
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTE DA 1 A 4

Esecuzione Immobiliare	285/2024
Giudice	Dott. Ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	COSTRUZIONI EDILI TODESCHINI MARCO S.R.L.
Parte esecutata	

Esperto Stimatore

Arch. Davide Iembo - davideiembo@gmail.com - 045.6661602

Custode Giudiziario

Avv. Tommaso Trevisiol - t.trevisiol@sartoriefontana.it - 045.576818

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	7
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	7
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	8
A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	9
A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4	10
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	11
C. DIVISIONI IN LOTTI	11
D.1. LOTTO 1 - TERRENO SITO IN VIA CARLO CATTANEO s.n.c. - COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)	11
D.1.1. Proprietà	11
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	12
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	13
D.1.3. Descrizione dei beni	14
D.1.3.1. Contesto	14
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	14
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	17
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	17
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	17
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	17
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	19
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	19
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	19
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	19
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	19
D.1.13. Valutazione del lotto	19
D.1.13.1. Consistenza	20
D.1.13.2. Criteri di stima	21
D.1.13.3. Stima	21
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	21

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	21
D.2. LOTTO 2 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO	22
D.2.1. Proprietà	22
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	23
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	23
D.2.3. Descrizione dei beni	24
D.2.3.1. Contesto	24
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	25
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	28
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	28
D.2.4. Situazione urbanistica della zona	29
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile	30
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile	30
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile	31
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	31
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	32
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici	32
D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	32
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	34
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	34
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	34
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	34
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	35
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	35
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale	35
D.2.13. Valutazione del lotto	35
D.2.13.1. Consistenza	36
D.2.13.2. Criteri di stima	36
n.b. Viste le condizioni di manutenzione e conservazione del bene e del complesso residenziale il perito ha utilizzato il valore massimo di OMI e Borsino Immobiliare per la zona di riferimento;	37
D.2.13.3. Stima	37
D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	37
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	37
D.3. LOTTO 3 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO	37
D.3.1. Proprietà	37
D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	38
D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	39
D.3.3. Descrizione dei beni	40

D.3.3.1. Contesto	40
D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	40
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	44
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	45
D.3.4. Situazione urbanistica della zona	45
D.3.5. Situazione catastale dell'immobile	46
D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile	47
D.3.7. Stato di occupazione dell'immobile	48
D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	48
D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	49
D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici	49
D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	49
D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	51
D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	51
D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	51
D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	51
D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	52
D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	52
D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale	52
D.3.13. Valutazione del lotto	52
D.3.13.1. Consistenza	53
D.3.13.2. Criteri di stima	53
n.b. Viste le condizioni di manutenzione e conservazione del bene e del complesso residenziale il perito ha utilizzato il valore massimo di OMI e Borsino Immobiliare per la zona di riferimento;	54
D.3.13.3. Stima	54
D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	54
D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	54
D.4. LOTTO 4 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO	54
D.4.1. Proprietà	54
D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	55
D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	56
D.4.3. Descrizione dei beni	57
D.4.3.1. Contesto	57
D.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	57
D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	58
D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	59
D.4.4. Situazione urbanistica della zona	59

D.4.5. Situazione catastale dell'immobile	60
D.4.6. Situazione edilizia dell'immobile	60
D.4.7. Stato di occupazione dell'immobile	61
D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	61
D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	61
D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici	61
D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	61
D.4.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	63
D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	63
D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	63
D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	64
D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	64
D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	64
D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale	64
D.4.13. Valutazione del lotto	64
D.4.13.1. Consistenza	65
D.4.13.2. Criteri di stima	65
D.4.13.3. Stima	66
D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	66
D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	66
E. ALLEGATI GENERALI (comuni ai lotti)	67
F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI	67

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 285/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Area Urbana F/1 Superficie terreno mq 666,00
Ubicazione	San Martino Buon Albergo (VR) Via Carlo Cattaneo s.n.c.
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Martino Buon Albergo (VR), Foglio 15 mapp. n° 413 sub. 50
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	17.000,00 €
Stato di occupazione	In parte utilizzata e mantenuta dai proprietari delle abitazioni del complesso residenziale limitrofo senza alcun contratto di locazione in essere;
Irregolarità edilizie	Non Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione e ripristino
Irregolarità catastali	Non Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione
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.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 285/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p. secondo e terzo con box auto Sup. commerciale mq 93,17
Ubicazione	Lavagno (VR) loc. Vago Via Galileo Galilei n. 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n° 1136 sub. 13 - 22
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	134.500,00 €
Stato di occupazione	Occupata da terzi senza alcun contratto di locazione in essere.
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 4.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 1.000,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai sub. 51 - B.C.N.C. (ascensore - vano scale - vano contatori), sub. 53 - B.C.N.C. (area verde) e sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra);



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.

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 285/2024
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appartamento al p. secondo e terzo con n. 2 box auto Sup. commerciale mq 129,95
Ubicazione	Lavagno (VR) loc. Vago Via Galileo Galilei n. 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n° 1136 sub. 14 - 28 - 29
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	154.000 €
Stato di occupazione	Occupata da terzi senza alcun contratto di locazione in essere.
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 13.000,00
Irregolarità catastali	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 1.500,00
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai sub. 51 - B.C.N.C. (ascensore - vano scale - vano contatori), sub. 53 - B.C.N.C. (area verde) e sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra);



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.

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RGE 285/2024
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Box auto al p. Interrato Sup. commerciale mq 25,94
Ubicazione	Lavagno (VR) loc. Vago Via Galileo Galilei n. 14
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 14 mapp. n° 1136 sub. 39
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	17.000 €
Stato di occupazione	Utilizzato dalla proprietà società FA-BR COSTRUZIONI s.r.l. in liquidazione
Irregolarità edilizie	Non Presenti
Irregolarità catastali	Non Presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite al sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra);



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 E.I. n. 285/2024 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Tommaso Trevisiol

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, riferita agli immobili e terreno oggetto di perizia, in capo alla società [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la collocazione dei beni in differenti ambiti, la loro distribuzione, e l'attuale situazione urbanistica si è optato per la formazione di **n. 4 LOTTI**: un lotto per l'area urbana - F/1 (LOTTO 01) sita nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr), un lotto per l'appartamento al sub. 13 con un box auto al sub. 22 (LOTTO 02) in complesso residenziale denominato " Condominio Raggio di Sole " sito nella frazione Vago nel comune di Lavagno (Vr), un lotto per l'appartamento al sub. 14 con due box auto ai sub. 28 e 29 (LOTTO 03) in complesso residenziale denominato " Condominio Raggio di Sole " sito nella frazione Vago nel comune di Lavagno (Vr) ed infine un lotto per il box auto al sub. 39 (LOTTO 04) in complesso residenziale denominato " Condominio Raggio di Sole " sito nella frazione Vago nel comune di Lavagno (Vr).

D.1. LOTTO 1 - TERRENO SITO IN VIA CARLO CATTANEO s.n.c. - COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (VR)

D.1.1. Proprietà

Alla società [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, nella sua precedente consistenza, è così pervenuta:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone di San Martino Buon Albergo (Vr) in data 01/02/2006 rep. n. 12839, trascritto a Verona il 06/02/2006 ai nn. 5157 R.G. 3196 R.P. la società [REDACTED] acquistava, in diversa consistenza, da potere della sig.ra Castelletti Alfa nata

a Verona il 27/12/1942 c.f. CSTLFA42T67L781P per la quota di 8/12 e dai sig.ri Zamboni Matteo nato a Verona il 07/10/1969 c.f. ZMBMTT69R07L781J, Zamboni Gian Carlo nato a Verona il 08/09/1974 c.f. ZMBGCR74P08L781M, Zamboni Caterina nata a Verona il 30/10/1976 c.f. ZMBCRN76R70L781D e Zamboni Anna nato a Verona il 10/03/1983 c.f. ZMBNNA83C50L781H per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei terreni siti nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr) dai quali deriva il terreno di cui alla procedura in oggetto.

Alla precedente proprietà sig.ri Castelletti Alfa, Zamboni Matteo, Zamboni Gian Carlo, Zamboni Caterina e Zamboni Anna i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Avitabile in data 27/01/1990 rep. n. 89970, trascritto a Verona il 20/02/1990 ai nn. 4700 R.G. 3732 R.P.;

_Per successione ereditaria legittima in morte di Zamboni Marino deceduto in data 09/11/1996 in Verona (Dichiarazione di successione n. 63 vol. 776, registrata a Verona il 07/05/1997 e trascritta a Verona in data 24/04/1999 al n. 13692 R.G. e al n. 9083 R.P.);

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

La società [REDACTED]
[REDACTED]. Gli
Amministratori e Liquidatori della società sono il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Carlo Cattaneo s.n.c. nel comune di San Martino Buon Albergo (Vr). Confini: a Nord con il sub. 54, a Sud con il mapp. 33, ad Est con la "Fossa Rosella" ed a Ovest con la via Carlo Cattaneo;



Attualmente risulta identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 15 mappale 430 sub. 50**, via Cà Monte snc, p. T, cat. F/1, mq. 666;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 09/11/2007 Pratica n. VR0503896 in atti dal 09/11/2007 COSTITUZIONE (n. 5507.1/2007).

Si precisa che l'area su cui insiste il subalterno sopra indicato risulta censita al Catasto Terreni del comune di San Martino Buona Albergo (Vr) al Foglio 15 Mappale 413 (ex 192 e 193)- Ente Urbano di mq. 4.471,00;

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Il terreno oggetto di perizia si colloca in loc. Case nuove a sud del territorio comunale di San Martino Buona Albergo (Vr), oltre la zona industriale che fa da separazione con il centro del comune. Il terreno è inserito in un contesto residenziale consolidato a ridosso della zona agricola che si sviluppa verso ovest. Gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole, bi/trifamiliari, e piccoli condomini. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali-agricole. Il terreno si colloca a circa 1 Km. dal nodo stradale che vede intersecarsi la tangenziale Est, la tangenziale Sud ed il casello autostradale A4 di Verona est.

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

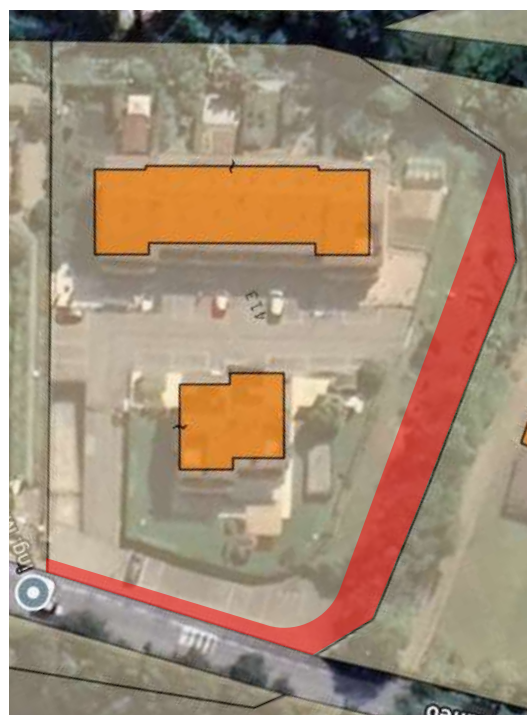
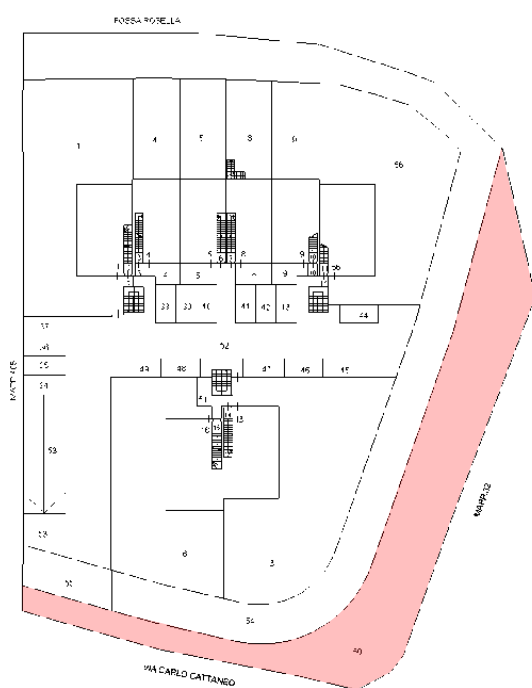
Piena proprietà di area F/1 per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] [REDACTED] sita nel Comune di San Martino Buon Albergo (VR) in loc. Case nuove.

L'area si conforma come una striscia di terreno, a ridosso del sub. 52 del mappale 430 , che si estende per tutto il lato sud del lotto e si inserisce,



sviluppandosi sul lato ovest del lotto al mappale 430, tra la zona parcheggi e la via pubblica Carlo Cattaneo. E' composta da tre zone con differenti caratteristiche, la prima, pavimentata in asfalto, accessibile e percorribile

direttamente dalla via pubblica, la seconda identificata con la piccola scarpata erbosa dell'adiacente corso d'acqua e l'ultima caratterizzata da una striscia verde di circa 5,00 m di larghezza in continuità funzionale con l'adiacente sub. 54 B.C.N.C. delle abitazioni presenti all'interno del complesso residenziale limitrofo.



Individuazione area - sub. 50

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

Nessuna.

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

L'accesso al terreno (sub. 50) avviene in parte (porzione saltata) direttamente dalla via comunale Carlo Cattaneo ed in parte (porzione a verde) mediante un cancello a rete metallica chiuso con lucchetto, predisposto dai proprietari delle abitazioni del vicino condominio che, in promiscuità con l'area oggetto di pignoramento, hanno una zona a verde da

loro utilizzata ed identificata con il sub. 54 B.C.N.C. (VERDE DI RISPETTO) dal sub. 1 all' 11 e ai sub. 13-14-15-16-56;

D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di San Martino Buon Albergo (Vr), visto il Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera della G.R.V. n. 1785 del 08.11.2011, la Variante n. 2 al PAT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 12.04.2022, il Piano degli Interventi n. 5 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 13.12.2016, il Piano degli Interventi n. 7 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25.06.2020 e l'art. 30 del D.P.R. 380/01 si certifica che l'area censita in catasto sezione unica N.C.T. foglio 15 mappale n. 413 è classificata dal vigente strumento urbanistico come:

- parte zona "ZTO B_a area urbana di completamento edilizio n. 27";
- parte "Territorio agricolo ZTO E";
- parte zona "F4_67 aree a parcheggio",

Vincoli gravanti sull'area:

- Fascia di ricarica degli acquiferi (art. 55.1 NTO);
- Vincolo sismico – Zona 2 (DGRV n. 244 del 09.03.2021);
- Area di risorgiva (art. 37 NTO) – vincolo parziale;
- Idrografia: fasce di rispetto (RD n.368/1904, RD n.523/1904 art.96 lett. f - LR n.11/2004 art.41) - vincolo parziale;
- Vincolo e limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea: Impianti eolici (ENAC Tav.PC001C);

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che lo stato di fatto del terreno risulta attualmente **CONFORME** con quanto depositato presso gli uffici del Catasto.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nessuna;

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Il terreno oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava occupato, utilizzato e mantenuto, senza alcun contratto di locazione in essere, dai proprietari degli immobili dell'adiacente complesso immobiliare "Residence Marino" in quanto il terreno risulta attualmente in continuità, per la porzione a verde, con il sub. 54 B.C.N.C. (VERDE DI RISPETTO) dal sub. 1 all' 11 e ai sub. 13-14-15-16-56. La porzione di lotto asfaltata e dislocata tra i parcheggi esterni e la via pubblica risultava invece libera e di pubblico utilizzo.

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

Nessuno.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] firma del Tribunale di Verona in data 22/10/2012 al n. 5317/2012 di repertorio registrato a Verona in data 25/10/2012 ai nn. 35818 R.G. e 4876 R.P.

Importo ipoteca: € 469.984,97

Importo capitale: € 66.720,73

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico [REDACTED];

Colpisce, oltre ad altri, i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

2. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/09/2023 repertorio n. 6491, trascritto a Verona in data 31/10/2023 ai nn. 44400 R.G. 33162 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

3. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20/09/2024 repertorio n. 6093, trascritto a Verona in data 24/10/2024 ai nn. 43176 R.G. 32093 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

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

Nessuno;

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

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

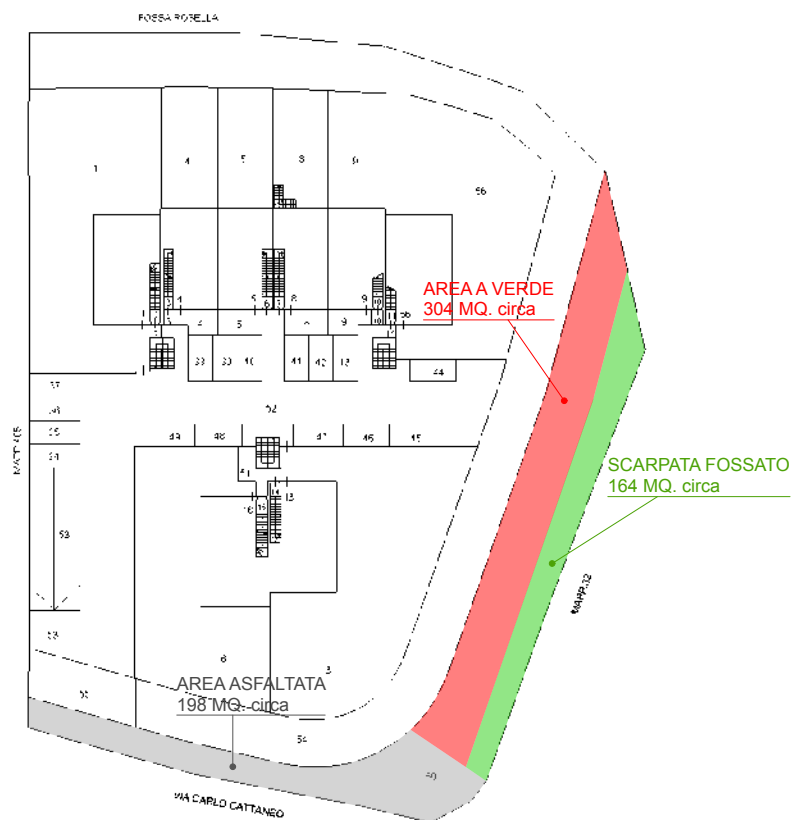
D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo", comparando la porzione di bene fruibile ad un'area di pertinenza di abitazione ed attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente

mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

Il perito vista l'attuale conformazione e destinazione del terreno ha ritenuto opportuno parametrizzare come pertinenza di abitazione solamente la porzione a verde utilizzabile in quanto non facente parte né dell'area asphaltata che si sviluppa sul lato ovest del mappale n. 413, a ridosso della via pubblica, né della porzione di terreno identificata come scarpata del corso d'acqua che scorre sul lato sud del mappale n. 413.



destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Terreno sub. 50 - Area F/1 porzione a verde	mq	304,00	0,15/0,05	17,70
totale abitazione		304,00		17,70

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI e Borsino
Immobiliare del comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO; Analisi dei dati
comparativi delle compravendite immobiliari simili estratti dal sistema AdE
OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di
Giugno 2023 e Settembre 2023:

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare) - Ab. Civili	950,00 €	1.350,00 €	950,00 €
Borsino Immobiliare - Abitazioni (stabili fascia media)	763,00 €	1.255,00 €	763,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE (valore medio tra Giugno 2023 e Settembre 2023)	1.478,26 €	1.654,67 €	1.478,26 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.063,75 €

n.b. il perito ha scelto di considerare i valori minimi visto la dislocazione e conformazione del terreno;

D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Terreno sub. 50 - Area F/1	17,70	1.063,75 €	18.828,38 €
	totale			18.828,38 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8 %	€	1.506,27
--	---	----------

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 17.322,11
---	-------------

Si arrotonda a € 17.000,00

D.2. LOTTO 2 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO

D.2.1. Proprietà

Alla società [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 19/06/2008 rep. n. 16739, trascritto a Verona il 24/06/2008 ai nn. 25771 R.G. 16176 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere del sig. Mirandola Renzo nato a Salizzole (Vr) il 23/10/1935 c.f. MRNRNZ35R23H714Y, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 26/06/2008 rep. n. 16785, trascritto a Verona il 02/07/2008 ai nn. 17085 R.G. 27273 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere della società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele con sede in Lavagno (Vr) fraz. Vago via Della Scienza c.f. 02958730232, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

Alla precedente proprietà sig. Mirandola Renzo, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Quarantino in data 22/07/1969 rep. n. 1381, trascritto a Verona il 09/08/1969 ai nn. 14919 R.G. 11223 R.P.;

Alla precedente proprietà società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di azienda rogato dal Notaio Lucio Lombardi in data 09/06/1999 rep. n. 54403, trascritto a Verona il 16/06/1999 ai nn. 20880 R.G. 13585 R.P.;

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

La società [REDACTED]
[REDACTED] Gli
Amministratori e Liquidatori della società sono il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono collocati all'interno di un complesso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 nel comune di Lavagno (Vr) loc. Vago. Confini: a Nord con i mappali n. 298, 1140 e 275, a Sud con i mappali n. 976 e 977, ad Est con la via Galileo Galilei ed a Ovest con la via I° Maggio;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 13**, cat. A/2, Cl. 3, vani 5,0, sup. cat. totale 77 mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte 75 mq. piano 2-3, via Galileo Galilei n. 14, rendita 322,79 €;
- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 22**, cat. C/6, Cl. 2, sup. 18 mq., sup. cat. totale 21 mq., piano S1, via Galileo Galilei n. 14, rendita 17,66 €;

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2010 Pratica n. VR0397071 in atti dal 29/11/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 49458.1/2010)

Si precisa che nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai sub. 51 - B.C.N.C. (ascensore - vano scale - vano contatori) ai subalterni dal 1 al 18, sub. 53 - B.C.N.C. (area verde) ai subalterni dal 1 al 18 e sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione di Vago a sud del territorio comunale di Lavagno (Vr). L'edificio è inserito in un contesto residenziale consolidato sviluppatosi lungo la SR11 e compreso tra l'Autostrada A4 e la linea ferroviaria Milano-Venezia. Gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole, bi/trifamiliari, piccoli condomini. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali. Frontalmente all'edificio risulta individuata un'area a verde (B.C.N.C. sub. 53) utilizzata come parcheggio ad uso esclusivo dei condomini ed accessibile direttamente dalla via pubblica Galileo Galilei. L'immobile dista a circa 3,0 km dal centro di San Martino ed a 5,0 Km dal centro di Caldiero; a circa 3,50 Km dalla stazione ferroviaria di Caldiero - Verona. L'immobile e le aree di pertinenza esterne si collocano a ridosso della SR11 ad alta percorrenza che collega il Capoluogo di provincia verso i comuni collocati nell'area est.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] di appartamento in complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" collocato al piano secondo e sottotetto con annesso box auto al piano interrato il tutto sito in via Galileo Galilei, 14 località Vago nel comune di Lavagno (Vr).

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa su una superficie di circa 50 mq calpestabili al piano secondo e circa 54 mq di soffitta al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal corridoio distributivo comune, mediante una porta blindata, direttamente nella zona cucina-soggiorno di forma pressoché rettangolare e dotata di due porte-finestre che affacciano sul balcone. Sulla sinistra, adiacente all'ingresso, si trova una scala a



Ingresso appartamento



Zona giorno (soggiorno/cucina)

chiocciola in legno e metallo che conduce al piano sottotetto. Qui troviamo un unico ambiente, con finiture analoghe all'abitazione, illuminato da due lucernari disposti sulla copertura inclinata. Dal locale cucina/soggiorno, mediante una porta, si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce sulla destra, il bagno, dotato di lavabo, wc, bidet, doccia con box ed attacchi per lavatrice, mentre frontalmente una camera da letto matrimoniale di forma pressoché quadrata.



Bagno



Vano soffitta/sottotetto

L'appartamento presenta riscaldamento autonomo, garantito da una caldaia a gas posizionata sul balcone della zona giorno e la distribuzione avviene mediante radiatori in alluminio, anche al piano sottotetto/soffitta; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e scuri anch'essi in legno, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di differenti formati. Le porte interne sono in laminato tamburato tinta ciliegio, le pareti ed i soffitti intonacati sono tinteggiati con colori tenui.

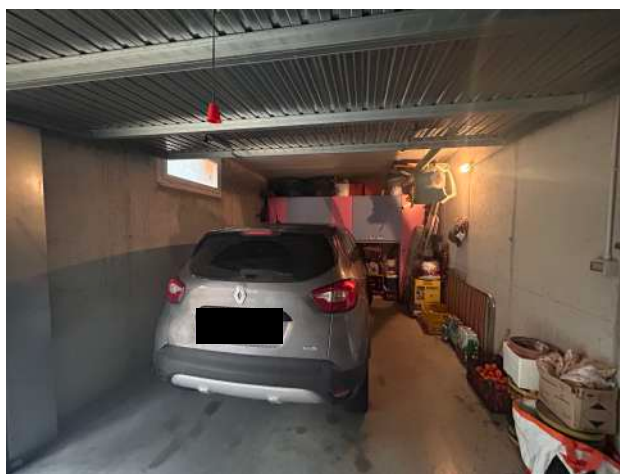


Camera matrimoniale

E presente inoltre un impianto di condizionamento con macchinario esterno posizionato sul balcone e n. 3 split interni collocati rispettivamente nella zona soggiorno, nella camera da letto e nel vano soffitta.

L'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con buone finiture, da segnalare solamente la presenza di alcune tracce di muffa in un angolo della camera da letto.

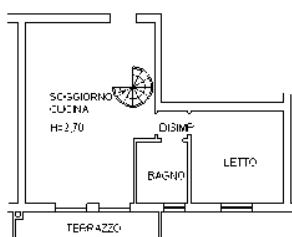
Dal vano scale principale, scendendo al piano interrato, mediante un vano filtro si accede alla corsia di manovra dei garage. Qui sulla destra troviamo il box auto di pertinenza dell'appartamento che si compone di un unico ambiente, di altezza netta interna 2,65 mt e dimensioni di circa 5,00x3,60 mt.



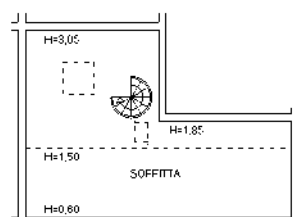
Box auto sub. 22

Accessibile mediante portone basculante in acciaio con chiusura manuale, affacciato sulla corsia di manovra, presenta un pavimento in battuto di cemento colore grigio, soffitto in lastre Predalles, pareti in cemento ed impianto elettrico a vista con un punto luce a parete e presa elettrica. Il boxauto presenta inoltre una finestra apribile che affaccia sulla rampa di accesso comune all'autorimessa.

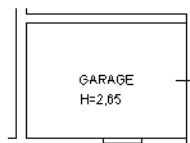
PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



PIANO INTERRATO



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

Nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai seguenti beni condominiali:

- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 51 - B.C.N.C.** (ascensore - vano scale - vano contatori) ai subalterni dal 1 al 18;
- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 53 - B.C.N.C.** (area verde) ai subalterni dal 1 al 18;
- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 54 - B.C.N.C.** (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

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

L'accesso all'area esterna condominiale avviene dalla via pubblica Galileo Galilei attraverso un cancelletto pedonale. Successivamente un vialetto pavimentato conduce all'atrio d'ingresso nel quale sono collocati la scala e l'ascensore (B.C.N.C. sub. 51) che distribuiscono i diversi piani e che conducono all'appartamento collocato al piano secondo (sub. 13).

L'accesso al box auto collocato al piano interrato (sub. 22) avviene dalla via Galileo Galilei mediante un cancello automatizzato che apre sulla rampa carrabile, posizionata sul prospetto nord dell'edificio, ed una corsia di manovra (BCNC sub 54).

Il vano garage, al piano interrato, risulta inoltre accessibile dal vano scale interno (B.C.N.C. sub. 51) mediante porta tagliafuoco.

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Lavagno (Vr), visto il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 23/12/2008 e pubblicato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto in data 09/01/2009, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 08/02/2023 di approvazione della variante n. 20 al Piano degli Interventi, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 18/09/2023 di approvazione della variante n.19 al Piano degli Interventi, la deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 152 del 18 dicembre 2018 di approvazione della variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per il Comune di Lavagno, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale Veneto n. 11/2004, la deliberazione n. 3 del 21/12/2021, pubblicata in G.U. n. 29 del 04/02/2022, della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, con la quale è stato adottato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006, il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs. n. 49/2010 si certifica che gli immobili siti in Comune di Lavagno (Vr) , distinti al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 14 Mappale 1136 ricadono:

- nel PI n. 20 in zona “ **Z.T.O. B/73** ” ;
- Piano di gestione del rischio di alluvioni:
 - Pericolosità Idraulica: parte moderata (P1) e parte media (P2);
 - Rischio Idraulico: parte moderato (R1) e parte medio (R2) e parte elevata (R3a);

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nella planimetria catastale l'appartamento al sub. 13 risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

_ Il foro nel solaio e la scala di accesso al piano sottotetto/soffitta risulta non correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata.

La raffigurazione nella planimetria catastale il box auto al sub. 22 risulta invece **CONFORME** a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità sopra riscontrate andranno sanate mediante pratica edilizia meglio descritta al punto D.2.6.

Le spese per tali aggiornamenti planimetrici sono stimate in 1.000,00 € esclusi eventuali diritti o bolli.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile nel quale è inserita l'unità in oggetto risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lavagno (Vr):

- **Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172** per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED]
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 88/2010 del 15/10/2010 prot. 12512** in variante al Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED]

-
- **Certificato di Agibilità** del 24/03/2011 prot. 4052 riferito all'immobile ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) ed identificato catastalmente al Fg. 14 mappale 1136 sub. 3-11-12-13-14-15-18-22-23-25-26-29-32-33-38-39-40-45;

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo e, a seguito del confronto con gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie sopra elencate si è riscontrato che le unità immobiliari allo stato di fatto risultano **NON CONFORMI** ai titoli edilizi autorizzativi e nello specifico:

- La scala a chiocciola presente all'interno dell'appartamento risulta a pianta quadrata e non tonda come rappresentata negli elaborati;
- Il foro scala nel solaio risulta quadrato, conformemente con la scala attualmente in essere, e non come quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati;

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono stimate in 4.000,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento (sub. 13) ed il garage (sub. 22), oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, **risultavano occupati ed utilizzato dalla sig.ra Maria Concetta Nasso** nata a Rosarno (Rc) il 05/03/1966 c.f. NSSMCN66C45H558L **senza alcun contratto di locazione in essere.**

Si fa presente che in sede di sopralluogo la sig. Concetta Nasso ha esibito copia di un contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato con la società [REDACTED] in data 11/06/2015 e

registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Soave in data 11/06/2015 al n. 751 serie 3T avente ad oggetto gli immobili colpiti dalla presente procedura.

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

Nessuno;

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Paolo Carbone con sede in San Martino Buon Albergo (Vr) in data 26/06/2008 rep. n. 16786/5971 a favore di Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova - C.F. 03285880104 contro [REDACTED]

importo ipoteca: € 3.840.000,00

importo capitale: € 1.920.000,00

scadenza: 12 anni e 4 giorni

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura siti in Vago di Lavagno nella loro conformazione precedente .

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] firma del Tribunale di Verona in data 22/10/2012 al n. 5317/2012 di repertorio registrato a Verona in data 25/10/2012 ai nn. 35818 R.G. e 4876 R.P.

Importo ipoteca: € 469.984,97

Importo capitale: € 66.720,73

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico [REDACTED]

Colpisce, oltre ad altri, i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

3. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002 (Domicilio Ipotecario eletto via N. Giolfino, 13 Verona) contro [REDACTED] registrata a Verona in data 23/06/2017 ai nn. 25439 R.G. 4123 R.G.

Importo capitale: € 84.363,28

Importo totale: € 168.726,56

Colpisce i beni, oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/09/2023 repertorio n. 6491, trascritto a Verona in data 31/10/2023 ai nn. 44400 R.G. 33162 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in

Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20/09/2024 repertorio n. 6093, trascritto a Verona in data 24/10/2024 ai nn. 43176 R.G. 32093 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

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

- Servitù di passo costituita con atto del Notaio Beghini in data 19/02/1965 n. 7585 rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 10/03/1965 al n. 3383 R.G.;
- Patti e servitù di passo come da atto di vendita autenticato n. 1381 di rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, registrato a Soave (Vr) il 30/07/1969 al n. 3454 atti privati e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Verona in data 09/08/1969 ai n. 14919 R.G. e 11223 R.P.;
- Convenzione urbanistica ai sensi della L.R. Veneto n. 23 del 01/06/1999, n. 311 di rep. Segretario Comunale del Comune di Lavagno del 28/04/2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 22/05/2008 n. 20766 R.G. e 13105 R.P.;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" amministrato dalla società NOVA STUDIO s.a.s. con sede in San

Martino Buon Albergo (tel. 045/8781863 - mail novastudiovr@gmail.com - pec novastudiosas@pec.it). L'attuale proprietà **non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.**

Le spese condominiali a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Bilancio consuntivo Marzo 2023/ Febbraio 2024** delle spese approvato per una somma di **€ 898,39**
- **Bilancio preventivo Marzo 2024/ Febbraio 2026** delle spese approvato per una somma di **€ 1.143,13**

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

Nessuno;

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.2.13. Valutazione del lotto

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

mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo

D.2.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Appartamento p.secondo sub. 13	mq	60,57	1,00	60,57
Terrazzo app. p. Secondo	mq	7,02	0,35	2,46
Soffitta p. sottotetto/terzo	mq	60,07	0,35	21,02
Box auto p. Interrato sub. 22	mq	20,27	0,45	9,12
totale		147,93		93,17

D.2.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di LAVAGNO e limitrofi. Analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari estratti dal sistema AdE OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Marzo 2022 e Gennaio 2024

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare)	1.050,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
Agenzie immobiliari (valore minore tra quelli presi a campione 3)	1.663,26 €	1.958,76 €	1.826,38 €
Borsino Immobiliare -Abit. Fascia media	961,00 €	1.540,00 €	1.540,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE n. 3 (compresi tra Marzo 2022 e Gennaio 2024)	1.522,57 €	1.795,33 €	1.646,80 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.628,30 €

n.b. Viste le condizioni di manutenzione e conservazione del bene e del complesso residenziale il perito ha utilizzato il valore massimo di OMI e Borsino Immobiliare per la zona di riferimento;

D.2.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Sub 13 - Appartamento con soffitta al p.secondo/terzo	84,05	1.628,30 €	136.858,62 €
	Sub 22 - Box auto p. Interrato	9,12	1.628,30 €	14.850,10 €
	totale			151.708,71 €

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
(esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni) € 4.000,00

Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8% € 12.136,70

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile **LOTTO 2** al netto delle decurtazioni € 134.572,01

Si arrotonda a **€ 134.500,00**

D.3. LOTTO 3 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO

D.3.1. Proprietà

Alla società [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 19/06/2008 rep. n. 16739, trascritto a Verona il 24/06/2008 ai nn. 25771 R.G. 16176 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere del sig. Mirandola Renzo nato a Salizzole (Vr) il

23/10/1935 c.f. MRNRNZ35R23H714Y, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 26/06/2008 rep. n. 16785, trascritto a Verona il 02/07/2008 ai nn. 17085 R.G. 27273 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere della società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele con sede in Lavagno (Vr) fraz. Vago via Della Scienza c.f. 02958730232, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

Alla precedente proprietà sig. Mirandola Renzo, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Quarantino in data 22/07/1969 rep. n. 1381, trascritto a Verona il 09/08/1969 ai nn. 14919 R.G. 11223 R.P.;

Alla precedente proprietà società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di azienda rogato dal Notaio Lucio Lombardi in data 09/06/1999 rep. n. 54403, trascritto a Verona il 16/06/1999 ai nn. 20880 R.G. 13585 R.P.;

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

La società [REDACTED]
[REDACTED]. Gli
Amministratori e Liquidatori della società sono il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed il sig. [REDACTED]

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono collocati all'interno di un complesso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 nel comune di Lavagno (Vr) loc. Vago. Confini: a Nord con i mappali n. 298, 1140 e 275, a Sud con i mappali n. 976 e 977, ad Est con la via Galileo Galilei ed a Ovest con la via I° Maggio;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 14**, cat. A/2, Cl. 3, vani 5,5, sup. cat. totale 107 mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte 103 mq. piano 2-3, via Galileo Galilei n. 14, rendita 355,06 €;
- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 28**, cat. C/6, Cl. 2, sup. 17 mq., sup. cat. totale 20 mq., piano S1, via Galileo Galilei n. 14, rendita 16,68 €;
- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 29**, cat. C/6, Cl. 2, sup. 18 mq., sup. cat. totale 21 mq., piano S1, via Galileo Galilei n. 14, rendita 17,66 €;

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2010 Pratica n. VR0397071 in atti dal 29/11/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 49458.1/2010)

Si precisa che nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai sub. 51 - B.C.N.C. (ascensore - vano scale - vano contatori) ai subalterni dal 1 al 18, sub. 53 - B.C.N.C. (area verde) ai subalterni dal 1 al 18 e sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione di Vago a sud del territorio comunale di Lavagno (Vr). L'edificio è inserito in un contesto residenziale consolidato sviluppatosi lungo la SR11 e compreso tra l'Autostrada A4 e la linea ferroviaria Milano-Venezia. Gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole, bi/trifamiliari, piccoli condomini. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali. Frontalmente all'edificio risulta individuata un'area a verde (B.C.N.C. sub. 53) utilizzata come parcheggio ad uso esclusivo dei condomini ed accessibile direttamente dalla via pubblica Galileo Galilei.

L'immobile dista a circa 3,0 km dal centro di San Martino ed a 5,0 Km dal centro di Caldiero; a circa 3,50 Km dalla stazione ferroviaria di Caldiero - Verona. L'immobile e le aree di pertinenza esterne si collocano a ridosso della SR11 ad alta percorrenza che collega il Capoluogo di provincia verso i comuni collocati nell'area est.

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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] di appartamento in complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" collocato al piano secondo e sottotetto con

annessi n. 2 box auto al piano interrato il tutto sito in via Galileo Galilei, 14 località Vago nel comune di Lavagno (Vr).

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] di appartamento in complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" collocato al piano secondo e sottotetto con annesso box auto al piano interrato il tutto sito in via Galileo Galilei, 14 località Vago nel comune di Lavagno (Vr).

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa su una superficie di circa 65 mq calpestabili al piano secondo e circa 70 mq di soffitta al piano sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal corridoio distributivo comune, mediante una porta blindata, direttamente nella zona cucina-soggiorno di forma pressoché rettangolare e dotata di due porte-finestre che affacciano



Zona giorno (soggiorno/cucina)



Scala accesso soffitta

sul balcone. Sulla destra, adiacente all'ingresso, si trova una scala in legno che conduce al piano sottotetto. Qui troviamo un vano distributivo sul quale affacciano tre ambienti, con finiture analoghe all'abitazione, illuminati rispettivamente da tre lucernari disposti sulla copertura inclinata. I due ambienti laterali sono attualmente utilizzati come camere dal letto mentre frontalmente troviamo un bagno, urbanisticamente non autorizzato, completo di lavabo, wc e vasca con idromassaggio. Dal vano cucina/soggiorno, mediante una porta, si accede ad un piccolo disimpegno che



Camera matrimoniale p. 2°



Bagno p. 2°

distribuisce sulla sinistra, il bagno, dotato di lavabo, wc, bidet, doccia con box ed attacchi per lavatrice, mentre frontalmente una camera da letto matrimoniale, con porta-finestra che affaccia sul un secondo balcone, ed una camera singola.

L'appartamento presenta riscaldamento autonomo, garantito da una caldaia a gas posizionata sul balcone della zona notte e la distribuzione avviene mediante radiatori in alluminio, anche al piano sottotetto/soffitta; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e scuri anch'essi in legno, i



Disimpegno p. soffitta

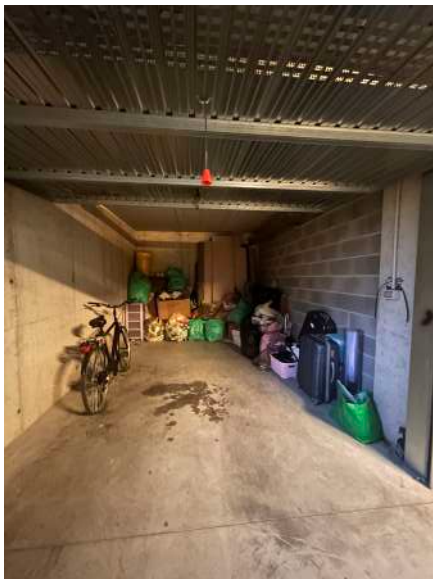


Vano p. soffitta

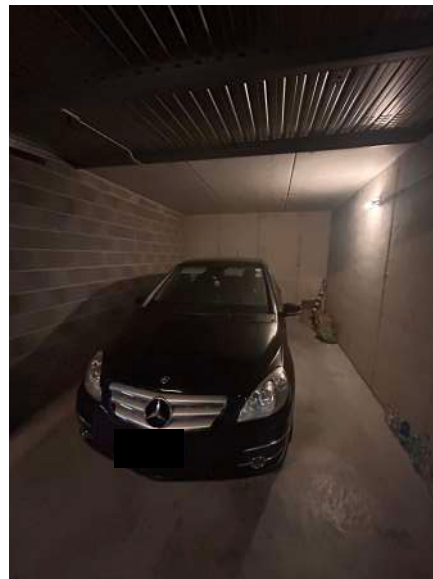
pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di differenti formati. Le porte interne sono in laminato tamburato tinta ciliegio al piano secondo mentre nel piano sottotetto hanno differenti colori e finiture, le pareti ed i soffitti intonacati sono tinteggiati di vari colori e presentano rivestimenti e decori.

L'abitazione si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, è da segnalare tuttavia la presenza di infiltrazioni con lieve dell'intonaco nella parte bassa dell'ingresso della camera singola, proprio in corrispondenza dell'angolo dove nel bagno è presente la doccia.

Dal vano scale principale, scendendo al piano interrato, mediante un vano filtro si accede alla corsia di manovra dei garage. Qui svoltando a sinistra e seguendo la corsia fino in fondo troviamo, sulla destra, i due box auto di pertinenza dell'appartamento che si compongono entrambi di un unico ambiente, di altezza netta interna 2,65 mt e dimensioni di circa 5,15x3,35 mt per il subalterno n. 28 e 5,15x3,60 mt per il subalterno n. 29.



Box auto sub. 28

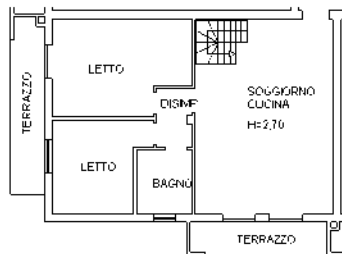


Box auto sub. 29

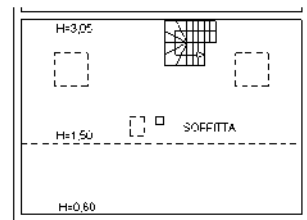
Accessibili entrambi mediante un portone basculante in acciaio con chiusura manuale, affacciato sulla corsia di manovra, presentano pavimento in battuto di cemento colore grigio, soffitto in lastre Predalles, pareti in cemento

e blocchi in cls ed impianto elettrico a vista con un punto luce a parete e presa elettrica.

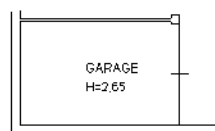
PIANO SECONDO



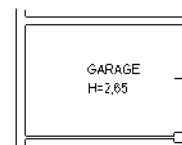
PIANO SOTTOTETTO



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



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

Nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai seguenti beni condominiali:

- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 51 - B.C.N.C.** (ascensore - vano scale - vano contatori) ai subalterni dal 1 al 18;
- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 53 - B.C.N.C.** (area verde) ai subalterni dal 1 al 18;
- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 54 - B.C.N.C.** (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

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

L'accesso all'area esterna condominiale avviene dalla via pubblica Galileo Galilei attraverso un cancelletto pedonale. Successivamente un vialetto pavimentato conduce all'atrio d'ingresso nel quale sono collocati la scala e l'ascensore (B.C.N.C. sub. 51) che distribuiscono i diversi piani e che portano all'appartamento collocato al piano secondo (sub. 14).

L'accesso ai box auto collocati al piano interrato (sub. 28 - 29) avviene dalla via Galileo Galilei mediante un cancello automatizzato che apre sulla rampa carrabile, posizionata sul prospetto nord dell'edificio, ed una corsia di manovra (BCNC sub 54).

Il vano garage, al piano interrato, risulta inoltre accessibile dal vano scale interno (B.C.N.C. sub. 51) mediante porta tagliafuoco.

D.3.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Lavagno (Vr), visto il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 23/12/2008 e pubblicato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto in data 09/01/2009, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 08/02/2023 di approvazione della variante n. 20 al Piano degli Interventi, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 18/09/2023 di approvazione della variante n.19 al Piano degli Interventi, la deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 152 del 18 dicembre 2018 di approvazione della variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per il Comune di Lavagno, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale Veneto n. 11/2004, la deliberazione n. 3 del 21/12/2021, pubblicata in G.U. n. 29 del 04/02/2022, della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, con la quale è stato adottato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006, il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni di cui all'art. 7

della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs. n. 49/2010 si certifica che gli immobili siti in Comune di Lavagno (Vr) , distinti al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 14 Mappale 1136 ricadono:

- nel Pl n. 20 in zona “ **Z.T.O. B/73** ” ;
- Piano di gestione del rischio di alluvioni:
 - Pericolosità Idraulica: parte moderata (P1) e parte media (P2);
 - Rischio Idraulico: parte moderato (R1) e parte medio (R2) e parte elevata (R3a);

D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nella planimetria catastale l'appartamento al sub. 14 risulta **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi e nello specifico:

_ Il foro nel solaio e la scala di accesso al piano sottotetto/soffitta risultano non correttamente rappresentati nella planimetria catastale depositata.

_ Il piano terzo/soffitta risulta ripartito in più ambiente mediante pareti in cartongesso.

La raffigurazione nella planimetria catastale dei box auto ai sub. 28 e 29 risulta invece **CONFORME** a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità sopra riscontrate andranno sanate mediante pratica edilizia meglio descritta al punto D.3.6.

Le spese per tali aggiornamenti planimetrici sono stimate in 1.500,00 € esclusi eventuali diritti o bolli.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile nel quale è inserita l'unità in oggetto risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lavagno (Vr):

- **Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172** per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED];
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 88/2010 del 15/10/2010 prot. 12512** in variante al Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED];
- **Certificato di Agibilità** del 24/03/2011 prot. 4052 riferito all'immobile ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) ed identificato catastalmente al Fg. 14 mappale 1136 sub. 3-11-12-13-14-15-18-22-23-25-26-29-32-33-38-39-40-45;
- **Certificato di Agibilità Parziale** del 10/01/2011 prot. 416 riferito all'immobile ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) ed identificato catastalmente al Fg. 14 mappale 1136 sub. 1-2-4-5-6-28-31-35-37-46-51-53-54;

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo e, a seguito del confronto con gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie sopra elencate si è riscontrato che le unità immobiliari allo stato di fatto risultano **NON CONFORMI** ai titoli edilizi autorizzativi e nello specifico:

- La scala a due rampe rappresentata all'interno dell'appartamento risulta invece ad una rampa parzialmente a chiocciola totalmente differente da quella presente negli elaborati grafici depositati. Si è riscontrato inoltre che

tale scala poco si confà con il foro presente nel solaio rendendo non agevole l'accesso al piano sottotetto;

- Il foro scala nel solaio risulta avere tre lati retti ed uno stondato, verso il centro stanza;
- Al piano terzo/sottotetto sono presenti delle partizioni in cartongesso, non rappresentate, che vanno a suddividerlo in più locali;
- Uno dei locali ricavati nel sottotetto risulta adibito a secondo bagno completo di lavabo, wc e vasca idromassaggio;

Viste le difformità sopra elencate si prescrive la rimozione dell'attuale scala e il posizionamento di una nuova scala a norma conformata al foro esistente ed inoltre la rimozione dei sanitari (wc, lavabo e vasca) del bagno ricavato nel sottotetto riportando il vano allo stato dei luoghi.

Le spese per la rimozione della scala esistente e la sostituzione con una nuova scala e la rimozione dei sanitari, come sopra descritto, sono stimate in 8.000,00 €.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia del foro scala, il posizionamento della nuova scala e la ripartizione del piano sottotetto si dovrà procedere con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono stimate in 5.000,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.

D.3.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'appartamento (sub. 14) ed i garage (sub. 28-29) oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, **risultavano occupati ed utilizzato dalla sig.ra Adriana Chira con la propria famiglia senza alcun contratto di locazione in essere.**

Si fa presente che in sede di sopralluogo la sig. Adriana Chira ha esibito copia di un contatto preliminare di compravendita immobiliare stipulato dalla figlia Alexandra Teodora Chira nata a Club Napoca (Romania) il 28/01/1990 con la società [REDACTED] in data 15/06/2015 avente ad oggetto gli immobili colpiti dalla presente procedura.

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

Nessuno;

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Paolo Carbone con sede in San Martino Buon Albergo (Vr) in data 26/06/2008 rep. n. 16786/5971 a favore di Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova - C.F. 03285880104 contro [REDACTED]

importo ipoteca: € 3.840.000,00

importo capitale: € 1.920.000,00

scadenza: 12 anni e 4 giorni

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura siti in Vago di Lavagno nella loro conformazione precedente .

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 22/10/2012 al n. 5317/2012 di repertorio registrato a Verona in data 25/10/2012 ai nn. 35818 R.G. e 4876 R.P.

Importo ipoteca: € 469.984,97

Importo capitale: € 66.720,73

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico [REDACTED];

Colpisce, oltre ad altri, i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

3. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002 (Domicilio Ipotecario eletto via N. Giolfino, 13 Verona) contro [REDACTED]

[REDACTED] registrata a Verona in data 23/06/2017 ai nn. 25439 R.G. 4123 R.G.

Importo capitale: € 84.363,28

Importo totale: € 168.726,56

Colpisce i beni, oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/09/2023 repertorio n. 6491, trascritto a Verona in data 31/10/2023 ai nn. 44400 R.G. 33162 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20/09/2024 repertorio n. 6093, trascritto a Verona in data 24/10/2024 ai nn. 43176 R.G. 32093 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

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

- Servitù di passo costituita con atto del Notaio Beghini in data 19/02/1965 n. 7585 rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 10/03/1965 al n. 3383 R.G.;
- Patti e servitù di passo come da atto di vendita autenticato n. 1381 di rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, registrato a Soave (Vr) il 30/07/1969 al n. 3454 atti privati e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Verona in data 09/08/1969 ai n. 14919 R.G. e 11223 R.P.;
- Convenzione urbanistica ai sensi della L.R. Veneto n. 23 del 01/06/1999, n. 311 di rep. Segretario Comunale del Comune di Lavagno del 28/04/2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 22/05/2008 n. 20766 R.G. e 13105 R.P.;

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

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

Nessuno;

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" amministrato dalla società NOVA STUDIO s.a.s. con sede in San

Martino Buon Albergo (tel. 045/8781863 - mail novastudiovr@gmail.com - pec novastudiosas@pec.it). L'attuale proprietà **non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.**

Le spese condominiali a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Bilancio consuntivo Marzo 2023/ Febbraio 2024** delle spese approvato per una somma di **€ 828.29**
- **Bilancio preventivo Marzo 2024/ Febbraio 2026** delle spese approvato per una somma di **€ 1.563,17**

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

Nessuno;

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.3.13. Valutazione del lotto

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

mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.3.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Appartamento p.secondo sub. 14	mq	79,49	1,00	79,49
Balconi app. p. secondo	mq	14,14	0,35	4,95
Soffitta p. sottotetto/terzo	mq	79,83	0,35	27,94
Box auto p. Interrato sub. 28	mq	19,02	0,45	8,56
Box auto p. Interrato sub. 29	mq	20,03	0,45	9,01
totale		212,51		129,95

D.3.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di LAVAGNO e limitrofi. Analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari estratti dal sistema AdE OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Marzo 2022 e Gennaio 2024.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 1° sem. 2024 (Osservatorio mercato immobiliare)	1.050,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
Agenzie immobiliari (valore minore tra quelli presi a campione 3)	1.663,26 €	1.958,76 €	1.826,38 €
Borsino Immobiliare -Abit. Fascia media	961,00 €	1.540,00 €	1.540,00 €
Valori immobiliari dichiarati da portale AdE n. 3 (compresi tra Marzo 2022 e Gennaio 2024)	1.522,57 €	1.795,33 €	1.646,80 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.628,30 €

n.b. Viste le condizioni di manutenzione e conservazione del bene e del complesso residenziale il perito ha utilizzato il valore massimo di OMI e Borsino Immobiliare per la zona di riferimento;

D.3.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Sub 14 - Appartamento con soffitta p. Secondo/sottotetto	112,38	1.628,30 €	182.988,35 €
	Sub 28 - Box auto p. Interrato	8,56	1.628,30 €	13.938,25 €
	Sub 29 - Box auto p. Interrato	9,01	1.628,30 €	14.670,98 €
	totale	129,95		182.988,35 €

D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00
Spese per lievo e sostituzione scala:	€ 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 5.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8%	€ 14.639,07

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile LOTTO 3 al netto delle decurtazioni	€ 153.849,28
Si arrotonda a	€ 154.000,00

D.4. LOTTO 4 - IMMOBILE SITO IN VIA GALILEO GALILEI n. 14 - COMUNE DI LAVAGNO (VR) LOC. VAGO

D.4.1. Proprietà

Alla società [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento è così pervenuta:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 19/06/2008 rep. n. 16739, trascritto a Verona il 24/06/2008 ai nn. 25771 R.G. 16176 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere del sig. Mirandola Renzo nato a Salizzole (Vr) il 23/10/1935 c.f. MRNRNZ35R23H714Y, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Carbone in data 26/06/2008 rep. n. 16785, trascritto a Verona il 02/07/2008 ai nn. 17085 R.G. 27273 R.P. la società [REDACTED] acquistava in diversa consistenza, da potere della società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele con sede in Lavagno (Vr) fraz. Vago via Della Scienza c.f. 02958730232, la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Lavagno (Vr) dai quali derivarono successivamente gli immobili di cui alla procedura in oggetto.

Alla precedente proprietà sig. Mirandola Renzo, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Quarantino in data 22/07/1969 rep. n. 1381, trascritto a Verona il 09/08/1969 ai nn. 14919 R.G. 11223 R.P.;

Alla precedente proprietà società MIRANDOLA S.A.S. di Mirandola Paolo Fabio e Daniele, i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di azienda rogato dal Notaio Lucio Lombardi in data 09/06/1999 rep. n. 54403, trascritto a Verona il 16/06/1999 ai nn. 20880 R.G. 13585 R.P.;

D.4.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

La società [REDACTED]
[REDACTED]. Gli
Amministratori e Liquidatori della società sono il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed il sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono collocati all'interno di un complesso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 nel comune di Lavagno (Vr) loc. Vago. Confini: a Nord con i mappali n. 298, 1140 e 275, a Sud con i mappali n. 976 e 977, ad Est con la via Galileo Galilei ed a Ovest con la via I° Maggio;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 14 mappale 1136 sub. 39**, cat. C/6, Cl. 2, sup. 23 mq., sup. cat. totale 27 mq., piano S1, via Galileo Galilei n. 14, rendita 22,57 €;

Dati derivanti da: DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2010 Pratica n. VR0397071 in atti dal 29/11/2010 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 49458.1/2010)

Si precisa che nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite al sub. 54 - B.C.N.C. (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione di Vago a sud del territorio comunale di Lavagno (Vr). L'edificio è inserito in un contesto residenziale consolidato sviluppatosi lungo la SR11 e compreso tra l'Autostrada A4 e la linea ferroviaria Milano-Venezia. Gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole, bi/trifamiliari, piccoli condomini. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali. Frontalmente all'edificio risulta individuata un'area a verde (B.C.N.C. sub. 53) utilizzata come parcheggio ad uso esclusivo dei condomini ed accessibile direttamente dalla via pubblica Galileo Galilei.

L'immobile dista a circa 3,0 km dal centro di San Martino ed a 5,0 Km dal centro di Caldiero; a circa 3,50 Km dalla stazione ferroviaria di Caldiero - Verona. L'immobile e le aree di pertinenza esterne si collocano a ridosso della SR11 ad alta percorrenza che collega il Capoluogo di provincia verso i comuni collocati nell'area est.

D.4.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED] di box auto in complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" collocato al piano interrato il tutto sito in via Galileo Galilei, 14 località Vago nel comune di Lavagno (Vr).

L'unità è composta da un'autorimessa, di altezza netta interna 2,40 mt. E di dimensioni circa 5,00x4,70 mt. Questa è posta al primo piano interrato ed

accessibile mediante portone basculante in acciaio con chiusura manuale, affacciato sulla corsia di manovra.



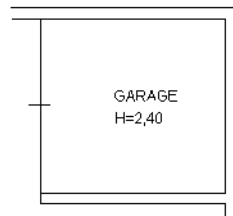
Corsia di manovra



Box auto sub. 39

Il pavimento è in battuto di cemento colore grigio, il soffitto è in lastre Predalles, le pareti sono in cemento ed è presente l'impianto elettrico a vista con un punto luce a parete e presa elettrica.

PIANO INTERRATO



D.4.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nella vendita risultano comprese le rispettive quote di comproprietà riferite ai seguenti beni condominiali:

- **Foglio 14 mappale 1136 sub. 54 - B.C.N.C.** (scivolo - corsia di manovra) ai subalterni dal 22 al 46;

D.4.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai box auto collocati al piano interrato (sub. 39) avviene dalla via Galileo Galilei mediante un cancello automatizzato che apre sulla rampa carrabile, posizionata sul prospetto nord dell'edificio, ed una corsia di manovra (BCNC sub 54).

D.4.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Lavagno (Vr), visto il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 23/12/2008 e pubblicato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto in data 09/01/2009, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 08/02/2023 di approvazione della variante n. 20 al Piano degli Interventi, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 18/09/2023 di approvazione della variante n.19 al Piano degli Interventi, la deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 152 del 18 dicembre 2018 di approvazione della variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale per il Comune di Lavagno, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale Veneto n. 11/2004, la deliberazione n. 3 del 21/12/2021, pubblicata in G.U. n. 29 del 04/02/2022, della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, con la quale è stato adottato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006, il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del D.Lgs. n. 49/2010 si certifica che gli immobili siti in Comune di Lavagno (Vr) , distinti al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 14 Mappale 1136 ricadono:

- nel PI n. 20 in zona “ **Z.T.O. B/73** ” ;
- Piano di gestione del rischio di alluvioni:
 - Pericolosità Idraulica: parte moderata (P1) e parte media (P2);
 - Rischio Idraulico: parte moderato (R1) e parte medio (R2) e parte elevata (R3a);

D.4.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta **CONFORME** con lo stato dei luoghi.

D.4.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile nel quale è inserita l'unità in oggetto risulta edificato e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Lavagno (Vr):

- **Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172** per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED]
- **Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 88/2010 del 15/10/2010 prot. 12512** in variante al Permesso di Costruire n. 33/2008 del 29/07/2008 prot. 11172 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) di proprietà della società [REDACTED]
- **Certificato di Agibilità** del 24/03/2011 prot. 4052 riferito all'immobile ad uso residenziale sito in via Galileo Galilei n. 14 in loc. Vago nel comune di Lavagno (Vr) ed identificato catastalmente al Fg. 14 mappale 1136 sub. 3-11-12-13-14-15-18-22-23-25-26-29-32-33-38-39-40-45;

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo e, a seguito del confronto con gli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie sopra elencate si è riscontrato che le unità immobiliari allo stato di fatto risultano **CONFORMI** ai titoli edilizi autorizzativi depositati.

D.4.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.4.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Il garage al piano interrato (sub. 39) oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, **risultava occupato ed utilizzato dalla proprietà società** [REDACTED].

D.4.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuno;

D.4.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.4.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Paolo Carbone con sede in San Martino Buon Albergo (Vr) in data 26/06/2008 rep. n. 16786/5971 a favore di Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede in Genova - C.F. 03285880104 contro [REDACTED]

importo ipoteca: € 3.840.000,00

importo capitale: € 1.920.000,00

scadenza: 12 anni e 4 giorni

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura siti in Vago di Lavagno nella loro conformazione precedente .

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] a firma del

Tribunale di Verona in data 22/10/2012 al n. 5317/2012 di repertorio registrato a Verona in data 25/10/2012 ai nn. 35818 R.G. e 4876 R.P.

Importo ipoteca: € 469.984,97

Importo capitale: € 66.720,73

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico [REDACTED]

Colpisce, oltre ad altri, i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

3. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. con sede in Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002 (Domicilio Ipotecario eletto via N. Giolfino, 13 Verona) contro [REDACTED] registrata a Verona in data 23/06/2017 ai nn. 25439 R.G. 4123 R.G.

Importo capitale: € 84.363,28

Importo totale: € 168.726,56

Colpisce i beni, oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED] [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 12/09/2023 repertorio n. 6491, trascritto a Verona in data 31/10/2023 ai nn. 44400 R.G. 33162 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

5. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di COSTRUZIONI EDILI MARCO TODESCHINI con sede in Verona (Vr) c.f. 02807530239 a carico della società [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 20/09/2024 repertorio n. 6093, trascritto a Verona in data 24/10/2024 ai nn. 43176 R.G. 32093 R.P.

Colpisce i beni oggetto della seguente procedura, siti in Vago di Lavagno e San Martino Buon Albergo.

D.4.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Servitù di passo costituita con atto del Notaio Beghini in data 19/02/1965 n. 7585 rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 10/03/1965 al n. 3383 R.G.;
- Patti e servitù di passo come da atto di vendita autenticato n. 1381 di rep. Notaio Vincenzo Quaratino di Verona, registrato a Soave (Vr) il 30/07/1969 al n. 3454 atti privati e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Verona in data 09/08/1969 ai n. 14919 R.G. e 11223 R.P.;
- Convenzione urbanistica ai sensi della L.R. Veneto n. 23 del 01/06/1999, n. 311 di rep. Segretario Comunale del Comune di Lavagno del 28/04/2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Verona in data 22/05/2008 n. 20766 R.G. e 13105 R.P.;

D.4.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.4.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno;

D.4.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

I Beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Raggio di Sole" amministrato dalla società NOVA STUDIO s.a.s. con sede in San Martino Buon Albergo (tel. 045/8781863 - mail novastudiovr@gmail.com - pec novastudiosas@pec.it). L'attuale proprietà **non risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.**

Le spese condominiali a carico dell'acquirente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.p.c., relative all'anno in corso e all'anno precedente sono le seguenti:

- **Bilancio consuntivo Marzo 2023/ Febbraio 2024** delle spese approvato per una somma di **€ 84,53**
- **Bilancio preventivo Marzo 2024/ Febbraio 2026** delle spese approvato per una somma di **€ 235,84**

D.4.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Nessuno;

D.4.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.4.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.4.13. Valutazione del lotto

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

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

D.4.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Sub. 39 -Box auto p. Interrato	mq	25,94	1,00	25,94
totale		25,94		25,94

D.4.13.2. Criteri di stima

Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari del comune di LAVAGNO e limitrofi;
Analisi dei dati comparativi delle compravendite immobiliari similari per categoria simile estratti dal sistema AdE OMI per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati compresi tra i mesi di Maggio 2022 e Ottobre 2023

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
<i>Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione 2)</i>	714,28 €	933,33 €	823,81 €
<i>Borsino Immobiliare - Garage</i>	540,00 €	784,00 €	662,00 €
<i>Valori immobiliari dichiarati da portale AdE (compresi tra Maggio 2022 e Ottobre 2023)</i>	588,23 €	700,00 €	644,12 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			709,97 €

D.4.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Sub. 39 -Box auto p. Interrato	25,94	709,97 €	18.416,62 €
	totale			18.416,62 €

D.4.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€	0,00
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8%	€	1.473,32

D.4.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile LOTTO 4 al netto delle decurtazioni	€	16.943,30
Si arrotonda a	€	17.000,00

Verona, 15/03/2025

Il perito estimatore
Arch. Davide Iembo

E. ALLEGATI GENERALI (comuni ai lotti)

- E.1. Titoli di provenienza dei beni (lotti 2-3-4)
- E.2. Copia Visura Camerale
- E.3. Mappa ed Elaborato Planimetrico catastale (lotti 2-3-4)
- E.4. Certificato di Destinazione Urbanistica (lotti 2-3-4)
- E.5. Titoli Abilitativi (lotti 2-3-4)
- E.6. Dati comparativi acquisiti e fonte (lotti 2-3-4)
- E.7. Fotografie degli esterni (lotti 2-3-4)
- E.8. Visure storiche B.C.N.C. (lotti 2-3-4)
- E.9. Bilancio consuntivo e preventivo spese condominiali (lotti 2-3-4)

F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI

F.1. LOTTO 1 - TERRENO SITO IN VIA C. CATTANEO snc - COMUNE DI S. MARTINO BUON ALBERGO

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene
- F.1.2. Mappa ed Elaborato Planimetrico
- F.1.3. Certificato di Destinazione Urbanistica
- F.1.4. Visura storica catastale
- F.1.5. Ispezione ipotecaria aggiornata
- F.1.6. Fotografie degli esterni

F.2. LOTTO 2 - IMMOBILE SITO IN VIA G. GALILEI N. 14 - COMUNE DI LAVAGNO

- F.2.1. Planimetrie catastali
- F.2.2. Visure storiche catastali
- F.2.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.2.4. Fotografie degli interni

F.3. LOTTO 3 - IMMOBILE SITO IN VIA G. GALILEI N. 14 - COMUNE DI LAVAGNO

- F.3.1. Planimetrie catastali
- F.3.2. Visure storiche catastali
- F.3.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.3.4. Fotografie degli interni

F.4. LOTTO 4 - IMMOBILE SITO IN VIA G. GALILEI N. 14 - COMUNE DI LAVAGNO

- F.4.1. Planimetria catastale
- F.4.2. Visura storica catastale
- F.4.3. Ispezione ipotecaria aggiornata
- F.4.4. Fotografie degli interni

PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni

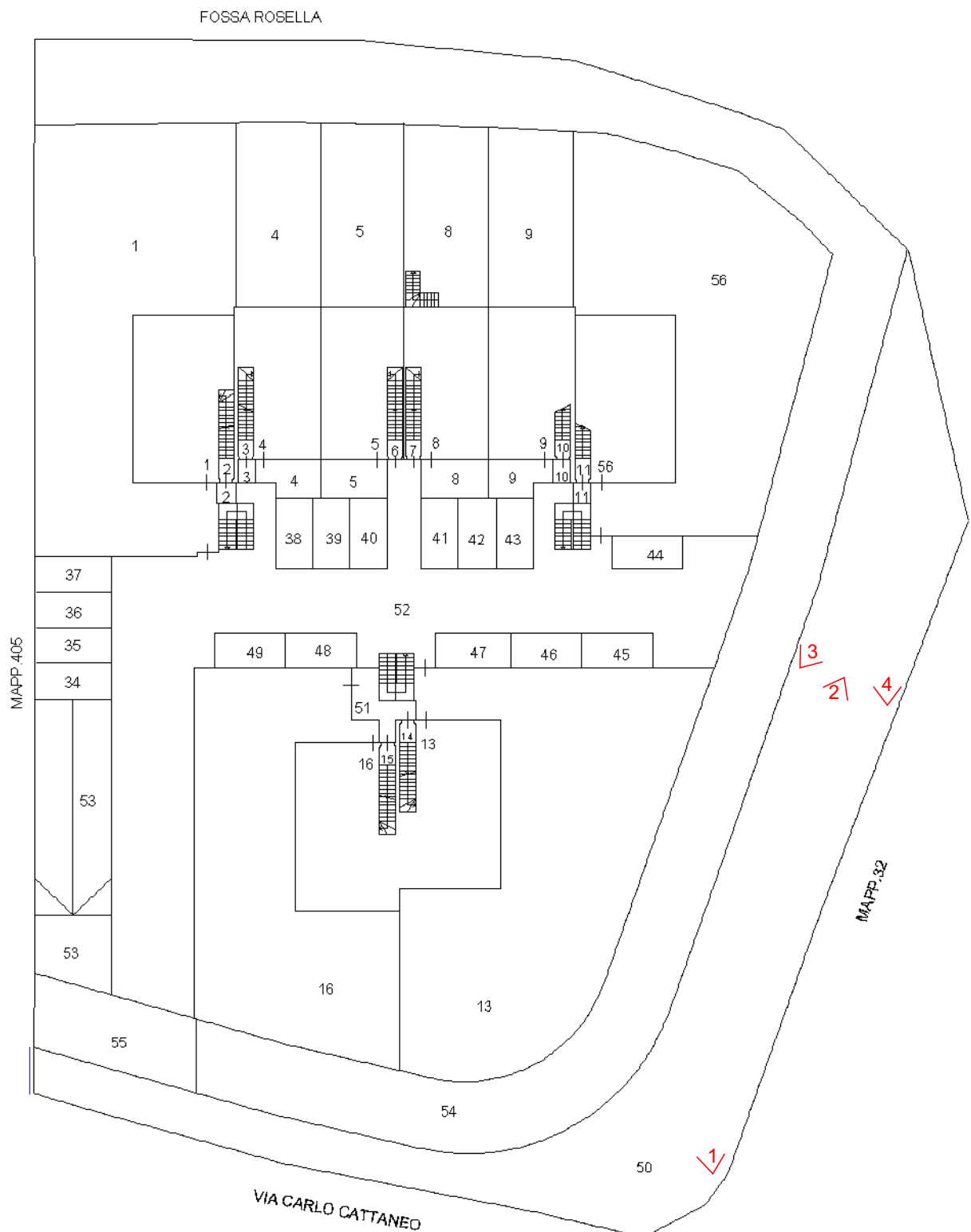




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

ALLEGATO E.7.

- Fotografie degli esterni (lotti 2-3-4)

PLANIMETRIA CONI OTTICI - esterni





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento sub. 13 _ p. Secondo

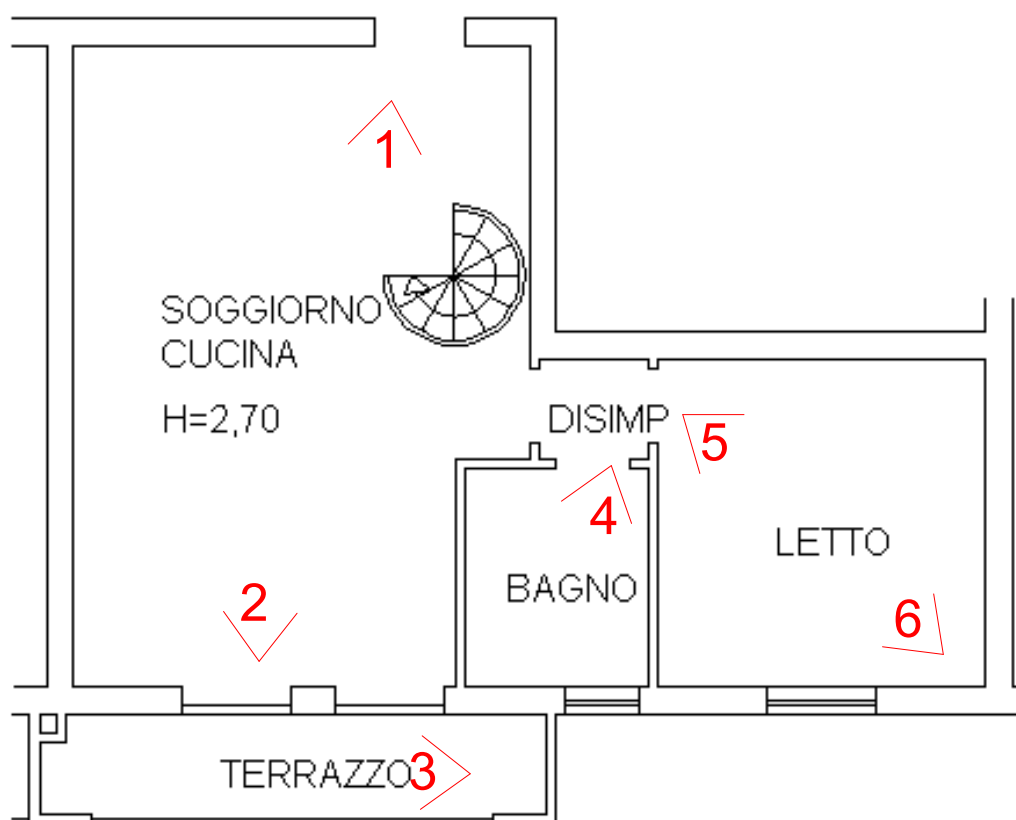




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

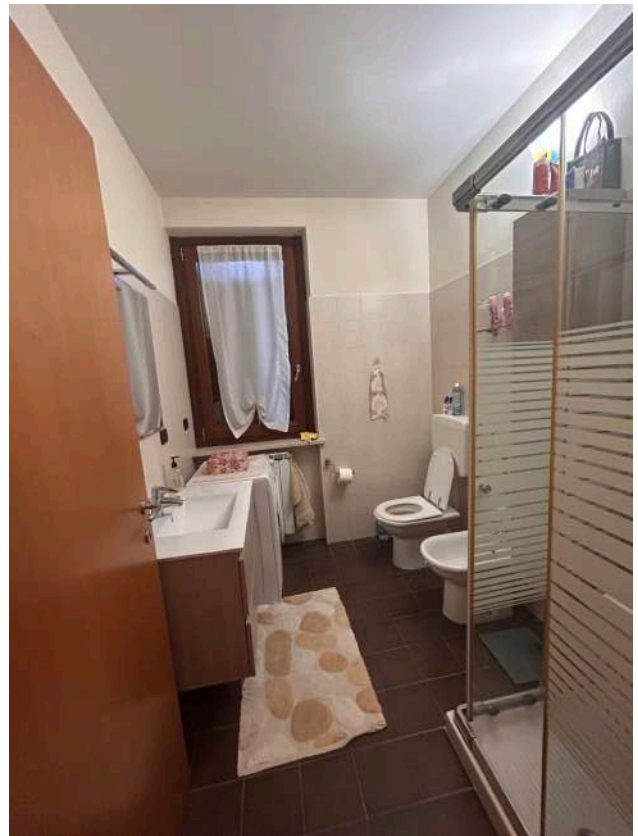


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento sub. 13 _ p. sottotetto/soffitta

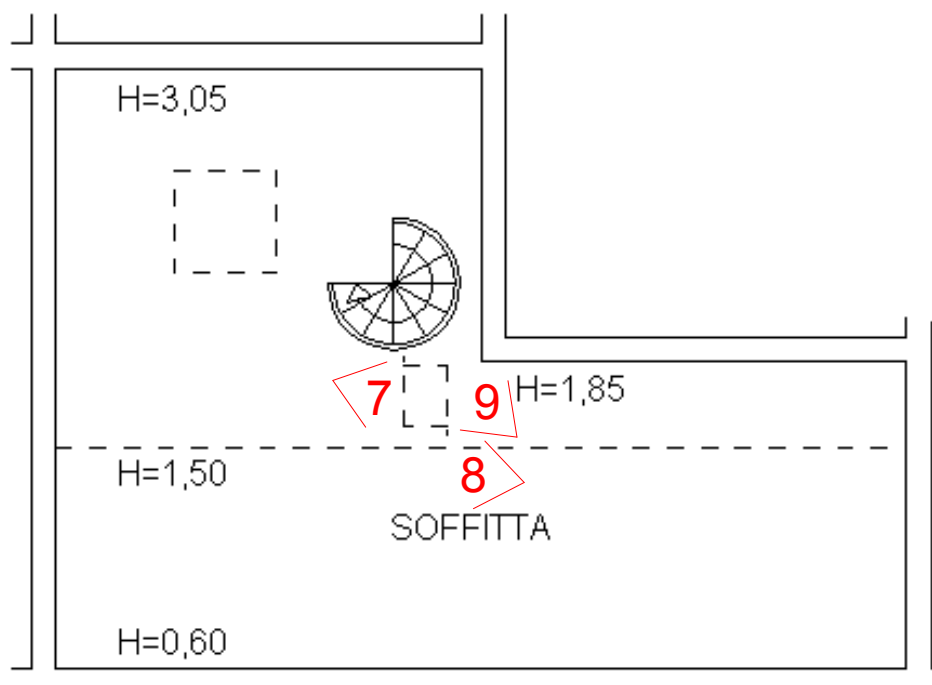




FOTO 7

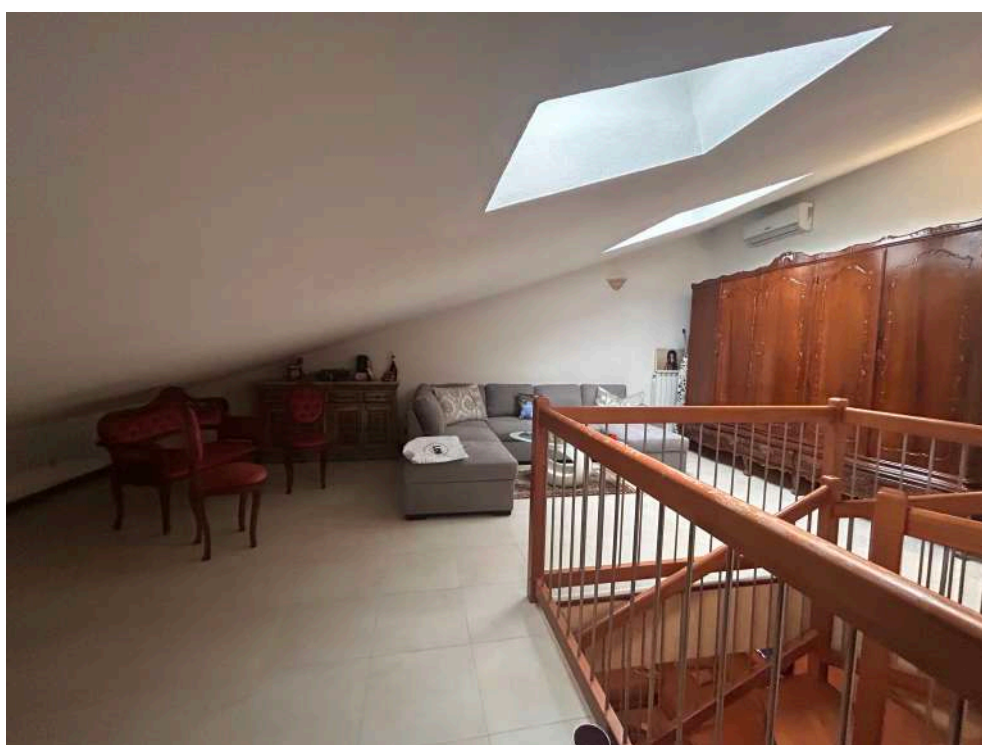


FOTO 8



FOTO 9

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Box auto sub. 22 _ p. interrato

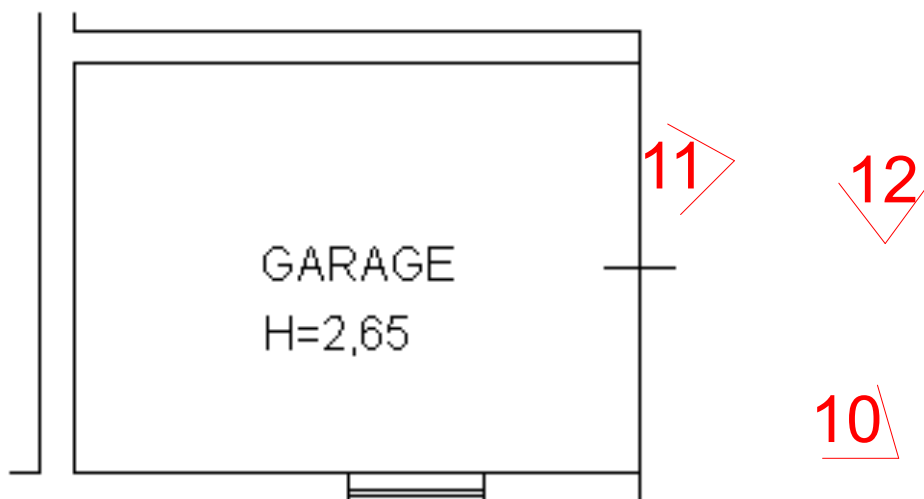




FOTO 10

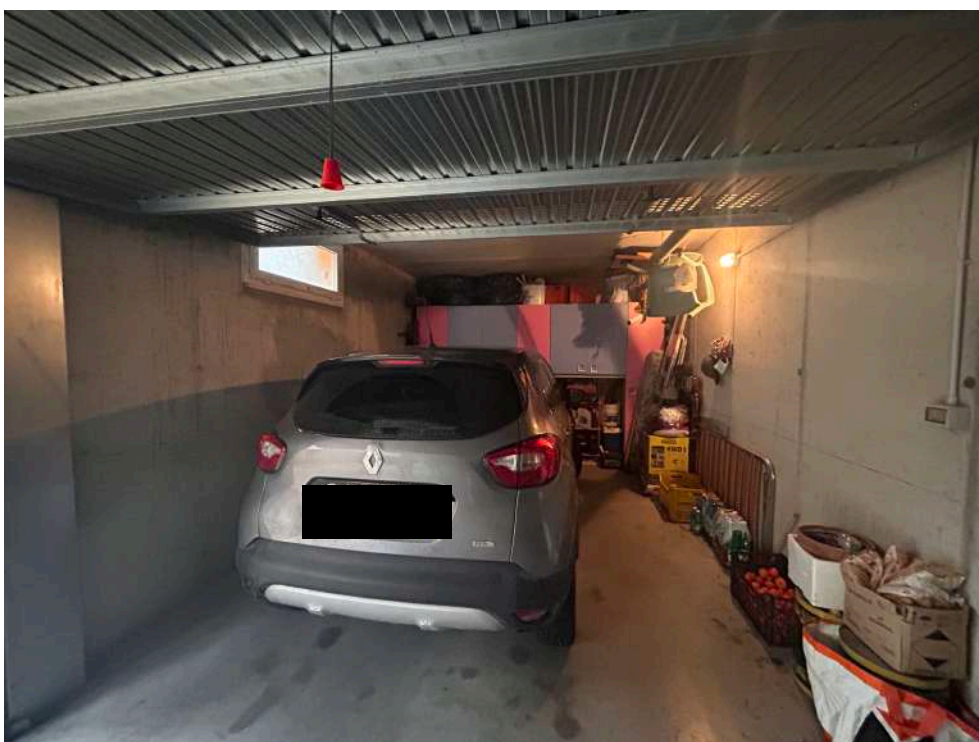


FOTO 11

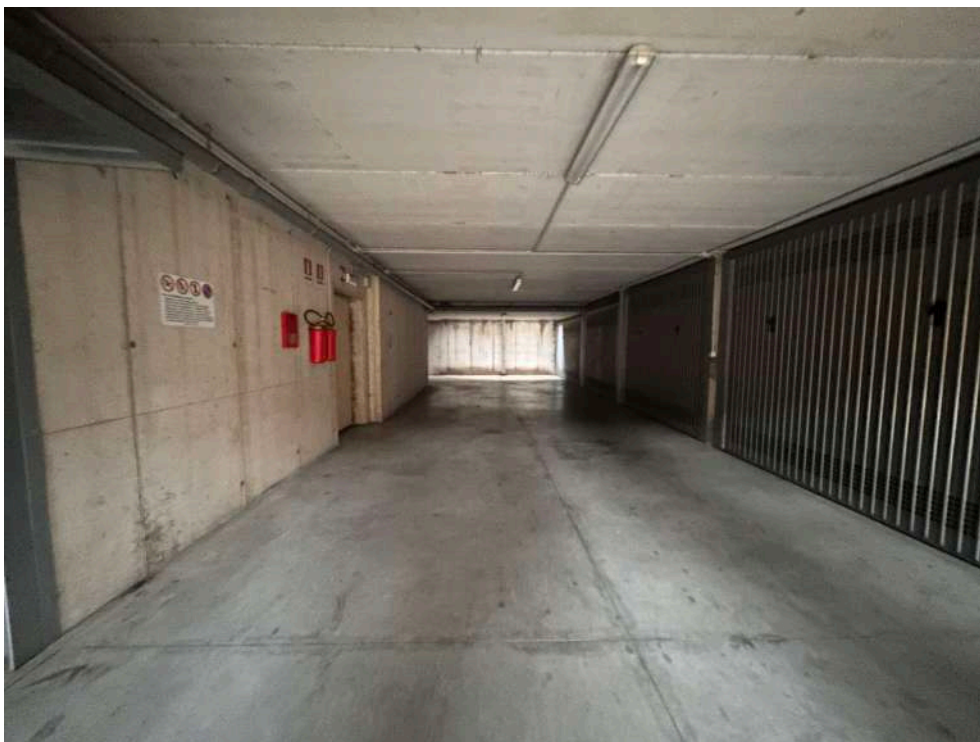


FOTO 12

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento sub. 14 _ p. Secondo





FOTO 1

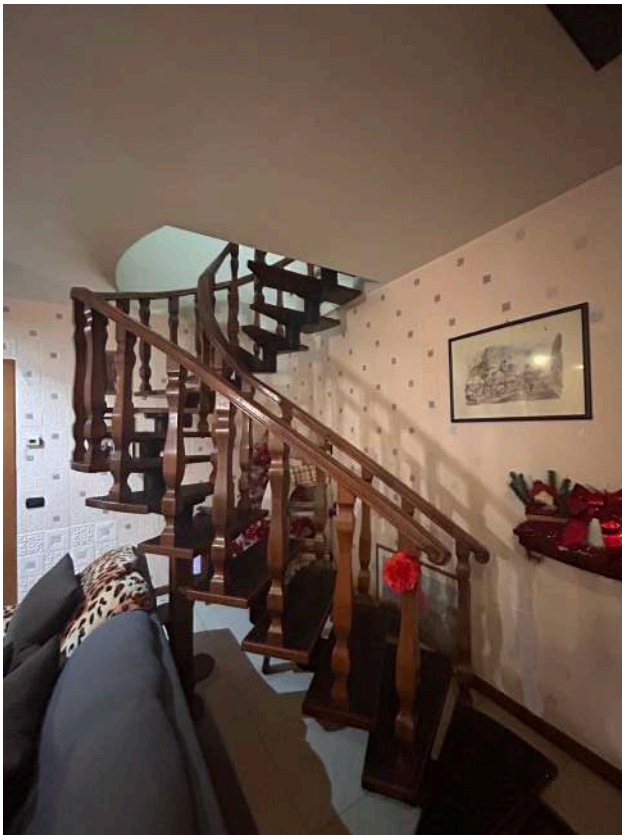


FOTO 2

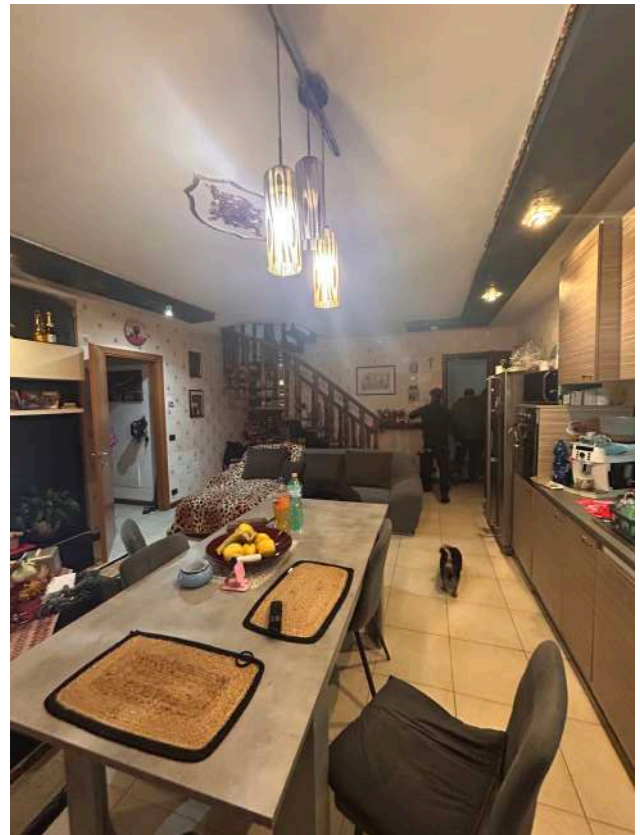


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Appartamento sub. 14 _ p. sottotetto/soffitta

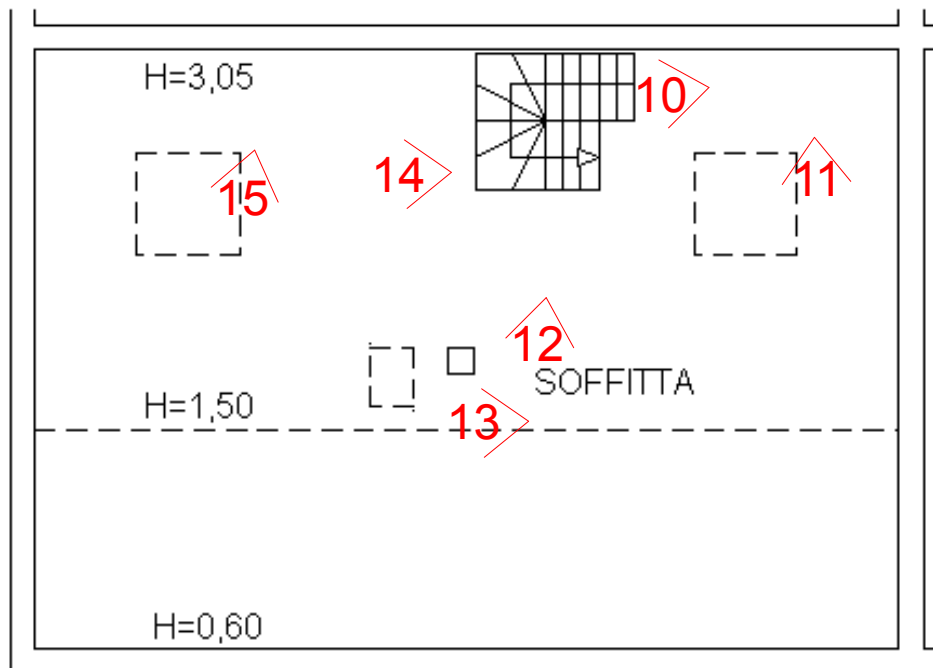




FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

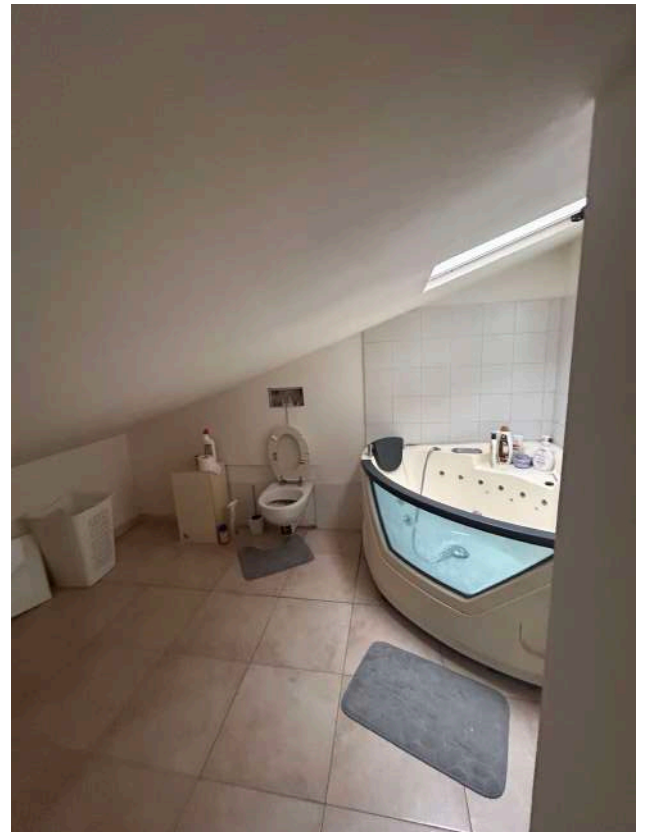


FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Box auto sub. 28 _ p. interrato

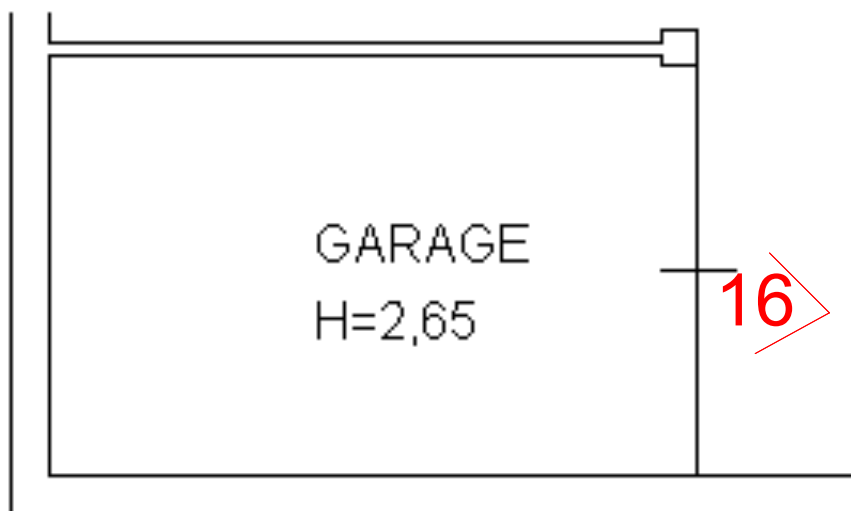


FOTO 16

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Box auto sub. 29 _ p. interrato

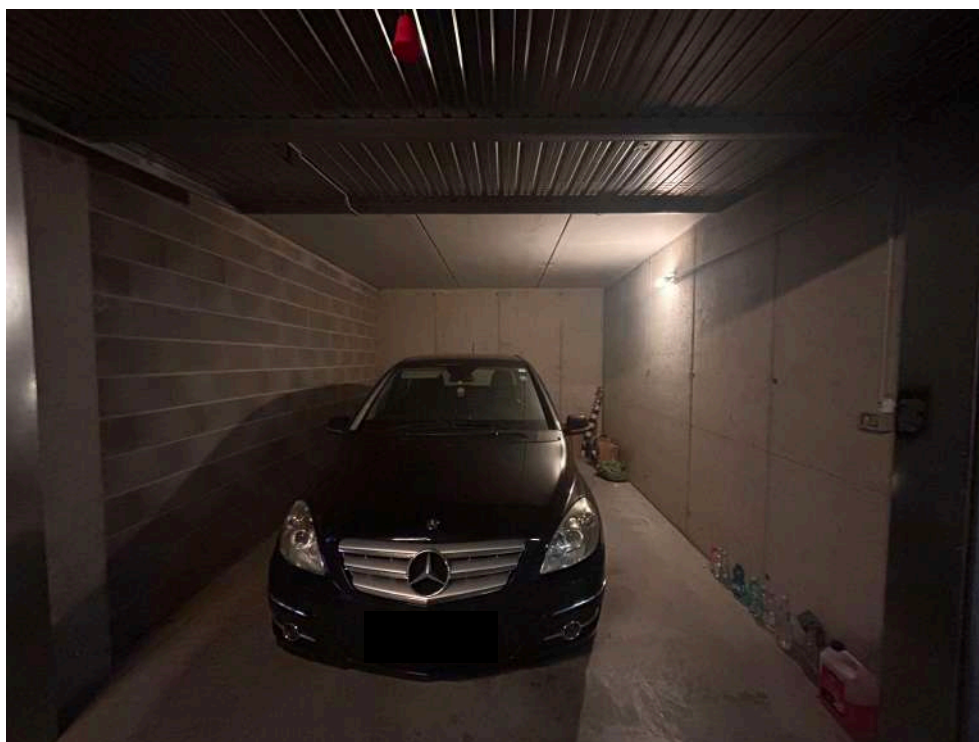
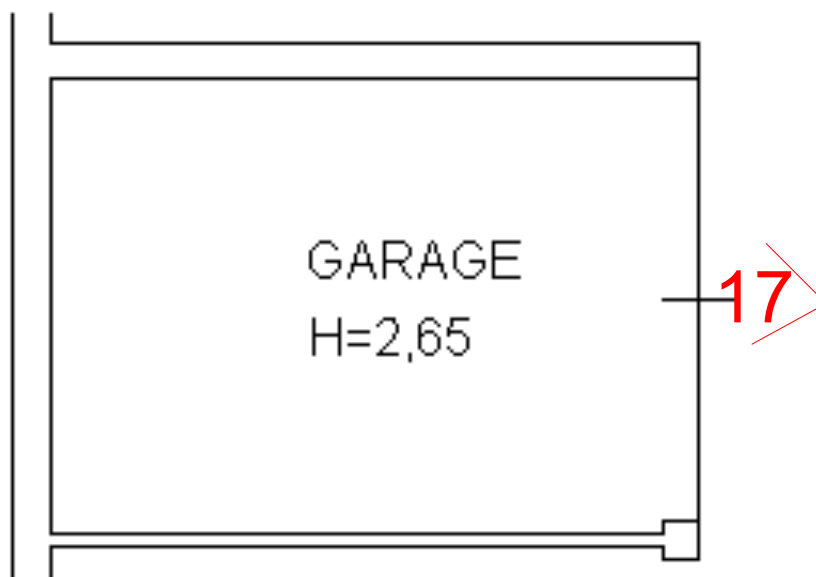


FOTO 17

PLANIMETRIA CONI OTTICI - Box auto sub. 39 _ p. interrato

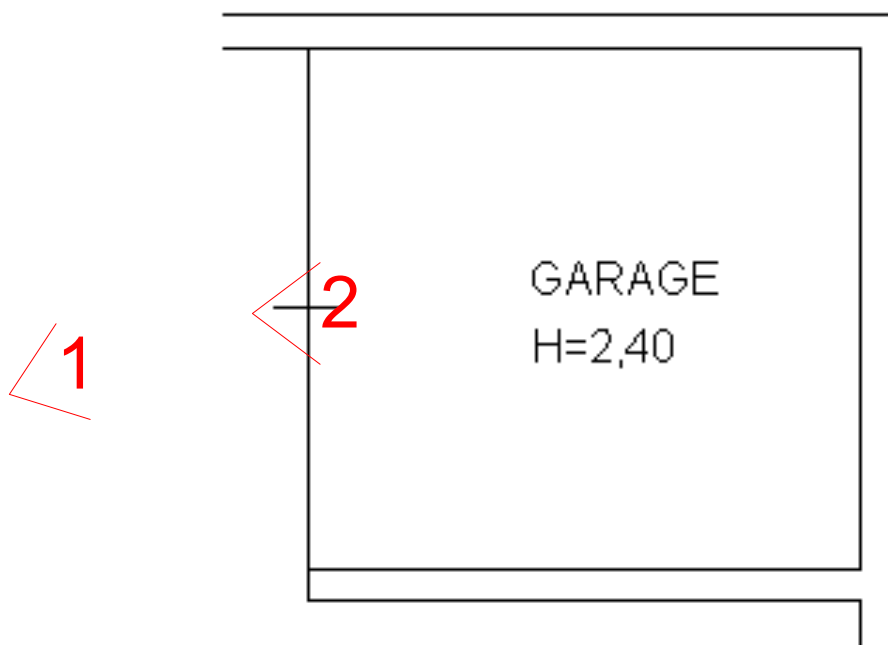




FOTO 1



FOTO 2