
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUCIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTI TRE

Esecuzione Immobiliare	N. 111/2023 R.G.E.
Giudice	[REDACTED]
Creditore precedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Arch. LORELLA MARCONI – via Caprera, 6 - 37126 Verona
e-mail: lorellamarconi.arch@gmail.com tel. +39 045 6391545 mob. +39 340 3486325

Custode Giudiziario

Avv. ADRIANO LUCCHIN
Via Camporosolo n. 26 – 37047 San Bonifacio VR
e-mail: adriano.lucchin@mggavvocati.it
tel. +39 045 6106167

Lorella Marconi, architetto

Via Caprera, 6 - 37126 Verona
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1671
c.f. MRCLLL72C50I775L P.iva 03921900233
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 340 3486325
e-mail:lorellamarconi.arch@gmail.com Pec:lorella.marconi@archiworldpec.it

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
A.3.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	6
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
C.	DIVISIONI IN LOTTI	8
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	9
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI, PIANO TERRA E SEMINTERRATO	9
D.1.1.	Proprietà	9
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	10
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	13
D.1.3.	Descrizione dei beni	16
D.1.3.1.	Contesto	16
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	18
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	18
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	18
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	22
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	22
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	23
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	27
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	27
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	27
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	28
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	28
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.13.	Valutazione del lotto	29
D.1.13.1.	Consistenza	29
D.1.13.2.	Criteri di stima	33
D.1.13.3.	Stima	34
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	36
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	36
D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI, PIANO SEMINTERRATO	37
D.2.1.	Proprietà	37
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	38
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	41
D.2.3.	Descrizione dei beni	43
D.2.3.1.	Contesto	43
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	44
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	45
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	45
D.2.4.	Situazione urbanistica della zona	46
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile	49
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile	49
D.2.7.	Stato di occupazione dell'immobile	49
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	49
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	49
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	50

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	50
D.2.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	52
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	52
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	52
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	53
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	53
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	53
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	53
D.2.13.	Valutazione del lotto.....	53
D.2.13.1.	Consistenza	53
D.2.13.2.	Criteri di stima	56
D.2.13.3.	Stima.....	57
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	59
D.2.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	59
D.3	LOTTO 3 – IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI, PIANO SEMINTERRATO	60
D.3.1.	Proprietà	60
D.3.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	61
D.3.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	64
D.3.3.	Descrizione dei beni.....	66
D.3.3.1.	Contesto	66
D.3.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	67
D.3.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	68
D.3.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	68
D.3.4	Situazione urbanistica della zona.....	69
D.3.5	Situazione catastale dell'immobile.....	72
D.3.6.	Situazione edilizia dell'immobile	72
D.3.7	Stato di occupazione dell'immobile	72
D.3.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	72
D.3.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	72
D.3.8.	Vincoli ed oneri giuridici	73
D.3.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	73
D.3.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	75
D.3.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	75
D.3.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	75
D.3.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	76
D.3.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	76
D.3.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	76
D.3.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	76
D.3.13.	Valutazione del lotto.....	77
D.3.13.1.	Consistenza	77
D.3.13.2.	Criteri di stima	79
D.3.13.3.	Stima.....	80
D.3.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	82
D.3.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	82
E.	ALLEGATI GENERALI	84
F.	ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI.....	83



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 111/2023
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento trilocale al piano terra Sup. commerciale mq 138,00 Autorimessa al piano seminterrato Sup. commerciale mq 17,70 Autorimessa al piano interrato Sup. commerciale mq 14,50
Ubicazione	Vago di Lavagno (VR), Via Galileo Galilei n° 7A
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n°: 195 sub. 15 - 35 - 45
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 189.000,00
Stato di occupazione	[REDACTED]
Irregolarità edilizie	Piano interrato abitazione non conforme ai titoli edilizi, autorimessa con tramezza abusiva da demolire. N. 2 sanatorie con relative pratiche da presentare e una planimetria catastale per €_8.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti al piano interrato unità abitativa
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*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.*

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 111/2023
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Autorimessa - Sup. commerciale mq 18
Ubicazione	Vago di Lavagno (VR), Via Galileo Galilei snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n°: 195 sub. 58
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 9.700,00
Stato di occupazione	████████████████████
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



*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.*

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 111/2023
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Piena proprietà dell'intero
Ubicazione	Autorimessa - Sup. commerciale mq 32
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n°: 195 sub. 61
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 17.600,00
Stato di occupazione	████████████████████
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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.

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



B. DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

– Per il:

Foglio 14 p.IIa 195 sub 15

Foglio 14 p.IIa 195 sub 35

Foglio 14 p.IIa 195 sub 45

UNICA PROPRIETARIA DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 1/1, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 04 agosto 2005 Rep. n.97642/29360 Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 11 agosto 2005 ai nn. 35928 R.G. e 22628 R.P.;

– Per il **Foglio 14 p.IIa 195, sub. 58**

UNICA PROPRIETARIA DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 1/1, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 03 dicembre 2008 Rep. n.104144/33272 Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 22 dicembre 2008 ai nn. 53751 R.G. e 33944 R.P.;

– Per il **Foglio 14 p.IIa 195, sub. 61**

UNICA PROPRIETARIA DEI BENI IMMOBILI PER QUOTA DI 1/1, in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 31 gennaio 2008 Rep. n.102762/32406 Notaio Mario Mastelli di Soave (VR), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare – di Verona in data 26 febbraio 2008 ai nn. 8538 R.G. e 5733 R.P.



C. DIVISIONI IN LOTTI

Essendo il compendio costituito da un appartamento trilocale con autorimessa direttamente collegata al piano seminterrato dello stesso, oltre a tre altre autorimesse all'interno dello stesso complesso residenziale, composto da venti unità abitative, i cui proprietari potrebbe essere allettati dall'acquisto di un'autorimessa aggiuntiva per la propria abitazione dato che il condominio ne presenta soltanto ventisette, la sottoscritta Esperta stimatrice, con l'intento di rendere più appetibile la vendita dei beni, ha proceduto a formare tre lotti, così costituiti:

LOTTO 1 – Appartamento trilocale al piano terra con autorimessa collegata ai vani principali e altra autorimessa singola accessibile da scala comune interna

Foglio 14 mapp. 195 sub. 15;

Foglio 14 mapp. 195 sub. 35;

Foglio 14 mapp. 195 sub. 45;

LOTTO 2 – autorimessa singola accessibile da scala comune interna

Foglio 14 mapp. 195 sub. 58;

LOTTO 3 – autorimessa singola accessibile da scala comune interna

Foglio 14 mapp. 195 sub. 61.



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO UNO – IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI n. 7A

Appartamento sito al piano terra e due autorimesse al piano seminterrato

D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell' *Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 10/03/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 04/08/2005 Rep. n. 97642/29360
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 11/08/2005 nn.ri 35928/22628
[REDACTED]
[REDACTED]
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub15, Foglio 14 m.n. 195, sub35, Foglio 14 m.n. 195, sub45.
2. Precedentemente, [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 08/03/2001 Rep. n. 87009
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 29/03/2001 nn.ri 11800-11801-11802-11803 R.G. e ai numeri 8227-8228-8229-8230 R.P.
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1;
Per l'acquisto dei seguenti immobili:
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub 5 e 6 P.S.T.; m.n. 195 sub 7 P.T.; m.n. 195 sub 8 P.T.1; m.n. 195 sub 9 P.T.1;
Detti immobili sono stati successivamente demoliti per permettere la costruzione di un nuovo complesso condominiale.



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

COMUNE DI LAVAGNO - Prot 0015392 del 08/09/2023 Tit XI Cl 2 Fasc



COMUNE DI LAVAGNO
PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE :



EVENTI STORICI

Data	Eventi e/o cambi di indirizzo
------	-------------------------------



Rilasciato in esenzione

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
SGRO ADELE

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE



E' DI STATO LIBERO

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO
(SGRO ADELE)



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

Certifico che in questa anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia

[REDACTED]

[REDACTED]

SI CERTIFICA CHE **SALGARO ELENA**
- E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(SGRO ADELE)

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN

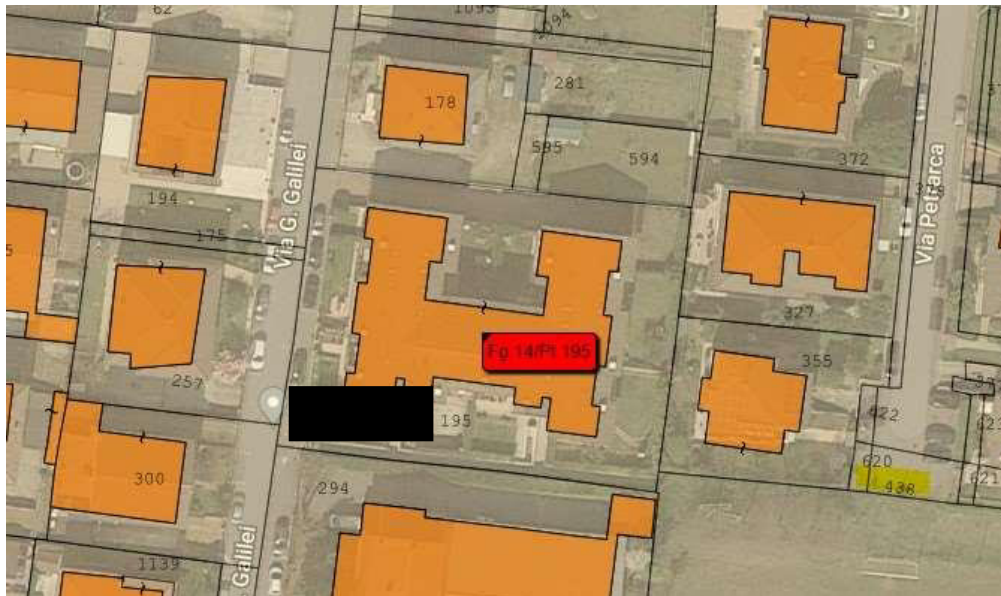


D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno (VR), nella frazione di Vago di Lavagno ed è composto da n. 1 Unità abitativa e pertinenze in via Galileo Galilei n.7/A, in contesto edificato tra l'anno 2003 e il 2005. Trattasi di appartamento al piano terra costituito da ingresso/soggiorno/cucina, due camere, due bagni e due cortili al piano terra, oltre a grande interrato comunicante con i vani principali. Completano il compendio due autorimesse con posto auto singolo, una accessibile dall'abitazione e una da scala condominiale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Lavagno il compendio è così identificato:

- Foglio 14 particella 195 sub 15, Cat. A/2, Cl. 2, Consistenza 5 vani - Via Galileo Galilei n. SNC, Piano S1 - T
- Foglio 14 particella 195 sub 35, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 16 mq - Via Galileo Galilei n. SNC, Piano S1;
- Foglio 14 particella 195 sub 45, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 13 mq - Via Galileo Galilei n. SNC, Piano S1;



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps



Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 10/03/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

CATASTO FABBRICATI
Comune di Lavagno (VR)

Foglio 14 particella 195 sub 15 unità abitativa

a. con (ALTRE) del 08/11/2004 Pratica n. VR0338801 in atti dal 08/11/2004 SU FABBRICATO DEMOLITO (n.21749/2004):

Foglio 14, Particella 195, sub 15, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 217,14, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1 – T;

b. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 14, Particella 195, sub 15, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 128 mq Totale: escluse le aree scoperte** 119 mq, Rendita Euro 217,14, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1 – T.

Il mappale origina dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 14 Particella 195 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 6; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 8; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 9; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 10;

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 195 sub. 11 (BCNC), mapp. 195 sub. 22, mapp. 195 sub. 18, mapp. 195 sub. 13 (BCNC), mapp. 195 sub. 16, pubblica via, salvi i più esatti.



Foglio 14 particella 195 sub 35 autorimessa

a. con (ALTRE) del 08/11/2004 Pratica n. VR0338801 in atti dal 08/11/2004 SU FABBRICATO DEMOLITO (n.21749/2004):

Foglio 14, Particella 195, sub 35, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Rendita Euro 19,01, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1;

b. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 14, Particella 195, sub 35, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale: 19 mq, Rendita Euro 19,01, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1.

Il mappale origina dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 14 Particella 195 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 6; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 8; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 9; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 10;

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 195 sub. 11 (BCNC), mapp. 195 sub. 36, mapp. 195 sub. 15, salvi i più esatti.

Foglio 14 particella 195 sub 45 autorimessa

c. con (ALTRE) del 08/11/2004 Pratica n. VR0338801 in atti dal 08/11/2004 SU FABBRICATO DEMOLITO (n.21749/2004):

Foglio 14, Particella 195, sub 45, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Rendita Euro 15,44, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1;

d. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 14, Particella 195, sub 45, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 15 mq, Rendita Euro 15,44, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1.

Il mappale origina dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 14 Particella 195 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 6; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 8; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 9; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 10;

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 195 sub. 46, mapp. n. 195 sub. 19, mapp. 195 sub. 44, mapp. n. 195 sub. 11 (BCNC), salvi i più esatti.

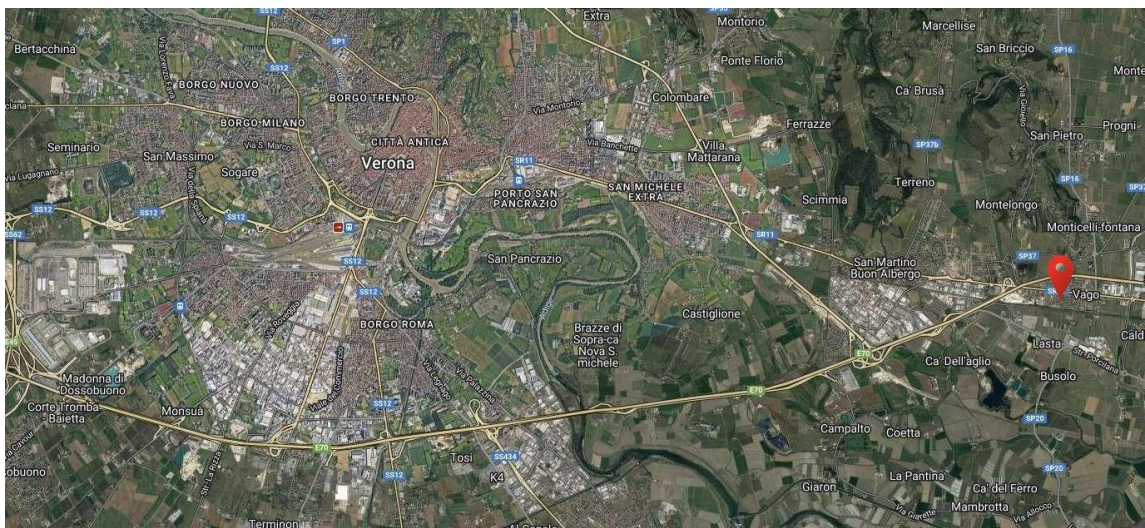


D.1.3. Descrizione dei beni

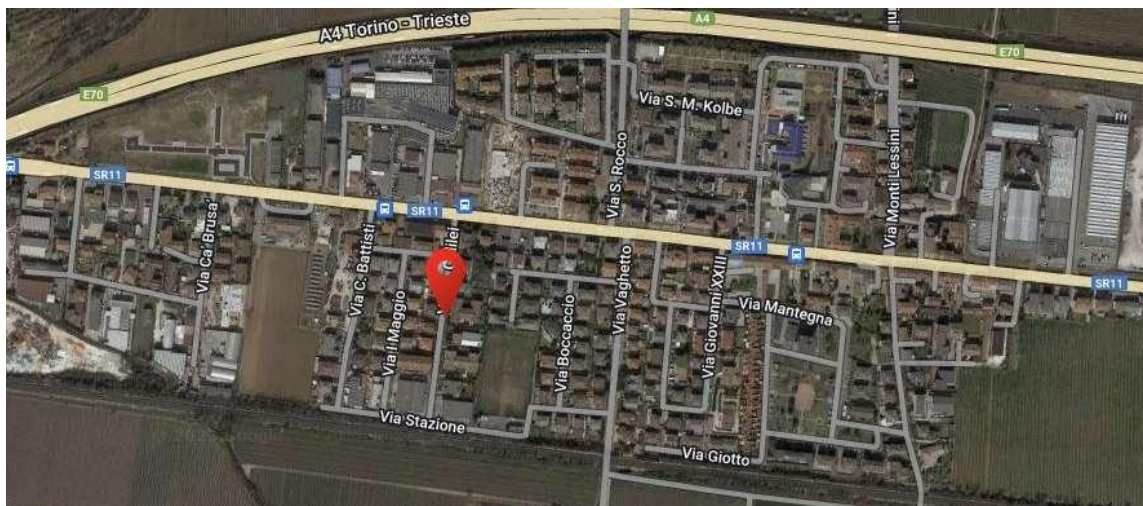
D.1.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno, più precisamente in località Vago, lungo la SR11, che lo collega alla città di Verona, il cui centro dista solo 12 Km. A meno di 2 Km si trova l'ingresso alla Tangenziale SUD mentre, a circa 4 Km, il casello autostradale di VR EST. Trattasi di zona urbanizzata ben servita da mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



Individuazione del compendio rispetto a Vago di Lavagno - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





Individuazione del mappale 195 di cui fanno parte i subalterni 15-35-45 che costituiscono il compendio pignorato - Estratto da ForMaps

Nelle vicinanze del compendio (non più di 500m) si trovano: una scuola dell'infanzia, una scuola primaria, due aree verdi attrezzate, una banca, una farmacia e un ufficio postale; lungo tutto il tratto di SR11 si trovano più fermate dei bus della tratta Verona - San Bonifacio.



D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di appartamento al piano terra e due autorimesse interrato facenti parte di un complesso condominiale edificato agli inizi del primo decennio degli anni Duemila e che si sviluppa su due piani fuori terra. Uno dei due box auto in autorimessa comune ha accesso diretto all'interrato dell'abitazione, l'altro si raggiunge da scala condominiale interna al condominio. L'accesso pedonale agli immobili pignorati avviene da via Galileo Galilei n. 7A, mentre quello carraio da rampa comune sulla medesima pubblica via. L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni e due giardini al piano terra e grande seminterrato al piano interrato. Le due autorimesse hanno posto auto singolo. Data l'epoca di costruzione dell'immobile lo stato di conservazione interno è normale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

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

I beni condominiali comuni sono così catastalmente identificati:

Comune di Lavagno

Foglio 14, mapp. 195 sub. 11; Foglio 14 mapp. 195 sub. 12; Foglio 14 mapp. 195 sub. 13; Foglio 14 mapp. 195 sub. 14.

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

L'accesso al compendio avviene da via Galileo Galilei n. 7A attraverso i BCNC Foglio 14, mapp. 195, sub 12 e sub 13.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

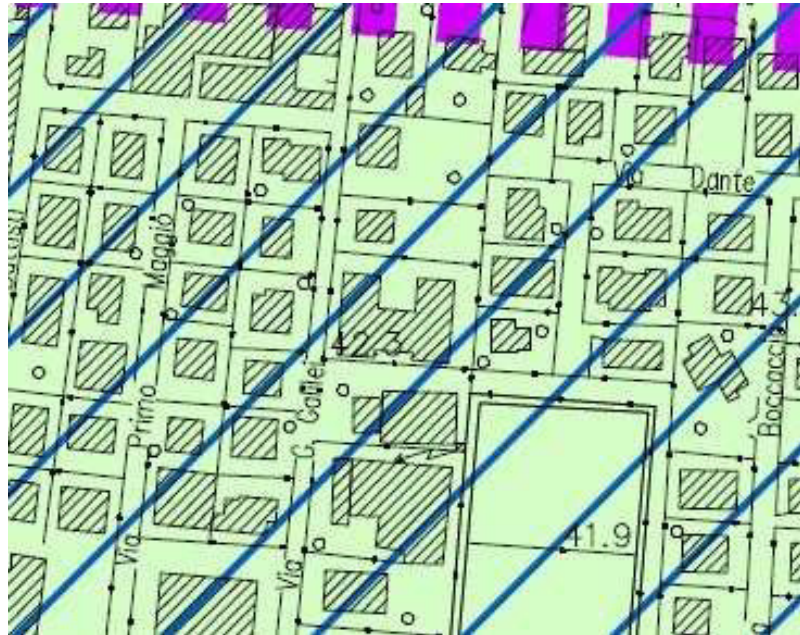
I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Lavagno, Colognola ai Colli, Caldiero e Belfiore, denominato PATI dell'EST VERONESE, la cui variante è stata adottata con D.C.C. n. 71 del 13/03/2012 approvato con Delibera della Provincia di Verona n. 6 del 08 ottobre 2018, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	-	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1982	art. 6.5
TAVOLA 3	-	Carta delle Fragilità Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Elementi di fragilità Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi	art. 7.2 art. 7.4
TAVOLA 4	-	Carta delle Trasformabilità Assetto del territorio comunale Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Aree di urbanizzazione consolidata	art.19-20-21-22 art. 7.2 art. 14.1



Estratto PATI TAVOLA 1





Estratto PATI TAVOLA 3



Estratto PATI TAVOLA 4



Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nella Variante 12 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Lavagno, approvato con D.C.C. n. 52 del 01 ottobre 2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.d – Zone significative: Sud

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:

MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE – ATO 4° - VAGO

Vincolo sismico
Zona 3 OPCM 3519/2006 e smi art. 32

Sistema insediativo
Zona Territoriale Omogenea B art. 104



Estratto PI TAV 2.d



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale tranne per quanto riguarda l'interrato dell'unità abitativa, per cui sarà necessario presentare nuova planimetria aggiornata.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lavagno (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 26 del 01/04/2003
- Variante con DIA n. 48/04 prot. n. 11735 del 28/10/2004
- Variante e Sanatoria con DIA n. 41/05 prot. n. 7025 del 06/06/2005
- Certificato di Agibilità P.E. n. 19/01 del 01/08/2005

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Fg. 14 mapp. 195 sub 15

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo edilizio (DIA n.41/05) per quanto riguarda una diversa distribuzione dei locali dell'interrato, per cui sarà necessario presentare pratica di sanatoria per difformità interne con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Fg. 14 mapp. 195 sub 35

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo edilizio (DIA n.41/05) in quanto l'autorimessa è stata murata dal lato della basculante (comunque presente sul lato del BCNC Fg. 14 mapp. 195 sub 11) e trasformata in camera da letto. Anche per questa sarà necessario presentare pratica di sanatoria per difformità interne con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Fg. 14 mapp. 195 sub 45

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo edilizio (DIA n.41/05).



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 23/09/2023, [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di
Atto di Compravendita, del 04/08/2005 Rep. N. 97642/29360, Notaio Mario Mastelli,
Trascritto a Verona il giorno 11/08/2005 ai nn.ri. 35928/22628.
[REDACTED]

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

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
 costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede
esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di
Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le
seguenti formalità:



-
- ISCRIZIONE del 11 agosto 2005 – ai nn. 35943 R.G. e 8521 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Rep. n. 97643/29361 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/08/2005 Notaio MASTELLI MARIO di SOAVE (VR) c.f. MSTMRA37M13D568V;
Quota capitale € 185.000,00, Tasso interesse annuo 3.77%, Totale € 462.500,00
Durata: 30 anni.

A favore:

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZION DEI BENI

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 15 - 35

- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26392 R.G. e 3297 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Rep. n. 11448/5282 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;
Quota capitale € 500.000,00, Interessi € 240.000,00, Totale € 900.000,00

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 35 - 45



-
- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26397 R.G. e 3299 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Rep. n. 11449/5283 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;
Quota capitale € 150.000,00, Interessi € 72.000,00, Spese € 48.000,00, Totale € 270.000,00

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 35 – 45

- ISCRIZIONE del 07 ottobre 2020 – ai nn. 34059 R.G. e 5736 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA GIUDIZIARIA – DECRETO INGIUNTIVO Rep. n. 336 ATTO GIUDIZIARIO del 05/08/2020;
Quota capitale € 500.000,00, Totale € 50.000,00

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 15



-
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 agosto 2005 – ai nn. 35928 R.G. e 2268 R.P. nascente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 04/08/2005 Rep. n. 97642/29360 Notaio MASTELLI MARIO di SOAVE (VR) c.f. MSTMRA37M13D568V;

A favore:

[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZION DEI BENI;

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.la 195 sub. 15, Foglio 14, p.la 195 sub. 35.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 aprile 2023 – ai nn. 14190 R.G. e 10417 R.P. nascente da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/03/2023 Rep. n. 1705 UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA (VR) c.f. 80010720235;

A favore:

[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/;

Contro:

[REDACTED]

Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.la 195 sub. 15, Foglio 14, p.la 195 sub. 15 – 35 – 45.



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

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare



D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali. Le spese condominiali insolute, per gli immobili oggetto del Lotto 1, alla data di deposito della presente relazione, ammontano a euro 1.921,20, di cui euro 1408,56 fino al 31/12/2022 ed euro 512,64 per l'anno in corso.

Spese da bilancio consuntivo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 a carico della [REDACTED]

[REDACTED]
mapp. 195 sub. 15: euro 618,01 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

mapp. 195 sub. 35: euro 66,10 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

mapp. 195 sub. 45: euro 53,03 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti).

Spese da bilancio preventivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 a carico [REDACTED]

[REDACTED]
mapp. 195 sub. 15: euro 554,63 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

mapp. 195 sub. 35: euro 48,61 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

mapp. 195 sub. 45: euro 37,57 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti).

Amministratrice del [REDACTED] è la ditta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Non sono state pignorate quote indivise



D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Trattasi di appartamento trilocale al piano terra di un complesso condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra, composto da venti unità abitative distribuite da due scale comuni in località Vago del Comune di Lavagno. Completano il compendio due autorimesse singole, al piano seminterrato, una delle due, comunicante con l'unità abitativa. L'appartamento è composto da ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, due bagni e due giardini al piano terra, oltre a grande interrato dove è presente un altro bagno.



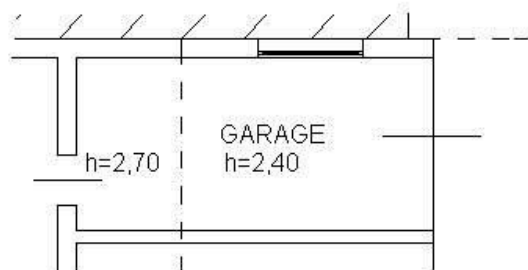
Unità abitativa

Estratto da Planimetria catastale
Foglio 14 mapp. 195 sub 15

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN

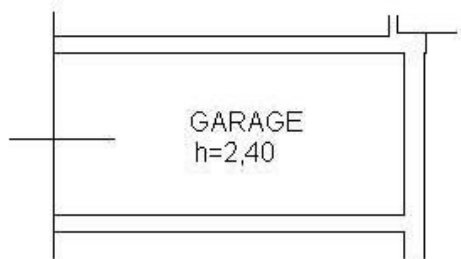




Autorimessa in interrato comune collegata all'unità abitativa

Estratto da Planimetria catastale

Foglio 14 mapp. 195 sub 35



Autorimessa in interrato comune

Estratto da Planimetria catastale

Foglio 14 mapp. 195 sub 45



Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive abitazione

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura	Malta Mattoni	sufficienti	
infissi esterni	in legno	a battente	sufficienti	
oscuramenti	in legno	a battente	sufficienti	
muri interni	laterizio	tramezze	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica/gres	piastrelle	sufficienti	
rivestimenti bagni	ceramica	piastrelle	sufficienti	
pavimenti camere	gres	piastrelle	sufficienti	
esterni	gres/erba	massetto/prato	sufficienti	

Tabella delle componenti edilizie e costruttive autorimesse

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	c.a.	puntiforme	sufficienti	
infissi esterni	in acciaio zincato	basculante	sufficienti	
muri interni	cemento	pannelli prefabbricati	sufficienti	
pavimentazione interna	ceramica	piastrelle	sufficienti	
esterni	cemento	battuto	sufficienti	



Gli impianti sono presenti e sottotraccia nell'unità abitativa ed esterni nelle autorimesse. Non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'esterno dell'unità abitativa. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio. È presente un impianto di raffrescamento con split. L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>da rete</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>autonomo</i>	<i>gas</i>	<i>sufficienti</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>rete comunale</i>		<i>n.r.</i>	-



D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Lavagno - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.



Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.1.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITA ABITATIVA E PERTINENZE				
Mapp. 195 sub 15				
Piano terra h=270				
soggiorno/cucina/vano scala	30,00	26,00	1,00	30,00
disimpegno	4,00	3,50	1,00	4,00
bagno/lavanderia	8,50	6,70	1,00	8,50
camera	17,50	14,80	1,00	17,50
bagno	7,50	6,30	1,00	7,50
camera	17,20	14,00	1,00	17,20
locali interrati di servizio > 240 cm	72,00	63,70	0,60	43,20
Esterno				
giardino zona giorno	85,30		0,10	8,53
giardino esclusivo camera	17,00		0,10	1,70
AUTORIMESSA				
Mapp. 195 sub 35				
Piano terra h=240/270				
posto auto in autorimessa collettiva	17,70		0,60	10,62
Mapp. 195 sub 45				
Piano terra h=240				
posto auto in autorimessa collettiva	14,50		0,50	7,25
Totale superficie commerciale			mq	156,00



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: LAVAGNO

Fascia/zona: Centrale/COMPENDEI EDIFICATI DI SAN PIETRO E VAGO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2023 è pari a € 1.225,00/mq.

Considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.600,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO 1: mq 156 x 1.600,00€/mq = **€ 249.600,00**
(euro duecentoquarantanovemilaseicento/00)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione ponderata (mq 156 x € 1.600,00)	€ 249.600,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 24.960,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 10%	€ 24.960,00
c) Sanatoria e spese tecniche di presentazione pratica per unità abitativa	€ 3.000,00
d) Sanatoria, spese tecniche di presentazione pratica e demolizione parete abusivamente edificata autorimessa	€ 5.000,00
e) Presentazione planimetria catastale aggiornata	€ 500,00
f) Spese condominiali a credito del condominio	€ 1.921,00
g) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
 TOTALE DETRAZIONI	 € 60.734,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato) (valutazione di stima ponderata pari a € 1211,00/mq)	€ 189.000,00
--	---------------------

Per le seguenti quote:

████████████████████

per quota di PROPRIETA' 1/1



D.2. LOTTO DUE

IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI n. SNC

Autorimessa singola sita al piano interrato di un complesso condominiale

D.2.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell' *Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 10/03/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 03/12/2008 Rep. n. 104144/33272
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 22/12/2008 nn.ri 53571/33944
[REDACTED]
[REDACTED]
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub 58.
2. Precedentemente, [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 08/03/2001 Rep. n. 87009
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 29/03/2001 nn.ri 11800-11801-11802-11803 R.G. e ai
numeri 8227-8228-8229-8230 R.P.
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1;
Per l'acquisto dei seguenti immobili:
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub 5 e 6 P.S.T.; m.n. 195 sub 7 P.T.; m.n. 195 sub 8 P.T.1; m.n.
195 sub 9 P.T.1;
Detti immobili sono stati successivamente demoliti per permettere la
costruzione di un nuovo complesso condominiale.



D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

COMUNE DI LAVAGNO – Prot 0015392 del 08/09/2023 Tit XI Cl 2 Fasc



COMUNE DI LAVAGNO
PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE :



EVENTI STORICI

Data Eventi e/o cambi di indirizzo



Rilasciato in esenzione

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
SGRO ADELE



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





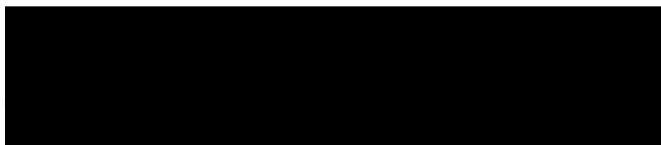
COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE



E' DI STATO LIBERO

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO
(SGRO ADELE)



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA VERONA

Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319

e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

Certifico che in questa anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(SGRO ADELE)

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno (VR), nella frazione di Vago di Lavagno ed è composto da n. 1 autorimessa con posto auto singolo, a cui si accede da scala condominiale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Lavagno il compendio è così identificato:

- Foglio 14 particella 195 sub 58, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 17 mq - Via Galileo Galilei n. SNC, Piano S1;



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps



CATASTO FABBRICATI

Comune di San Pietro di Morubio (VR)

Foglio 14 particella 195 sub 58 autorimessa

a. con (ALTRE) del 08/11/2004 Pratica n. VR0338801 in atti dal 08/11/2004 SU FABBRICATO DEMOLITO (n.21749/2004):

Foglio 14, Particella 195, sub 58, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita Euro 20,19, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1;

b. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 14, Particella 195, sub 58, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale: 19 mq, Rendita Euro 20,19, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1.

Il mappale origina dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 14 Particella 195 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 6; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 8; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 9; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 10;

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 195 sub. 14 (BCNC), mapp. n. 195 sub. 11 (BCNC), mapp. n. 195 sub. 59, mapp. 195 sub. 19, salvi i più esatti.

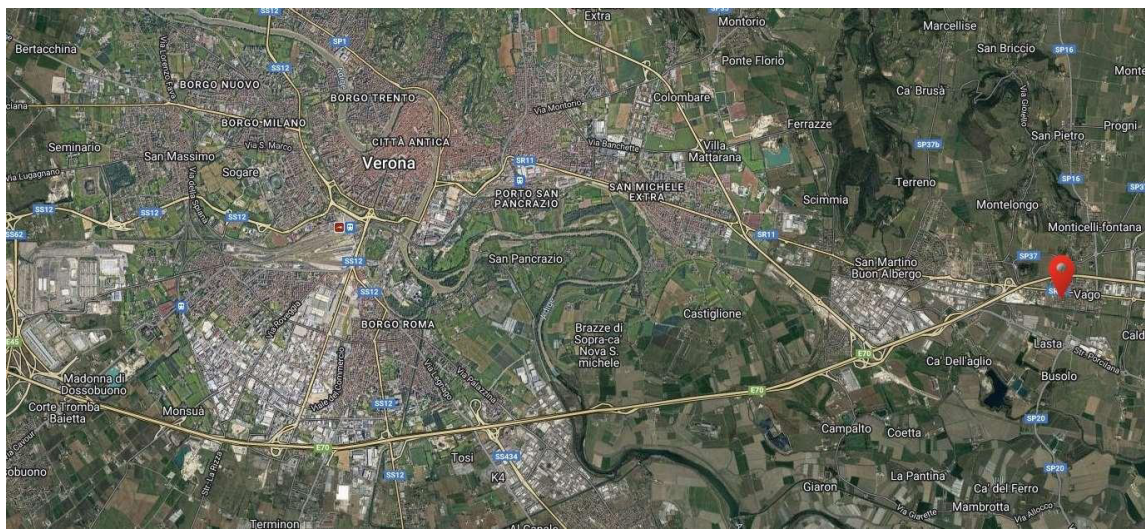


D.2.3. Descrizione dei beni

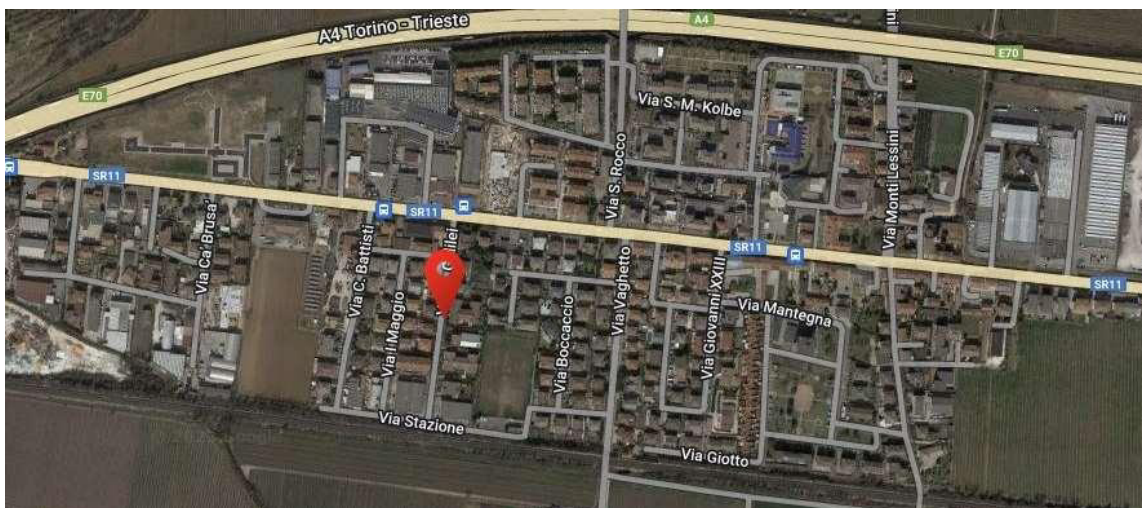
D.2.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno, più precisamente in località Vago, lungo la SR11, che lo collega alla città di Verona, il cui centro dista solo 12 Km. A meno di 2 Km si trova l'ingresso alla Tangenziale SUD mentre, a circa 4 Km, il casello autostradale di VR EST. Trattasi di zona urbanizzata ben servita da mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



Individuazione del compendio rispetto a Vago di Lavagno - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





Individuazione del mappale 195 di cui fa parte il subalterno 58

Estratto da ForMaps

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa, con posto auto singolo, al piano interrato di un complesso condominiale. L'accesso all'autorimessa avviene da rampa carrabile con ingresso da via Galileo Galilei, la stessa è inoltre collegata alle soprastanti residenze per mezzo di scala interna condominiale. Data l'epoca di costruzione dell'immobile lo stato di conservazione interno è normale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di realizzazione.



D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali comuni sono così catastalmente identificati:

Comune di Lavagno

Foglio 14, mapp. 195 sub. 11; Foglio 14 mapp. 195 sub. 12; Foglio 14 mapp. 195 sub. 13; Foglio 14 mapp. 195 sub. 14.

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

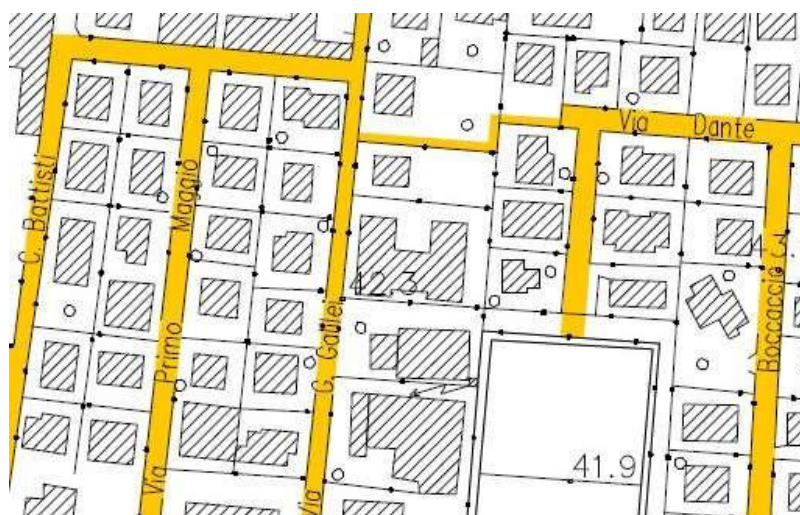
L'accesso al compendio avviene da via Galileo Galilei n. SNC attraverso i BCNC Foglio 14, mapp. 195, sub 11 e sub 14.



D.2.4 Situazione urbanistica della zona

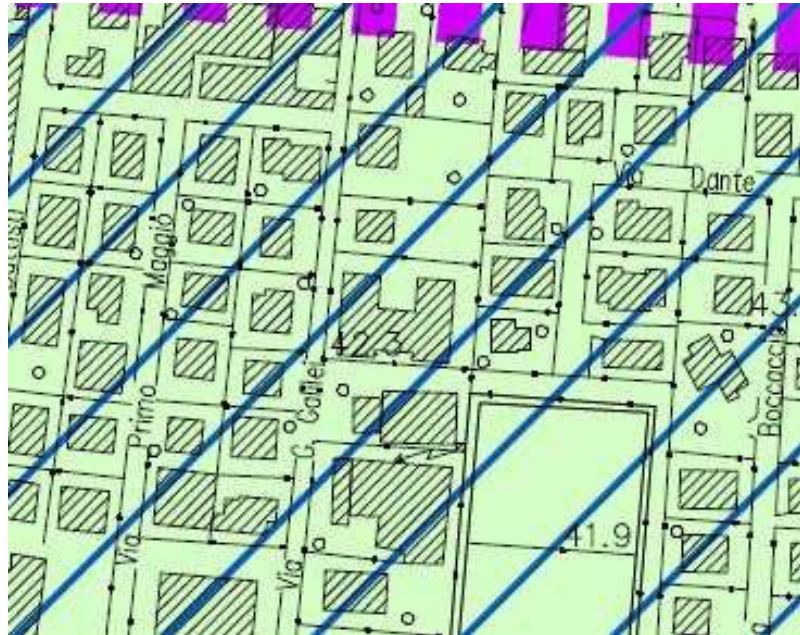
I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Lavagno, Colognola ai Colli, Caldiero e Belfiore, denominato PATI dell'EST VERONESE, la cui variante è stata adottata con D.C.C. n. 71 del 13/03/2012 approvato con Delibera della Provincia di Verona n. 6 del 08 ottobre 2018, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	-	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1982	art. 6.5
TAVOLA 3	-	Carta delle Fragilità Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Elementi di fragilità Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi	art. 7.2 art. 7.4
TAVOLA 4	-	Carta delle Trasformabilità Assetto del territorio comunale Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Aree di urbanizzazione consolidata	art.19-20-21-22 art. 7.2 art. 14.1

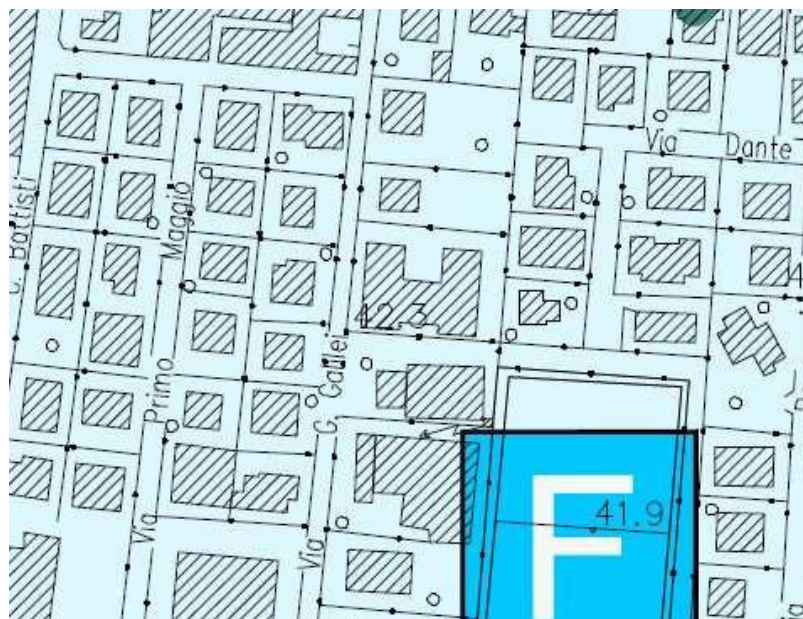


Estratto PATI TAVOLA 1





Estratto PATI TAVOLA 3



Estratto PATI TAVOLA 4



Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nella Variante 12 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Lavagno, approvato con D.C.C. n. 52 del 01 ottobre 2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.d – Zone significative: Sud

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:

MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE – ATO 4° - VAGO

Vincolo sismico
Zona 3 OPCM 3519/2006 e smi art. 32

Sistema insediativo
Zona Territoriale Omogenea B art. 104



Estratto PI TAV 2.d



D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lavagno (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 26 del 01/04/2003
- Variante con DIA n. 48/04 prot. n. 11735 del 28/10/2004
- Variante e Sanatoria con DIA n. 41/05 prot. n. 7025 del 06/06/2005
- Certificato di Agibilità P.E. n. 19/01 del 01/08/2005

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione di accessorio alla residenza risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 23/09/2023, risultavano occupati dall'esecutata, [REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita, del 03/12/2008 Rep. N. 104144/33272, Notaio Mario Mastelli, Trascritto a Verona il giorno 22/12/2008 ai nn.ri. 53571/33944.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.



D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26392 R.G. e 3297 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Rep. n. 11448/5282 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;

Quota capitale € 500.000,00, Interessi € 240.000,00, Totale € 900.000,00

A favore:

██
██

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

██
██

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 58



-
- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26397 R.G. e 3299 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Rep. n. 11449/5283 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;
Quota capitale € 150.000,00, Interessi € 72.000,00, Spese € 48.000,00, Totale € 270.000,00

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 58.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 dicembre 2008 – ai nn. 53571 R.G. e 33944 R.P. nascente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 03/12/2008 Rep. n. 104144/33272 Notaio MASTELLI MARIO di SOAVE (VR) c.f. MSTMRA37M13D568V;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.lla 195 sub. 15, Foglio 14, p.lla 195 sub. 58.



-
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 aprile 2023 – ai nn. 14190 R.G. e 10417 R.P. nascente da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/03/2023 Rep. n. 1705 UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA (VR) c.f. 80010720235;

A favore:

[REDACTED]
Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.lla 195 sub. 15, Foglio 14, p.lla 195 sub. 58.

D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.



D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali. Le spese condominiali insolute, per gli immobili oggetto del Lotto 2, alla data di deposito della presente relazione, ammontano a euro 283,65, di cui euro 242,57 fino al 31/12/2022 ed euro 41,08 per l'anno in corso.

Spese da bilancio consuntivo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 a carico [REDACTED]
[REDACTED]

mapp. 195 sub. 58: euro 69,35 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

Spese da bilancio preventivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 a carico [REDACTED]
[REDACTED]

mapp. 195 sub. 58: euro 51,35 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

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

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

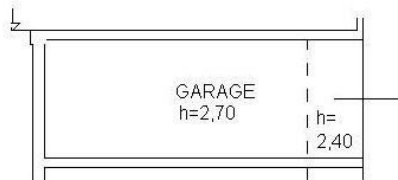
Non sono state pignorate quote indivise



D.2.13. Valutazione del lotto

D.2.13.1. Consistenza

Trattasi di autorimessa con posto auto singolo, al piano interrato di un di un complesso condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra, composto da venti unità abitative e ventisette autorimesse, distribuite da due scale comuni, in località Vago del Comune di Lavagno.



PIANO INTERRATO

Autorimessa in interrato comune

Estratto da Planimetria catastale

Foglio 14 mapp. 195 sub 58



Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	c.a.	puntiforme	sufficienti	
infissi esterni	in acciaio zincato	basculante	sufficienti	
muri interni	cemento	pannelli prefabbricati	sufficienti	
pavimentazione interna	cemento	battuto	sufficienti	
esterni	cemento	battuto	sufficienti	

Gli impianti sono presenti ed esterni entro tubazioni in materiale plastico. Non sono state reperite le certificazioni relative.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
elettrico	sottotraccia	elettrica	sufficienti	n.d.



D.2.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Lavagno - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.



Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.2.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
AUTORIMESSA				
Mapp. 195 sub 58				
Piano interrato h=270/240				
posto auto in autorimessa collettiva	18,00		0,45	8,10
Totale superficie commerciale			mq	8,10



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: LAVAGNO

Fascia/zona: Centrale/COMPENDEI EDIFICATI DI SAN PIETRO E VAGO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2023 è pari a € 1.225,00/mq.

Considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.600,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO 2: mq 8,10 x 1.600,00€/mq = **€ 12.960,00**
(euro dodicimilanovecentosessanta/00)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione ponderata (mq 8,10 x € 1.600,00)	€ 12.960,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 1.296,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 10%	€ 1.296,00
c) Spese condominiali a credito del condominio	€ 283,65
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 3.268,65

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato) (valutazione di stima ponderata pari a € 1.198,00/mq)	€ 9.700,00
---	-------------------

Per le seguenti quote:

████████████████████

per quota di PROPRIETA' 1/1



D.3. LOTTO TRE

IMMOBILI SITI IN VIA GALILEO GALILEI n. SNC

Autorimessa doppia sita al piano interrato di un complesso condominiale

D.3.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell' *Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 10/03/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito atto di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 31/01/2008 Rep. n. 102762/32406
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 26/02/2008 nn.ri 8538/5733
[REDACTED]
[REDACTED]
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub 61.
2. Precedentemente, [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili sono pervenuti:
a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA
del: 08/03/2001 Rep. n. 87009
Notaio: MASTELLI MARIO di Soave (VR)
Trascritto a Verona il: 29/03/2001 nn.ri 11800-11801-11802-11803 R.G. e ai numeri 8227-8228-8229-8230 R.P.
Per Diritto di PROPRIETA' per la Quota di 1/1;
Per l'acquisto dei seguenti immobili:
CATASTO FABBRICATI
Comune di LAVAGNO (VR)
Foglio 14 m.n. 195, sub 5 e 6 P.S.T.; m.n. 195 sub 7 P.T.; m.n. 195 sub 8 P.T.1; m.n. 195 sub 9 P.T.1;
Detti immobili sono stati successivamente demoliti per permettere la costruzione di un nuovo complesso condominiale.



D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

COMUNE DI LAVAGNO – Prot 0015392 del 08/09/2023 Tit XI Cl 2 Fasc



COMUNE DI LAVAGNO
PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE :



EVENTI STORICI

Data Eventi e/o cambi di indirizzo



Rilasciato in esenzione

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
SGRO ADELE



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





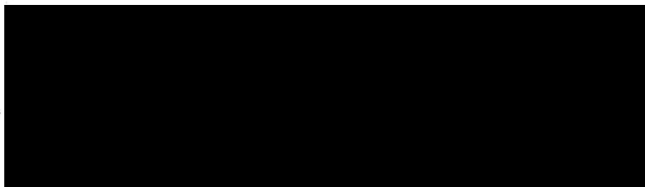
COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA VERONA
Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319
e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO LIBERO

Dalle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

SI CERTIFICA CHE



E' DI STATO LIBERO

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE DELEGATO
(SGRO ADELE)



Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





COMUNE DI LAVAGNO

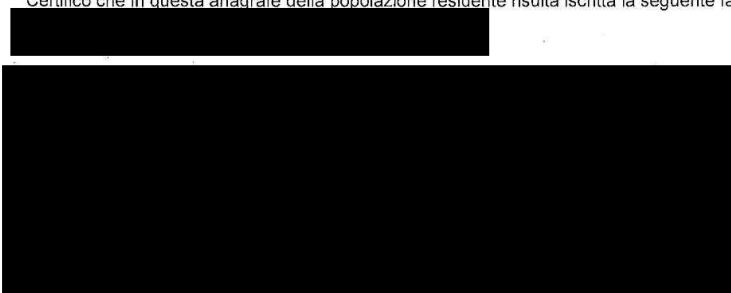
PROVINCIA VERONA

Tel. 045.8989315 FAX 045.8989319

e-mail: anagrafe@comune.lavagno.vr.it

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

Certifico che in questa anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia



SI CERTIFICA CHE [REDACTED]
- E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE

Rilasciato in esenzione per NOTIFICA ATTI GIUDIZIARI

ESENTE DA DIRITTI

LAVAGNO, 08/09/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE DELEGATO
(SGRO ADELE)

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.
(Art.15 L.183 del 12/11/2011)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio.

Pag. 1/1

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno (VR), nella frazione di Vago di Lavagno ed è composto da n. 1 autorimessa con posto auto doppio in larghezza, a cui si accede da scala condominiale. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

Al Catasto del Comune di Lavagno il compendio è così identificato:

- Foglio 14 particella 195 sub 61, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 29 mq - Via Galileo Galilei n. SNC, Piano S1;



Individuazione del compendio - Estratto da ForMaps



CATASTO FABBRICATI
Comune di San Pietro di Morubio (VR)

Foglio 14 particella 195 sub 61 autorimessa

a. con (ALTRE) del 08/11/2004 Pratica n. VR0338801 in atti dal 08/11/2004 SU FABBRICATO DEMOLITO (n.21749/2004):

Foglio 14, Particella 195, sub 61, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Rendita Euro 34,45, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1;

b. con Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Foglio 14, Particella 195, sub 61, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita Euro 34,45, VIA GALILEO GALILEI n. SNC Piano S1.

Il mappale origina dalla soppressione dei seguenti:

Foglio 14 Particella 195 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 6; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 8; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 9; Foglio 14 Particella 195 Subalterno 10;

Confini da Nord senso NESO: mapp. n. 195 sub. 11 (BCNC), mapp. n. 335, mapp. n. 429, mapp. n. 294, mapp. n. 195 sun 60, salvi i più esatti.

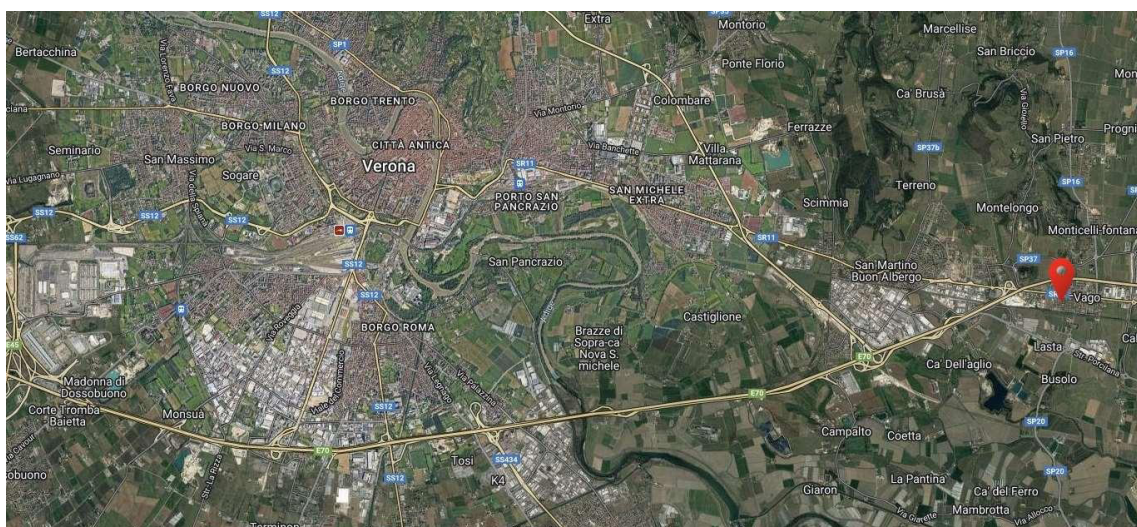


D.3.3. Descrizione dei beni

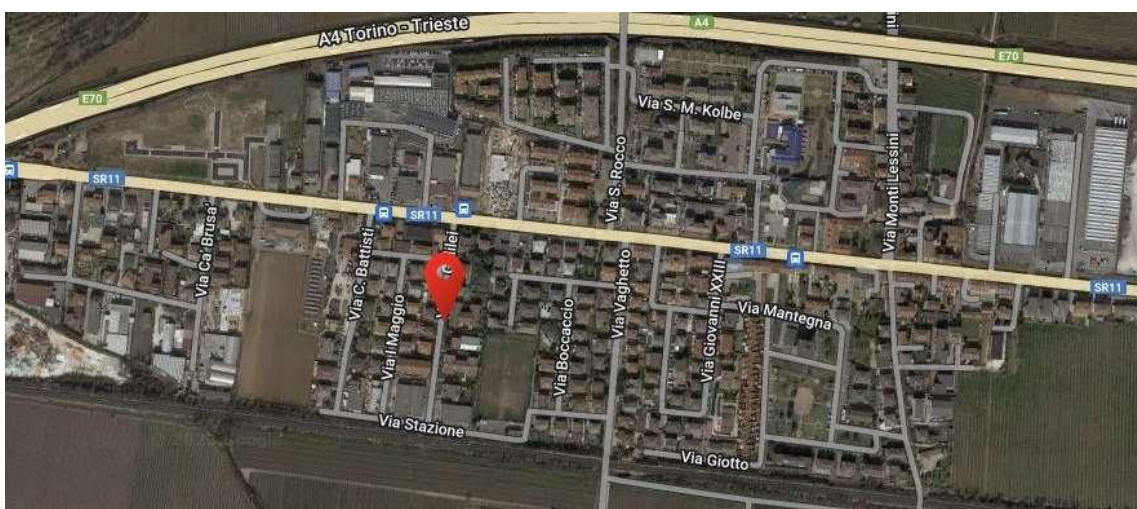
D.3.3.1. Contesto

Il compendio è sito nel Comune di Lavagno, più precisamente in località Vago, lungo la SR11, che lo collega alla città di Verona, il cui centro dista solo 12 Km. A meno di 2 Km si trova l'ingresso alla Tangenziale SUD mentre, a circa 4 Km, il casello autostradale di VR EST. Trattasi di zona urbanizzata ben servita da mezzi pubblici e servizi.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



Individuazione del compendio rispetto a Vago di Lavagno - Estratto da ForMaps

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN





Individuazione del mappale 195 di cui fa parte il subalterno 61

Estratto da ForMaps

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di autorimessa, con posto auto doppio in larghezza, al piano interrato di un complesso condominiale. L'accesso all'autorimessa avviene da rampa carrabile con ingresso da via Galileo Galilei, la stessa è inoltre collegata alle soprastanti residenze per mezzo di scala interna condominiale. Data l'epoca di costruzione dell'immobile lo stato di conservazione interno è normale.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso e il suo stato di conservazione generale sono invece in linea con i parametri del periodo di realizzazione.



D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali comuni sono così catastalmente identificati:

Comune di Lavagno

Foglio 14, mapp. 195 sub. 11; Foglio 14 mapp. 195 sub. 12; Foglio 14 mapp. 195 sub. 13; Foglio 14 mapp. 195 sub. 14.

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

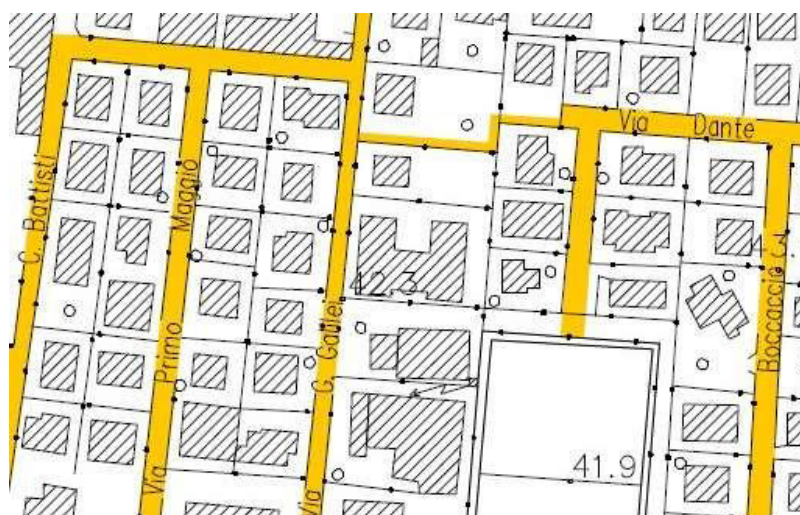
L'accesso al compendio avviene da via Galileo Galilei n. SNC attraverso i BCNC Foglio 14, mapp. 195, sub 11 e sub 14.



D.3.4 Situazione urbanistica della zona

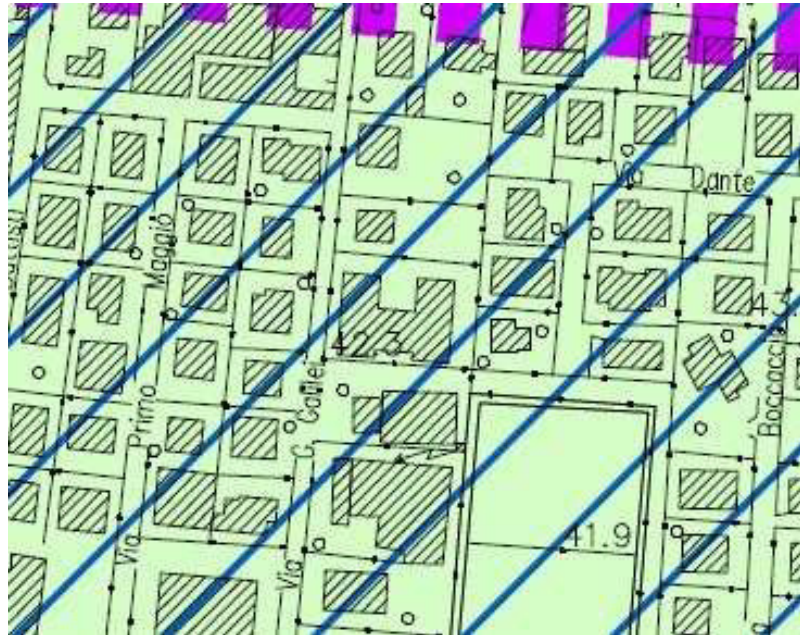
I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Lavagno, Colognola ai Colli, Caldiero e Belfiore, denominato PATI dell'EST VERONESE, la cui variante è stata adottata con D.C.C. n. 71 del 13/03/2012 approvato con Delibera della Provincia di Verona n. 6 del 08 ottobre 2018, nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1	-	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale Viabilità principale/Fasce di rispetto D.Lgs. 285/1982	art. 6.5
TAVOLA 3	-	Carta delle Fragilità Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Elementi di fragilità Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi	art. 7.2 art. 7.4
TAVOLA 4	-	Carta delle Trasformabilità Assetto del territorio comunale Compatibilità geologica ai fini edificatori Aree idonee Aree di urbanizzazione consolidata	art.19-20-21-22 art. 7.2 art. 14.1

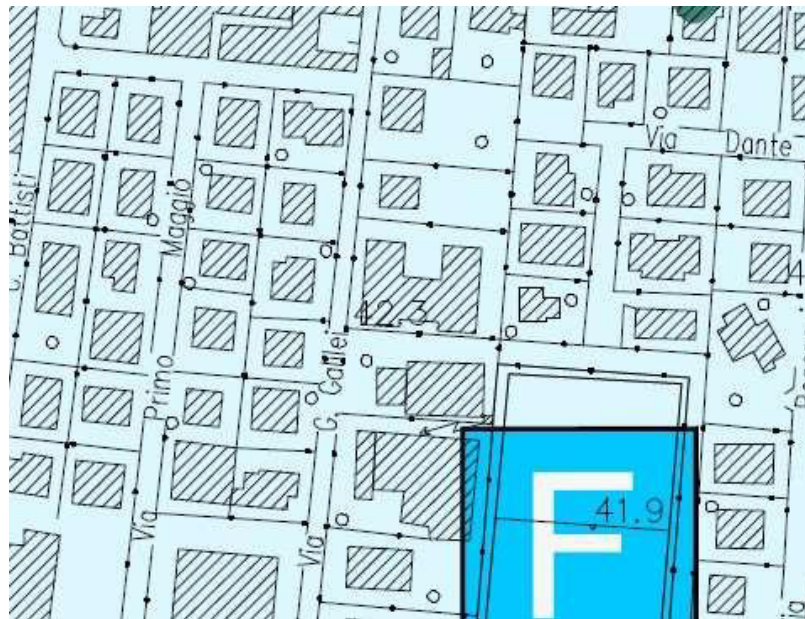


Estratto PATI TAVOLA 1





Estratto PATI TAVOLA 3



Estratto PATI TAVOLA 4



Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nella Variante 12 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Lavagno, approvato con D.C.C. n. 52 del 01 ottobre 2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 2.d – Zone significative: Sud

INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:

MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE – ATO 4° - VAGO

Vincolo sismico
Zona 3 OPCM 3519/2006 e smi art. 32

Sistema insediativo
Zona Territoriale Omogenea B art. 104



Estratto PI TAV 2.d



D.3.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lavagno (VR) risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 26 del 01/04/2003
- Variante con DIA n. 48/04 prot. n. 11735 del 28/10/2004
- Variante e Sanatoria con DIA n. 41/05 prot. n. 7025 del 06/06/2005
- Certificato di Agibilità P.E. n. 19/01 del 01/08/2005

Delle elencate pratiche si estrae copia in allegato alla presente perizia.

L'attuale destinazione di accessorio alla residenza risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

D.3.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 23/09/2023, risultavano occupati dall'esecutata, [REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita, del 31/01/2008 Rep. N. 102762/32406, Notaio Mario Mastelli, Trascritto a Verona il giorno 26/02/2008 ai nn.ri. 8538/5733.

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Lo stato di occupazione dell'immobile non è opponibile alla procedura.



D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26392 R.G. e 3297 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Rep. n. 11448/5282 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;

Quota capitale € 500.000,00, Interessi € 240.000,00, Totale € 900.000,00

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 61



-
- ISCRIZIONE del 24 luglio 2013 – ai nn. 26397 R.G. e 3299 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Rep. n. 11449/5283 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 23/07/2013 Notaio TORDIGLIONE ROBERTO di Verona, c.f. TRDRRT68C07F839T;
Quota capitale € 150.000,00, Interessi € 72.000,00, Spese € 48.000,00, Totale € 270.000,00

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in comune di Lavagno (VR), censiti: Foglio 14 p.lla 195 sub 61.

- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 febbraio 2008 – ai nn. 8538 R.G. e 5733 R.P. nascente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 31/01/2008 Rep. n. 102762/32406 Notaio MASTELLI MARIO di SOAVE (VR) c.f. MSTMRA37M13D568V;

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.lla 195 sub. 15, Foglio 14, p.lla 195 sub. 61.



-
- TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 aprile 2023 – ai nn. 14190 R.G. e 10417 R.P. nascente da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/03/2023 Rep. n. 1705 UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA (VR) c.f. 80010720235;

A favore:

[REDACTED]
Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/;

Contro:

[REDACTED]
Diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Beni colpiti in Comune di Lavagno (VR), censiti:

Foglio 14, p.lla 195 sub. 15, Foglio 14, p.lla 195 sub. 61.

D.3.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non sono presenti vincoli opponibili alla procedura.

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005 per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.



D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'esecutata non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali. Le spese condominiali insolute, per gli immobili oggetto del Lotto 2, alla data di deposito della presente relazione, ammontano a euro 440,42, di cui euro 372,11 fino al 31/12/2022 ed euro 68,31 per l'anno in corso.

Spese da bilancio consuntivo dal 01/01/2022 al 31/12/2022 a carico [REDACTED]
[REDACTED]

mapp. 195 sub. 61: euro 109,54 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti);

Spese da bilancio preventivo dal 01/01/2023 al 31/12/2023 a carico [REDACTED]
[REDACTED]

mapp. 195 sub. 61: euro 85,39 (al netto di quanto non versato gli anni precedenti).

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

D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

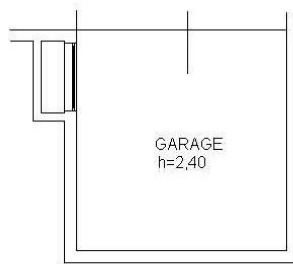
Non sono state pignorate quote indivise



D.3.13. Valutazione del lotto

D.3.13.1. Consistenza

Trattasi di autorimessa con posto auto doppio in larghezza, al piano interrato di un complesso condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra, composto da venti unità abitative e ventisette autorimesse, distribuite da due scale comuni, in località Vago del Comune di Lavagno.



PIANO INTERRATO

Autorimessa in interrato comune

Estratto da Planimetria catastale

Foglio 14 mapp. 195 sub 61



Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	c.a.	puntiforme	sufficienti	assente
solai	Latero-cemento	Travetti e laterizio	sufficienti	assente

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	c.a.	puntiforme	sufficienti	
infissi esterni	in acciaio zincato	basculante	sufficienti	
muri interni	cemento	pannelli prefabbricati	sufficienti	
pavimentazione interna	cemento	battuto	sufficienti	
esterni	cemento	battuto	sufficienti	

Gli impianti sono presenti ed esterni entro tubazioni in materiale plastico. Non sono state reperite le certificazioni relative.

Gli impianti, essendo stati realizzati precedentemente all'anno 2008, non sono a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
elettrico	sottotraccia	elettrica	sufficienti	n.d.



D.3.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Lavagno - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di proprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza. Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.



Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

D.3.13.3. Stima

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

Tabella di calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
AUTORIMESSA				
Mapp. 195 sub 61				
Piano interrato h=270/240				
doppio posto auto in autorimessa collettiva	32,00		0,45	14,40
Totale superficie commerciale			mq	14,40



Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: LAVAGNO

Fascia/zona: Centrale/COMPENDEI EDIFICATI DI SAN PIETRO E VAGO E ZONE LIMITROFE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300	L			
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L			

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 1° semestre 2023 è pari a € 1.225,00/mq.

Considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, maggiore, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.600,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, al netto delle detrazioni:

Valore del LOTTO 3: mq 14,40 x 1.600,00€/mq = **€ 23.040,00**
(euro ventitremilaquaranta/00)

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valutazione ponderata (mq 14,40 x € 1.600,00)	€ 23.040,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 2.304,00
b) Decurtazione per stato di conservazione - 10%	€ 2.304,00
c) Spese condominiali a credito del condominio	€ 440,42
d) Oneri giuridici gravanti	€ 393,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 5.441,42

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato) **€ 17.600,00**
(valutazione di stima ponderata pari a € 1.222,00/mq)

Per le seguenti quote:

████████████████████

per quota di PROPRIETA' 1/1



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, 30/10/2023

Il perito estimatore
Arch. Lorella Marconi



ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Lorella Marconi
n° 1671
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Tribunale di Verona:
Giudice:
Esperto stimatore:
Custode:

E.I. n. 111/2023 R.E.
dott.ssa Paola SALMASO
Arch. Lorella MARCONI
Avv. Adriano LUCCHIN



E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)

- E.1. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.2. Certificato storico di residenza dell'esecutata
- E.3. Stato di famiglia storico
- E.4. Titoli abilitativi
- E.5. Dati comparativi acquisiti e fonte

F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI

F.1. Lotto 1 – Immobili siti in Vago di Lavagno, via Galileo Galilei n. 7A

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene
- F.1.2. Planimetrie catastali
- F.1.3. Estratto storico del Catasto
- F.1.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.1.5. Fotografie degli interni
- F.1.6. Fotografie degli esterni

F.2. Lotto 2 – Immobile sito in Vago di Lavagno, via Galileo Galilei n. snc

- F.2.1. Titolo di provenienza del bene
- F.2.2. Planimetrie catastali
- F.2.3. Estratto storico del Catasto
- F.2.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.2.5. Fotografie

F.3. Lotto 3 – Immobile sito in Vago di Lavagno, via Galileo Galilei n. snc

- F.3.1. Titolo di provenienza del bene
- F.3.2. Planimetrie catastali
- F.3.3. Estratto storico del Catasto
- F.3.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.3.5. Fotografie

