SUB 105

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63, cons. 6,5 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1-2;

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 67, cons. 1,5 vani, cat. A/2, (abitazione di tipo civile), p. 2

LOTTO 12:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65, cons. 8 mq.,

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 84

cat. C/2, (magazzini e loc. deposito), p. 2;

LOTTO 13:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66, cons. 2,5 vani, cat. A/2,
(abitazione di tipo civile), p. 2.

LOTTO 14:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 81, cons. 128 mq., categoria F/1,
piano terra.

LOTTO 15:

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 80, cons. 69 mq., categoria F/1,
piano terra.

I BENI SONO VENDIBILI SEPARATAMENTE.

16

VALUTAZIONE MEDIANTE STIMA

Premesso che la sottoscritta ESPERTO ESTIMATORE ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura, dei quali è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, al grado di finiture e vetustà dei beni, all'utilizzo e alla loro ubicazione.

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA - Vr - gli osservatori del mercato immobiliare, operatori del settore edilizia ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Per "superficie commerciale lorda" si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Cantine e soffitte:	da 0,30 a 0,50
- Balconi scoperti sino a 10 mq.:	da 0,20 a 0,30
- Logge coperte sino a 10 mq.:	da 0,30 a 0,40
- Terrazze sino a 30 mq.:	da 0,20 a 0,40
- Terrazze oltre 30 mq.:	da 0,10 a 0,30

17

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IMMOBILIARE

A seguito delle verifiche effettuate e, presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto di pignoramento, NON risulta l'esistenza di alcun provvedimento di assegnazione.

18

PIGNORAMENTO-DIRITTI REALI

Ad esclusione del diritto di proprietà a favore degli esecutati, non risultano ulteriori diritti reali sugli immobili oggetto di pignoramento.-

Inoltre

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

a favore di Comune di

ABUSI NON SANABILI

Gli abusi NON sanabili sono riferiti al sub 80, di recente annessione al pignoramento, si veda la descrizione dettagliata a pagina 64.

ABUSI SANABILI:

Sono state riscontrate numerose difformità edilizie, rispetto ai pochi progetti depositati presso i rispettivi uffici preposti (edilizia privata) o presso il Catasto. E' stato necessario per numerose planimetrie catastali, procedere con la corretta redistribuzione interna, come da stato attuale riscontrato in sede di rilievo. Sarà inoltre opportuno per alcune unità abitative presentare dei progetti di modifiche interne, sia per portare a termine alcune finiture ancora oggi in stato di cantiere, sia per la corretta conformità urbanistica mancante.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

Identificazione dei beni

I beni sono vendibili separatamente

Trattasi di piena proprietà pari a 1000/1000 dei beni così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella - VR

Foglio: 18 - Particella: 660

Fabbricati e Terreni

Dati anagrafici riportati:

Soggetto 1:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1
per diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1,

Descrizione sommaria dei beni e Valore stimato (quota 1/1, piena proprietà)

Fabbricati situati nel comune di SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR),

I dati catastali attuali dei beni immobili
sono i seguenti:

LOTTO n. 1: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 EX sub 9, ORA SUB 99+102

cons. 74 mq., cat. C/1,

(negozi e botteghe), p. -T.;

124.461,00 €

LOTTO n. 2: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 EX sub 74, ORA SUB 97

cons.265 mq., cat. C/1, (negozi e botteghe), p.T-S1.;

407.290,00 €

LOTTO n. 3: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 21,

cons. 14 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

11.000,00 €

LOTTO n. 4: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 EX sub 22, ORA SUB 98

cons. 15 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

12.000,00 €

LOTTO n. *: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via Valpolicella n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 76,

cons. 25 mq., cat. C/6, (stalle scuderie autorimesse), p. S1;

VALUTAZIONE DEL LOTTO ORA incluso nel sub 74

LOTTO n. 5: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) Via G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 90, ORA SUB 100

cons.52 mq., cat. C/1, (stalle scuderie autorimesse), p. T;

109.650,00 €

LOTTO n. 6: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 91, ORA SUB 101

cons. 51 mq, cat. C/1, (stalle scuderie autorimesse), p. T;

75.000,00 €

LOTTO n. 7: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 59,

cons. 3,5 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

64.730,00 €

LOTTO n. 8: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 60,

cons. 2 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

47.520,00 €

LOTTO n. 9: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 EX sub 95, ORA SUB 104

cons. 5 vani, cat. A/2, (ABITAZIONE CIVILE), p. 1;

215.132,00 €-,

LOTTO n. 10: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 96, ORA SUB 103

cons. 3.5 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1;

105.210,00 €,

LOTTO n. 11: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 63+ sub 67, ORA SUB 105

Dott. Angelo FRANCO
sostituito dal G.E. Dott.ssa PAOLA SALMASO

Pag | 87

cons. 8 vani, cat. A/10, (UFFICI E STUDI PRIVATI), p. 1-2;

367.265,00 €

LOTTO n. 12: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 65,

cons. 8 mq., cat. C/2, (magazzini e loc. deposito), p. 2;

7.400,00 €

LOTTO n. 13: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 66,

cons. 2,5 vani, cat. A/2, (abitazione di tipo civile), p. 2;

81.849,00 €

LOTTO n. 14: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 81,

cons. 128 mq., categoria F/1, piano terra.

78.388,00 €

LOTTO n. 15: Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) G Matteotti n°-

N.C.E.U. Foglio 18, particella n. 660 sub 80,

non valutabile

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI LOTTI N. 15 (due sommati ad altri)

	Valore finale
LOTTO 1 -ora sub 99 e 102	€ 124.461,00
LOTTO 2 -ora sub 97-	€ 407.290,00
LOTTO 3 -ora sub 98-	€ 11.000,00
LOTTO 4 - sub 22-	€ 12.000,00
SUB 76	UNITO al SUB 74
LOTTO 5 -ora sub 100-	€ 109.650,00
LOTTO 6 -ora sub 101-	€ 75.000,00
LOTTO 7 -sub 59-	€ 64.730,00
LOTTO 8 -sub 60-	€ 47.520,00
LOTTO 9 -sub 95- ora sub 104-	€ 215.132,00
LOTTO 10-sub 96- ora sub 103-	€ 105.210,00
LOTTO 11 SUB 63+SUB 67 - ora sub 105-	€ 367.265,00
LOTTO 12 -sub 65-	€ 7.400,00
LOTTO 13 -sub 66-	€ 81.849,00
LOTTO 14 -sub 81- - PLATEATICO-	€ 78.388,00
LOTTO 15 -sub 80-	non valutabile
TOTALE FG. 18 PARTICELLA 660 per i beni pignorati	EURO 1.706.895,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerato, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per il'immediatezza della vendita giudiziaria .

EURO 1.706.895,00*15% = 252.444.60 EURO

TOTALE VALORE COMPENDIO 1.450.860,00

(UNMILIONEQUATTROCENTOCINQUANTAMILA860EURO//00)

L' attuale intestatario secondo i RR.il. è:

Soggetto 1:

HABITAT S.A.S. DI PIETRO LORENZO FEDRIGOLI & C.

SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR),

C.F. 01593740234,

relativamente all'unità negoziale n. 1

per diritto di *PROPRIETÀ*

per la quota di 1/1.

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

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

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive, in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 19.01.2025

Aggiornamento aprile 2025

Arch. Manuela Cona.

Allegati:

CARTELLA 1- Documentazione fotografica 40 TAVOLE;
CARTELLA 2- Visure catastali;
CARTELLA 3- Mappa Ed Elaborato Planimetrico;
CARTELLA 4- Planimetrie catastali aggiornate
CARTELLA 5- ATTI di COMPRAVENDITA
CARTELLA 6- RILIEVI 15 IMMOBILI
CARTELLA 7- DOCUMENTI DEPOSITATI C/O IL COMUNE DI SANT'AMBROGIO D.V.

PROGETTI PRESENTATI (COMPRESI NELLA CARTELLA 7)

- 1-1983 calcolo volumi -HABITAT TAV 1
- 1-2011-HABITAT TAV 1 modifica pavimentazione esterna
- 2-1983 EL. GEN.HABITAT TAV 2
- 3- 1983 P. INT HABITAT TAV 3
- 3- I.L. CONC 31 DEL 29.09.1983
- 4 - 1983 P. T. E RIAL HABITAT TAV 4
- 5-1983 P.1. HABITAT TAV 5_compressed
- 6-1983 SOTTOTETTO HABITAT TAV 6_compressed
- 7-1983 COPERTURA HABITAT TAV 7_compressed
- 7-1983 REG ESEC LAV_compressed
- 8-1983 prospetti HABITAT TAV 8_compressed
- 9-1983 PROSPETTI CORTE HABITAT TAV 9_compressed
- 10 -1983 prospetti PROS HABITAT TAV 10_compressed
- 11-1983 sezioni 2021-9-9-10-50-50_compressed
- 12 BIS-ACCERTAMENTO SANITARIO FAVOREVOLE 1984_compressed
- 12 tris-AGIBILTA' BAR SOLO P.T., ACCESSORI NELL'INTERRATO
- 12-1984 AGIBILTA' 2 NEGOZI E BAR 1984_compressed
- 13-1987 ABIT UFFICO LATO SUD_compressed
- 14 BIS-1987 ABIT UFFICO LATO SUD_compressed (1)
- 14-1987 ABITABILITA' LATO SUD 2 APP_compressed
- 15-1987 ABITABILITA' parziale_compressed
- 16-1989 CONC X COMPLARE LAVORI_compressed
- 17-1989 REVOCA ABITABILITA'SOLO SUB 1 E 2 CONFERMATI GLI ALTRI_...
- 18-2005 HABITAT TAV OPERE INTRNE OTTICA_compressed
- 19-2009- SCALA-HABITAT TAV 3 SCALA_compressed
- 20-2009-HABITATA TAV 2 SCALA ESTERNA_compressed
- 21-2014-DICHIARAZIONE MANCANZA Concessione Edilizia_compressed
- 22-1993-ATTO PROCURA n.4179-93 RGNR_compressed
- 24-DICH REGOLARE ESECUZIONE LAV E COSTRUZIONE_compressed



Documentazione fotografica PARTICELLA 660

1. PROSPETTI PRINCIPALI
2. PROSPETTI ESTERNI OVEST E GOOGLE MAPS
3. PROSPETTI SUD
4. PROSPETTI ESTERNI
5. ESTERNI SUB 99+102
5. BIS INTERNO SUB 99+102
6. INTERNI SUB 103
7. INTERNI SUB 103
8. INTERNI SUB 104
9. INTERNI SUB 104
10. INTERNI SUB 104
11. INTERNI SUB 104
12. VANO SCALE SUB 105
13. INTERNI SUB 105
14. INTERNI SUB 105
15. INTERNI SUB 105
16. INTERNI SUB 105
17. INTERNI SUB 60
18. INTERNI SUB 60
19. INTERNI SUB 59
20. INTERNI SUB 59
21. INTERNI SUB 59
22. RIEPILOGO SUB NEI PROSPETTI
23. PUB INGRESSO SUB 97
24. INTERNI SUB 97
25. INTERNI SUB 97 WC
26. INTERNI SUB 97
27. INTERNI SUB 97
28. INTERNI SUB 97- CUCINA-
29. INTERNI SUB 97
30. INTERNI SUB 100
31. INTERNI SUB 100
32. INTERNI SUB 66
33. INTERNI SUB 66
34. INTERNI SUB 66
35. INTERNI SUB 66
36. INTERNI SUB 101
37. INTERNI SUB 82+81
38. INTERNO ED ESTERNO SUB 80
39. ESTERNO SUB 80
40. PLATEATICO SUB 81-82

