

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **283/2021**

Giudice Dott. **Attilio Burti**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Elisa Zerbini
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 2806
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. ZRBLSE83T41E897A P.Iva 02298530201

con studio in Verona – via Marsala n. 81
telefono: 347/6007868
fax: 045/6661602
[email:elisa.zerbini@gmail.com](mailto:elisa.zerbini@gmail.com)



indice

<u>LOTTO 001 - Beni in Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/a-b-e</u>	<u>4</u>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
3. STATO DI POSSESSO	5
3.1. Regime Patrimoniale	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
6.1. Attuali proprietari:	8
6.2. Precedenti proprietari:	9
7. PRATICHE EDILIZIE	9
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	9
8. DESCRIZIONE BENE	9
planimetrie	11
8.2. Destinazione urbanistica	13
8.3. Caratteristiche descrittive	14
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1	14
9.1. Criterio di stima	14
9.2. Fonti d'informazione	15
DIREZIONALE	15
9.3. Valutazione LOTTO 1	15
LOTTO 1	15
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	15
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	15
10. ALLEGATI LOTTO 001	16
<u>LOTTO 002 - Beni in Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/e</u>	<u>17</u>

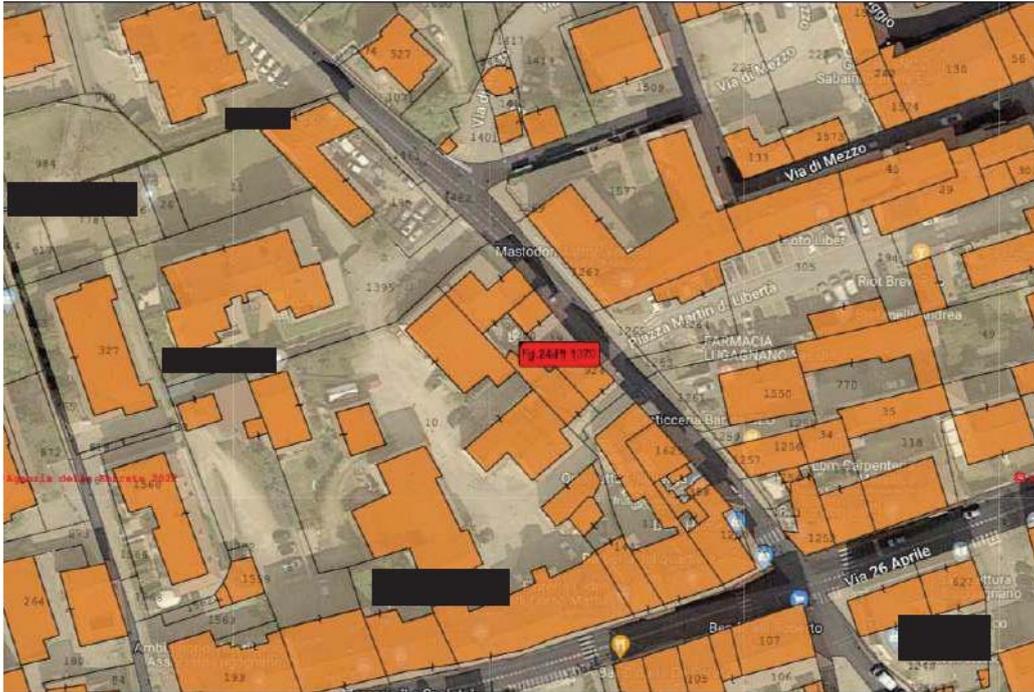


11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
12. DESCRIZIONE SOMMARIA	18
13. STATO DI POSSESSO	18
13.1. Regime Patrimoniale	18
14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	18
14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	19
15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
16.1. Attuali proprietari:	20
16.2. Precedenti proprietari:	20
17. PRATICHE EDILIZIE	21
17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	21
18. DESCRIZIONE BENE	21
Planimetria	22
18.2. Destinazione urbanistica	22
18.3. Caratteristiche descrittive	23
19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2	24
19.1. Criterio di stima	24
19.2. Fonti d'informazione	24
RESIDENZIALE	24
19.3. Valutazione LOTTO 2	24
LOTTO 2	24
19.4. Adeguamenti e correzioni della stima	24
19.5. Prezzo base d'asta del lotto	25
20. ALLEGATI LOTTO 002	26
<u>LOTTO 003 - Beni in Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/e</u>	<u>27</u>
21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	27
22. DESCRIZIONE SOMMARIA	28
23. STATO DI POSSESSO	28



23.1. Regime Patrimoniale	28
24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	28
24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	28
24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	29
25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	30
26.1. Attuali proprietari:	30
26.2. Precedenti proprietari:	30
27. PRATICHE EDILIZIE	31
27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	31
28. DESCRIZIONE BENE	31
Planimetria	32
28.2. Destinazione urbanistica	32
28.3. Caratteristiche descrittive	33
29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3	34
29.1. Criterio di stima	34
29.2. Fonti d'informazione	34
RESIDENZIALE	34
29.3. Valutazione LOTTO 3	34
LOTTO 3	34
29.4. Adeguamenti e correzioni della stima	34
29.5. Prezzo base d'asta del lotto	35
30. ALLEGATI LOTTO 003	36
31. RIEPILOGO - LOTTO 001	37
32. RIEPILOGO - LOTTO 002	38
33. RIEPILOGO - LOTTO 003	39



LOTTO 001 - Beni in Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/a-b-e**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Verona in data 13/09/2021 ai nn. 40216 R.G. - n. 28890 R.P., e seguente Annotazione - Restrizione di Beni del 25/10/2021 nn. 46935 R.G. - 5872 R.P. colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Sona (VR), fraz. Lugagnano Via Pelacane n.37/a-b, per la quota di [REDACTED] identificati al catasto:

- **Unità 1 - Comune di Sona (VR) - ufficio al piano terra ed interrato con area esterna.** N.C.E.U. foglio 24 mappale 1370 subalterno 10, categoria A/10, piano S1-T, classe 1, via A. Pelacane n.37/a, consistenza 6,5 vani, sup. 194 mq., rendita 1.510,64 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Nord ed Est con la via Pelacane; sul lato Sud ed Ovest con i subalterni 7 - 12;
- **Unità 2 - Comune di Sona (VR) - terrazza coperta al piano primo.** N.C.E.U. foglio 24 mappale 1370 subalterno 15, categoria C/7, piano 1, classe 1, via A. Pelacane n.37/b, sup. 66 mq., rendita 17,38 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Nord ed Est con la via Pelacane; sul lato Sud ed Ovest con i subalterni 7 - 12;
- **Unità 3 - Comune di Sona (VR) - area urbana.** N.C.E.U. foglio 24 mappale 1395 subalterno 93, Area Urbana, via A. Pelacane n.37/e, piano T: l'area è collocata sulla strada interna, parzialmente su essa e parzialmente su l'area parcheggi, si precisa che non è chiara la sua esatta collocazione;

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



NOTE

- La proprietà immobiliare comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili cui fa parte per destinazione o per legge, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.. Nello specifico le quote proporzionali del subalterno 12 (sottopasso pedonale) B.C.N.C. ai sub. 7-8-9-10 e del subalterno 13 (ingresso - vano scala) B.C.N.C. ai sub. 14 e 15;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà in capo alla [REDACTED] di porzione di fabbricato ad uso ufficio composto da piano terra ed interrato, terrazza al piano primo coperta, piccolo cortile esterno ed area urbana esterna al lotto il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/a e 37/b, Lugagnano di Sona (VR). La proprietà include un ufficio al piano terra composto da ingresso, quattro stanze, un bagno cieco, un giardino d'ingresso ed uno sul retro ed ulteriori due stanze ad uso ripostiglio al piano interrato. La proprietà include inoltre al piano primo una terrazza coperta, sulla quale affaccia altra proprietà, accessibile mediante una scala esterna (subalterno 13 B.C.N.C. ai subalterni 14 e 15) ed una porzione di area urbana collocata esternamente al lotto sulla strada privata adiacente.

Caratteristiche zona:

Il bene si colloca nel centro abitato della frazione di Lugagnano di Sona (Vr). Questa è dislocata nella parte Est del territorio comunale di Sona. L'immobile si affaccia sulla via Pelacane, strada pubblica a modesto scorrimento.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione Residenziale. Distanze: Autostrada A22, ingresso Verona Nord 5,0 Km; Sede Comune di Sona a 4,9 Km. Il centro storico di Sona si colloca circa 4,9 Km.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo si è potuto verificare che il bene è occupato dallo [REDACTED] in **ASSENZA di un titolo abilitativo in essere.**

L'accesso è avvenuto in presenza della proprietà (parte eseguita) rappresentata dal [REDACTED]

Si precisa che in sede di sopralluogo [REDACTED] ha condiviso la copia di un contratto di locazione per il quale non sono stati condivisi gli estremi di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. Il contratto stipulato in data 01/12/1997 prevedeva rinnovo per altri 10 anni allo scadere dello stesso, con conclusione da eseguire mediante apposita comunicazione tra le parti. L'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di locazione attivi.

3.1. Regime Patrimoniale

Nessuno;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuna.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Notaio Dott. Luca Paolucci in data 18/06/2008 repertorio 18833/13697 iscritto a Verona in data 20/06/2008 ai nn. R.P. 5236 - R.G. 25092.

importo ipoteca: € 400.000,00

importo capitale: € 250.000,00

durata: 10 anni

Riferita limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 - 15 (quest'ultimo indicato con la precedente identificazione catastale Fg. 24 mappale 1370 su. 11);

_ ANNOTAZIONE (restrizione di beni) n. 5571 del 10/08/2011

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a firma dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 27/06/2022 rep. n. 3716/12222 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Verona in data 29/06/2022 ai nn. R.P. 4721 e R.G. 27691

importo ipoteca: € 86.369,78

importo capitale: € 43.184,89

Riferita limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 ;

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 11/02/2013 repertorio n. 1341, trascritto a Verona in data 04/07/2013 ai nn. R.G. n. 23615 - R.P. n. 15957;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 - 15 (quest'ultimo indicato con la precedente identificazione catastale Fg. 24 mappale 1370 su. 11);



Il sopraindicato pignoramento risulta in rettifica al verbale di pignoramento trascritto in data 24/04/2013 ai nn. 14702 R.G. e 9614 R.P. in quanto era stata erroneamente indicata la sede del soggetto a favore;

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 08/06/2021 repertorio n. 3067, trascritto a Verona in data 13/09/2021 ai nn. R.G. n. 40216 - R.P. n. 28890;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 - 15 e al Foglio 24 mappale 1395 subalterni 72 - 81 - 93;

_ ANNOTAZIONE (restrizione di beni) n. 5872 del 25/10/2021

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 52/86 del 04/06/1986 per la "ristrutturazione di un fabbricato ad uso negozio sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/93 del 13/04/1993 per "variante in sanatoria alla C.E. n. 52/86 del 04/06/1986 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso attività commerciale e rifacimento della recinzione sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 345/94 del 07/09/1994 per "ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 414/95 del 11/12/1995 per "variante alla C.E. n. 345/94 del 07/09/1994 per ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà della [REDACTED]
- Certificato di Agibilità n. 64/97 del 22/09/1997 di n. 2 uffici nel fabbricato sito in Lugagnano di Sona (Vr) via A. Pelacane nn. 37/a e 37/b;



- Concessione Edilizia n. 193/2002 del 13/08/2002 per "modifiche prospettiche e realizzazione di una scala esterna in un fabbricato residenziale sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà della [REDACTED]"

L'unità in oggetto risulta urbanisticamente NON CONFORME con lo stato concessionato in quanto presenta delle difformità rispetto l'ultimo stato approvato:

- La scala esterna che conduce al piano interrato non presenta più d'oca finali e lo sbarco esterno risulta molto più arretrato rispetto a quanto rappresentato nella pratica. In sezione sono inoltre rappresentate all'interno del vano ripostiglio due alzate con un pianerottolo non rilevate in sede di sopralluogo ;
- Al piano primo nel terrazzo coperto è presente un setto murario che si sviluppa nell'interasse tra due pilastri portanti a protezione dei macchinari per l'aria condizionata;
- Nel locale ad uso ripostiglio piano interrato è presente una partizione in cartongesso che va a creare una seconda stanza;

4.3.2. Conformità catastale:

La rappresentazione grafica catastale risulta NON CONFORME con lo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali andranno regolarizzate successivamente alla presentazione della pratica descritta di seguito.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

A seguito dell'analisi della documentazione autorizzata e catastale per quanto concerne gli abusi rilevati si ritiene possano essere sanati mediante pratica edilizia in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sona.

Il perito stima un importo di 4.000,00 € per spese tecniche per l'esecuzione di tali pratiche escluse sanzioni ed eventuali oneri

Le spese per l'aggiornamento catastale sono stimate in 1.500,00 € .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si fa presente che la terrazza coperta al piano primo è raggiungibile, direttamente dal cortile d'ingresso, mediante una scala esterna accatastata al Foglio 24 mappale 1370 subalterno 13 B.C.N.C. ai subalterni 14 e 15.

L'ufficio al piano terra presenta oltre all'ingresso principale un secondo ingresso mediante un piccolo cortile sul retro dell'immobile raggiungibile da sottopasso pedonale accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterno 12 B.C.N.C. ai subalterni 7 - 8 - 9 - 10;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 29/09/2004 ad oggi in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del Notaio Dott. Allegri Paolo n. rep. 6219,

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



trascritto a Verona il 07/10/2004 ai nn. 44186/26848 da potere di

6.2. Precedenti proprietari:

dal 21/09/1994 al 29/09/2004 in forza di Atto di compravendita a firma del Notaio Androvetto Alberto n. Rep. 42085 trascritto a Verona il 12/10/1994 ai nn. 28475/18653 da potere dei

7. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia n. 52/86 del 04/06/1986 per la "ristrutturazione di un fabbricato ad uso negozio sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei sig
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/93 del 13/04/1993 per "variante in sanatoria alla C.E. n. 52/86 del 04/06/1986 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso attività commerciale e rifacimento della recinzione sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei
- Concessione Edilizia n. 345/94 del 07/09/1994 per "ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei
- Concessione Edilizia n. 414/95 del 11/12/1995 per "variante alla C.E. n. 345/94 del 07/09/1994 per ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà della
- Certificato di Agibilità n. 64/97 del 22/09/1997 di n. 2 uffici nel fabbricato sito in Lugagnano di Sona (Vr) via A. Pelacane nn. 37/a e 37/b;
- Concessione Edilizia n. 193/2002 del 13/08/2002 per "modifiche prospettiche e realizzazione di una scala esterna in un fabbricato residenziale sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà in capo alla di porzione di fabbricato ad uso ufficio composto da piano terra ed interrato, terrazza al piano primo coperta, piccolo cortile esterno ed area urbana esterna al lotto il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/a e 37/b, Lugagnano di Sona (VR). La proprietà include un ufficio al piano terra composto da ingresso, quattro stanze, un bagno cieco, un giardino d'ingresso ed

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



uno sul retro ed ulteriori due stanze ad uso ripostiglio al piano interrato. La proprietà include inoltre al piano primo una terrazza coperta, sulla quale affaccia altra proprietà, accessibile mediante una scala esterna (subalterno 13 B.C.N.C. ai subalterni 14 e 15) ed una porzione di area urbana collocata esternamente al lotto sulla strada privata adiacente.

L'accesso avviene dalla strada pubblica mediante un cancello che introduce all'interno di un piccolo spazio verde sul quale affacciano l'ingresso dell'ufficio e la scala esterna che porta alla terrazza coperta del piano primo.

Dalla porta principale si accede in una prima zona d'ingresso, che si sviluppa orizzontalmente e sulla quale affaccia un primo ufficio. Proseguendo dritti si accede ad un piccolo corridoio che distribuisce sulla sinistra ulteriori due uffici, che presentano una seconda uscita su un cortile posteriore, ed frontalmente un bagno cieco accessibile mediante porta scorrevole e che si compone di lavabo, bidet, wc, scaldabagno elettrico ed aerazione forzata.

Dall'ingresso, mediante una porta sulla sinistra, si accede ad un'altra stanza uso ufficio con grandi vetrate che danno in parte sul corso privato ed in parte sulla via pubblica. Mediante una ripida scala infero, collocata sul fondo del. Locale, si accede al piano interrato composto da due grandi ambienti illuminati mediante finestre inserite in bocche da lupo. E' presente inoltre una scala di collegamento che dal cortile esterno conduce al piano interrato senza dover passare dell'interno dei locali ufficio.

Dal cortile d'ingresso, mediante una scala in ferro e pietra, si accede al piano primo occupato in parte da un locale non di proprietà ed in parte da una terrazza coperta con affaccio sul prospetto principale e sul retro dell'edificio. Sulla parete cieca ovest della terrazza, sono collocati inoltre tutti i macchinari esterni di climatizzazione dei vari ambienti sottostanti.

Il piano terra presente pavimenti in porfido, ad eccezione del bagno che ha pavimento e rivestimenti in mattonelle ceramiche, serramenti in legno veto-camera ed alcuni serramenti in ferro con vetro-camera. Il riscaldamento avviene con caldaia esterna e termosifoni/ventilconvettori interni, è presente inoltre impianto di condizionamento con spalti interni ad inverter.

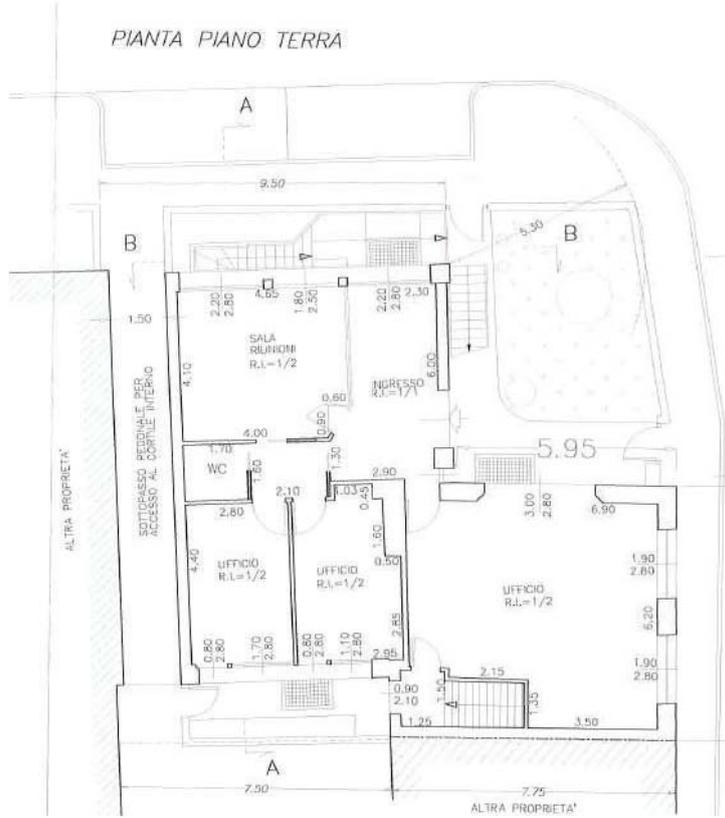
Il piano interrato invece è dotato di pavimento in ceramica, di differenti formati, i serramenti sono in alluminio e affacciano su bocche di lupo, sono presenti un radiatore ed un ventil-convettore. Il soffitto è in lastre pedales nel locale ripostiglio di maggiori dimensioni.

La zona uffici presenta inoltre un ingresso posteriore mediante un piccolo cortile accessibile da un passaggio coperto sul lato ovest dell'edificio (subalterno 12 B.C.N.C. ai subalterni 7-8-9-10);

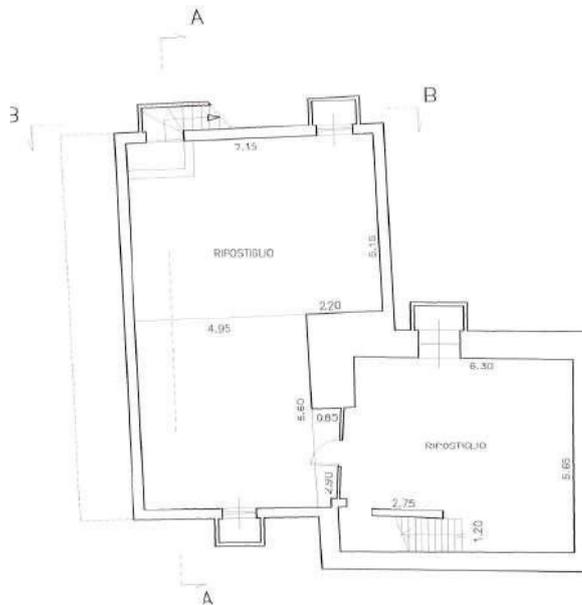
Giudizio di conservazione del bene: il bene si trova in buone condizioni di conservazione anche se sono evidenti i segni di usura del tempo ed gli impianti necessitano di un aggiornamento.



planimetrie



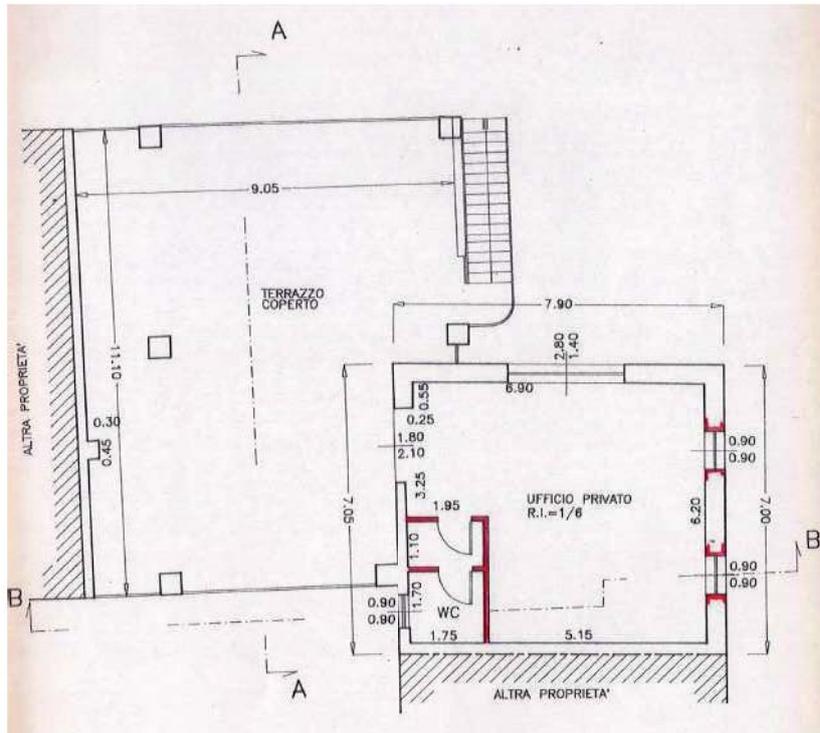
Ufficio - piano terra



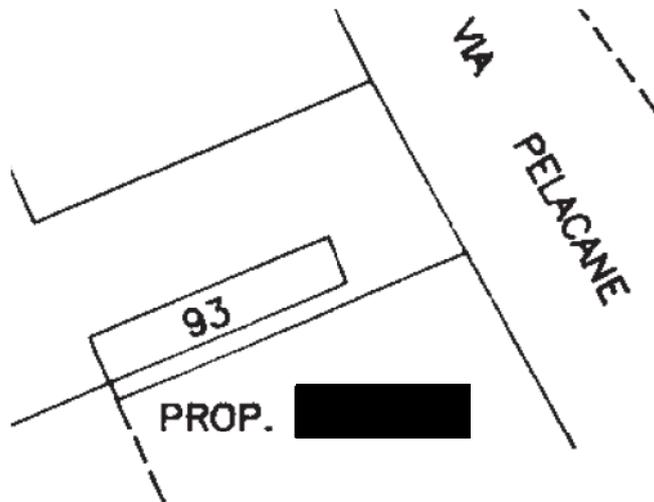
Ripostigli - piano interrato

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa





Terrazzo coperto - piano primo



Area Urbana - piano terra



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

LOTTO 1

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Uffici piano terra	mq	130,15	1,00	130,15
Ripostigli piano interrato	mq	126,71	0,35	44,35
Terrazzo Coperto piano primo	mq	68,62	0,35	24,02
Cortili esterni	mq	62,00	0,10/0,02	3,24
Area urbana	mq	20,00	0,20	4,00
totale		407,48		205,76

8.2. Destinazione urbanistica

Gli strumenti normativo-urbanistici adottati dal Comune di Sonza sono i seguenti:

_ Primo Piano degli Interventi " Allineamento Cartografico" approvato con D.C.C. n. 42 in data 02/07/2019:

Foglio 24 mappale 1395 in zona :

- **Zona B - Completamento edilizio sottozona 1 - Art. 67;**
- **A.T.O. 1 - LUGAGNANO;**

Foglio 24 mappale 1370 in zona :

- **Zona A - Centri Storici - Art. 64 (parte);**
- **Zona B - Completamento edilizio sottozona 1 - Art. 67;**
- **A.T.O. 1 - LUGAGNANO;**

Gli stessi terreni sono inseriti secondo la variante n 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle **norme del P.A.Q.E.** nel seguente modo:

Foglio 24 mappali 1370-1395 in zona :

- **Art. 51 / Art. 11 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi;**

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22/12/1989 e s.m.i. riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30/06/1993 n. 27 e 22/10/1999 n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Infine gli stessi terreni, sono inseriti secondo la Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e Trasformabilità del **Piano di Assetto del Territorio approvato** nel seguente modo:

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



Foglio 24 mappali 1370-1395 in zona :

- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale - Art. 9.1;
- Ambiti dei Centri Storici - Art. 9.12 (parte);
- Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;

8.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Laterizio	Struttura portante in laterizio	-	n.d.
<i>Copertura</i>	-	-	-	n.d.
<i>Solai</i>	Laterizio - c.a.	Laterocemento	-	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni abitazione</i>	legno / ferro	a battente con vetro-camera	Sufficienti	-
<i>Infissi Interni</i>	Legno	a battente	Sufficienti	-
<i>Muri interni</i>	intonaco	Pittura	Sufficienti	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Porfido	Mattonelle	Sufficienti	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	sottotraccia	-	n.r.	-
<i>Citofonico</i>	sottotraccia	-	n.r.	-
<i>Condizionamento</i>	Split interni con macchinario esterno	-	-	-
<i>Gas</i>	sottotraccia	-	n.r.	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia	-	n.r.	-
<i>Idrico</i>	sottotraccia	-	n.r.	-
<i>Termico</i>	Caldaia autonoma	-	n.r.	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Sona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate nel comune di Sona.

DIREZIONALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
Agenzie immobiliari (n. 3 immobili)	930,23 €	1.266,66 €	930,23 €
OMI 2° sem. 2021 (Uffici)	900,00 €	1.200,00 €	900,00 €
Borsino Immobiliare (Uffici e Studi Privati)	822,00 €	1.152,00 €	822,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			884,08 €

N.b. Il Perito, vista la collocazione e lo stato di conservazione del bene , ha scelto di utilizzare la media tra i valori minimi sopra indicati;

9.3. Valutazione LOTTO 1

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

LOTTO 1

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Immobile uso uffici con terrazzo coperto e cortili	205,76	884,08 €	181.908,30 €
totale	205,76		181.908,30 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per i vincoli determinati dall'assenza di garanzia di vizi - 5%: € **9.095,41**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **172.812,89**

Si arrotonda a: € **172.800,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Verona, lunedì 5 settembre 2022

Il Tecnico

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



10. ALLEGATI LOTTO 001

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Sona (VR), estratto di mappa;
 - Comune di Sona (VR), Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali foglio 24 mappale 1370 sub. 10 -15 e foglio 24 mappale 1395 sub. 93;
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - *Concessione Edilizia n. 52/86 del 04/06/1986 per la "ristrutturazione di un fabbricato ad uso negozio sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]*
 - *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67/93 del 13/04/1993 per "variante in sanatoria alla C.E. n. 52/86 del 04/06/1986 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso attività commerciale e rifacimento della recinzione sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]*
 - *Concessione Edilizia n. 345/94 del 07/09/1994 per "ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà dei [REDACTED]*
 - *Concessione Edilizia n. 414/95 del 11/12/1995 per "variante alla C.E. n. 345/94 del 07/09/1994 per ampliamento di edificio con cambio di destinazione d'uso da negozio ad uffici e recinzione il tutto sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà della [REDACTED]*
 - *Certificato di Agibilità n. 64/97 del 22/09/1997 di n. 2 uffici nel fabbricato sito in Lugagnano di Sona (Vr) via A. Pelacane nn. 37/a e 37/b;*
 - *Concessione Edilizia n. 193/2002 del 13/08/2002 per "modifiche prospettiche e realizzazione di una scala esterna in un fabbricato residenziale sito in Lugagnano di Sona in via Pelacane di proprietà [REDACTED] Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Sona;*
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Copia atto di provenienza, atto di mutamento di denominazione e compravendita;
6. Visura Camerale societaria;
7. Copia dichiarazione di assenza contratti rilasciata dal' Agenzia delle Entrate di Verona;



12. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà in capo [redacted] di garage coperta in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico ambiente di forma trapezoidale di circa 15 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

Caratteristiche zona:

Il bene si colloca nel centro abitato della frazione di Lugagnano di Sona (Vr). Questa è dislocata nella parte Est del territorio comunale di Sona. L'immobile si affaccia sulla via Pelacane, strada pubblica a modesto scorrimento.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione Residenziale. Distanze: Autostrada A22, ingresso Verona Nord 5,0 Km; Sede Comune di Sona a 4,9 Km. Il centro storico di Sona si colloca circa 4,9 Km.

13. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo si è potuto verificare che il bene è occupato ed utilizzato come magazzino/ripostiglio dalla stessa proprietà

L'accesso è avvenuto in presenza della proprietà (parte eseguita) rappresentata dal [redacted]

13.1. Regime Patrimoniale

Nessuno;

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

14.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Nessuna.

14.1.4. Altro:

Nessuna.

14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.

14.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di

[redacted]
[redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario del

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



Tribunale di Verona in data 09/01/2018 repertorio n.11858, trascritto a Verona in data 06/02/2018 ai nn. R.G. n. 4655 - R.P. n. 3160;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1395 subalterni 72 - 81 - 93;

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 08/06/2021 repertorio n. 3067, trascritto a Verona in data 13/09/2021 ai nn. R.G. n. 40216 - R.P. n. 28890;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 - 15 e al Foglio 24 mappale 1395 subalterni 72 - 81 - 93;

_ ANNOTAZIONE (restrizione di beni) n. 5872 del 25/10/2021

14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

14.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Fabbricato condominiale in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993 per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]";
- Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994 per "variante la progetto allegato alla C.E: n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]";
- Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994 di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà della [REDACTED]";
- Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994 per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via Antonio Pelacane n. 37/e ";

Diffomità rispetto l'ultimo stato approvato:

- *Da segnalare la presenza, all'interno del vano garage, di una partizione in legno con porta che dovrà essere rimossa;*



14.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano conformi sia allo stato rilevato che allo stato autorizzato mediante le pratiche edilizie depositate.

14.3.3. Note ai giudizi di conformità:

A seguito dell'analisi della documentazione autorizzata e catastale si può affermare che l'immobile risulta pressoché conforme allo stato concessionato.

Le spese per la rimozione e smaltimento della parete ed il ripristino dello stato dei luoghi sono stimate in 500,00 €.

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'attività di amministratore delle spese relative alla gestione dei b.c.n.c. del fabbricato condominiale è attualmente affidata allo [REDACTED]

[REDACTED] il quale in data 26/08/2022 informava la scrivente, come di seguito riassunto:

- Dati condominio: [REDACTED]
- Importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione: indicato circa € 126,05 (media consuntivo 2021 - preventivo 2022)
- Spese straordinarie già deliberate: Delibera straordinaria approvazione Ecobonus 110%
- Ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima: 128,10 € (debito anno 2021) + 123,99 € (preventivo anno 2022/23) = 252,09 €

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

16.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 29/09/2004 ad oggi in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del Notaio Dott. Allegri Paolo n. rep. 6219, trascritto a Verona il 07/10/2004 ai nn. 44186/26848 da potere di [REDACTED]

16.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] i terreni sui quali è stato costruito l'immobile del quale fa parte l'unità in oggetto sono pervenuti come segue:

_ Compravendita a firma del Notaio Androvetto Alberto in data 19/12/1991 rep. n. 31761/6807 da potere di [REDACTED] trascritto il 28/06/2007 ai nn. 31695/18329; (la presente in rettifica della trascrizione del 18/01/1992 ai nn 3170/2787 in quanto gli immobili erano stati erroneamente indicati in comune di Verona anziché Sona)

_ Compravendita a firma del Notaio Androvetto Alberto in data 19/12/1991 rep. n. 31761/6807 da potere di [REDACTED] trascritto il 18/01/1992 ai nn. 3167/2784;

_ Compravendita a firma del Notaio Mario Bernardelli in data 31/07/1992 rep. n. 354 da potere di [REDACTED] trascritto il 24/08/1992 ai nn. 25688/18075;



17. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993 per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994 per "variante la progetto allegato alla C.E: n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994 di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994 per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via Antonio Pelacane n. 37/e ";

17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

17.1.1.

Nessuno

18. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà in capo alla [REDACTED] di garage coperta in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato " Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico ambiente di forma trapezoidale di circa 15 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

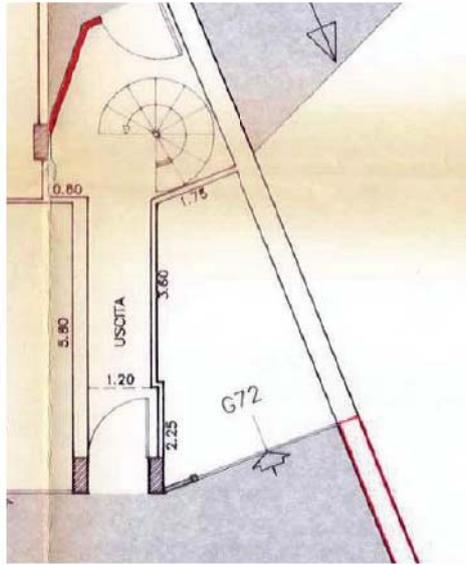
L'accesso all'immobile avviene da strada secondaria mediante un cancello carrabile motorizzato. Scendendo mediante la rampa carrabile al secondo piano interrato si raggiunge l'autorimessa in oggetto. Quest'ultima è raggiungibile anche a piedi mediante una grande scala a chiocciola in grigliata metallica che dalla strada esterna porta ai piani interrati.

L'unità è dotata di basculante metallica manuale, l'impianto elettrico è a vista e presenta un punto luce centrale. Le pareti interne al garage sono dipinte di colore bianco, il soffitto è in lastre "predalles" ed a terra è presente un pavimento in cemento liscio.

Giudizio di conservazione del bene: il bene si presenta in buone condizioni. Da segnalare la presenza di una parete in legno che va a frazionare l'ambiente e che dovrà essere rimossa per poter ripristinare lo stato dei luoghi.



Planimetria



Secondo piano interrato - Autorimessa

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

LOTTO 2

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Autorimessa 2° piano interrato	mq	16,94	1,00	16,94
totale		16,94		16,94

18.2. Destinazione urbanistica

Gli strumenti normativo-urbanistici adottati dal Comune di Sonza sono i seguenti:

_ Primo Piano degli Interventi "Allineamento Cartografico" approvato con D.C.C. n. 42 in data 02/07/2019:

Foglio 24 mappale 1395 in zona :

- Zona B - Completamento edilizio sottozona 1 - Art. 67;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO;



Gli stessi terreni sono inseriti secondo la variante n 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle **norme del P.A.Q.E.** nel seguente modo:

Foglio 24 mappale 1395 in zona :

- **Art. 51 / Art. 11 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi;**

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22/12/1989 e s.m.i. riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30/06/1993 n. 27 e 22/10/1999 n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Infine gli stessi terreni, sono inseriti secondo la Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e Trasformabilità del **Piano di Assetto del Territorio approvato** nel seguente modo:

Foglio 24 mappali 1395 in zona :

- **Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale - Art. 9.1;**
- **Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;**

18.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	c.a.	Muratura perimetrale portante	-	n.d.
<i>Copertura</i>	-	-	-	n.d.
<i>Solai</i>	c.a.	Solaio in c.a. Predalles	-	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Basculante metallica	Basculante manuale	Buone	-
<i>Muri interni</i>	Pittura	Pittura	Buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Cemento	Getto in c.a. liscio	Buone	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Elettrico</i>	esterno	-	n.r.	-

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

19.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

19.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Sona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del comune di Sona.

RESIDENZIALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
Agenzie immobiliari	658,00 €	714,28 €	686,14 €
Borsino Immobiliare	652,00 €	946,00 €	799,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			742,57 €

19.3. Valutazione LOTTO 2

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

LOTTO 2

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Autorimessa 2° piano interrato	16,94	742,57 €	12.579,14 €
totale	16,94		12.579,14 €

19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:	€ 252,09
Spese per rimozione e smaltimento parete lignea	€ 500,00
Riduzione del valore per i vincoli determinati dall'assenza di garanzia di vizi - 5%:	€ 628,96



19.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **11.198,18**

Si arrotonda a: € **11.200,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

Verona, martedì 6 settembre 2022

Il Tecnico



20. ALLEGATI LOTTO 002

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Sona (VR), estratto di mappa;
 - Comune di Sona (VR), Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali foglio 24 mappale 13795 sub. 72;
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - *Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993 per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"*
 - *Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994 per "variante la progetto allegato alla C.E. n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"*
 - *Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994 di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà [REDACTED]"*
 - *Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994 per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via A. Pelacane n. 37/e ";*
4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Copia atto di provenienza, atto di puntamento denominazione e compravendita;
6. Visura Camerale societaria;
7. Copia dichiarazione di assenza contratti rilasciata dal' Agenzia delle Entrate di Verona;
8. Copia spese condominiali;



LOTTO 003 - Beni in Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/e



21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di [redacted] trascritto a Verona in data 13/09/2021 ai nn. 40216 R.G. - n. 28890 R.P., e seguente Annotazione - Restrizione di Beni del 25/10/2021 nn. 46935 R.G. - 5872 R.P. colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Sona (VR), fraz. Lugagnano Via Pelacane n.37/e , per la quota di [redacted] identificati al catasto:

- **Unità 1 - Comune di Sona (VR) - autorimessa.** N.C.E.U. foglio 24 mappale 1395 subalterno 81, categoria C/6, piano S2, classe 3, via A. Pelacane n.37/e, sup. 27 mq., rendita 50,20 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Est ed Ovest rispettivamente con i sub 80 e 82, sul lato Nord con la corsia comune di manovra e sul lato sud con il terrapieno;

NOTE

- La proprietà immobiliare comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili cui fa parte per destinazione o per legge, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.;

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



22. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà in capo alla [REDACTED] di garage doppio coperto in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico grande ambiente di forma rettangolare di circa 30 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

Caratteristiche zona:

Il bene si colloca nel centro abitato della frazione di Lugagnano di Sona (Vr). Questa è dislocata nella parte Est del territorio comunale di Sona. L'immobile si affaccia sulla via Pelacane, strada pubblica a modesto scorrimento.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prevalentemente a destinazione Residenziale. Distanze: Autostrada A22, ingresso Verona Nord 5,0 Km; Sede Comune di Sona a 4,9 Km. Il centro storico di Sona si colloca circa 4,9 Km.

23. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo si è potuto verificare che il bene è occupato ed utilizzato come magazzino/ripostiglio dalla stessa proprietà

L'accesso è avvenuto in presenza della proprietà (esecutata) rappresentata dal [REDACTED]

23.1. Regime Patrimoniale

Nessuno;

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

24.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

24.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

24.1.3. Convenzioni urbanistiche:

Nessuna.

24.1.4. Altro:

Nessuna.

24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

24.2.1. Iscrizioni:

Nessuna.



24.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 09/01/2018 repertorio n.11858, trascritto a Verona in data 06/02/2018 ai nn. R.G. n. 4655 - R.P. n. 3160;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1395 subalterni 72 - 81 - 93;

Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 08/06/2021 repertorio n. 3067, trascritto a Verona in data 13/09/2021 ai nn. R.G. n. 40216 - R.P. n. 28890;

Riferito limitatamente a: l'intero diritto di piena proprietà dell'immobile accatastato al Foglio 24 mappale 1370 subalterni 10 - 15 e al Foglio 24 mappale 1395 subalterni 72 - 81 - 93;

_ ANNOTAZIONE (restrizione di beni) n. 5872 del 25/10/2021

24.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

24.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

24.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

24.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il Fabbricato condominiale in oggetto è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- **Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993** per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- **Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994** per "variante la progetto allegato alla C.E: n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- **Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994** di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà della [REDACTED]"
- **Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994** per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via Antonio Pelacane n. 37/e ";



Difformità rispetto l'ultimo stato approvato:

- *Nessuna difformità da segnalare;*

24.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano conformi sia allo stato rilevato che allo stato autorizzato mediante le pratiche edilizie depositate.

24.3.3. Note ai giudizi di conformità:

A seguito dell'analisi della documentazione autorizzata e catastale si può affermare che l'immobile risulta conforme allo stato concessionato.

25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'attività di amministratore delle spese relative alla gestione dei b.c.n.c. del fabbricato condominiale è attualmente affidata allo [REDACTED]

[REDACTED] il quale in data 26/08/2022 informava la scrivente, come di seguito riassunto:

- Dati condominio: [REDACTED]
- Importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione: indicato circa € 206,67 (media consuntivo 2021 - preventivo 2022)
- Spese straordinarie già deliberate: Delibera straordinaria approvazione Ecobonus 110%
- Ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima: 215,58 € (debito anno 2021) + 197,77€ (preventivo anno 2022/23) = 413,35 €

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda all'atto di vendita in allegato.

26.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] dal 29/09/2004 ad oggi in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma del Notaio Dott. Allegri Paolo n. rep. 6219, trascritto a Verona il 07/10/2004 ai nn. 44186/26848 da potere di [REDACTED]

26.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] i terreni sui quali è stato costruito l'immobile del quale fa parte l'unità in oggetto sono pervenuti come segue:

_ Compravendita a firma del Notaio Androvetto Alberto in data 19/12/1991 rep. n. 31761/6807 da potere di [REDACTED] trascritto il 28/06/2007 ai nn. 31695/18329; (la presente in rettifica della trascrizione del 18/01/1992 ai nn 3170/2787 in quanto gli immobili erano stati erroneamente indicati in comune di Verona anziché Sona)

_ Compravendita a firma del Notaio Androvetto Alberto in data 19/12/1991 rep. n. 31761/6807 da potere di [REDACTED] trascritto il 18/01/1992 ai nn. 3167/2784;

_ Compravendita a firma del Notaio Mario Bernardelli in data 31/07/1992 rep. n. 354 da potere di [REDACTED] trascritto il 24/08/1992 ai nn. 25688/18075;



27. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993 per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994 per "variante la progetto allegato alla C.E: n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"
- Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994 di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà della [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994 per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via Antonio Pelacane n. 37/e ";

27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

27.1.1.

Nessuno

28. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà in capo alla [REDACTED] di garage doppio coperto in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato " Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico grande ambiente di forma rettangolare di circa 30 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

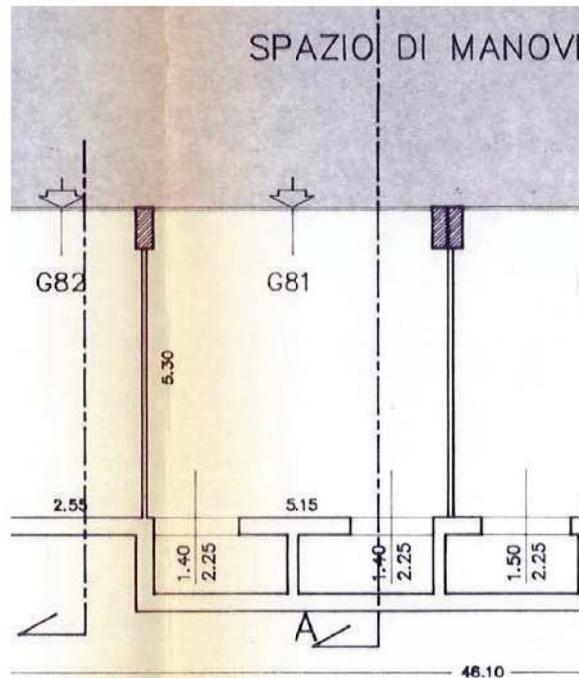
L'accesso all'immobile avviene da strada secondaria mediante un cancello carrabile motorizzato. Scendendo mediante la rampa carrabile al secondo piano interrato si raggiunge l'autorimessa in oggetto. Quest'ultima è raggiungibile anche a piedi mediante una grande scala a chiocciola in grigliata metallica che dalla strada esterna porta ai piani interrati.

L'unità è dotata di una doppia basculante metallica manuale, l'impianto elettrico è a vista e presenta un punto luce centrale. Le pareti interne al garage sono in cemento armato a vista, il soffitto è in lastre "predalles" ed a terra è presente un pavimento in cemento liscio.

Giudizio di conservazione del bene: il bene si presenta in buone condizioni.



Planimetria



Secondo piano interrato - Autorimessa

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

LOTTO 3

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Autorimessa doppia 2° piano interrato	m ^q	35,00	1,00	35,00
totale		35,00		35,00

28.2. Destinazione urbanistica

Gli strumenti normativo-urbanistici adottati dal Comune di Sona sono i seguenti:

_ Primo Piano degli Interventi "Allineamento Cartografico" approvato con D.C.C. n. 42 in data 02/07/2019:

Foglio 24 mappale 1395 in zona :

- Zona B - Completamento edilizio sottozona 1 - Art. 67;



- **A.T.O. 1 - LUGAGNANO;**

Gli stessi terreni sono inseriti secondo la variante n 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle **norme del P.A.Q.E.** nel seguente modo:

Foglio 24 mappale 1395 in zona :

- **Art. 51 / Art. 11 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi;**

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22/12/1989 e s.m.i. riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30/06/1993 n. 27 e 22/10/1999 n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Infine gli stessi terreni, sono inseriti secondo la Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e Trasformabilità del **Piano di Assetto del Territorio approvato** nel seguente modo:

Foglio 24 mappali 1395 in zona :

- **Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale - Art. 9.1;**
- **Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;**

28.3. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	c.a.	Muratura perimetrale portante	-	n.d.
<i>Copertura</i>	-	-	-	n.d.
<i>Solai</i>	c.a.	Solaio in c.a. Predalles	-	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Basculante metallica	Doppia basculante manuale	Buone	-
<i>Muri interni</i>	Pittura	Pittura	Buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Cemento	Getto in c.a. lisciato	Buone	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Elettrico</i>	esterno	-	n.r.	-



29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

29.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

29.2. Fonti d'informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, ufficio tecnico di Sona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del comune di Sona.

RESIDENZIALE

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
Agenzie immobiliari	658,00 €	714,28 €	686,14 €
Borsino Immobiliare	652,00 €	946,00 €	799,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			742,57 €

29.3. Valutazione LOTTO 3

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

LOTTO 3

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Autorimessa 2° piano interrato	35,00	742,57 €	25.989,95 €
totale	35,00		25.989,95 €

29.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni:	€ 413,35
Riduzione del valore per i vincoli determinati dall'assenza di garanzia di vizi - 5%:	€ 1.299,50



29.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 24.277,10

Si arrotonda a: € 24.200,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

Verona, martedì 6 settembre 2022

Il Tecnico



30. ALLEGATI LOTTO 003

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Sona (VR), estratto di mappa;
 - Comune di Sona (VR), Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali foglio 24 mappale 13795 sub. 81;
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - *Concessione per Esecuzione Opere n. 28/93 del 06/02/1993 per "costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"*
 - *Concessione Edilizia n. 330/94 prot. 3133 del 24/08/1994 per "variante la progetto allegato alla C.E. n. 28/93 del 06/02/1993 per la costruzione di un complesso residenziale con demolizione di fabbricato rurale esistente sito in via Pelacane in Lugagnano di Sona di proprietà della [REDACTED]"*
 - *Certificato di Abitabilità n. 89/94 del 21/11/1994 di un edificio di civile abitazione composta da n. 24 appartamenti e relativi accessori sito in Lugagnano di Sona via Antonio Pelacane n. 37/e di proprietà della [REDACTED]"*
 - *Concessione Edilizia n. 593/94 del 19/12/1994 per " la costruzione della recinzione e sistemazione esterna del lotto di proprietà sito in Lugagnano di Sona (Vr) in via A. Pelacane n. 37/e ";*
4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Copia atto di provenienza, atto di mutamento denominazione e compravendita;
6. Visura Camerale societaria;
7. Copia dichiarazione di assenza contratti rilasciata dal' Agenzia delle Entrate di Verona;
8. Copia spese condominiali;



31. RIEPILOGO - LOTTO 001

Ubicazione

Comune di Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/a-b-e;

Identificazione catastale

- Unità 1 - Comune di Sona (VR) - ufficio al piano terra ed interrato con area esterna. N.C.E.U. foglio 24 mappale 1370 subalterno 10, categoria A/10, piano S1-T, classe 1, via A. Pelacane n.37/a, consistenza 6,5 vani, sup. 194 mq., rendita 1.510,64 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Nord ed Est con la via Pelacane; sul lato Sud ed Ovest con i subalterni 7 - 12;
- Unità 2 - Comune di Sona (VR) - terrazza coperta al piano primo. N.C.E.U. foglio 24 mappale 1370 subalterno 15, categoria C/7, piano 1, classe 1, via A. Pelacane n.37/b, sup. 66 mq., rendita 17,38 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Nord ed Est con la via Pelacane; sul lato Sud ed Ovest con i subalterni 7 - 12;
- Unità 3 - Comune di Sona (VR) - area urbana. N.C.E.U. foglio 24 mappale 1395 subalterno 93, Area Urbana, via A. Pelacane n.37/e, piano T: l'area è collocata sulla strada interna, parzialmente su essa e parzialmente su l'area parcheggi, ma non è chiara la sua esatta collocazione;

Intestazione

Descrizione sintetica

Piena proprietà in capo alla [redacted] di porzione di fabbricato ad uso ufficio composto da piano terra ed interrato, terrazza al piano primo coperta, piccolo cortile esterno ed area urbana esterna al lotto il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/a e 37/b, Lugagnano di Sona (VR). La proprietà include un ufficio al piano terra composto da ingresso, quattro stanze, un bagno cieco, un giardino d'ingresso ed uno sul retro ed ulteriori due stanze ad uso ripostiglio al piano interrato. La proprietà include inoltre al piano primo una terrazza coperta accessibile mediante una scala esterna ad uso promiscuo ed una porzione di area urbana collocata esternamente al lotto sulla strada privata adiacente.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 172.800,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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

Verona, lunedì 5 settembre 2022

Il Tecnico

Giudice Dott. Attilio Burti
Perito: arch. Zerbini Elisa



32. RIEPILOGO - LOTTO 002

Ubicazione

Comune di Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/e;

Identificazione catastale

- Unità 1 - Comune di Sona (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 24 mappale 1395 subalterno 72, categoria C/6, piano S2, classe 3, via A. Pelacane n.37/e, sup. 15 mq., rendita 27,89 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Nord ed Ovest con la scala comune di accesso al piano, sul lato Sud con la corsia comune di manovra e sul lato est con il terrapieno;

NOTE

- La proprietà immobiliare comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili cui fa parte per destinazione o per legge, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.;

Intestazione

Descrizione sintetica

Piena proprietà in capo alla [redacted] di garage coperta in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico ambiente di forma trapezoidale di circa 15 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.200,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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

Verona, lunedì 5 settembre 2022

Il Tecnico



33. RIEPILOGO - LOTTO 003

Ubicazione

Comune di Sona (VR) fraz. Lugagnano, Via A. Pelacane n. 37/e;

Identificazione catastale

- Unità 1 - Comune di Sona (VR) - autorimessa. N.C.E.U. foglio 24 mappale 1395 subalterno 81, categoria C/6, piano S2, classe 3, via A. Pelacane n.37/e, sup. 27 mq., rendita 50,20 €. Coerenze: l'unità immobiliare confina sul lato Est ed Ovest rispettivamente con i sub 80 e 82, sul lato Nord con la corsia comune di manovra e sul lato sud con il terrapieno;

NOTE

- La proprietà immobiliare comprende inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili cui fa parte per destinazione o per legge, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti C.C.;

Intestazione

Descrizione sintetica

Piena proprietà in capo alla [redacted] di garage doppio coperto in autorimessa collettiva all'interno di un complesso residenziale denominato "Residenza Terrazze sul Parco" il tutto sito in Via Antonio Pelacane n. 37/e, Lugagnano di Sona (VR). Il garage si compone di un unico grande ambiente di forma rettangolare di circa 30 mq. ed è collocato al secondo piano interrato ed accessibile sia mediante corsia carraia che con scala comune a chiocciola esterna.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 3

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

€ 24.200,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1000/1000 (mille millesimi) della piena proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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

Verona, lunedì 5 settembre 2022

Il Tecnico

