

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000395/20**

**Giudice Dr. FRANCO ANGELO**  
**Custode Giudiziario AVV. VITTORIA BORGHETTI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Federica Fantoni*  
*iscritto all'Albo della provincia di Verona al N. 2747*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Verona al N.*  
*C.F. FNTFRC80P42L781S- P.Iva 03278990233*

*con studio in Verona (Verona)*  
*telefono: 0452591430*  
*cellulare: 3474431383*

*email: federica.fantoni@geopec.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**Beni in Lavagno (Verona) VIA MARZAGAIA DA LAVAGNO N.01  
Lotto 001**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in ditta a \_\_\_\_\_ di un'abitazione in ville sita in Lavagno (VR) frazione S. Briccio e zone limitrofe VIA MARZAGAIA DA LAVAGNO N.01.

Trattasi di una villa costituita da un corpo principale abitativo con relativa autorimessa, giardino e piscina interrata.

L'oggetto di pignoramento immobiliare riguarda **solamente** il sub.1 - l'abitazione - andando così ad escludere l'autorimessa/magazzino e il terreno circondante (qualificato catastalmente come b.c.n.c.).

Si denota che la piscina esterna è stata inserita graficamente sulla planimetria catastale del subalterno n°1.

L'unità immobiliare sub. 1 si sviluppa al piano TERRA e piano PRIMO avente una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di circa mq **312** (da visura catastale).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 7 mappale 807 subalterno 1, categoria A/8, classe 4, superficie catastale 312, composto da vani 11, posto al piano T-1, - rendita: € 1.590,69.

**A.1. PISCINA:** fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ foglio 7 mappale 807 subalterno 1, categoria A/8, classe 4, composto da vani 11, posto al piano T-1.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del primo accesso l'immobile sub. 1 risultava occupato dalla senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione. Il Custode conseguentemente ha depositato in Tribunale di Verona l'istanza per "ordine di liberazione di immobile pignorato" - istanza autorizzata dall'Ill.mo Giudice.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici - dati rilevati anche dalla Certificazione Notarile**

**4.1.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto in data 03/05/2002 ai nn. 16851 RG 3353 RP. gravante sul mappale n°807 sub. 1 foglio 7 Lavagno (VR).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto in data 11/06/2013 ai nn. 20462 RG 2503 RP. gravante sul mappale n°807 sub. 1 foglio 7 Lavagno (VR).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto in data 29/11/2013 ai nn. 39649 RG. 5380 RP. gravante sul mappale n°807 sub. 1 foglio 7 Lavagno (VR).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto in data 17/07/2014 ai nn. 22830 RG. 3390 RP.

Iscrizione convenzionale (Attiva) derivante da ACCERTAMENTO ESECUTIVO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con atto in data 19/09/2016 ai nn. 35888 RG. 5994 RP. gravante sul mappale n°807 sub. 1 foglio 7 Lavagno (VR).

**4.1.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con atto trascritto a VERONA in data 04/12/2020 ai nn. 43420 RG. 30502 RP. gravante sul mappale n°807 sub. 1 foglio 7 Lavagno (VR).

**4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.2.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Giudice Dr. FRANCO ANGELO  
Curatore/Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI  
Perito: Geom. Federica Fantoni

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa conformazione piscina;
- diversa dimensione della stessa

Regolarizzabili mediante:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- onorari tecnico: € 1.500,00
- sanzione ambientale: € 1.000,00

Oneri totali: € 3.500,00

4.2.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di tramezza al piano primo che divide il vano in camera e studio (nella realtà non è presente e in linea a quanto autorizzato dalla P.A.);
- in relazione alla piscina si dovrà eseguire l'inserimento in mappa al catasto terreni in modo da essere rappresentata in mappa wegis e poi modificare la planimetria catastale inserendo la conformazione e misurazione corretta.

Regolarizzabili mediante:

- rilievo topografico: € 1.200,00
- tipo mappale inserimento: € 300,00
- docfa aggiornamento: € 150,00
- onorari professionista: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.150,00

Totale complessivo arrotondato in € 7.000,00.

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1 Attuali proprietari:**

\ proprietario dal 11/04/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita con atto trascritto a Verona in data 18/04/2001 ai nn. 14857 RG 10370 RP.

**5.2 Precedenti proprietari:**

\ proprietaria da data antecedente il ventennio al 11/04/2001 in forza di atto di compravendita.

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica edilizia** per lavori di ristrutturazione cascinale intestata a  
Concessione Edilizia N° 97 rilasciata in data 28/07/1993- n. prot. 4006.

**P.E. n. Pratica Edilizia** per lavori di ristrutturazione cascinale intestata a  
\ Agibilità l'gibilità è stata rilasciata in data 11/10/1995- n. prot. 97/93.

**P.E. n. Pratica edilizia** per lavori di sanatoria intestata a  
.. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data  
21/03/2002- n. prot. 16/2002.

Descrizione **abitazione in ville** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione in villa sito in Lavagno (Verona) frazione S. Briccio e zone limitrofe VIA MARZAGAIA DA LAVAGNO N.01.

Trattasi di una villa costituita da un corpo principale abitativo con relativa autorimessa, giardino e piscina interrata.

L'oggetto di pignoramento immobiliare riguarda solamente il sub.1 - l'abitazione - andando ad escludere l'autorimessa e il terreno circondante (censito come b.c.n.c.).

La piscina è stata inserita graficamente sulla planimetria catastale del subalterno n°1.

L'unità immobiliare sub. 1 si sviluppa al piano TERRA e piano PRIMO avente una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 312 (da visura catastale).

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 7 mappale 807  
subalterno 1, categoria A/8, classe 4, superficie catastale 312, composto da vani 11, posto al piano T-1, - rendita: € 1.590,69.

#### **Destinazione urbanistica: (vedasi il C.D.U. per i dettagli)**

Nello strumento urbanistico P.I vigente: l'immobile è identificato nella zona E - con parte sovrapposta fascia di rispetto stradale, all'interno dell'ambito della Riqualficazione Ambientale /6 e totalmente all'interno del Vincolo Paesaggistico - D.Lgs 42/04 art. 133 aree di notevole interesse pubblico.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale netta	106,38	1,00	106,38
cucina	Sup. reale netta	10,70	1,00	10,70
lavanderia	Sup. reale netta	9,98	1,00	9,98
rip/bagno	Sup. reale netta	2,87	1,00	2,87
camera	Sup. reale netta	26,75	1,00	26,75
camera	Sup. reale netta	17,00	1,00	17,00
camera	Sup. reale netta	26,80	1,00	26,80
guardaroba	Sup. reale netta	6,75	1,00	6,75
bagno	Sup. reale netta	7,59	1,00	7,59
bagno	Sup. reale netta	14,85	1,00	14,85
corridoio	Sup. reale netta	17,96	1,00	17,96
scala interna di collegamento	Sup. reale netta	8,00	0,50	4,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>255,63</b>		<b>251,63</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Scale:* posizione: interna, condizioni: buone.

Giudice Dr. FRANCO ANGELO  
Curatore/Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI  
Perito: Geom. Federica Fantoni

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: scarse (cancello carraio non funzionante).
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: resina condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antifurto:</i>	condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: caldaia a gas, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.





**A.1. PISCINA:**

fabbricati: intestata a ..... foglio 7 mappale 807  
subalterno 1, categoria A/8, classe 4, composto da vani 11, posto al  
piano T-1.

La sagoma ha una superficie di circa 318,00 mq.

Come da sopralluoghi effettuati è evidente lo stato di "abbandono"  
della stessa; tale stato ha avuto un'incidenza imponente nella  
valutazione estimativa.



**7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**7.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. FRANCO ANGELO  
Curatore/Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI  
Perito: Geom. Federica Fantoni

Considerato lo scopo della presente stima, intesa a verificare il più probabile valore che per il bene in esame si può prevedere nell'ipotesi della vendita forzosa, si procede con metodo sintetico comparativo assumendo a parametri l'unità di misura ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito assumendo come semplice elemento di riscontro la superficie commerciale a corpo.  
(per superficie commerciale sono comprensive delle superfici delle murature; sono state rilevate dalla planimetria catastale depositata e verificata nel corso del sopralluogo).

## 7.2. Fonti di informazione

Catasto di VERONA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VERONA, ufficio tecnico di LAVAGNO (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI QUOTAZIONE IMMOBILIARE, LOCANDINE VARIE.

## 7.3. Valutazione corpi

### A. abitazione in ville

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie utile	Valore unitario	valore complessivo
soggiorno	106,38	€ 1.450,00	€ 154.251,00
cucina	10,70	€ 1.450,00	€ 15.515,00
lavanderia	9,98	€ 1.450,00	€ 14.471,00
rip/bagno	2,87	€ 1.450,00	€ 4.161,50
camera	26,75	€ 1.450,00	€ 38.787,50
camera	17,00	€ 1.450,00	€ 24.650,00
camera	26,80	€ 1.450,00	€ 38.860,00
guardaroba	6,75	€ 1.450,00	€ 9.787,50
bagno	7,59	€ 1.450,00	€ 11.005,50
bagno	14,85	€ 1.450,00	€ 21.532,50
corridoio	17,96	€ 1.450,00	€ 26.042,00
scala interna di collegamento	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
	<b>251,63</b>		<b>€ 364.863,49</b>

- Valore corpo:	<b>€ 364.863,49</b>
- Valore accessorio:	<b>€ 7.000,00</b>
- Valore complessivo intero arrotondato:	<b>€ 372.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 372.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda catastale	Valore intero arrotondato	Valore diritto e quota
A	<b>abitazione in ville con annesso piscina.</b>	312	€ 372.000,00	€ 372.000,00

## 7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: *non si applica tale coefficiente di riduzione* //

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 7.000,00**

## 7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr. FRANCO ANGELO  
Curatore/Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI  
Perito: Geom. Federica Fantoni



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 365.000,00

**8.0. Riepilogo Lotto 1**



- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in ditta a di un'abitazione in ville sita in Lavagno (VR) frazione S. Briccio e zone limitrofe VIA MARZAGAIA DA LAVAGNO N.01. L'oggetto di pignoramento immobiliare riguarda **solamente** il sub.1 - l'abitazione - andando così ad escludere l'autorimessa/magazzino e il terreno circostante (identificato catastalmente come b.c.n.c.). Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 7 mappale 807 subalterno 1, categoria A/8, classe 4, superficie catastale 312, composto da vani 11, posto al piano T-1, - rendita: € 1.590,69.

piscina insistente sul mappale 807 subalterno 1, piano interrato rispetto la quota terreno in ditta a

**Il prezzo a base d'asta (per il solo sub. 1 oggetto di pignoramento immobiliare) può esser fissato in € 365.000,00**

*La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. (considerato l'art. 173 bis C.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.*

Relazione lotto 001 creata in data 11/01/2022  
Codice documento: E161-20-000395-001



Giudice Dr. FRANCO ANGELO  
Curatore/Custode: AVV. VITTORIA BORGHETTI  
Perito: Geom. Federica Fantoni

MODULARIO  
a r.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

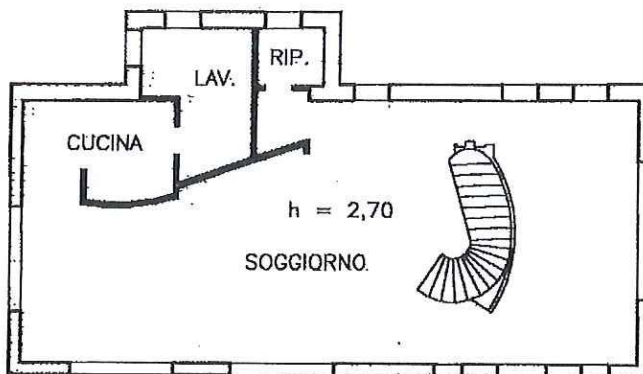
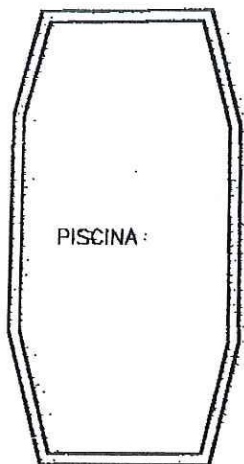
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

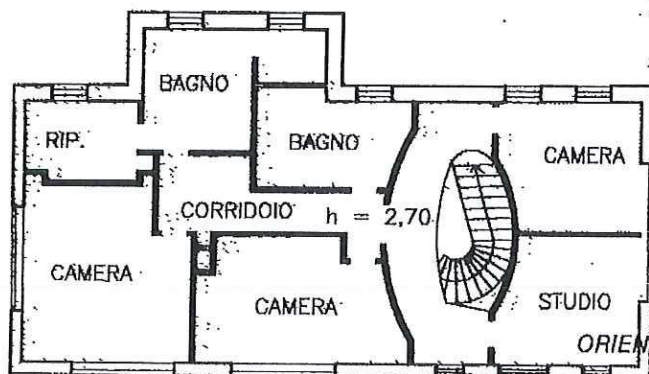
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LAVAGNO via MARZAGAIA DA LAVAGNO civ. 1

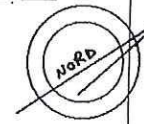
**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catastro di Fabbriati - Situazione al 08/03/2021 - Comune di LAVAGNO (E489) - < Foglio: 7 - Particella: 807 - Subalterno: 1 >  
VIA MARZAGAIA DA LAVAGNO n. 1 piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

22 P 018

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei geometri

Data presentazione: 21/09/2000 - Data: 08/03/2021 - n. T320609 - Richiedente: MNDGPL76P13D704R

Totale sch. 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

data 08/03/2021 Firma [Signature]

