

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 409/2019 a cui sono riunite le N. 100/2023 e N. 305/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott. Attilio Burti</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Marta Fincato - [fincarch@gmail.com](mailto:fincarch@gmail.com) - tel. 346.7727151

Custode Giudiziario

Avv. Guido Cinalli - [guido.cinalli@studiocinalli.it](mailto:guido.cinalli@studiocinalli.it) - tel. 0458032745

marta fincato architetto  
via monte cengio, 1 - 37128 verona  
e-mail: [fincarch@gmail.com](mailto:fincarch@gmail.com) - PEC: [martafincatoarchitetto@messaggipec.it](mailto:martafincatoarchitetto@messaggipec.it)  
p. IVA 02151360233 - CF: FNC MRT 62P60 L781D

---

## Sommario

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....	4
D.1.1.	Proprietà .....	4
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio .....	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni .....	10
D.1.3.2.	Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato .....	11
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	23
D.1.3.4.	Individuazione dell’accesso o degli accessi del bene immobile .....	24
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona .....	24
D.1.5.	Situazione catastale dell’immobile .....	27
D.1.6.	Situazione edilizia dell’immobile.....	28
D.1.7.	Stato di occupazione dell’immobile.....	30
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d’occupazione dell’immobile .....	30
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	30
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente .....	33
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	35
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	35
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	35
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	35
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale .....	35
D.1.13.	Valutazione del lotto .....	35
D.1.13.1.	Consistenza .....	35
D.1.13.2.	Criteri di stima.....	36
D.1.13.3.	Stima.....	37
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima.....	39
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	40

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE n. <b>419/2019</b> a cui è riunita la n. RGE n. <b>100/2023</b> e la RGE n. <b>305/2023</b>
<b>Lotto</b>	UNICO
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero di due unità ad uso negozio e quota di 50/1000 di area urbana
<b>Tipologia immobile</b>	N. 2 Unità immobiliari ad uso negozio/esposizione all'oggi fuse tra loro mediante incorporazione di "galleria coperta" ad uso esclusivo Sup. commerciale complessiva mq 373 circa e quota di area urbana
<b>Ubicazione</b>	Comune di Lavagno (VR), Frazione Vago di Lavagno, Via Ponte Asse n° 27
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno VR), Foglio 15 <b>mapp. n°: 914 sub. 2-3</b> cat. C/1 e area urbana <b>mapp. 930</b> cat. F/1
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	<b>€225.400,00</b>
<b>Stato di occupazione</b>	Beni attualmente occupati senza titolo – proposta indennità per occupazione temporanea autorizzata dal Giudice, ma il contratto non è stato perfezionato
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 4.000,00 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	SI: servitù a favore di "ENEL" trascr. 5 agosto 1992 ai nn. 24139/17124
<b>NOTE</b>	Allo stato di fatto le due unità pignorate mapp. 914 sub. 2-3 sono state fuse tra loro mediante incorporazione di una "galleria coperta" individuata con il mapp. 914 sub. 16 – b.c.n.c. ai subb. 2-3. Il bene comune mapp. 914 sub. 16 non è stato espressamente pignorato.

*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.*



---

- m.n. 914 sub. 16 in via Ponte Asse P.T. ("galleria scoperta esclusiva" comune ai sub. 2-3). Nella vendita è altresì compresa la quota pari a 50/1000 (cinquanta millesimi) dell'area urbana scoperta di pertinenza al fabbricato di cui le unità in oggetto sono parte, destinata a spazio di manovra e parcheggio privato, coi posti auto scoperti, in uso esclusivo ricadenti entro l'area comune del fabbricato, distinti dai n.ri 1 e 3 nonché dal 30 al 35 compresi, e distinta, giusto Mod. D Prot. n. 4843 del 12 giugno 1992, come segue al: N.C.E.U. del Comune di Lavagno Fg. 15 m.n. 930 in via Ponte Asse (area urbana di m.q. 3.286 (tremiladuecentottantasei) insistente sull'area scoperta censita al Catasto Terreni come segue al N.C.T. del Comune di Lavagno Fg. 15 m.n. 930 Ha 0.32.86 (ettari zero, are trentadue, ca. ottantasei) formata dall'accorpamento degli originari m.n. 930 (ex 916/a) di are 29.59 (are ventinove, ca. cinquantanove) e m.n. 814 di are 3.27 (are tre, ca. ventisette), scaricata all'urbano giusto mod. 8 Tipo 59320 in data 1 luglio 1991. Con le unità vengono compravenduti anche i rispettivi diritti di comproprietà sugli enti e cespiti comuni all'edificio condominiale precisando che: - il mapp. 914 sub. 11 è bene comune non censibile (rampe scale al piano terra al piano primo e camminamento al piano primo); - il m.n. 914 sub. 12 è bene comune non censibile (corte) secondo le seguenti proporzioni: 50/1000 (cinquanta millesimi) a ciascuno dei sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; 200/1000 (duecento millesimi) al sub. 10; 150/1000 (centocinquanta millesimi) al sub. 13; 100/1000 (cento millesimi) al sub. 14; 200/1000 (duecento millesimi) al sub. 15...".

Si precisa che l'area urbana CEU-CT mapp. 930 di mq 3286 permette il collegamento tra la strada statale ed il cortile comune mapp. 914 sub. 12 su cui prospettano gli ingressi alle unità pignorate mapp. 914 sub. 2-3 CEU; si precisa che i posti auto insistenti sul mapp. 930 risultano individuati graficamente sul disegno allegato sotto la lettera A) all'atto autentificato dal Notaio Vincenzo Quaratino di Verona in data 15 giugno 1992 rep. n. 74796, trascritto a Verona il 14 luglio 1992 al n. 21625 RG e n. 15261 RP: tale atto, già prodotto dal precedente Perito estimatore arch. Lanfranco Rota, si acclude alla presente (All. E.1), precisando che i parcheggi rappresentati sul disegno non trovano corrispondenza con quanto attualmente segnato sull'asfalto del piazzale mapp. 930.

- al signor [REDACTED], il diritto di proprietà per l'intero sugli immobili sopra indicati era pervenuto, per averlo egli acquistato in forza dell'atto di assegnazione a socio per scioglimento di società, autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Quaratino Vincenzo in data 17 dicembre 1996, Repertorio n. 91292 del Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 16 gennaio 1997 ai nn. 1752/1460, a favore del signor [REDACTED], soprageneralizzato, per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società "[REDACTED] (VR), [REDACTED]

---

- alla società " [REDACTED] [REDACTED] il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, rappresentata dalle Particelle 914 subalterni 2-3 era pervenuto:

a) per essere stata la stessa edificata sul terreno in proprietà per l'intero della medesima società ed identificato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15 con la sopra citata particella n. 914 di Ha. 0.33.85, Ente Urbano, costituente l'area, in parte coperta ed in parte scoperta, della superficie catastale complessiva di 3.385 metri quadrati, su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari gravata dai pignoramenti in esame, e

b) per aver acquistato il diritto di proprietà per l'intero sul terreno, appena sopra meglio specificato, in forza dell'atto di compravendita del 4 luglio 1990, Repertorio n. 67620 del Notaio Quaratino Vincenzo, trascritto a Verona in data 26 luglio 1990 ai nn. 19245/14728, a favore della società " [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per l'intero sull'immobile, riportato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15, Particella 914 e per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2, sull'immobile, riportato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15, Particella 916<sup>1</sup>, e contro la società "C [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero sull'immobile, riportato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15, Particella 914, e per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2, sull'immobile, riportato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15, Particella 916.

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

Si allega visura camerale storica della ditta eseguita (All. E.4). Dalla visura camerale storica emergono i seguenti Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese :

Protocollo d'ufficio n. 426122/2022 del 08/11/2022

moduli CF - comunicazioni d'ufficio di proc. concorsuali e altri provv.

atti PROCEDURE CONCORSUALI - Data atto: 02/11/2022 - Data iscrizione: 08/11/2022

Protocollo d'ufficio n. 280726/2022 del 20/07/2022

moduli CF - comunicazioni d'ufficio di proc. concorsuali e altri provv.

atti PROCEDURE CONCORSUALI - Data atto: 22/06/2022 - Data iscrizione: 20/07/2022

---

<sup>1</sup> Mapp. 916 (ex 813/c di are 29.23) poi frazionato (FRAZIONAMENTO del 31/01/1991 in atti dal 29/04/1993 G.1501 (n. 222.1/1991) generando, tra gli altri, il mapp. 930 di are 29.59.

---

denuncia modifica del 08/11/2022

**NOTE**

Data effetto: 02/11/2022: CON DECRETO DEL 28/10/2022 DEPOSITATO IL 02/11/2022 IL TRIBUNALE DI VERONA, HA DICHIARATO L'INAMMISSIBILITA' DEL RICORSO EX ART. 182 BIS L.F. CO 6 L.F., PROPOSTO DALLA SOC. [REDACTED].

denuncia modifica del 20/07/2022

**NOTE**

Data effetto: 22/06/2022: CON DECRETO DEL 22/06/2022 IL TRIBUNALE DI ROMA HA DICHIARATO LA PROPRIA INCOMPETENZA TERRITORIALE RELATIVAMENTE AL PROCEDIMENTO DI ACCORDI DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI N. 7/22 DELLA SOC. "[REDACTED] IN FAVORE DEL TRIBUNALE DI VERONA, DISPONENDONE LA TRASMISSIONE DEGLI ATTI.

**D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Trattasi di ampio spazio ad uso negozio/esposizione costituito dall'unione delle due unità immobiliari espressamente pignorate (mapp. 914 sub. 2 - pignorato con esec. imm. n. 100/2023 - e mapp. 914 sub. 3 - pignorato con esec. imm. n. 419/2019) con la galleria a loro comune (mapp. 914 sub. 16 - b.c.n.c. ai sub nn. 1-2). Si accede ai beni percorrendo un tratto dell'area urbana CEU Comune di Lavagno, fg. 15 mapp. 930 cat. F/1 (pignorata quota di 50/1000 con l'esec. n. 305/2023)

**A.** In Comune di Lavagno, Frazione Vago di Lavagno, Via Ponte Asse n. 27

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 15 **mappale 914 sub. 2**, categoria C/1, classe 6, consistenza 160 mq, consistenza 160 mq, sup. catastale totale 177 mq, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ponte Asse, piano: T, intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'atto di compravendita, tra i quali, si evidenzia in particolare il:

- mapp. 914 sub. 16 – bene comune non censibile (galleria coperta) ai sub. 2-3 del mapp. 914;

**B.** In Comune di Lavagno, Frazione Vago di Lavagno, Via Ponte Asse n. 27

---

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 15 mappale 914 sub. 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 160 mq, consistenza 160 mq, sup. catastale totale 171 mq, rendita 1.404,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ponte Asse, piano: T, intestato catastalmente a [REDACTED] - proprietà 1/1

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'atto di compravendita, tra i quali, si evidenzia in particolare il:

- mapp. 914 sub. 16 – bene comune non censibile (galleria coperta) ai sub. 2-3 del mapp. 914;

L'edificio che ricomprende le unità A-B insiste su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 914, qualità Ente Urbano, di are 33 centiare 85

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 915; mapp. 930; progno parallelo a SR11 nel tratto denominata Via Vago ; mapp. 74.

**C.** In Comune di Lavagno, Frazione Vago di Lavagno, Via Ponte Asse s.n.c.

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 15 mappale 930, cat. F/1, consistenza 3286 mq, indirizzo catastale: Via Ponte Asse s.n.c., Piano T

intestato catastalmente a:

1 [REDACTED]

Proprieta' 250/1000

2 [REDACTED] Proprieta' 50/1000

3 [REDACTED] Proprieta' 250/1000

4 [REDACTED]

Da verificare

5 [REDACTED] Da verificare

6 [REDACTED] Da verificare

L'area urbana insiste su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 930, qualità Ente Urbano, di are 32 centiare 86

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 311; progno parallelo a SR11 nel tratto denominata Via Vago ; mapp. 914; mapp. 915; mapp. 1251; mapp. 932.

Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali è stato evidenziato il lotto su cui sorge l'immobile che ricomprende le unità pignorate.

*Estratto da Google maps*



Estratto da mappa Catasto Terreni



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1. Contesto

Gli immobili fanno parte di un complesso edilizio che fronteggia la Strada Regionale n. 11, nel tratto denominata Via Ponte Asse, in comparto produttivo/commerciale posto immediatamente a Est del centro abitato della frazione di Vago di Lavagno.

La direttrice stradale è parte della Strada Padana superiore sulla quale si affacciano, nei tratti limitrofi all'oggetto di stima, numerosi edifici a carattere artigianale, commerciale e produttivo, nonché nuclei a carattere residenziale. Sono presenti in zona tutti i principali servizi quali supermercati, uffici postali, negozi di vicinato, scuole e attività artigianali. La zona è ben collegata alle principali arterie stradali: a circa 1,6 Km si trova l'imbocco per autostrada A4 Torino-Trieste e per la tangenziale Sud di Verona.

---

### **D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato**

Le unità immobiliari pignorate in Comune di Lavagno CEU fg. 15 mapp. 914 sub. 2-3 fanno parte di un fabbricato artigianale a due piani fuori terra, destinato a laboratori e negozi, edificato nella prima metà degli anni '90 dello scorso secolo. L'edificio, nella porzione fronte strada, è realizzato con strutture in cemento armato 'a vista' e porzioni prefabbricate in c.a; le strutture portanti sono costituite da pilastri in cemento armato su plinti di fondazione, la copertura è piana, rifinita con guaine impermeabilizzanti; il collegamento interpiano è costituito da una scala esterna, sempre in calcestruzzo armato, che immette dapprima su un ballatoio che corre a piano primo, e che prosegue a raggiungere la copertura; le condizioni generali del fabbricato sono mediocri: si notano segni di degrado del calcestruzzo di facciata, dovuti a infiltrazioni o percolamenti di acqua meteorica che hanno ammalorato la soletta del ballatoio a piano primo, porzioni di sottogronda e parti della scala esterna. Il cortile antistante al fabbricato (mapp. 914 sub. 12 - b.c.n.c. ai sub. nn. 2-3-4-5-6-10-13-14-15-17 del mapp. 914) è asfaltato e offre la possibilità di trovare parcheggio; il cortile mapp. 914 sub. 12 è accessibile percorrendo un tratto del limitrofo mapp. 930 CEU-CT che collega alla strada mediante un ponticello a cavallo del Progno presente; come riportato nell'atto di provenienza - compravendita Notaio Lombardi del 15.01.2002 rep. 66152 - *"...i proprietari dei negozi hanno diritto all'uso esclusivo dello spazio antistante ai negozi fino alla strada..."*.

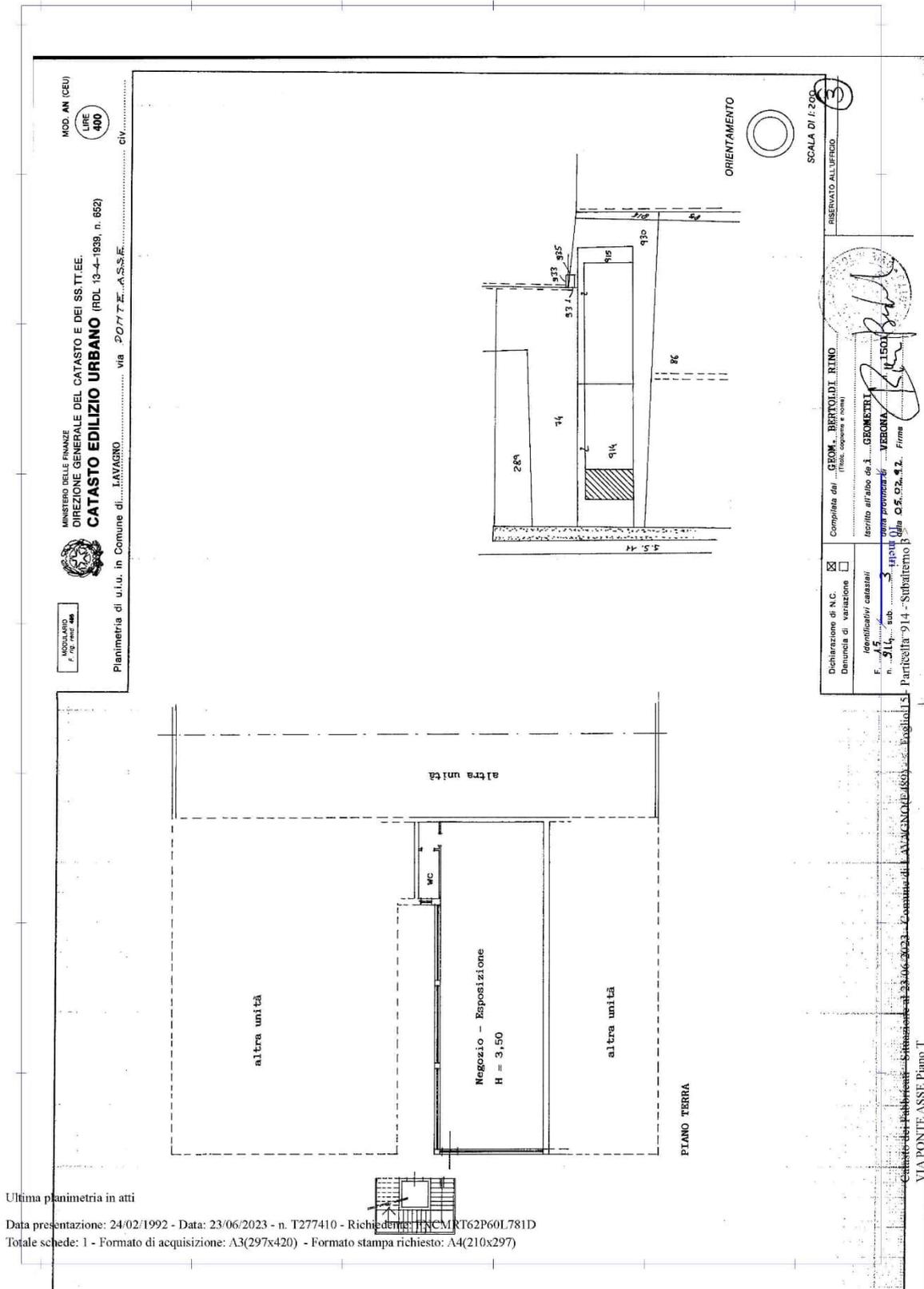
#### **A - mappale 914 sub. 2**

#### **B - mappale 914 sub. 3**

Le unità di cui sopra, ciascuna originariamente composta da un solo vano e da un w.c. con antibagno, sono state unite tra loro mediante incorporazione della "galleria coperta" mapp. 914 sub. 16 (b-c-n-c- ai sub. nn. 2-3), ottenuta eliminando le vetrine che delimitavano tale "galleria coperta" in profondità e realizzando un nuovo ingresso mediante prosecuzione della serramentistica prospiciente il cortile comune. Gli spazi così ottenuti sono stati quindi suddivisi in vani, mediante realizzazione di pareti in cartongesso e vetro, ed attualmente le unità si compongono di ingresso/reception, 'open space', sette locali adibiti attualmente ad uffici, archivi e sala riunione; in profondità, nell'originaria posizione, si trovano due servizi igienici con antibagno.

Le unità fuse tra loro presentano attualmente una superficie commerciale di mq 373 circa, di cui mq 165 circa riferibili alla superficie originaria dell'unità mapp. 914 sub. 2, di mq 164,20 circa riferibili alla superficie originaria dell'unità mapp. 914 sub. 3 e di mq 43,80 circa riferibili alla "galleria coperta" comune alle due, ora incorporata. Il piano terra presenta altezza interna di m 3 circa sotto il controsoffitto presente. Le unità si presentano attualmente in buono stato con finiture per gran parte rinnovate.





MOD. AN (CEU)  
LIRE 400

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
via **PONTE ASSE**



USCITA  
P. 10 art. 100

Planimetria di u.i.u. in Comune di **LAVAGNO**

Ultima planimetria in atti

SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

3

Completata dal **GEOM. BERTOLDI RINO**  
(Firma, copione e timbro)

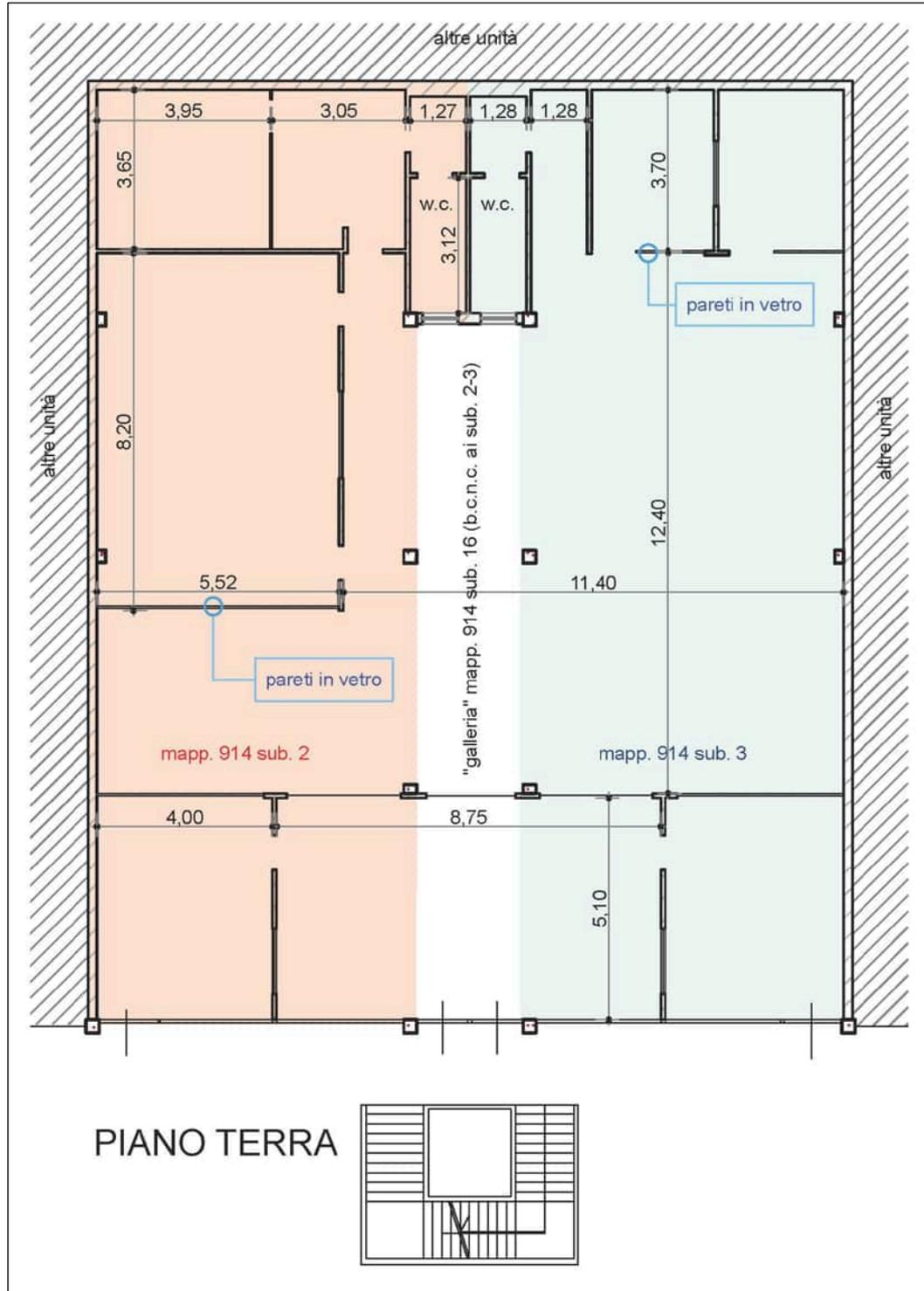
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della **PROVINCIA DI VERONA**  
n. **1501**  
Data **05.02.92** Firma

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

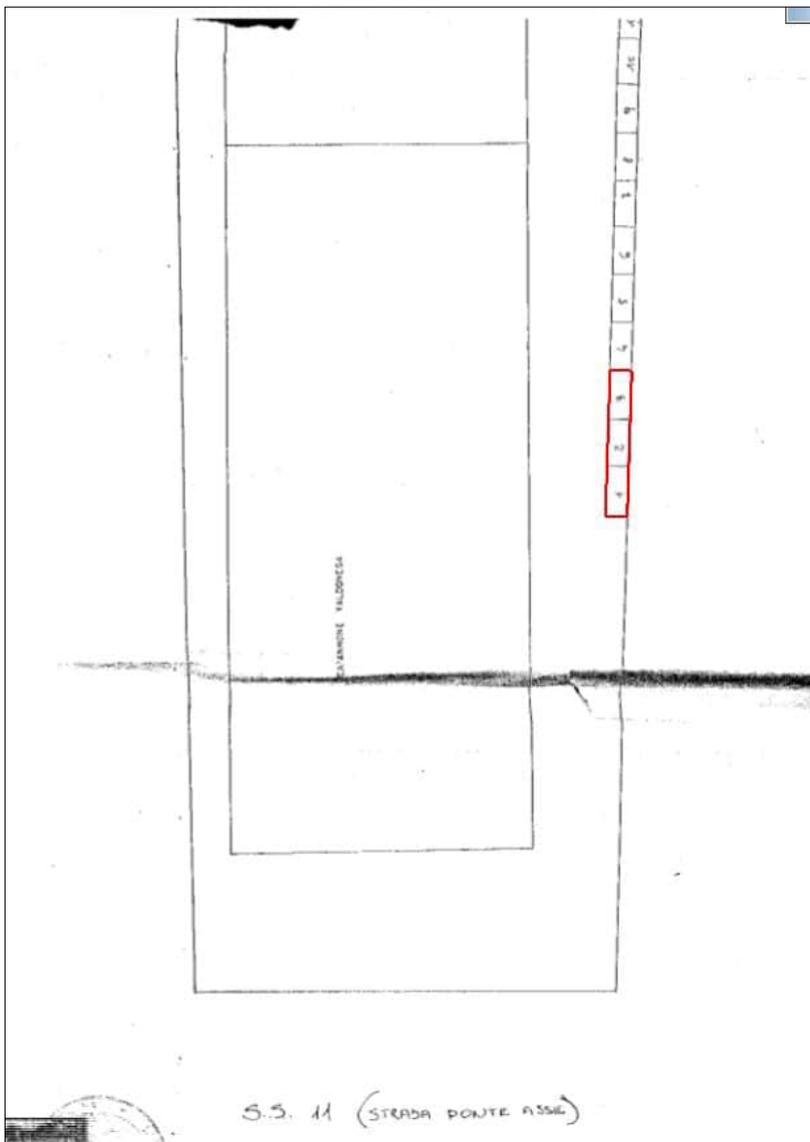
Identificativi catastali  
F. **45** sub. **34018**  
Particella **914 - Subalterno B**

Catasto del Pubblico - Situazione al 23/06/2023 - Comune di **LAVAGNO** (89) - Foglio **15**  
**VIA PONTE ASSE PIANO I**

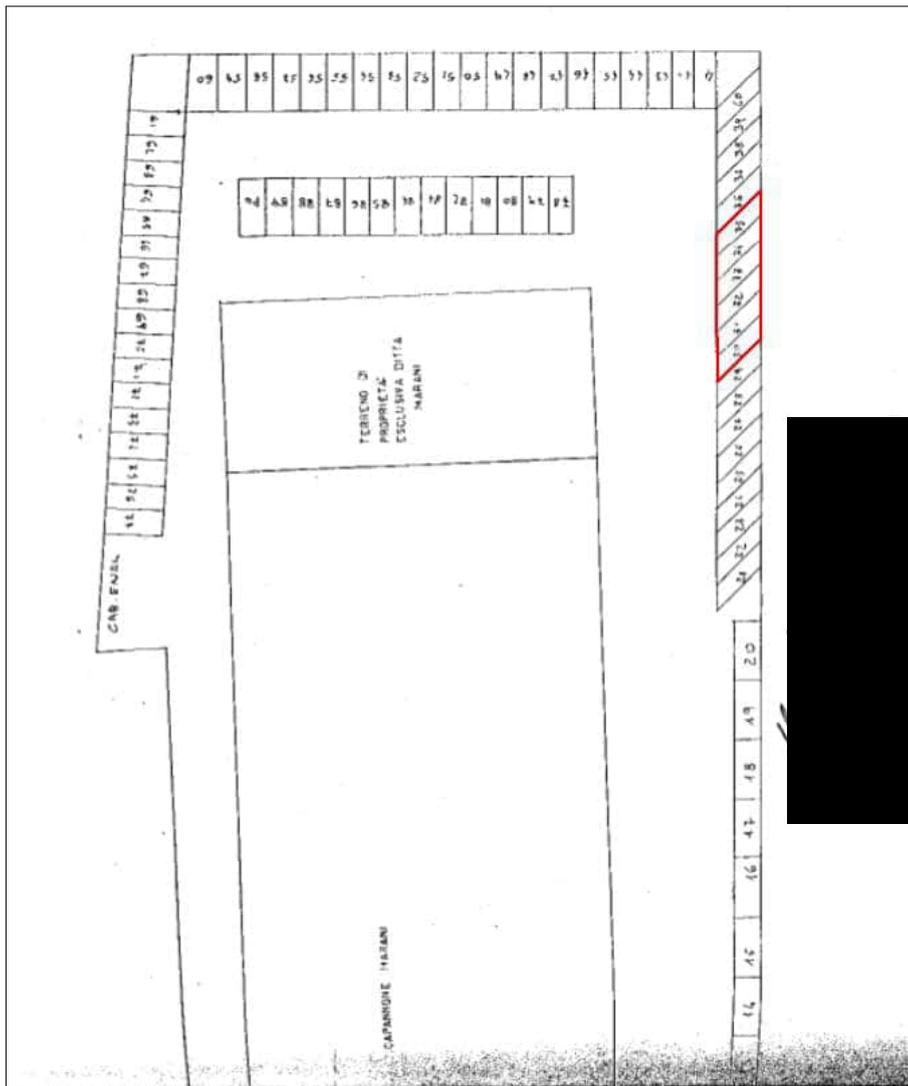
Stato di fatto



**C - mappale 930** - l'area urbana, di mq 3286 catastali, presenta forma irregolare e andamento pianeggiante ed è completamente asfaltata. Da Via Ponte Asse, l'area urbana permette di accedere direttamente al cortile comune mapp. 914 sub. 12 per proseguire verso Nord costeggiando il fabbricato mapp. 914 ed il retrostante edificio in aderenza mapp. 915 fino a raggiungere il retro degli edifici dove l'area urbana si allarga a formare un piazzale. Nel tratto che costeggia gli edifici è presente una sbarra che delimita l'accesso: il sig. Santi, attuale occupante degli immobili A-B, ha riferito di non essere in possesso delle chiavi o del telecomando per azionare tale sbarra. Sull'area urbana dovrebbero insistere i posti auto ad uso esclusivo "...distinti dai n.ri 1 e 3 nonché dal 30 al 35 compresi..." citati nell'atto autentificato dal Notaio Vincenzo Quaratino di Verona in data 15 giugno 1992 rep. n. 74796, trascritto a Verona il 14 luglio 1992 al n. 21625 RG e n. 15261 RP, con allegata tavola che si riporta di seguito:



*Estratto della tavola allegata  
all'Atto 15.6.'92 del Notaio  
Quaratino con individuazione dei  
posti auto ad uso esclusivo -  
posti auto da n. 1 a n. 3  
compresi*



*Estratto della tavola allegata all'Atto 15.6.'92 del Notaio Quaratino con individuazione dei posti auto ad uso esclusivo – posti auto da n. 30 a n. 35 compresi*

Come già accennato, i posti auto raccontati sul disegno **non** trovano corrispondenza con quanto attualmente segnato sull'asfalto del piazzale mapp. 930: i posti auto sono infatti delimitati diversamente in loco, dove sono segnati con vecchia vernice gialla posta sia a lato dei fabbricati che lungo il confine Est, con spaziature diverse rispetto a quanto indicato sul disegno allegato all'atto del Notaio Quaratino; i posti auto verso Nord, che sul disegno allegato all'atto sono posizionati "a spina di pesce", non trovano la minima corrispondenza con quanto segnato in loco e la zona è inoltre occupata da materiali vari. La numerazione indicata sul disegno allegato all'atto del Notaio Quaratino non prende evidenza sul posto.

Si riportano alcune riprese fotografiche dell'area urbana mapp. 930 CEU-CT.



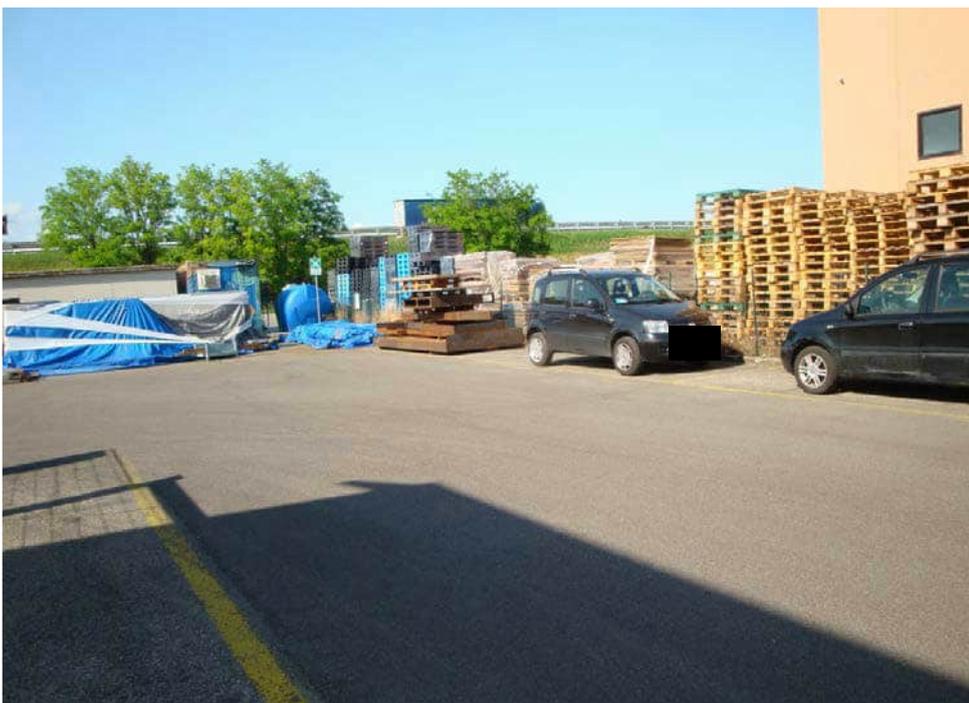
*Area urbana mapp.  
930 CEU-CT - parte  
iniziale ripresa da  
Nord verso Sud*



*Area urbana mapp.  
930 CEU-CT - parte  
posta in profondità  
ripresa da Nord  
verso Sud*



Area urbana mapp.  
930 CEU-CT - parte  
Nord



**LOTTO UNICO) descrizione dettagliata unità immobiliari mapp. 914 sub. 2-3 CEU –**

Fondazioni (struttura): il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente a plinti, in calcestruzzo armato;

Strutture verticali (struttura): pilastri in c.a.;

Travi (struttura): in calcestruzzo armato;

---

*Solai (struttura)*: presumibilmente di tipo prefabbricato, in calcestruzzo armato; condizioni: buone.

*Copertura (struttura) e manto di copertura*: di tipo piano con manto di finitura in guaina impermeabilizzante; condizioni: discrete.

*Scale (struttura)*: la scala esterna comune è in calcestruzzo armato, con pedate rifinite in granito e pianerottoli pavimentati con piastrelle in materiale ceramico; è presente un ascensore; condizioni: discrete.

*Infissi esterni (componente edilizia)* : le uu.ii. mapp. 914 sub. 2-3 presentano un solo fronte vetrato, verso il cortile comune antistante la strada, rifinito con serramenti a tutta altezza in alluminio anodizzato nero con vetro-camera, in buone condizioni di manutenzione; i serramenti sono muniti di tre porte d'accesso, sempre in alluminio e vetro-camera;

*Portoni interni (componente edilizia)*: in vetro per gli accessi ai locali attualmente adibiti a uffici. sala riunioni e archivio; in legno tamburato per l'accesso ai servizi igienici, il tutto in buone condizioni;

*Pareti esterne (componente edilizia)*: le facciate in calcestruzzo armato dell'edificio sono lasciate 'a vista'; condizioni: mediocri; come già accennato, si notano segni di degrado del calcestruzzo di facciata, dovuti a infiltrazioni o percolamenti di acqua meteorica che hanno ammalorato la soletta del ballatoio a piano primo, porzioni di sottogronda e parti della scala esterna;

*Pareti interne (componente edilizia)*: le pareti interne dei vani realizzati all'interno delle unità mapp. 914 sub. 2-3 sono in cartongesso tinteggiato e, in parte, in vetro, il tutto recente ed in buone condizioni di manutenzione; i vani igienico sanitari sono delimitati da tramezze in laterizio forato, intonacato al civile e tinteggiato, in buone condizioni;

*Pavimentazione esterna (componente edilizia)*: il cortile comune è rifinito con asfalto; condizioni: discrete.

*Pavim. interna (componente edilizia)*: in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti, sebbene manchino alcune piastrelle.

*Rivestimento (componente edilizia)*: i servizi igienico sanitari presentano rivestimenti murari in piastrelle di ceramica, in buone condizioni.

*Arredi sanitari (componente edilizia)*: i due w.c presentano ciascuno lavello posto nell'antibagno, tazza e bidet nel bagno; condizioni: buone.

*Gas (impianto)*: le unità non usufruiscono di impianti a gas;

*Elettrico (impianto)*: sottotraccia, munito di dispositivi "salvavita" e realizzato apparentemente "a norma": il sig. Santi, che ha provveduto a realizzare ex novo le suddivisioni interne e parte degli impianti e che attualmente occupa il bene con la propria attività, NON ha però prodotto alcun certificato di conformità degli impianti nonostante le richieste avanzate dalla scrivente.

---

*Fognatura (impianto):* fognatura comunale presente in zona.

*Idrico (impianto):* l'impianto idrico è collegato all'acquedotto comunale;

*Termico (impianto):* nelle unità è presente impianto di climatizzazione dell'aria invernale ed estivo costituito da Pompa di calore marca "Daikin Europe" modello "RYYQ12U7Y1B" posizionata sulla copertura piana del fabbricato, con condutture e bocche di ventilazione posizionate nel controsoffitto in cartongesso presente su tutta la superficie; i bagni sono serviti da scaldacqua elettrico marca "Ariston"; condizioni: buone; si fa presente che, consultando la scheda tecnica della pompa di calore, non risulta che la stessa possa operare un ricambio dell'aria;

*Recinzioni:* il cortile comune mapp. 914 sub. 12 non è recintato verso la strada, mentre è presente una recinzione in rete metallica verso Ovest.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche degli immobili



*Esterni del fabbricato che ricomprende le unità pignorate*



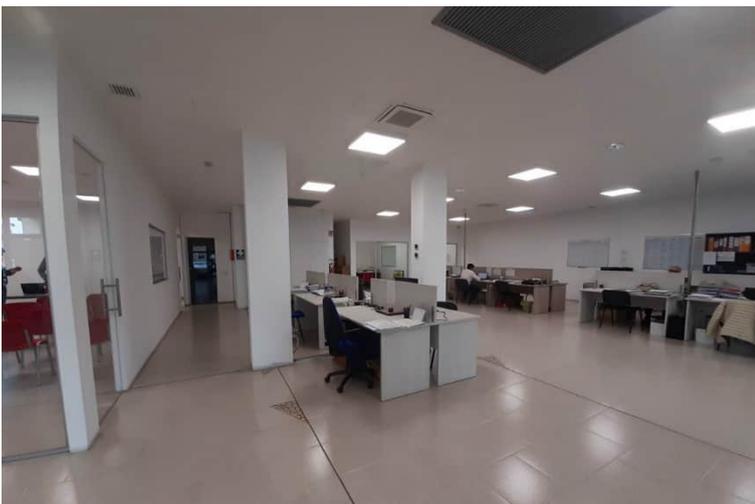
*Cortile comune mapp. 914 sub. 12 antistante al fabbricato*



*Interni delle unità mapp. 914 sub. 2-3 (attualmente fuse tra loro con incorporazione della galleria mapp. 914 sub. 16 - b.c.n.c. ai subb. 1-2)*



*Interni delle unità mapp. 914 sub. 2-3 (attualmente fuse tra loro con incorporazione della galleria mapp. 914 sub. 16 - b.c.n.c. ai subb. 1-2)*





*Interni in profondità dell'unità  
mapp. 914 sub. 3 (attualmente  
fusa con il sub. 2 e con  
incorporazione della galleria  
mapp. 914 sub. 16 - b.c.n.c. ai  
subb. 1-2)*





*Altri particolari degli interni e dei due servizi igienico sanitari*

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

Le unità pignorate CEU fg. 15 mapp. 914 sub. 2-3 condividono una “galleria coperta” comune alle due unità, individuata sull’elaborato planimetrico presentato in Catasto il 30.08.2000 con prot. 204201 e sull’atto di provenienza (compraventita 15.01.2002 rep. 66152 racc. 12579 Notaio Lombardi) con il:

- mapp. 914 sub. 16 – bene comune non censibile (galleria coperta) ai sub. 2-3 del mapp. 914;

e, inoltre, i seguenti beni comuni non censibili (b.c.n.c.), individuati sull’atto di provenienza sopra richiamato con i seguenti identificativi:

- mapp. 914 sub. 11 – bene comune non censibile (rampe scale al piano terra al piano primo e camminamento al piano primo)

- mapp. 914 sub. 12 - bene comune non censibile (corte) secondo le seguenti proporzioni: 50/1000 (cinquanta millesimi) a ciascuno dei sub. 2-3-4-5-6-7-8; - 200/1000 (duecento millesimi) al sub. 10; - 150/1000 (centocinquanta millesimi) al sub.13; - 100/1000 (cento millesimi) al sub. 14; - 200/1000

---

(duecento millesimi) al sub. 15.

Si segnala che alcuni dati riportati nell'atto di provenienza del 2002 appaiono superati, con particolare riferimento ai sub. nn. 7-8 del mapp. 914: esaminando i due elaborati planimetrici presentati precedentemente al Catasto – Elaborato planimetrico del 14.5.1996 prot. 5912 e Elaborato planimetrico del 30.08.2000 con prot. 204201 – si evince che i subalterni 7-8 del mapp. 914 sono stati soppressi e corrispondono attualmente al mapp. 914 sub. 17 (ex sub. nn. 7-8).

Si segnala che nell'Elaborato planimetrico del 30.08.2000 prot. 204201 i seguenti beni comuni non censibili sono così indicati:

- il mapp. 914 sub. 11 (rampa scale e cammin. al p.1°) viene indicato quale bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai sub. 5-6-17;

- il mapp. 914 sub. 12 (corte) viene indicato quale bene comune non censibile (b.c.n.c.) ai sub. 2-3-4-5-6-10-13-14-15-17.

Tali beni comuni NON sono espressamente individuati negli atti di pignoramento e nelle loro trascrizioni.

Per ultimo si osserva che la scala comune mapp. 914 sub. 11 permette di raggiungere la copertura piana del fabbricato dove è allocata l'apparecchiatura di climatizzazione marca "Daikin" che serve le unità pignorate.

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

L'accesso alle unità pignorate mapp. 914 sub. 2-3 avviene dal cortile comune mapp. 914 sub. 12 (b.c.n.c. ai sub. 2-3-4-5-6-10-13-14-15-17 del mapp. 914), per accedere al quale si deve transitare sul limitrofo mapp. 930 CT-CEU che è collegato alla strada Regionale n. 11 da un ponticello a superamento del progno che costeggia la strada.

Sul cortile comune mapp. 914 sub. 12 si trova spazio per alcuni parcheggi.

Tale cortile comune mapp. 914 sub. 12 non è espressamente indicato negli atti di pignoramento e loro trascrizioni.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Come risulta dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lavagno i mappali su cui insistono i beni pignorati hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco di ognuno e riportate di seguito:

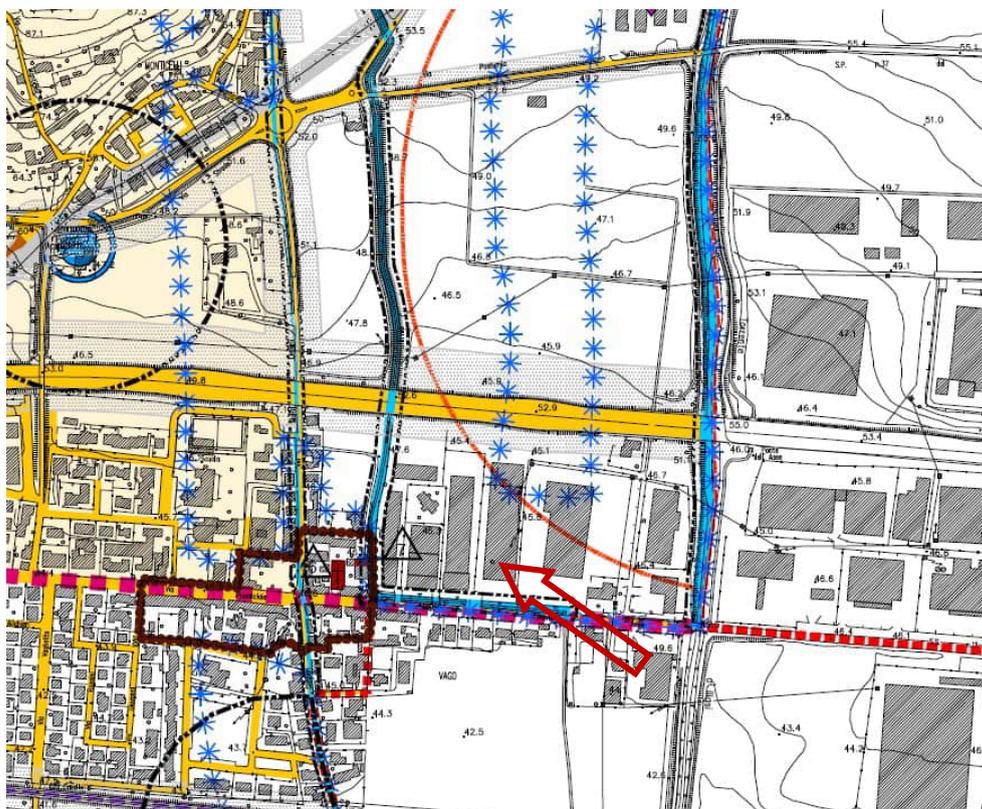
COMUNE DI LAVAGNO - SEZIONE UNICA		
ZONA PIANO DEGLI INTERVENTI		
VIGENTE P.I. N. 20		
FOGLIO	MAPPALE	
15	930	Z.T.O. D1/2 all'interno dell'ambito della rete ecologica – Corridoio Ecologico e totalmente all'interno del Vincolo Paesaggistico – D.Lgs. n. 42/04 art. 142 Corsi d'acqua
		Piano di gestione del rischio di alluvioni: Zona attenzione idraulica – Rischio Idraulico R2/medio
15	914	Z.T.O. D1/2 all'interno dell'ambito della rete ecologica – Corridoio Ecologico, con parte all'interno della zona di tutela idrografica ai sensi dell'art. 41 L.R. n. 11/04, con parte all'interno della servitù idraulica ai sensi del R.D. n. 368/1904 e totalmente all'interno del Vincolo Paesaggistico – D.Lgs. n. 42/04 art. 142 Corsi d'acqua
		Piano di gestione del rischio di alluvioni: Zona attenzione idraulica – Rischio Idraulico R2/medio

Si riportano di seguito alcuni approfondimenti urbanistici effettuati consultando la documentazione disponibile sul sito del Comune

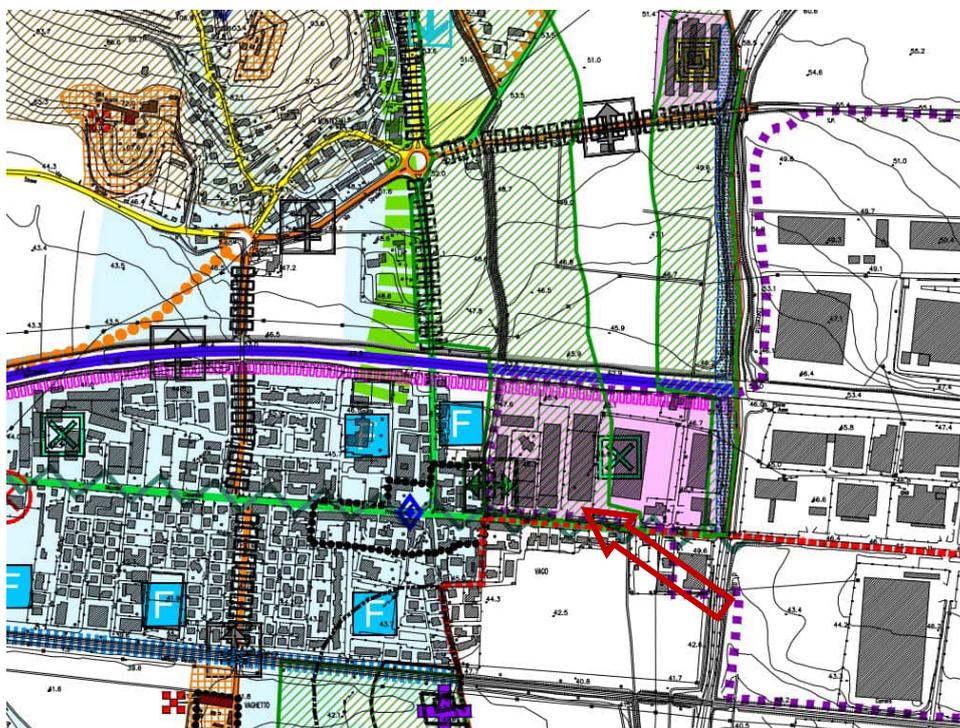
- **nel PATI** - l'area ricade in "ATO / 3A - VAGO"; nella **Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale** - parte dell'area è assoggettata a Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 regolata dall'art. 6.5 delle Norme Tecniche e a Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - Corsi d'acqua - regolato dall'art. 6.1 delle Norme Tecniche; l'intero territorio Comunale è sottoposto a Vincolo Sismico Zona 3 - D.G.R. 67/2003 - O.P.C.M. 3274/2003 - O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R. 71/2008 regolata dall'art. 6.1 delle Norme Tecniche; nella **Carta delle Trasformabilità** - Azioni Strategiche - l'area è individuata come "Aree di urbanizzazione consolidata Ambiti produttivi di interesse comunale" regolata dall'art. 14.1.2 delle NT e come "Ambiti produttivi di interesse provinciale consolidato" regolata dall'art. 14.1.1 delle NT assoggettata a "Interventi di riqualificazione e riconversione" regolati dall'art. 14.5 delle NT; nelle Azioni di Tutela - Valori naturali - Rete Ecologica - l'area presenta "Corridoio ecologico - PTCP" regolata dall'art. 8.3.2.1 delle NT

Si riportano di seguito stralci delle tavole del PATI

PATI - Stralcio della Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

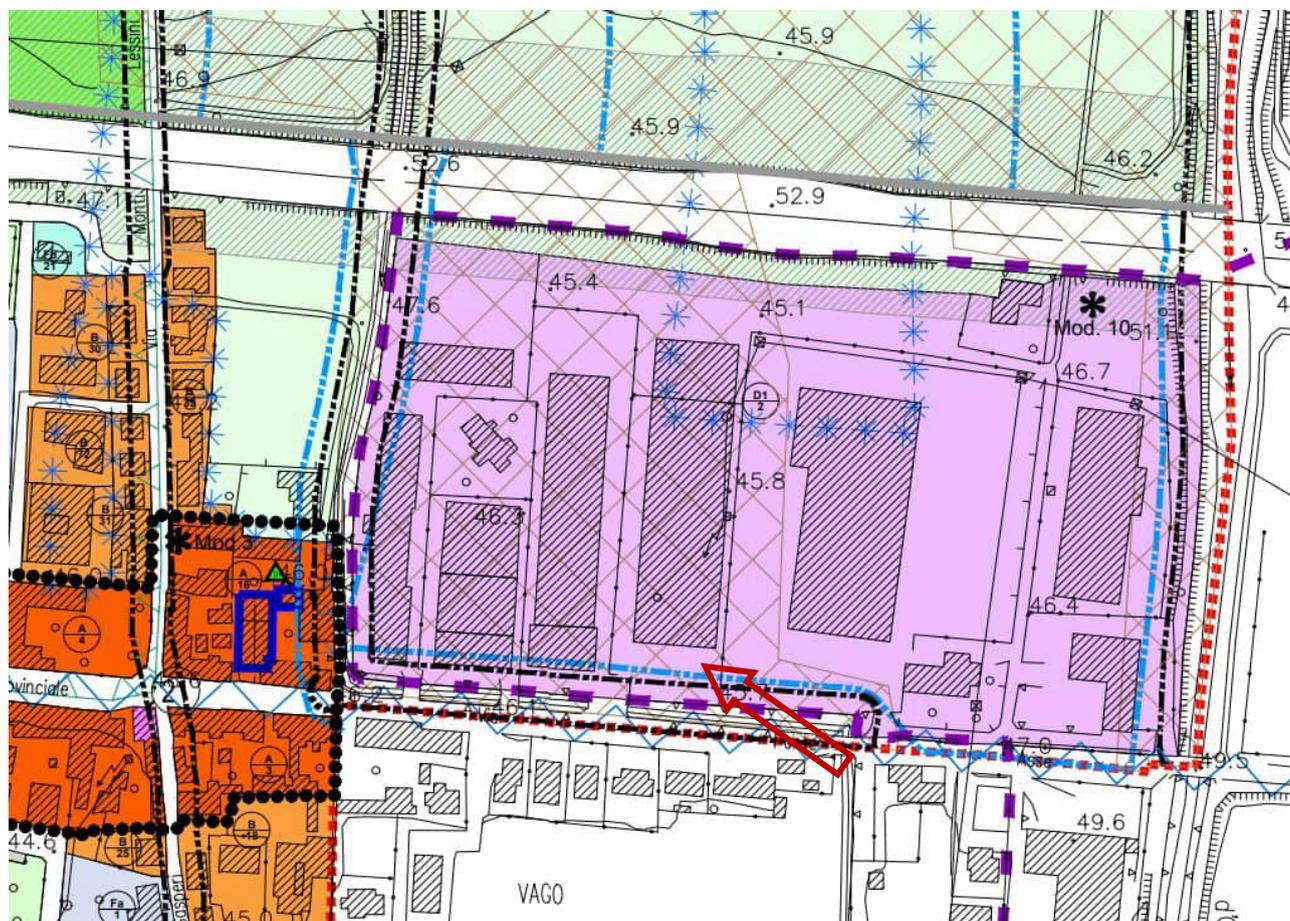


PATI - Stralcio della Carta delle trasformabilità



- nel **PI**, a livello dei Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore e Fasce di Rispetto, l'area è soggetta a servitù idraulica ai sensi del R.D. n. 368/1904 e RD n. 523/1904 come regolato dall'art. 32 delle NTO e a Idrografia Principale Tutela L.R. 11/2004 art. 41 lett. g come regolato dall'art. 33 delle NTO; nel Sistema Insediativo e Relativi Servizi l'area ricade in **ZTO "D1/2" regolata dall'art. 110 delle Norme Tecniche Operative (NTO) e dal Repertorio Normativo**; l'area è inoltre interessata da "corridoio ecologico" del Sistema ambientale e paesaggistico.

Si riporta di seguito uno stralcio del PI Variante n. 13



Sul sito istituzionale del Comune di Lavagno è possibile consultare liberamente la documentazione urbanistica al link

[https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/gazzetta\\_amministrativa/amministrazione\\_trasparente/veneto/lavagno/190\\_pia\\_gov\\_ter/index.html?page=1&maxPages=2&listorder=standard](https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/veneto/lavagno/190_pia_gov_ter/index.html?page=1&maxPages=2&listorder=standard)

#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile



---

*almeno 10 ricambi-ora con mantenimento dell'aspirazione, che deve essere avviata contestualmente alla accensione luce o all'apertura della porta di accesso, per 7 minuti primi dopo l'uscita della persona dal servizio; le attuali aperture finestrate siano ermeticamente chiuse.”;*

**P.E.** - Concessione Edilizia N. 41 del 13.04.1992 prot. 927/92 A NOME “XXXXXXXXXX” per eseguire “II° variante alla C.E. n° 90 del 25/9/1990 per la costruzione di capannone artigianale con negozi destinato ad uso artigianale e negozi” con le seguenti prescrizioni dell'ULSS N° 24: “I locali destinati a Negozio esposizione prospicienti la galleria abbiano destinazione d'uso, escusivamente, ad esposizione con presenza saltuaria di persone”;

**P.E.** - Permesso di Agibilità - parziale n. 7 negozi P.T., P.1° ed esposizione - del 15.12.1992 NN. 90/90-48/91-41/92; l'Agibilità riguarda il fabbricato ad uso artigianale con negozi e esposizioni, in Via Ponte Asse n. 27 int. 2-3-4-5-6-7-8.

Per quanto attiene alla **conformità edilizia** si evidenziano le seguenti difformità rilevabili da un confronto tra quanto rappresentato sulle tavole allegate alla Concessione edilizia n. 41/92 – ultima Variante approvata – e lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo:

- non è presente la serramentistica che delimitava la “galleria coperta” in comune tra le due unità pignorate ed è presente, di converso, un serramento all'imbocco di tale “galleria” con il risultato di avere, di fatto, unito i due subalterni pignorati con la “galleria” per la creazione di un unico spazio coperto;
- all'interno delle unità gli spazi sono stati suddivisi mediante pareti di cartongesso e vetro a tutta altezza, con la precisazione che alcuni vani così realizzati risultano “ciechi”, privi di aperture finestrate;
- l'altezza interna è di m 3,50 circa contro m. 4 indicati nella sezione A-A rappresentata nella tavola 2 allegata alla Concessione edilizia n. 90/90, mentre sui disegni allegati alla Concessione edilizia n.41/92 (ultima variante presentata) l'unica sezione riportata nelle tavole si riferisce ai laboratori artigianali posti sul retro e non ci sono indicazioni in merito alle altezze dei negozi-esposizioni; si segnala la presenza di un controsoffitto che riduce l'altezza interna a m. 3 circa.

Sentito il Responsabile del Settore III Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lavagno, Arch. Marco Bottacini, si ritiene che le difformità rilevate possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima), ottenendo comunque una compatibilità paesaggistica e un parere dell'Ulss per la verifica dei rapporti aeroilluminanti

---

(Vedasi All. E.13) - lettera di riscontro del Responsabile Settore Edilizia Privata contenente, tra l'altro, un parere positivo circa la compatibilità dell'attuale destinazione d'uso per l'attività di agente immobiliare), oltre a diritti di segreteria, a cui potrà seguire una nuova richiesta di Agibilità da corredare con la documentazione necessaria (certificati di conformità impianti, nuovo accatastamento – quest'ultimo con spese quantificate a parte vedasi capitolo D.1.5 - dichiarazione del Direttore Lavori, ecc.) per un importo complessivo stimabile nell'ordine di.....**€4.000,00 circa**

Si fa presente che la cifra espressa è da ritenersi puramente indicativa e che l'effettiva possibilità di ottenere sanatoria e la quantificazione più precisa delle sanzioni potrà essere appurata solo a seguito dell'inoltro della pratica presso gli Uffici Tecnici comunali. Si fa presente inoltre che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.

Per ultimo si fa presente che la cifra espressa NON è da ritenersi comprensiva di eventuali modifiche agli impianti presenti, che potrebbero rendersi necessarie al fine di certificare gli impianti elettrici esistenti e a garantire un'adeguata ventilazione degli ambienti: a tale ultimo proposito si richiama il fatto che l'attuale impianto di climatizzazione non è adatto al ricambio dell'aria (vedasi quanto meglio evidenziato al punto D.1.3.2 – Descrizione dettagliata - della presente relazione).

## **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**

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

Gli immobili sono attualmente occupati dal sig. Matteo Santi titolare di un'agenzia "RE/MAX" che utilizza gli spazi con arredi vari utili all'attività e con proprio personale. Per l'occupazione, attualmente senza titolo, è stata proposta, dal titolare dell'Agenzia sopra individuato, una indennità temporanea, ma il contratto non è ancora stato perfezionato, come riferito dal Custode Giudiziario Avv. Guido Cinalli.

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

L'occupazione degli immobili, attualmente senza titolo, non è opponibile al Creditore procedente.

## **D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

1) ipoteca volontaria, derivante da atto di costituzione di ipoteca volontaria del 21 febbraio 2013 a rogito Notaio Paone di Camposanpiero, Repertorio n. 92132 e Raccolta n. 37793, iscritta presso

---

l'Agenzia delle Entrate di Verona Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 25 febbraio 2013 ai nn. 7297/730 per la somma complessiva di euro 150.000,00, di cui euro 103.736,02 per capitale e euro 46.263,98 per spese a favore della società " [REDACTED] [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società " [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, Foglio 15, **Particella 914 subalterno 3** VIA PONTE ASSE piano T, natura C1, consistenza 160 metri quadri;

2) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, Sezione staccata di Conegliano, del 13 marzo 2013, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 21 giugno 2013 ai nn. 21845/2692 per la somma complessiva di Euro 28.000,00 di cui Euro 20.712,96 per capitale, ed Euro 7.287,04 per spese, a favore della società " [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società " [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, Foglio 15 (quindici), **Particella 914 subalterno 2** VIA PONTE ASSE piano T., natura C1, consistenza 160 metri quadri;

3) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Verona, del 27 marzo 2013, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 31 dicembre 2013 ai nn. 44532/6044 per la somma complessiva di Euro 15.000,00, di cui Euro 2.730,97 per capitale, a favore della società " [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società " [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, Foglio 15, **Particella 914 subalterno 2** VIA PONTE ASSE piano T, natura C1, consistenza 160 metri quadri;

4) ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23 febbraio 2017, Repertorio n. 1430/12217 di Equitalia Servizi di Riscossione SPA con sede in Roma

---

(RM), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 3 marzo 2017 ai nn. 8322/1295 per la somma complessiva di Euro 135.497,84, di cui Euro 67.748,92 per capitale, a favore della "E [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società "[REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero sull'unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, Foglio 15, **Particella 914 subalterno 2**, natura C1, consistenza 160 metri quadri;

5) ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 26 aprile 2019, Repertorio n. 2595/12219 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 29 aprile 2019 ai nn. 16867/2739 per la somma complessiva di Euro 492.577,84, di cui Euro 246.288,92 per capitale, a favore dell'"AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE", avente sede in Roma (RM), codice fiscale: 13756881002, per il diritto di proprietà per l'intero, e contro la società "[REDACTED] [REDACTED] 2, per il diritto di proprietà per l'intero, gravante il diritto di proprietà per l'intero, tra gli altri, sulle unità immobiliari riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno, Foglio 15 (quindici), **Particella 914 subalterno 2**, natura C1, consistenza 160 metri quadri e **Particella 914 subalterno 3**, natura C1, consistenza 160 metri quadri;

6) Atto esecutivo immobiliare del 5 ottobre 2019, Repertorio n. 7328/2019 dell'Ufficiale giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 3 dicembre 2019 al n. 48154 di Registro Generale ed al n. 32827 di Registro Particolare:

- a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED]

- ed a carico della società: "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; beni in Lavagno (VR) **CEU fg. 15 mapp. 914 sub. 3.**

7) Atto esecutivo immobiliare del 2 marzo 2023, Repertorio n. 1317/2023 dell'Ufficiale giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 31 marzo 2023 al n. 12580 di Registro Generale ed al n. 9183 di Registro

---

Particolare:

- a favore della società: [REDACTED]  
[REDACTED]

- ed a carico della società: "[REDACTED]  
[REDACTED]; beni in Lavagno (VR) **CEU fg. 15 mapp. 914**

**sub. 2.**

8) Atto esecutivo immobiliare del 15 settembre 2023, Repertorio n. 6414/2023 dell'Ufficiale giudiziario di Verona, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 20 ottobre 2023 al n. 42577 di Registro Generale ed al n. 31776 di Registro Particolare:

- a favore della società: "[REDACTED]  
[REDACTED]

- ed a carico della società: "[REDACTED]  
[REDACTED]; beni in Lavagno (VR) **CEU fg. 15 mapp. 930 -**

quota di 50/1000.

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

Si segnala la presenza dei seguenti vincoli e oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente:

1) con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 7 luglio 1992, Repertorio n. 46597 del Notaio Chiddo Raffaele, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Verona - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 5 agosto 1992 ai nn. 24139/17124, a favore di "ENEL - ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA" con sede in Roma (RM), codice fiscale: 00811720580, per il diritto di servitù di passaggio, e contro la società [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio, gravante sui terreni, riportati in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15 (quindici), ed identificati con la particella 914, nonché con la particella 915 e con la particella 916, e, come specificato nel "Quadro D" della nota di trascrizione in esame, a favore del terreno, riportato in Catasto Terreni del Comune di Lavagno, Foglio 15 (quindici), particella 931, con la precisazione - sempre riportata nel "QUADRO D" della nota in oggetto e riferita al "QUADRO B" della stessa -, che l'accesso al terreno, rappresentato dal «mappale n. 931 del Foglio 15 di Lavagno viene effettuato

---

dalla strada statale Verona-Vicenza e attraverso i mappali nn., di cui al quadro B, di proprietà di [REDACTED], su cui viene costituita servitù perpetua di passo, sia di persone che di mezzi di trasporto, in qualsiasi ora del giorno e della notte».

Si segnalano inoltre le seguenti pattuizioni riportate sull'atto di acquisto/compravendita Notaio Lombardi - compravendita Notaio Lombardi del 15.01.2002 rep. 66152 racc. 12579 - che disciplinano l'intero fabbricato condominiale:

- Ogni negozio avrà diritto di usufruire, per la propria pubblicità, di uno spazio di circa metri 3 (tre) sulla veletta in c.a. terminale del tetto (H cm 80 circa), sovrastante la propria unità immobiliare, fronte Strada Statale e laterale, nel rispetto delle misure sopracitate e senza danneggiare o alterare la struttura cementizia;
- All'interno della stessa, potrà inoltre installare un'insegna luminosa alimentata dal proprio contatore con linea esterna graffettata a norme e posta su piattaforma atta a salvaguardare l'integrità della guaina di copertura del tetto e nei limiti soprascritti per gli spazi, rendendosi garante per gli eventuali danni a cose o persone derivanti da detta installazione;
- I proprietari dei negozi hanno diritto all'uso esclusivo dello spazio antistante ai negozi fino alla strada;
- è fatto divieto di recintare gli spazi esterni relativi ai posti auto ed ai piazzali antistanti ai negozi;
- E' riservato il diritto di passaggio carraio a favore dell'unità immobiliare distinta con il sub. 15 a carico della corte antistante l'immobile distinto con il sub. 13 lungo il confine nord-ovest;
- al proprietario del laboratorio distinto col sub. 15 è riservato altresì l'uso esclusivo di parte dell'area comune lato ovest, secondo la proiezione dei muri di confine;
- è fatto divieto di sostare con autoveicoli fuori dai posti auto segnati sull'area comune;
- la manutenzione degli spazi esterni ricadente sul mapp. 930 è a carico delle unità immobiliari già di proprietà della società [REDACTED] per 1/20 (un ventesimo) ciascuna e per 10/20 (dieci ventesimi) a carico delle unità immobiliari confinanti di proprietà della signora [REDACTED] e così saranno ripartite ai rispettivi aventi causa
- Eventuali canoni dovuti al Genio Civile per l'utilizzazione dell'accesso strada statale, saranno a carico della società [REDACTED] e per metà a carico della proprietà confinante signora [REDACTED] con possibilità di ripartire l'onere stesso a carico dei futuri acquirenti a proprio criterio discrezionale;
- Una striscia del piazzale larga metri 4 (quattro) lungo il confine est che divide dalla strada statale, è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del Genio Civile per la manutenzione del

---

sottostante progno.

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

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

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

**D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Il fabbricato che ricomprende le unità pignorate non è seguito da Amministratore condominiale e, pertanto, non è stato possibile appurare le eventuali onerosità connesse alla sua gestione.

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

Gli immobili mapp. 914 sub. 2-3 CEU Comune di Lavagno fg. 15 sono stati realizzati con destinazione "negozi/esposizione" e accatastati come tali in categoria C1 – negozi e botteghe – ed apparirebbero quindi, per loro natura, immobili strumentali all'esercizio dell'attività di impresa ai sensi dell'art. 43 T.U.I.R. (Dpr 917/86).

La provenienza del bene è la compravendita del 15/01/2002 notaio Lucio Lombardi di Isola della Scala (VR), rep 66152 racc. 12579, trascritto il trascritto a Verona in data 25 gennaio 2002 ai nn. 2691 RG 1858 RP.

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

L'immobile che ricomprende le unità pignorate non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica o con sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

**D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Trattandosi di due unità contigue di un unico proprietario, già modificate mediante incorporazione di una "galleria coperta" in comune tra le due a formare un unico spazio coperto, si ritiene che i beni siano maggiormente appetibili a livello commerciale come Lotto Unico.

**D.1.13. Valutazione del lotto**

**D.1.13.1. Consistenza**

Si riporta di seguito la consistenza degli immobili, calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali sino alla mezzeria, sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi di massima eseguiti nel corso del sopralluogo.

La superficie della “galleria coperta” mapp. 914 sub. 16 (b.c.n.c. ai sub. 2-3) è stata indicata e verrà computata ai fini della stima in quanto attualmente incorporata.

Unità ad uso negozio/esposizione a piano terra	Sup. lorda circa Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni
A. mapp. 914 sub. 2	165	1	165	buone
B. mapp. 914 sub. 3	164,2	1	164,2	buone
Galleria comune mapp. 914 sub. 16 (b.c.n.c. ai sub nn. 1-2)	43,8	1	43,8	buone
<b>Totali - A+ B + galleria comune - mapp. 914 sub. 2/3/6</b>	<b>373</b>		<b>373</b>	

Area urbana	Sup.catastale Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni
C. mapp. 930 CEU- CT	3286	1	3286	discrete
<b>Totali -C. Area urbana mapp. 930</b>	<b>3286</b>		<b>3286</b>	

#### **D.1.13.2. Criteri di stima**

Per le unità A.B. mapp. 914/2/3

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)*

Il procedimento Market Comparison Approach (MCA) è il principale metodo di stima previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e si basa sul criterio del Valore di Mercato mediante una adeguata e sistematica comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione (definito “Subject”), ed una serie di immobili aventi caratteristiche similari (definiti “Comparabili”), posti nella stessa zona del bene da valutare, di cui è stata effettuata una compravendita nel recente passato.

Viene quindi eseguita preliminarmente una ricerca atta ad individuare le compravendite recenti per segmenti di mercato affini e, successivamente - sulla scorta dei dati immobiliari resi disponibili e mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato in rapporto alle caratteristiche quantitative e qualitative dei beni (basati su calcoli matriciali che tengono in considerazione vari fattori quali andamento del mercato, superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti

---

tecnologici, ecc.) - viene effettuata una analisi dei prezzi marginali e una tabella di valutazione, redigendo un documento in cui sono presentati i risultati del processo di stima dell'immobile.

Le superfici considerate sono le Superfici Esterne Lorde (SEL) calcolate sulla base delle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita acquisiti, applicando i criteri descritti nel DPR138/98.

Quanto calcolato nel procedimento sopra indicato viene allegato alla presente relazione in forma tabellare (All. E.14), di cui si riportano, nel prosieguo, alcuni stralci.

Per l'unità C. mapp. 930

Si ritiene di valutare "a corpo" la quota di 50/1000 del mapp. 930 CEU-CT in € 2.000,00, poiché il bene è attualmente utile solo al transito per l'accesso al cortile comune mapp. 914 sub. 12 su cui prospettano le unità principali del Lotto mapp. 914/2/3. Per quanto attiene ai posti auto ad uso esclusivo di cui all'atto del '92 Notaio Quaratino, si ritiene che la situazione sia tale da non consentire una particolare ulteriore valorizzazione.

**D.1.13.3. Stima**

Le compravendite individuate per l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (MCA) sono le seguenti (i titoli sono riportati in allegato – All. E.15):

- Comparabile A: Compravendita 20.12.2019 rep. 31162 racc. 16019 Notaio Carboni; prezzo € 250.000,00; beni in Colognola ai Colli, CEU fg. 17 mapp. 1029 sub. 4, cat. C3 e mapp. 1029 sub. 14, cat. C1, in fabbricato realizzato tra il 2002 e il 2004;
- Comparabile B: Compravendita 28.4.2022 rep. 114.788 racc. 34.569 Notaio Chiddo: prezzo € 40.000,00; beni in Lavagno - CEU fg. 15 mapp. 714 sub. 5, cat. C1, in fabbricato realizzato negli anni '80 dello scorso secolo;
- Comparabile C: Compravendita 2.3.2022 rep. 1212 racc. 1059 Notaio Peli Zuzzi: prezzo € 62.000,00; beni in Lavagno - CEU fg. 15 mapp. 1194 sub. 1, cat. C1, e aree/corti di pertinenza mapp. 1325 sub. 69-70-71 ciascuna di mq 12, in fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '90 dello scorso secolo.

Nella tabella MCA, date le presumibili migliori condizioni manutentive del Comparabile A, più recente, e del Subject, che è stato oggetto di intervento di riqualificazione interna, si è applicato un differenziale di euro 250/mq che, armonizzato nei calcoli previsti dalle formule perequative MCA, rappresenta il costo medio di un leggero recupero edilizio rispetto ai Comparabili B-C.

Mediante l'applicazione del metodo descritto il valore degli immobili oggetto di stima mapp. 914 sub-2-3 e della galleria coperta esclusiva mapp. 914 sub. 16, è stato individuato complessivamente in €

254.207,38, che possono essere arrotondati per difetto a € 254.000,00, con una divergenza<sup>2</sup> percentuale del 3,3% (il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se inferiore al 10%). Il prezzo unitario a mq (€ 254.000/sup. commerciale mq 373) corrisponde a € 680,96 circa.

Si riportano di seguito estratti delle tabelle MCA

TABELLA DATI		COMPARABILI			SUBJECT
PREZZO E CARATTERISTICHE		UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZO	INDICI MERCANTILI	€ 250.000,00	€ 40.000,00	€ 62.000,00	€ 254.207,38
DATA (mesi)		45	17	18	0
SUP. PRINCIPALE	1	355,00	94,00	116,00	373,00
SUP. BALCONI	0,3	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPERFICI SECONDARIE	SUP TERRAZZA	0,25	0,00	17,00	0,00
	SUP. PORTICI	0,3	0,00	27,00	0,00
	SUP POSTI AUTO ESCLUSIVI	0,3	0,00	36,00	0,00
	SERVIZI IGIEN.	2	1	1	2
	CONDIZIONAMENTO	1	1	1	1
	UBICAZIONE	1	1	1	1
	FINITURE/STATO MANUTENTIVO	2	1	1	2
	SUP. COMMERCIALI	355	98,25	134,9	373

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
	A	B	C
PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 704,23	€ 407,12	€ 459,60
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE (prendere il minore)	€ 407,12	€ 407,12	€ 407,12
PREZZO MARGINALE BALCONE	€ 122,14	€ 122,14	€ 122,14
PREZZO MARGINALE TERRAZZA	€ 101,78	€ 101,78	€ 101,78
PREZZO MARGINALE PORTICI	€ 122,14	€ 122,14	€ 122,14
PREZZO MARGINALE POSTI AUTO ESCLUSIVI	€ 122,14	€ 122,14	€ 122,14
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
PREZZO MARGINALE IMP CONDIZ	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO MARGINALE UBICAZIONE	€ 12.500,00	€ 2.000,00	€ 3.100,00
PREZZO MARGINALE FINITURE/STATO MANUTENTIVO	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00

<sup>2</sup> Il test della divergenza assoluta accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.

TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	UNITA A	UNITA B	UNITA C	S
PREZZO TOTALE	€ 250.000,00	€ 40.000,00	€ 62.000,00	€ 254.207,38
DATA (MESE)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 7.328,24	€ 113.587,79	€ 104.631,04	
SUP BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP TERRAZZA	€ 0,00	-€ 1.730,28	€ 0,00	
SUP PORTICI	€ 0,00	€ 0,00	-€ 3.297,71	
SUP POSTI AUTO ESCLUSIVI	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4.396,95	
SERVIZI IGIENICI	€ 0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	
IMP CONDIZ	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
UBICAZIONE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
FINITURE/STATO MANUTENTIVO	€ 0,00	€ 93.250,00	€ 93.250,00	
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 257.328,24</b>	<b>€ 249.107,51</b>	<b>€ 256.186,39</b>	
<b>VALORE SUBJECT</b>	<b>€ 254.207,38</b>			
<b>Divergenza=(valore max-val min)/valore minimo</b>				
VALORE MASSIMO	€ 257.328,24			
VALORE MINIMO	€ 249.107,51			
DIVERGENZA	3,30% INFERIORE AL 10%			

Procedendo all'individuazione del valore di stima attribuibile alle diverse uu.ii., attualmente fuse tra loro, sulla base del valore unitario e arrotondando, si possono indicare i seguenti valori:

- Valore di stima u.i. mapp. 914 sub. 2.....€ 112.400,00
- Valore di stima u.i. mapp. 914 sub. 3.....€ 111.800,00
- Valore di stima u.i. mapp. 914 sub. 16  
(galleria comune ai subb. 2-3).....€ 29.800,00
- VALORE DI STIMA immobili A.B.....€254.000,00**

**C. Area Urbana mapp. 930 CEU - Quota di 50/1000 - con i posti auto ad uso esclusivo non meglio individuabili in loco, a corpo**

**VALORE DI STIMA immobile C.....€ 2.000,00**

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.....€256.000,00**

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

---

**LOTTO UNICO)**

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: ..... € 25.600,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: ..... € 4.000,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: ..... € 1.000,00

**D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni ..... **€ 225.400,00**

---

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

---

Verona, 5 Dicembre 2023

Il perito estimatore  
Arch. Marta Fincato



---

## **E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza dei beni:
  - compravendita 15.1.2002 rep. 66152 racc. 12579 Notaio Lombardi
- E.2. Convenzione 8.6.1992 rep. 74719 Notaio Quaratino
- E.3. Compravendita e Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Repertori n. 44665-44697-46597 anno 1992 del Notaio Chiddo
- E.4. Visura camerale storica ditta eseguita
- E.5. Schema planimetrico dello stato di fatto
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Visure storiche catastali
- E.8. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.9. Mappa Catasto terreni
- E.10 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.11 Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.12 Titoli abilitativi
- E.13 Richiesta parere a Ufficio Tecnico del Comune di Lavagno e risposta del responsabile
- E.14 Fotografie degli esterni e degli interni
- E.15 Atti dei "Comparabili"; tabelle MCA

---