

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 20/2024 RGE

Giudice Dott. ATTILIO BURTI

Creditore procedente [REDACTED]

Creditore intervenuto [REDACTED]

Parte esecutata [REDACTED]



Esperto stimatore

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

Custode giudiziario

I.V.G. di Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045 4851352

Incarico conferito il 05.02.2024 con l'audizione parti fissata al **05.06.2024**



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	8
D.1.3.1 - Contesto	8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	11
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	12
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	12
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	16
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	16
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	16
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	18
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	18
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	20
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	20
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	20
D.1.13 - Valutazione del lotto	20
D.1.13.1 - Consistenza	20
D.1.13.2 - Criteri di stima	21
D.1.13.3 - Stima	22
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	23
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	24
E - ALLEGATI	25



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 20/2024 RGE
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al piano 1° in condominio con autorimessa al piano scantinato (2° livello) sup. commerciale totale m ² 133,45
Ubicazione	Cognola ai Colli (VR), via Montanara n° 4 – scala A
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Cognola ai Colli, foglio 19 mappale 1381 sub 2, categoria A/2, vani 6,5, piano 1 mappale 1381 sub 18, categoria C/6, m ² 30, piano S2
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 82.600,00 (euro ottantaduemilaseicento)
Stato di occupazione	Occupato senza titolo
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti - planimetria in posizione incongrua rettificabile
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
<p>NOTE: L'appartamento con autorimessa oggetto di stima occupa l'angolo sud est del <i>condominio EX GRATTACIELO</i> in via Montanara n. 4 a Cognola ai Colli, che è un edificio in linea elevato a 3 piani f.t. costruito nel 1978/80, con negozi e una Banca ai piani terra e 1° interrato, con 6 appartamenti per ciascuno dei piani 1° e 2° e con le autorimesse a piano 2° interrato. L'appartamento è composto da zona giorno con ingresso, studio, cucina, soggiorno con terrazza coperta, disimpegno, bagno, w.c./lavanderia e 2 stanze da letto e con l'autorimessa al piano 2° interrato. Gli impianti elettrico, idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento dell'appartamento richiedono professionali manutenzioni e verifiche funzionali. Le finiture interne e gli infissi esterni richiedono il presidio del degrado d'uso.</p>	

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

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

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



B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **10.01.2024**, viene indicata in capo a [REDACTED], nato in [REDACTED] i [REDACTED] e a [REDACTED], nata in [REDACTED] i [REDACTED], la quota di **1/2** (un mezzo) ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Colognola ai Colli (VR):

CEU - fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 - vani 6,5 - via Montanara

CEU - fg. 19 - m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6 - m² 30 - via Montanara

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

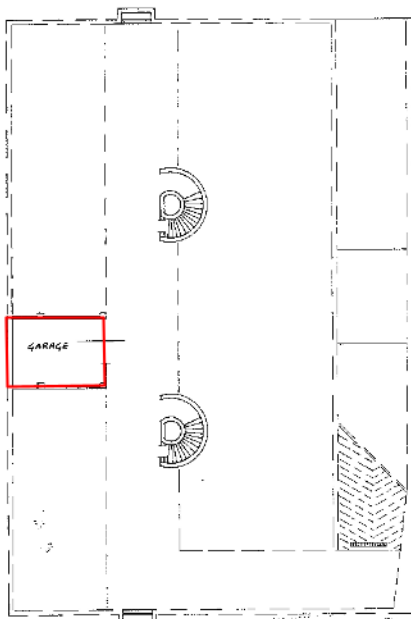
La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale, le visure storiche aggiornate e le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza ai debitori è stato reperito per la cortesia del Notaio CHIDDO rogante.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

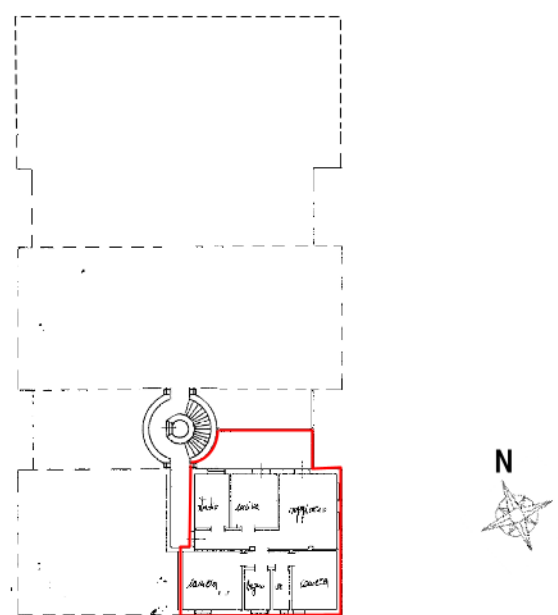
Il compendio staggito è costituito da un appartamento al piano 1° con pertinenza al piano S2 di un edificio condominiale elevato a 3 piani f.t. con 2 piani interrati, si tratta quindi di un'unica unità immobiliare costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

PIANO S2



*estratti da planimetrie catastali
m.n. 1381 sub 18*

PIANO 1°



m.n. 1381 sub 2 - fg. 19 CEU Colognola a/C



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano 1° con un'autorimessa al 2° piano interrato di un edificio condominiale attualmente allibrato in Com. di Colognola ai Colli, *CEU fg. 19, m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6*.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Colognola ai Colli, *CEU fg. 19, m.n. 579 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 579 sub 18 - cat. C/6*, risultava assegnata per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per compravendita da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con atto del 05.06.1980 n. 63462 rep. Notaio ZORDAN.

A seguito della successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] con testamento olografo n. 83734 del Notaio PIATTELLI registrato a Soave con accettazione di tutti gli eredi il 19.07.2002, i figli [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ereditavano ciascuno la quota di 1/4 (un quarto) delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Colognola ai Colli, *CEU fg. 19, m.n. 579 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 579 sub 18 - cat. C/6*. (*allegato E.1*)

Con atto di compravendita del 22.10.2002 n. 86950 rep. Notaio CHIDDO, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 2/4 della piena proprietà vendevano a [REDACTED] e [REDACTED], in atto dichiaratisi coniugati in regime di comunione dei beni, la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Colognola ai Colli, *CEU fg. 19, m.n. 579 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 579 sub 18 - cat. C/6* (*allegato E.1*).

In base a quanto sopra e ritenendo confermata la continuità degli atti con verifica dell'atto di donazione riportato nel testamento olografo del 2002, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):



[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di **1/2 della piena proprietà** in regime di comunione dei beni con
[REDACTED].

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED]
[REDACTED] - per la quota di **1/2 della piena proprietà** in regime di comunione dei beni
con [REDACTED]

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [REDACTED], nato in [REDACTED] il
[REDACTED], [REDACTED], nata in [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nato
in [REDACTED] [REDACTED] - già residenti a Colognola ai Colli (VR) in via Montanara civ. n. 1,
scala A, piano 1, int. 1 - risultano cancellati dell'anagrafe comunale dal 04.03.2020 perché *irre-
peribili ad accertamento*. (allegati **E.3, E.4**).

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà in capo a [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio
di Verona (rif. allegati **E.6, E.7**):

Comune di Colognola ai Colli (VR), sez. Terreni – fg. 19

m.n. 1381 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.15.99 - partita 1

Comune di Colognola ai Colli (VR), sez. Urbana - fg. 19 - via Montanara

m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 - cl. 4^a - vani 6,5 - sup. m² 106 - rd. € 520,33 - piano 1

m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 30 - sup. m² 30 - rd. € 46,48 - piano S2

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

[REDACTED], nata in [REDACTED], proprietà per **1/2** in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per **1/2** in regime di comu-
nione dei beni con [REDACTED]

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Colognola a/C fg. 19, m.n. 1381 EU di ha 0.15.99 deriva per variazione identifica-
tivo per allineamento mappe dal m.n. 224 - ENTE URBANO, derivante dal m.n. 224 - *seminativo* di ha



0.15.99 a sua volta derivante da frazionamento con tipo del 17/06/1982 (in atti dal 1996) del m.n. 224 di ha 0.18.71 – con riserva catastale per mancanza di atti precedenti.

Gli identificativi CEU fg. 19, m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6 derivano da modifiche dei precedenti identificativi NCEU fg. 19, m.n. 579 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 579 sub 18 - cat. C/6 derivanti dall'impianto meccanografico del 1987.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del *Condominio EX GRATTACIELO* nel quale è compreso ai piani 1-S2 l'appartamento con accessori e pertinenze oggetto di stima in Comune di Colognola ai Colli, risulta:

via Montanara n. 4 37030 Colognola ai Colli (VR)

Il *Condominio EX GRATTACIELO* sul m.n. 1381 del fg. 19 CT comprendente l'appartamento pignorato al piano 1 con autorimessa al piano S2 è stato realizzato nel 1978/80 ed è costituito da un edificio a linea elevato a 3 piani f.t. con due piani scantinati disposto in prossimità dell'angolo est dell'imbocco di via Montanara sul lato nord della *SR 11 – Padana superiore* (via Strà in sito) che collega Verona a ovest con Soave a est; via Montanara collega Colognola ai Colli a nord con Caldiero a sud.

L'ingresso condominiale del civ. 4 prospetta verso via Montanara a ovest dell'edificio.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di **1/2** ciascuno della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - senza elaborato planimetrico - risulta sostanzialmente corretta in termini di consistenza erariale, salvo l'errata attribuzione della planimetria del m.n. 1381 sub 2 (angolo sud est) con quella del m.n. 1381 sub 10 (effettivamente nell'angolo nord-ovest dell'edificio), oggetto di segnalazione del CTU all'AG. DEL TERRITORIO e aggiornabile senza rilevanza erariale.

seguono:

- *brano mappale CT fg. 19 del Comune di Colognola ai Colli*
- *planimetria CEU fg. 19, m.n. 1381 sub 2 (appartamento al piano 1 - angolo sud est) riferita alla posizione riscontrata e planimetria m.n. 1381 sub 18 (autorimessa al piano S2) in scala originale 1:200*

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



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

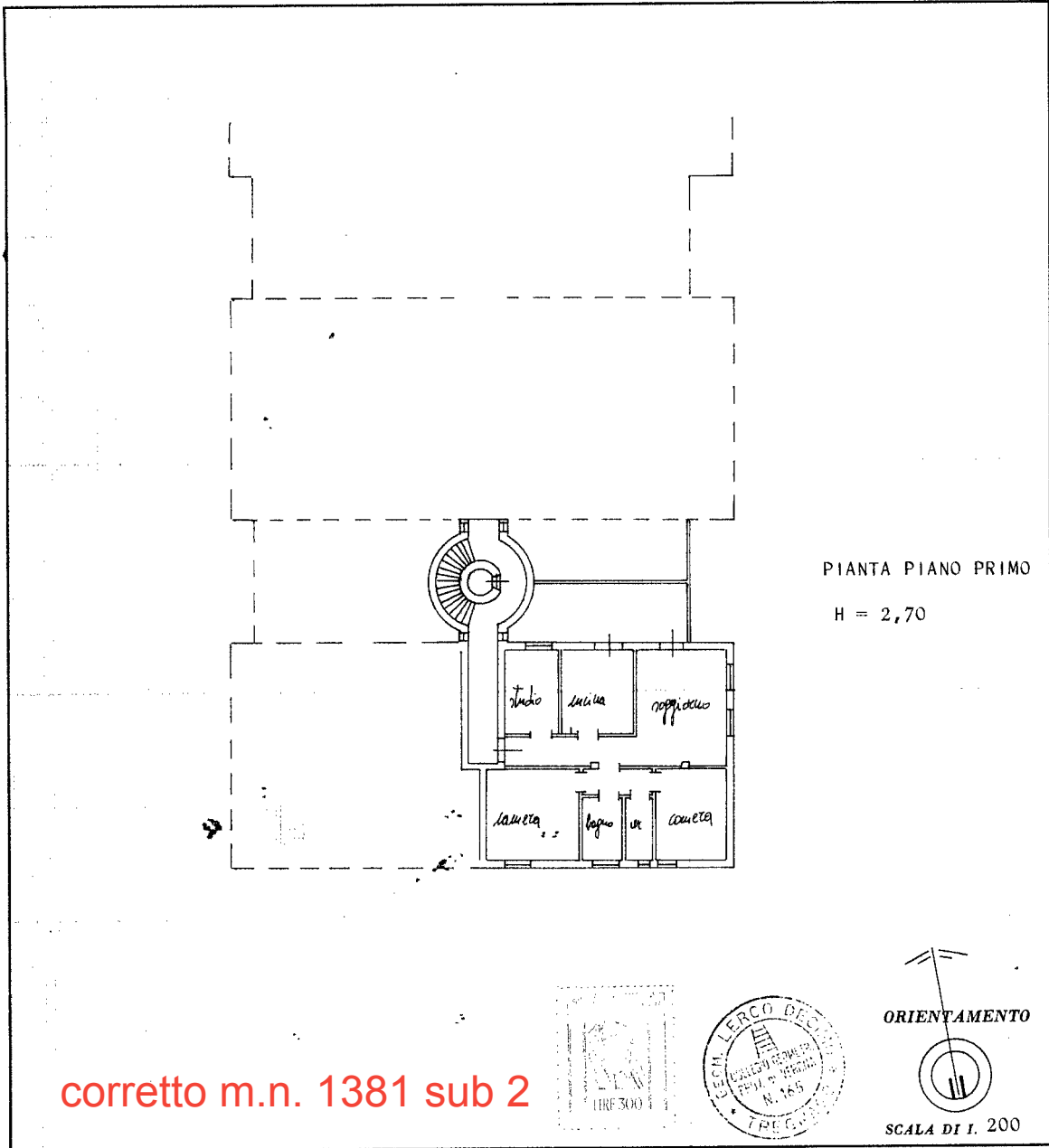
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLOGNOLA AI COLLI Via MONTANARA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	12 MAG. 1980 547	Sub 10 F. 13 MAP. 573 A/2
------------------	---------------------	---------------------------------

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LERCO DECIMO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di VERONA

DATA 8/5/1980

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

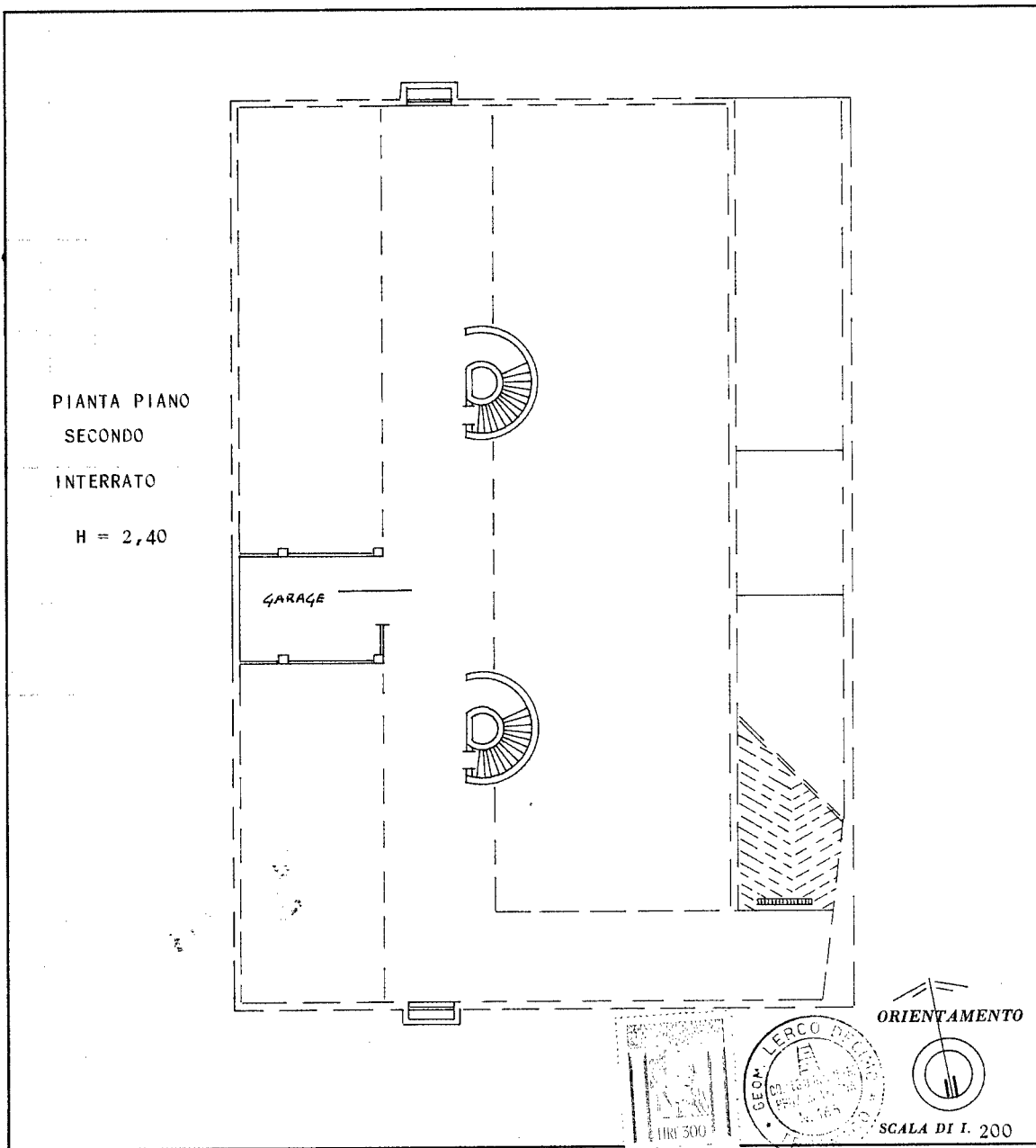
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLOGNOLA AI COLLI Via MONTANARA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12 MAG 1980
PROT. N° 529

T. 49
Sub. 18
P. 579
PAT - c/o

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LERO DECIMO
Iscritto all'Albo de GEOMETRA
della Provincia di VERONA
DATA 8/5/1980
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto nell'angolo sud est del piano 1° del *Condominio EX GRATTACIELO* che è un edificio in linea elevato a tre piani f.t., composto da zona giorno con ingresso, stanza (studio), cucina, soggiorno con la terrazza coperta, disimpegno, bagno, w.c./lavanderia e due stanze da letto e con autorimessa a piano 2° interrato, con ingresso condominiale in via Montanara n. 4, sito a Colognola ai Colli (VR), così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Colognola ai Colli (VR)**, sez. Urbana, **fg. 19** - via Montanara

m.n. 1381 sub 2 - ct. A/2 - cl. 4 - vani 6,5 - sup. m² 106 - rd. € 520,33 - piano 1

m.n. 1381 sub 18 - ct. C/6 - cl. 5 - con. m² 30 - sup. m² 30 - rd. € 46,48 - piano S1

Comune di Colognola ai Colli (VR), sez. Terreni – fg. 19

m.n. 1381 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.15.99 - partita 1

Vanno considerati i diritti condominiali connessi alla quota millesimale complessiva di **44,000** di proprietà che includono le parti comuni dei 2 vani scala, le corsie di manovra e il parcheggio esterno, come riportato al punto D.1.3.3.

Confini m.n. 1381: a nord, m.n. 618 (via della Libertà), a est m.n. 275 (*campo sportivo di terzi*), a sud m.n. 1234 (*lotto edificato di terzi*) e a ovest via Montanara, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata l'intera piena proprietà di un appartamento a piano 1° con garage a piano 2° scantinato del *Condominio EX GRATTACIELO*, sito a Colognola a/C in via Montanara n. 4.

Colognola ai Colli (VR) è un Comune di 8.682 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2023) posto a circa 15 km (l.a.) a est di Verona, in fregio a nord della *S.R. 11 Padana superiore* – tra S. Martino Buon Albergo a ovest e Soave a est, col territorio di 20,83 km² compresi nella *Lessinia*, classificato al 14° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,35 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore di agricoltura e servizi.

via Montanara è la strada perpendicolare alla *S.R. 11* che collega Colognola a/C a nord con Caldiero a sud; il *Condominio EX GRATTACIELO* (edificio in linea di 3 piani f.t. sul m.n. 1381 del fg. 19, comprendente le unità staggite) è situato nell'angolo nord est dell'incrocio, in località *Strà/Montanara/Pieve* che comprende la zona produttiva di Colognola ai Colli.



La località *Strà/Montanara/Pieve* è una zona a carattere residenziale e produttiva con attività commerciali - tra i quali la Cantina sociale di Colognola a/C a nord di via della Libertà e del *Condominio EX GRATTACIELO* - e con edifici variamente elevati a 2/3 piani f.t. ed è connessa alla grande viabilità del Veneto e dotata di tutti i servizi urbani.

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

L'appartamento oggetto di stima m.n. 1381 sub 2 occupa l'angolo sud est del piano 1° dell'edificio di via Montanara al civ. 4 denominato *Condominio EX GRATTACIELO*.

Il *Condominio EX GRATTACIELO* sul m.n. 1381 del fg. 19 comprendente al piano 1° f.t. l'appartamento pignorato con l'autorimessa a piano 2° scantinato è un edificio in linea elevato a 3 piani f.t. oltre ai 2 piani interrati ed è composto a piano terra da 4 unità commerciali con accessori e da una banca, al piano 1° e al piano 2° da 6 appartamenti per ogni piano con due vani scala, al piano 1° scantinato da 7 locali accessori (magazzini o cantine) e a piano 2° scantinato da 13 autorimesse e un locale comune oltre a posti auto scoperti a piano terra (parcheggio a ovest e a nord del condominio).



foto 1 - vista da sud ovest del condominio *EX GRATTACIELO* sul m.n. 1381 col piano terra a destinazione commerciale o terziaria e i piani 1° e 2° a destinazione residenziale. In primo piano a sinistra della foto la via Montanara con l'ingresso condominiale al civ. 4 al centro dell'edificio

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'appartamento m.n. 1381 sub 2 oggetto di stima è disposto nell'angolo sud est del piano 1° del condominio *EX GRATTACIELO*, che è un edificio in linea elevato a 3 piani f.t., ed è composto da zona giorno con ingresso, studio (usato come deposito), cucina e soggiorno con terrazza coperta esclusiva e da zona notte con disimpegno, letto 2, bagno, w.c. lavanderia e letto principale e con autorimessa a piano 2° interrato, con l'ingresso condominiale in via Montanara n. 4 – scala A (sud) a Colognola ai Colli (VR).



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) LU_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano 1	ingresso	5,85	1,32	2,70	-	-	7,72
	studio	2,39	3,70		1,50	0,17	8,84
	cucina	3,26	3,70		2,20	0,18	12,06
	soggiorno	4,00	5,12		5,20	0,25	20,48
	terrazza	9,52	2,71	-	-	-	25,80
	disimpegno	3,34	1,13	2,70	-	-	3,77
	letto 2	3,09	4,01		1,50	0,12	12,39
	w.c.	1,36	2,78		0,36	0,10	3,78
	bagno	1,88	2,78		1,25	0,24	5,23
	letto 1	3,95	4,01	1,50	0,09	15,84	
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 1381 sub 2							115,92
piano S2	autorimessa m.n. 1381 sub 18	6,06	4,58	2,29	-	-	27,75
TOTALE LOTTO UNICO							143,67

Tutti i pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, dello studio (*deposito*), del w.c. e delle 2 stanze da letto sono in ceramica di vari formati e decori con battiscopa in legno, quelli dei pavimenti della cucina e del bagno col relativo rivestimento sono in ceramica semplice e il pavimento della terrazza è in piastrelle da esterni. Gli infissi esterni dell'appartamento sono in legno verniciato e tapparelle in PVC. L'autorimessa a piano 2° interrato è pavimentata in cemento liscio. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'appartamento è di m 2,70 e nell'autorimessa è di m 2,29.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali del *Condominio EX GRATTACIELO* comprendente l'appartamento pignorato al piano 1° appaiono normali, considerato che l'edificio è stato realizzato nel 1979/80, quindi prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici, ed è costituito da un edificio in linea elevato a 3 piani f.t. con 2 vani scala e con 2 piani interrati ed è disposto in fregio al lato est della via Montanara sul m.n. 1381 del fg. 19 CT.

L'edificio è stato realizzato con telaio strutturale in c.c.a. con fondazioni a travi rovesce centrali, muri perimetrali dello scantinato e vani scala in c.c.a., muri d'ambito di tamponamento e divisori



in laterizio, solai intermedi e copertura in laterocemento e pianta regolare tipo di m 22,00 x 40,00 progettuali e altezza di m 9,30 dal marciapiede all'intradosso del solaio a piano 2°.

Le strutture depositate sono state calcolate dall'Ing. G. LUDOVICI e il collaudo statico del 22.03.1980 è stato dimesso dall'Ing. A. ZAMPIRON.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario (cucina, un bagno e un w.c. con lavello) dell'appartamento sono stati realizzati con i tipi di progetto (fine anni '70); l'impianto termico installato è autonomo con caldaia a gas metano ARISTON installata nella cucina e non utilizzata in quanto l'utenza del gas non è allacciata - anche la cucina funziona con bombola asseritamente priva di certificazioni di sicurezza - comunque da verificare e verosimilmente da sostituire per evidente vetustà e per normale presidio del degrado d'uso e dell'efficienza funzionale.

Le coibentazioni sono state progettate nel 1978 in base all'allora vigente legge 373/1976, quindi con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe bassa, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di sostituzione degli impianti e miglioria generale delle coibentazioni e anche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e con l'eliminazione o la riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Il *Condominio EX GRATTACIELO* sul m.n. 1381 in via Montanara comprende l'ingresso comune al civ. 4 di via Montanara con due distinti vani scala, aventi in comune il piano terra con il corridoio d'ingresso. Il vano scala dell'unità staggiata è in vano sud (scala A).

Al piano terra, risulta la pertinenza condominiale esterna col parcheggio a nord dell'edificio in fregio alla via della Libertà con posti auto scoperti con il cartello "*riservato ai condomini*" e la corsia di manovra della rampa d'accesso ai 2 piani interrati (recintata e chiusa da cancello), a ovest dell'edificio sul fronte di via Montanara c'è il parcheggio utile per i negozi e la banca con il relativo percorso di manovra e il passaggio pedonale esteso al lato sud dell'edificio, che presenta il prospetto con l'ingresso di servizio della banca.

L'edificio è stato allibrato in catasto senza l'elaborato planimetrico, per cui possono essere ritenuti beni comuni non censibili dell'appartamento l'ingresso condominiale al civ. 4 di via Montanara e il vano scala A ai piani terra e 1° e per l'autorimessa anche il vano scala A ai piani 1° e 2° scantinato, la rampa d'accesso e la corsia di manovra dell'autorimessa al piano



2° scantinato, oltre alla pertinenza comune a piano terra per l'accesso pedonale e carraio del *Condominio EX GRATTACIELO*.

Va rilevato che i b.c.n.c. non risultano riportati né menzionati negli elaborati grafici e nell'atto di provenienza del 2002, dov'è riportata la quota millesimale di proprietà di **44** millesimi totali.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Per l'appartamento m.n. 1381 sub 2 oggetto di stima vanno considerati i diritti d'uso costituiti dall'accesso pedonale al vano scala A del *Condominio EX GRATTACIELO* che prospetta direttamente al centro del lato ovest dell'edificio al civ. 4 di via Montanara - il vano scala è collegato al piano 2° scantinato con l'autorimessa pertinenziale dell'appartamento.

L'accesso carraio delle autorimesse a piano 2° scantinato è costituito dalla rampa con cancello proveniente da via della Libertà sul lato nord del condominio (a est di via Montanara).

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) che comprende il Com. di Colognola a/C è stato ratificato con D.G.R.V. n. 4152 del 18/12/2007 e il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con D.C.C. n. 9 del 12.04.2010 seguita da n. 16 varianti parziali delle quali la variante n. 8 approvata con D.C.C. n. 38 del 20 2016 costituisce la vigente *stesura coordinata*.

L'edificio condominiale comprendente le unità oggetto di stima e la relativa area di pertinenza (il m.n. 1381 del fg. 19 CT) risultano attualmente classificati nel P.I. come *ZTO B - Completamento edilizio (NTO art. 93)* in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 93 delle NTO che includono la *sostituzione edilizia* nel rispetto degli indici di zona fissati nel repertorio normativo, con destinazione residenziale e destinazione commerciale, direzionale e sociale nel limite massimo totale del 50% del volume dell'edificio e del 15% del piano 1°.

Gli indici di zona del lotto condominiale B11/13 di m² 1.599 riportati nel repertorio normativo, con volume e copertura totalmente saturi nella pertinenza, sono i seguenti:

If (indice fondiario) = **2,00** m³/m²

C (rapporto di copertura) = **35%**

H (altezza massima) = **10,00** m (n. massimo dei piani **3**)

Ds (distanza da strade) = DLgs n. 285/1992, DPR n. 495/1992 e DM 1444/1968



Dc (distanza da confini) = minimo **5,00** m

Df (distanza da edifici) = minimo **10,00** m

Nella ZTO B è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianali non moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata (allegato **E.9**).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Colognola ai Colli né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Non risulta depositato l'elaborato planimetrico del *Condominio EX GRATTACIELO*

Le planimetrie dell'appartamento m.n. 1381 sub 2 e dell'autorimessa m.n. 1381 sub 18 risalgono alla costituzione del 1980 e risultano sostanzialmente conformi a quanto autorizzato in termini di consistenza, salvo l'inversione della posizione dell'unità staggita m.n. 1381 sub 2 - che è localizzata nell'angolo sud est del piano primo dell'edificio e non nell'angolo nord ovest - con quella del m.n. 1381 sub 10 di terzi, che reca tra l'altro la corretta posizione dei locali.

Gli errori indicati non hanno alcuna rilevanza erariale e tantomeno amministrativa, perché l'appartamento è stato in effetti realizzato in conformità al progetto autorizzato, anche in relazione alla forometria del prospetto sud dell'edificio ed è stata segnalata all'Ag. del Territorio.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'edificio condominiale comprendente l'appartamento al piano 1° con accessori e relative pertinenze CEU m.n. 1381 sub 2 e m.n. 1381 sub 18 situato in via Montanara civ. 4 a Colognola ai Colli (VR) e la sanatoria condominiale dell'appartamento oggetto di stima:

- Concessione edilizia n. 109 prot. 3798 del 13.10.1977 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED], riguardante la costruzione di un fabbricato a uso negozi, uffici e abitazioni in località Strà - via Montanara, fg. XIX, m.n. 224-275 del Comune di Colognola ai Colli, con progetto dell'Arch. R. LAVAZZA, visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, della C.E. Comunale e



degli uffici competenti; a seguito di richiesta, in data 21.05.1978 la C.E. 109 è stata volturata all'acquirente del terreno subentrato [REDACTED]

- Permesso di abitabilità prot. n. 2084 del 03.05.1980, riguardante l'intero edificio realizzato per conto di [REDACTED] in via Montanara a Colognola ai Colli sul m.n. 224 del fg. XIX, recante l'inizio lavori 15.07.1978 e la fine 22.03.1980 e il collaudo statico redatto dall'Ing. A. ZAMPIRON depositato il 24.03.1980.

- D.I.A. prot. 13459 del 09.10.2000 depositata dall'amministratore del *condominio EX GRATTACIELO* in via Montanara n. 4 sul m.n. 224 del fg. 19 per straordinaria manutenzione della copertura piana e delle facciate;

- S.C.I.A. in sanatoria n. 275/21 prot. 1752 del 02.02.2021 depositata dall'amministratore del *condominio EX GRATTACIELO* in via Montanara n. 4 sul m.n. 1381 del fg. 19 del Com. di Colognola ai Colli, riguardante le opere di adeguamento alla normativa antincendio dei piani interrati con modifiche dell'edificio in particolare per l'aumento della dimensioni delle bocche di lupo d'areazione e il tamponamento delle aperture interne e l'intonacatura del soffitto per ottenere la prescritta resistenza al fuoco REI 120 dell'autorimessa a piano 2° interrato.

- Permesso di costruire in sanatoria n. 6/2022 prot. 3604 del 22.02.2022 rilasciata all'amministratore del *condominio EX GRATTACIELO* in via Montanara n. 4 delle unità m.n. 1381 sub 4, 1381 sub 11, 1381 sub 5 e 1381 sub 13 del fg. 19 del Com. di Colognola a/C. (allegato **E.10**)

Il *condominio EX GRATTACIELO* sul m.n. 1381 comprendente l'appartamento staggito a piano 1° del civ. 4 di via Montanara ha l'impianto risalente al 1978/80, è stato munito del certificato di abitabilità in data 03.05.1980 con partizione rilevata conforme a quanto autorizzato per le unità staggite e con richiesta di Certificato di prevenzione incendi in corso di definizione.



foto 2 - scorcio visto da sud est dell'angolo sud est del *condominio EX GRATTACIELO* prospettante a est verso il campo sportivo parrocchiale, con le finestre del soggiorno (al centro della foto), la terrazza coperta e le finestre della zona notte (fianco sud, a sinistra nella foto) del m.n. 1381 sub 2 al piano 1° evidenziate in colore giallo



L'appartamento al piano 1° della scala A (sud) è composto da zona giorno con ingresso, stanza (*studio*), cucina, soggiorno con la terrazza coperta, disimpegno, bagno, w.c./lavanderia e due stanze da letto e con autorimessa a piano 2° interrato, con ingresso condominiale in via Montanara n. 4 a Colognola ai Colli (VR).

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto (salvo corretta attribuzione della planimetria catastale allibrata), non risultano evidenze d'irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento con accessori e pertinenze pignorato a Colognola ai Colli, CEU fg. 19, m.n. 1381 sub 2 occupa l'angolo sud est del piano 1° del condominio EX GRATTACIELO - che è un edificio in linea elevato a 3 piani f.t., munito di certificato di agibilità nel 1980 e ubicato al civ. 4 di via Montanara - con l'autorimessa a piano 2° scantinato e risulta dal 2004 allibrato per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà a [REDACTED] e [REDACTED], che lo hanno utilizzato come residenza dal 2003 fino alla cancellazione dall'anagrafe per irreperibilità nel 2020.

Attualmente, vi risiedono per asserito accordo verbale [REDACTED] con la compagna, che affermavano di non avere altre disponibilità né rapporti con il Condominio.

L'appartamento risulta in condizioni pessime, con necessità di presidio del degrado d'uso generale e in particolare e della manutenzione straordinaria e verifica funzionale dell'impianto di riscaldamento autonomo e degli impianti elettrico e idro/sanitario.

In particolare, si riscontrano evidenze di condensa sulle pareti e soffitti dell'appartamento e la mancanza di condizioni di sicurezza dell'impianto di adduzione del gas da bombola interna.

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



foto 3 - La caldaia scalda acqua installata nella cucina, è funzionante a gas metano, la cui utenza risulta non attiva e i fornelli della stessa cucina sono alimentati con bombola, il tutto privo di certificazioni di corretta e sicura posa in opera.



D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'appartamento è stato dal 2003 al 2020 la residenza anagrafica dei proprietari esegutati e risulta attualmente occupato con asserito assenso verbale da [REDACTED] con la compagna, che risultano essere attualmente gli unici occupanti.

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

[REDACTED] con la compagna occupano l'appartamento staggito senza titoli opponibili alla procedura.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 06.08.2008 n. 18697 RG e n. 3621 RP a garanzia del mutuo di € 129.000,00 di capitale ed € 258.000,00 totali della durata di anni 18 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6*.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 20.05.2010 n. 19593 RG e n. 4450 RP a garanzia del mutuo di € 32.000,00 di capitale ed € 64.000,00 totali della durata di anni 19 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6*.

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

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 24.11.2017 n. 48435 RG e n. 7942 RP per ruolo del 17.11.2017 n. 1885/12217 [REDACTED] di € 101.192,83 capitale e di € 202.385,88 totali a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6*.



Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 22.01.2019 n. 1952 RG e n. 269 RP per decreto ingiuntivo rep. n. 3301 del 05.09.2018 del Tribunale di Verona a garanzia di € 30.459,59 di capitale e di € 32.246,34 totali a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 188,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta nel caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione - con riserva per l'ipoteca fiscale, oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 01.02.2024 al n. 3941 RG e 2936 RP a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in *Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 19 - m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6.*

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

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze o liquidazioni riferite ai beni staggiti.

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

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

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non risultano convenzioni di pianificazione edilizia in atti.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio condominiale è stato realizzato in zona attualmente classificata come *ZTO B – Completamento edilizio* con ordinarie formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione, senza vincoli riguardanti la presenza di zone vicine classificate *ZTO A - Centro storico*.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio condominiale è stato edificato nel 1978 con Concessioni edilizie non convenzionate.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico delle unità pignorate sono costituite dagli accessi pedonali e carraio del condominio EX GRATTACIELO su via Montanara.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

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

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

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

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

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'appartamento con accessori e pertinenze m.n. 1381 sub 2 (rubricato nei bilanci come unità A2 [REDACTED]) fa parte del *condominio EX GRATTACIELO*, che è costituito da un edificio in linea elevato a 3 piani f.t. oltre al piano scantinato ed è composto nei bilanci condominiali da n. 5 unità commerciali/direzionali (A13-A27-A34-A35-A38) a piano terra e da n. 12 unità residenziali (*appartamenti A2/A7-A9/A12-A40/41*) ai piani da 1° e 2° con tutte le loro relative pertinenze e accessori ai piani 1° e 2° scantinato.



I diritti e gli oneri connessi alla quota totale di **44,000** millesimi di proprietà del condominio EX GRATTACIELO relativi all'**unità condominiale A2 - [REDACTED]** [REDACTED] staggiata (appartamento al piano 1° - angolo sud est - con autorimessa al piano 2° scantinato) riguardano la comunione delle parti edilizie riportate nel Codice civile con l'impianto di riscaldamento autonomo per tutte le unità residenziali e il consuntivo della gestione ordinaria dall'01.05.2022 al 30.04.2023 riportava per l'unità A2 - [REDACTED] spese consuntive annuali di **€ - 770,78** al netto del riporto di saldo dell'annualità precedente di € - 10.166,91 e del rateo versato di € 0,00 per un totale a debito dell'unità A2 - [REDACTED] di € - 10.937,69, a fronte dell'importo totale del consuntivo ordinario 2022/2023 condominiale di € - 13.962,19 e saldo finale di € - 832,38.

Le spese condominiali ordinarie del preventivo dall'01.05.2023 al 30.04.2024 ammontavano per l'unità A2 - [REDACTED] ad **€ - 506,59** al netto del riporto di saldo consuntivo anno precedente di € - 10.937,68 per un debito totale corrente di € - 11.444,27 di cui risultano ancora riferibili alle pregresse annualità € - 10.166,91 a fronte dell'importo totale del preventivo ordinario 2023/2024 condominiale di € - 23.027,58 - salvo il consuntivo finale.

Non risultano versamenti attestati dall'Amministratore.

Risulta richiesto il saldo del pagamento di spese straordinarie dal 10.03.2019 al 31.01.2024 per "pratica di prevenzione incendi delle autorimesse" per l'unità A2 - [REDACTED] per un totale di **€ - 341,92** aggiornato in data 11.04.2024.

Pertanto il debito totale delle annualità correnti - risultando scaduto il rateo corrente, risulta di **€ - 1.277,77** relativi agli esercizi 2022/2024 al netto delle spese straordinarie pregresse.

La quota millesimale totale associata nei bilanci alla *proprietà e residenti* dell'unità pignorata (A2 - [REDACTED]) è di **40,000** millesimi, per la *gestione autorimessa* è di 25,660 millesimi e per le *scale* è di 56,000 millesimi, la *fognatura* viene suddivisa tra 16 unità (resta escluso l'ufficio AULSS 9).

La pratica **VVF 44586** di prevenzione incendi dell'autorimessa condominiale affidata al P. I. Maurizio ALBI è asseritamente conclusa salvo l'allacciamento dell'impianto antincendio interno alla rete idrica esterna e l'amministratore del *condominio EX GRATTACIELO* è il Geom. Massimo ZANARDI, tel. 045 8980855.



D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto di vendita sono una civile abitazione con accessori e un'autorimessa situati in edificio condominiale acquistati da persone fisiche il 22.10.2002 come residenza propria.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 e 1381 sub 18 - cat. C/6 CEU del Comune di Colognola ai Colli costituiscono l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (lotto unico).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale (o commerciale)* dell'appartamento oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, la terrazza) il coefficiente di millesimazione di 0,20 e all'autorimessa il coefficiente di 0,75. L'area di sedime e le pertinenze condominiali sono incluse nella stima. Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$Sv = (((6,04 \times 1,444) + (2,68 \times 4,07) + (3,36 \times 4,07) + (4,37 \times 5,5) + (9,52 \times 2,71 \times 0,2) + (3,44 \times 1,24) + (3,46 \times 4,39) + (1,46 \times 3,15) + (1,98 \times 3,15) + (4,12 \times 4,39)) \times p.1 + (6,46 \times 4,66 \times 0,75) \times p.S2) = m^2 \mathbf{133,45}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	h netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Sr×cft M
piano 1	ingresso	6,04	1,44	2,70	8,72	1,00	8,72
	studio	2,68	4,07		10,91	1,00	10,91
	cucina	3,36	4,07		13,68	1,00	13,68
	soggiorno	4,37	5,50		24,04	1,00	24,04
	terrazza	9,52	2,71	-	25,80	0,20	5,16
	disimpegno	3,44	1,24	2,70	4,27	1,00	4,27
	letto 2	3,46	4,39		15,19	1,00	15,19
	w.c.	1,46	3,15		4,60	1,00	4,60
	bagno	1,98	3,15		6,24	1,00	6,24
	letto 1	4,12	4,39		18,09	1,00	18,09
TOTALE APPARTAMENTO m.n. 1381 sub 2					131,52		110,88
piano S2	autorimessa m.n. 1381 sub 18	6,46	4,66	2,29	30,10	0,75	22,58
TOTALE LOTTO UNICO					161,62		133,45



D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione (appartamento in condominio) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

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

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



difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

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

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

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

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati nel comparto periferico lungo la SS 11 a Colognola a/C - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 1.045 €/m² con riscontro di un calo nel decennio (- 5,26% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014), tendenziale positivo.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'APPARTAMENTO:

I principali elementi di valutazione che nell'appartamento del condominio EX GRATTACIELO sito in via Montanara a Colognola ai Colli si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

*Appartamento al piano 1 di un condominio a 3 piani f.t. (-3%), con autorimessa al piano S2 senza ascensore (-4%), sito nel contesto periferico di Colognola a/C in zona di grande traffico interprovinciale (-4%) - (cft **P** = 0,89)*

*Qualità funzionale e strutturale normale, con necessità di presidio del degrado d'uso delle facciate del condominio e delle finiture interne e degli infissi esterni dell'appartamento (-10%), con necessità di completamento del presidio antincendio delle autorimesse (-4%) e di verifica funzionale degli impianti termico idro/sanitario ed elettrico (-9%) - (cft **S** = 0,77)*



La disponibilità generale è limitata dalla condizione di promiscuità condominiale (-5%) e dall'uso in atto (-3%) - (cft D = 0.92)

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

$$\text{cft C} = (0,89 \times 0,77 \times 0,92) = \mathbf{0,630476}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
mn 1381/2-18	0,89	0,77	0,92	0,630476

VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'appartamento con accessori e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_T} = (1.045,00 \text{ €/m}^2 \times 0,630476 \times 133,45 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{87.923,19}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
mn 1381/2-18	1.045,00	0,630476	658,85	133,45	87.923,19

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

$$\mathbf{V_T} = \text{€ } 87.923,19 \text{ arrotondato a € } \mathbf{87.900,00} \text{ (euro ottantasettemilanovecento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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



D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado dei paramenti murari esterni del condominio e degli infissi esterni, risulta necessaria la verifica professionale degli impianti interni dell'appartamento staggito anche in relazione al mancato o parziale utilizzo dei locali e degli stessi impianti e pertanto è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione del 6% del valore d'estimo dei beni staggiti.

Il valore di stima al netto delle decurtazioni V_{Tnd} risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (87.923,19 \times 0,94) = 82.647,80$ arrotondato a € **82.600,00** (euro ottantaduemilaseicento/00)

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di un appartamento disposto nell'angolo sud est del piano 1° del Condominio EX GRATTACIELO che è un edificio in linea elevato a tre piani f.t., composto da zona giorno con ingresso, stanza (studio), cucina, soggiorno con la terrazza coperta, disimpegno, bagno, w.c./lavanderia e due stanze da letto e con autorimessa a piano 2° interrato, con ingresso condominiale in via Montanara n. 4, sito a Colognola ai Colli (VR) e così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Colognola ai Colli (VR), C.T. - fg. 19

m.n. 1381 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.15.99 - partita 1

Comune di Colognola ai Colli (VR), C.E.U. - fg. 19 - via Montanara

m.n. 1381 sub 2 - cat. A/2 - cl. 4^a - vani 6,5 - sup. m² 106 - rd. € 520,33 - piano 1

m.n. 1381 sub 18 - cat. C/6 - cl. 5^a - con. m² 30 - sup. m² 30 - rd. € 46,48 - piano S2

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 82.600,00

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

Verona, 26 Aprile 2024

lo Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza dei beni

atto di compravendita del 22.10.2002 n. 60669 rep. Notaio CHIDDO per l'acquisto di [REDACTED] dell'immobile in Com. di Colognola a/C, CEU fg. 19, m.n. 579 (ora 1381) sub 2 - cat. A/2 e m.n. 579 (ora 1381) sub 18 - cat. C/6 e testamento olografo del 27.06.2002

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (comunicazione Anagrafe)

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.04 - Stato di famiglia storico

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

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 19 elaborato in scala 1:2000

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

E.06.3 - brano mappale fg. 19 e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

E.06.4 - brano mappale fg. 19

E.06.5 - elenco subalterni del m.n. 1381 (elaborato planimetrico non allibrato)

E.06.6 - planimetria m.n. 1381 sub 2 CEU - versione allibrata incoerente segnalata a Uff. TERRITORIO

E.06.7/8 - planimetrie catastali m.n. 1381 sub 2 - versione corretta - e m.n. 1381 sub 18 CEU

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica terreni fg. 19, m.n. 1381 CT

E.07.2/3 - n. 2 visure storiche fabbricati fg. 19, m.n. 1381 sub 2 – m.n. 1381 sub 18 CEU

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

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

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 3.b - 09/2011) di Colognola a/C

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

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - concessione edilizia n. 109 del 13.10.1977 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante) per la costruzione di un fabbricato a uso negozi, uffici e abitazioni in località in via Montanara a Strà di Colognola ai Colli sui m.n. 224-275 del fg. XIX, con voltura del 21.05.1978

E.10.2 - permesso di abitabilità prot. n. 2084 del 03.05.1980 del condominio in via Montanara a Colognola ai Colli sul m.n. 224 del fg. XIX, con collaudo statico del 24.03.1980

E.10.3 - D.I.A. prot. 13459 del 09.10.2000 per straordinaria manutenzione della copertura piana e delle facciate del condominio EX GRATTACIELO in via Montanara n. 4 sul m.n. 224 del fg. 19

E.10.4 - S.C.I.A. in sanatoria prot. 1752 del 02.02.2021 per adeguamento alle norme antincendio del condominio EX GRATTACIELO in via Montanara 4 sul m.n. 1381 del fg. 19 del Com. di Colognola a/C

E.10.5 - permesso di costruire in sanatoria n. 6/2022 del 22.02.2022 con stralcio progetto (intestazioni e piante) dei m.n. 1381 sub 4/11/5/13 del condominio EX GRATTACIELO in via Montanara Colognola a/C

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

Comunicazione dell'Ag. delle ENTRATE di assenza di contratti di locazione registrati

E.11b - Bilanci condominiali

E.11b.1 - bilancio consuntivo 2022/2023 del condominio EX GRATTACIELO con relativo riparto

E.11b.2 - bilancio preventivo 2023/2024 del condominio EX GRATTACIELO con relativo riparto

E.11b.3 - posizione dell'unità condominiale A2 – [REDACTED]

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

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

*N.B.: i capitoli dell'indice con numerazione non rilevata in grassetto **non sono riportati** nella presente stima*

