

# TRIBUNALE DI VERONA

## PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

<b>Fallimento</b>	<b>n. 143/2019</b>
<b>Ditta</b>	<b>LB CORPORATION S.r.l.</b>
<b>Curatore</b>	<b>Avv. Giovanni Trolese</b>
<b>C.T.U.</b>	<b>Ing. Monica Picchio</b>
<b>Data incarico</b>	<b>20/02/2025</b>
<b>Giudice delegato</b>	<b>Dott.ssa Cristiana Bottazzi</b>



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO [monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com) - 045 596835

**Monica Picchio**  
**INGEGNERE**  
Via Marconi, 68  
37122 Verona  
C.F. PCCMNC73L52L736U  
P. IVA 04238910238  
[www.unares.com](http://www.unares.com)  
[monica.picchio@unares.com](mailto:monica.picchio@unares.com)  
[monica.picchio@ingpec.eu](mailto:monica.picchio@ingpec.eu)



A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	5
B.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA MONTE BALDO 10, COMUNE DI LAVAGNO (VR).....	5
B.1.1	Proprietà .....	5
B.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	6
B.1.3	Descrizione dei beni .....	10
B.1.3.1	Contesto .....	10
B.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	11
B.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....	34
B.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	35
B.1.4	Situazione urbanistica della zona .....	36
B.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	36
B.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	37
B.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	41
B.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....	41
B.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....	41
B.1.8	Vincoli ed oneri giuridici .....	41
B.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	41
B.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	42
B.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili .....	44
B.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....	44
B.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	44
B.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	44
B.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	44
B.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	44
B.1.13	Valutazione del lotto .....	45
B.1.13.1	Consistenza .....	45
B.1.13.2	Criteri di stima .....	49
B.1.14	Stima .....	50
B.1.14.1	Adeguamenti e correzioni della stima .....	57
B.1.14.2	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	58
C	ALLEGATI LOTTO UNICO .....	59
C.1	Titolo di provenienza del bene.....	59
C.2	<del>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.....</del>	59
C.3	<del>Certificato storico di residenza dell'esecutato.....</del>	59
C.4	<del>Stato di famiglia storico.....</del>	59
C.5	<del>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....</del>	59
C.6	Planimetrie catastali.....	59
C.7	Estratto storico del Catasto.....	59
C.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate.....	59
C.9	<del>Certificato di Destinazione Urbanistica .....</del>	59
C.10	Titoli Abilitativi.....	59
C.11	<del>Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) .....</del>	59
C.12	Fotografie degli interni .....	59
C.13	Fotografie degli esterni .....	59
C.14	Dati comparativi acquisiti e fonte.....	59
C.15	<del>Spese condominiali.....</del>	59

## A SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	Fallimento n. 143/2019
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto</b>	1/1 di piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Villa composta da due unità abitative e autorimessa posta ai piani terra, primo e secondo Sup. commerciale mq 385
<b>Ubicazione</b>	Lavagno (VR), Via Monte Baldo n° 10
<b>Dati catastali</b>	NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita Euro 379,60.  NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 23,76.  NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 7, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita Euro 1.455,12.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 542.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 20.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	<b>E' stata applicata una riduzione del valore totale del compendio immobiliare del 5%, tenuto conto dell'altezza interna dell'unità 1.a inferiore a 2,70 m, condizione che potrebbe configurare una difformità edilizia e la cui sanabilità risulta incerta, con possibili ripercussioni sull'ottenimento dell'agibilità e sull'eventuale cambio di destinazione d'uso.</b>



*I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.  
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.*

---

## **B DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

### **B.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA MONTE BALDO 10, COMUNE DI LAVAGNO (VR)**

#### **B.1.1 Proprietà**

Gli immobili oggetto di perizia descritti in maniera estesa in seguito risultano di piena ed esclusiva proprietà della signora [REDACTED], nata in Romania il giorno 29 aprile 1988, codice fiscale [REDACTED] per essere alla medesima pervenuti come segue:

\* parte per acquisto del diritto di usufrutto vitalizio fattone con atto in data 5 settembre 2017 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 1457 di Repertorio, trascritto a Verona il 13 settembre 2017 ai numeri 36891 R.G. e 24626 R.P., dal signor [REDACTED], nato a Verona il 4 aprile 1971;

- al medesimo signor [REDACTED] per acquisto fattone con atto in data 1° luglio 2015 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 418 di Repertorio, registrato a Verona il 10 luglio 2015 al n. 12726 Serie 1T, trascritto a Verona il 13 luglio 2015 ai numeri 24195 R.G. e 16022 R.P., dalla società "LB CORPORATION S.R.L.", con sede in Verona;

- alla medesima società "LB CORPORATION S.R.L." per acquisto fattone con atto in data 26 maggio 2011 notaio [REDACTED] di Sona (VR) n. 25519 di Repertorio, trascritto a Verona il giorno 8 giugno 2011 ai numeri 21794 R.G. e 13218 R.P., dal signor [REDACTED], nato a Soave (VR) il 25 novembre 1970;

- al medesimo signor [REDACTED] per acquisto fattone con atto in data 24 maggio 2006 notaio [REDACTED] di Verona n. 96644 di Repertorio, trascritto a Verona il 25 maggio 2006 ai numeri 25441 R.G. e 14852 R.P., dai signori [REDACTED], nato a Verona il 14 dicembre 1941, e [REDACTED], nata a San Martino Buon Albergo (VR) il giorno 8 giugno 1950;

- ai medesimi signori [REDACTED] e [REDACTED] per titoli anteriori al ventennio;

\* parte per acquisto della nuda proprietà fattone con atto in data 2 febbraio 2017 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 1209 di Repertorio, trascritto a Verona il 10 febbraio 2017 ai numeri 5089 R.G. e 3321 R.P., dalla signora

---

██████████, nata a Tregnago (VR) il 4 aprile 1974;

- alla medesima signora ██████████ per acquisto fattone con atto in data 1° luglio 2015 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 419 di Repertorio, registrato a Verona l'10 luglio 2015 al n. 12727 serie 1T, trascritto a Verona in data 13 luglio 2015 ai numeri 24196 R.G. e 16023 R.P., dal signor ██████████, sopra generalizzato;

- al medesimo signor ██████████ per acquisto fattone con atto in data 1° luglio 2015 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 418 di Repertorio, sopra citato.

### **B.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

1/1 Piena proprietà di:

**1.a:** Abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, **foglio 12, particella 766, sub 1**, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita Euro 379,60.

**1.b:** Autorimessa posta al piano seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, **foglio 12, particella 766, sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 23,76.

**1.c:** Abitazione posta ai piani terra, primo e secondo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, **foglio 12, particella 766, sub 7**, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita Euro 1.455,12.

Intestati a:

1	██████████ nata in ROMANIA (EE) il 29/04/1988	C.F. ██████████	Proprietà per 1/1
---	---	-----------------	-------------------

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

### **Ricostruzione delle variazioni catastali**

#### **1.a Abitazione**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 1.

---

*Impianto meccanografico del 01/01/1989*

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani.

*CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/04/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 8924V/1986)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 379,60 L. 735.000.

*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 1, Categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita Euro 379,60.

*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

### **1.b Autorimessa**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 3.

*Impianto meccanografico del 01/01/1989*

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq.

*CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/04/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 8924V/1986)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita L. 46.000.

*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2015

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita euro 23,76.

---

*VARIAZIONE del 11/06/2015 Pratica n. VR0096972 in atti dal 11/06/2015 G.A.F.  
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31479.1/2015)*

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 23,76.

*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

### **1.c Abitazione**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 2.

*Impianto meccanografico del 01/01/1989*

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 2, Categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani.

*CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/04/1986 in atti dal 23/07/1992 (n. 8924V/1986)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 2, Categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.247,24 L. 2.415.000.

*VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario*

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/02/2007

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 2 4 6, Categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.247,24.

*VARIAZIONE del 22/02/2007 Pratica n. VR0064409 in atti dal 22/02/2007 ESATTA IDENTIFICAZIONE (n. 8468.1/2007)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2014

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 7, Categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.455,12.

*VARIAZIONE del 12/03/2014 Pratica n. VR0070141 in atti dal 12/03/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36046.1/2014)*

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2015

---

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 7, Categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita Euro 1.455,12.

*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2015 Pratica n. VR0038705 in atti dal 12/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9261.1/2015)*

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di LAVAGNO (E489) (VR) Foglio 12 Particella 766 Subalterno 7, Categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita Euro 1.455,12.

*Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

## Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Lavagno (VR), via Monte Baldo N° 10.



Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Monte Baldo, mappale 251, 788, 772, 1458, 1485.

### **B.1.3 Descrizione dei beni**

#### **B.1.3.1 Contesto**

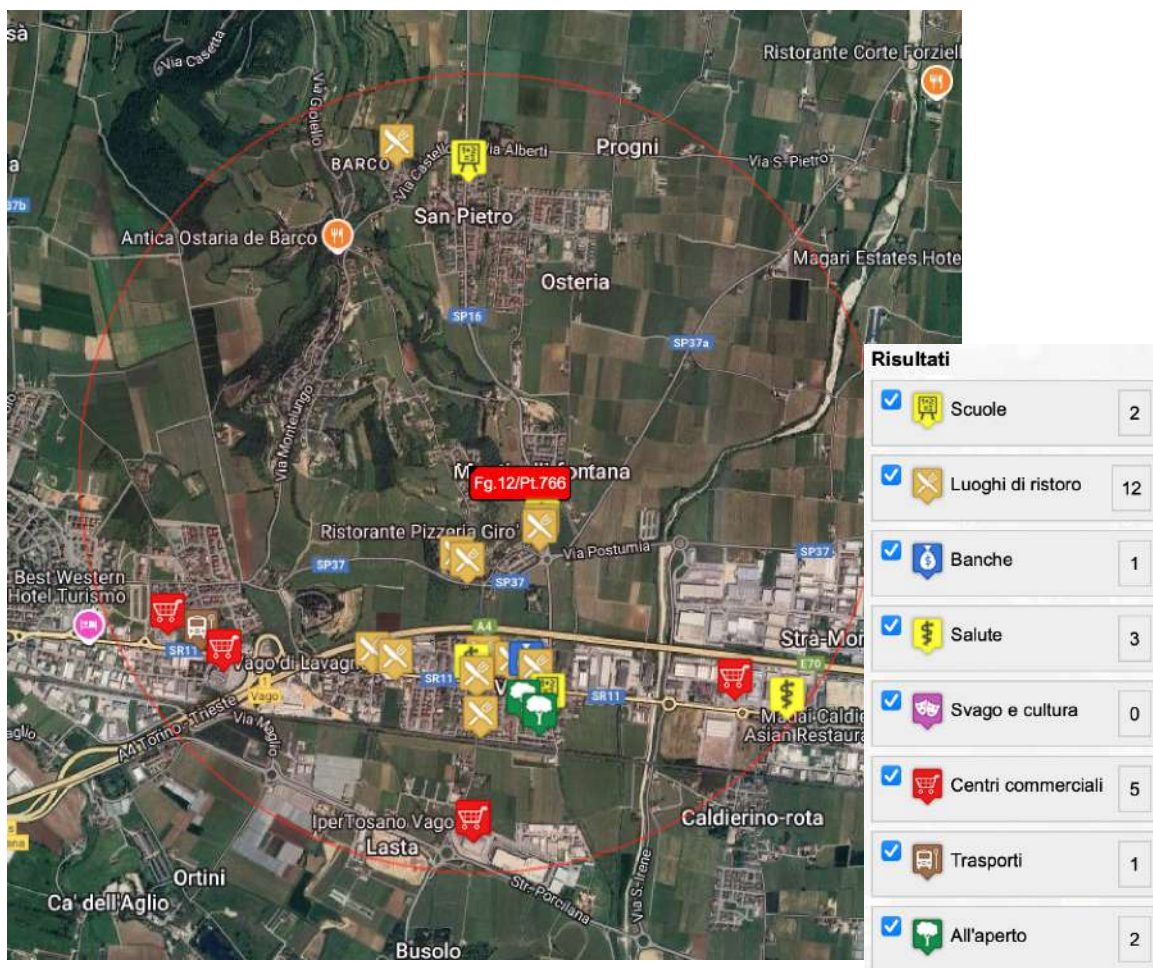
Le unità immobiliari oggetto di fallimento costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Lavagno (VR), zona Monticelli Fontana, composto da tre piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Monte Baldo, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona semicentrale con buona presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 20 km; Aeroporto di Verona a circa 21 km; ingresso autostrada A4 - MI - VE - Raccordo Autostradale Verona Est a circa 7 km.

Servizi disponibili nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di fallimento:



### B.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

#### 1.a - Abitazione

1/1 di piena proprietà di abitazione posta al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita Euro 379,60.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno.

Consistenza commerciale complessiva circa 68 mq.

#### 1.b - Autorimessa

1/1 di piena proprietà di posta al piano seminterrato distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita Euro 23,76.

---

Consistenza commerciale complessiva circa 20 mq.

**1.c - Abitazione**

1/1 di piena proprietà di abitazione posta ai piani terra, primo e secondo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno, foglio 12, particella 766, sub 7, categoria A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 307 mq, rendita Euro 1.455,12.

L'appartamento è composto al piano terra da taverna, lavanderia e ripostiglio, al piano primo da terrazza, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio e al piano secondo da soffitta, bagno e balcone.

Consistenza commerciale complessiva circa 307 mq.

Le tre unità costituiscono una villa singola edificato alla fine degli anni 70 ed in seguito ristrutturata.

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato e presentava condizioni attribuibili alla mancanza di pulizia dopo il trasloco.

---

## Caratteristiche dei beni

### Caratteristiche strutturali

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Strutture verticali	Mista	Buone
Solai	Latero cemento	Buone
Copertura	Latero cemento con manto di copertura in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Buone
Scala interna	Struttura: c.a. con rivestimento in legno	Buone

### Caratteristiche edilizie e costruttive

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Infissi esterni	Materiale: legno con vetrocamera Protezione: scuri in legno e inferriate Zanzariere	Buone
Infissi interni	Tipologia: a battente e scorrevoli Materiale: legno	Buone
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente blindato Materiale: legno	Buone
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Buone
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica e legno	Buone
Rivestimenti	Ubicazione: bagno e cucina; Materiale: ceramica	Buone

<b>Impianti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>	<b>Conformità</b>
Citofonico	Presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia Alimentazione: metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

---

## **Documentazione fotografica**

### Fotografie degli esterni





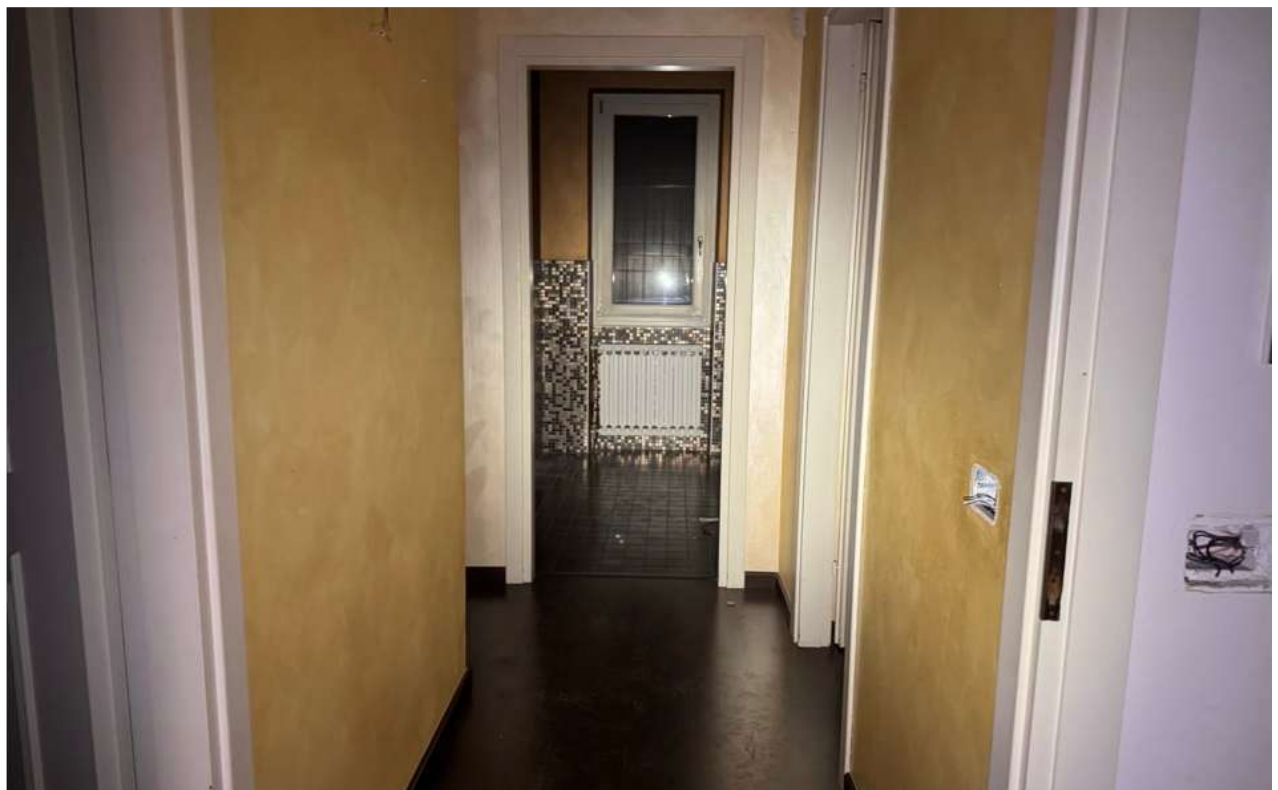




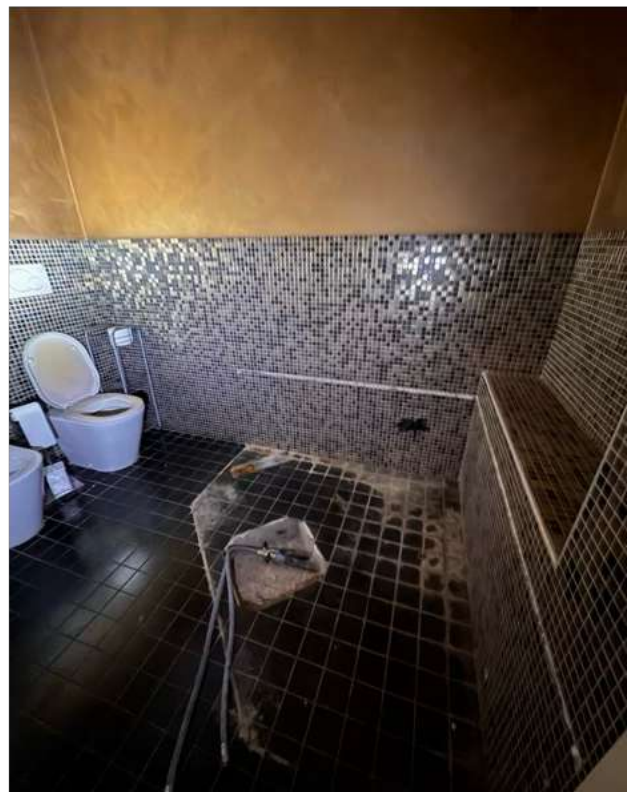
---

Fotografie degli interni



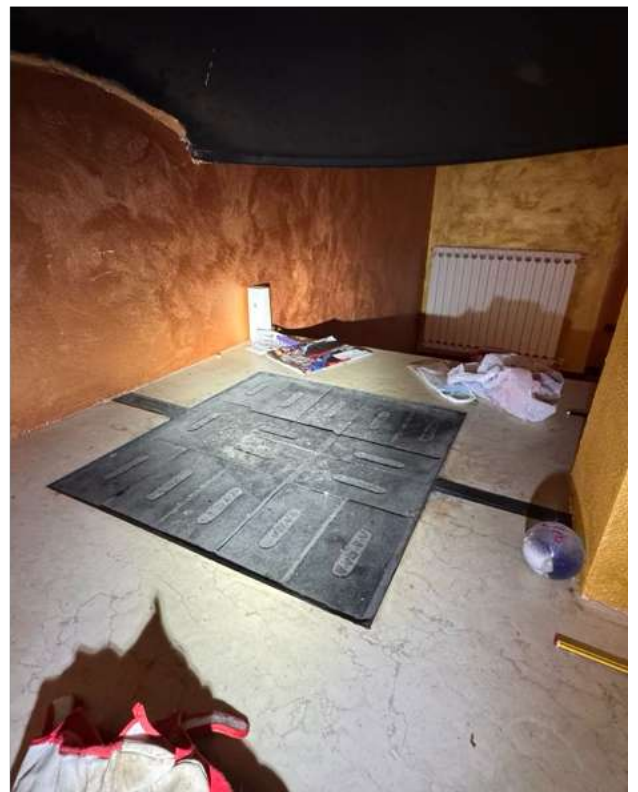




















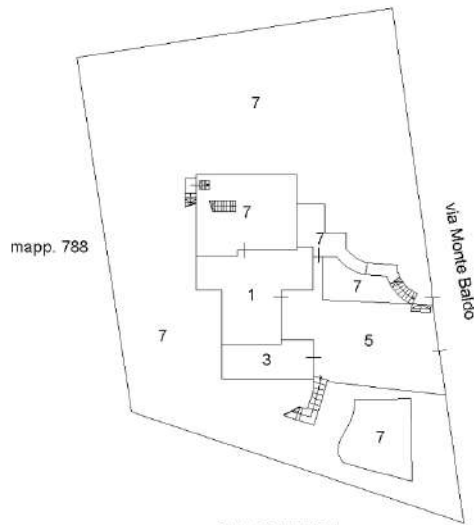
# Planimetrie catastali

Data: 11/03/2025 - n. T258202 - Richiedente: Telematico

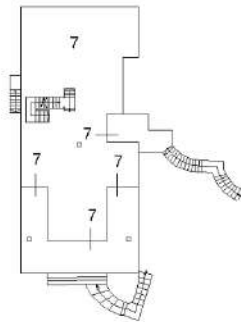
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Isritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Verona	N. 02356

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Verona

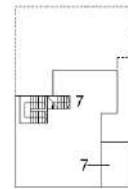
Comune di Lavagno	Protocollo n. VR0070141 del 12/03/2014
Sezione: Foglio: 12 Particella: 766	Tipo Mappale n. 62275 del 27/02/2014
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

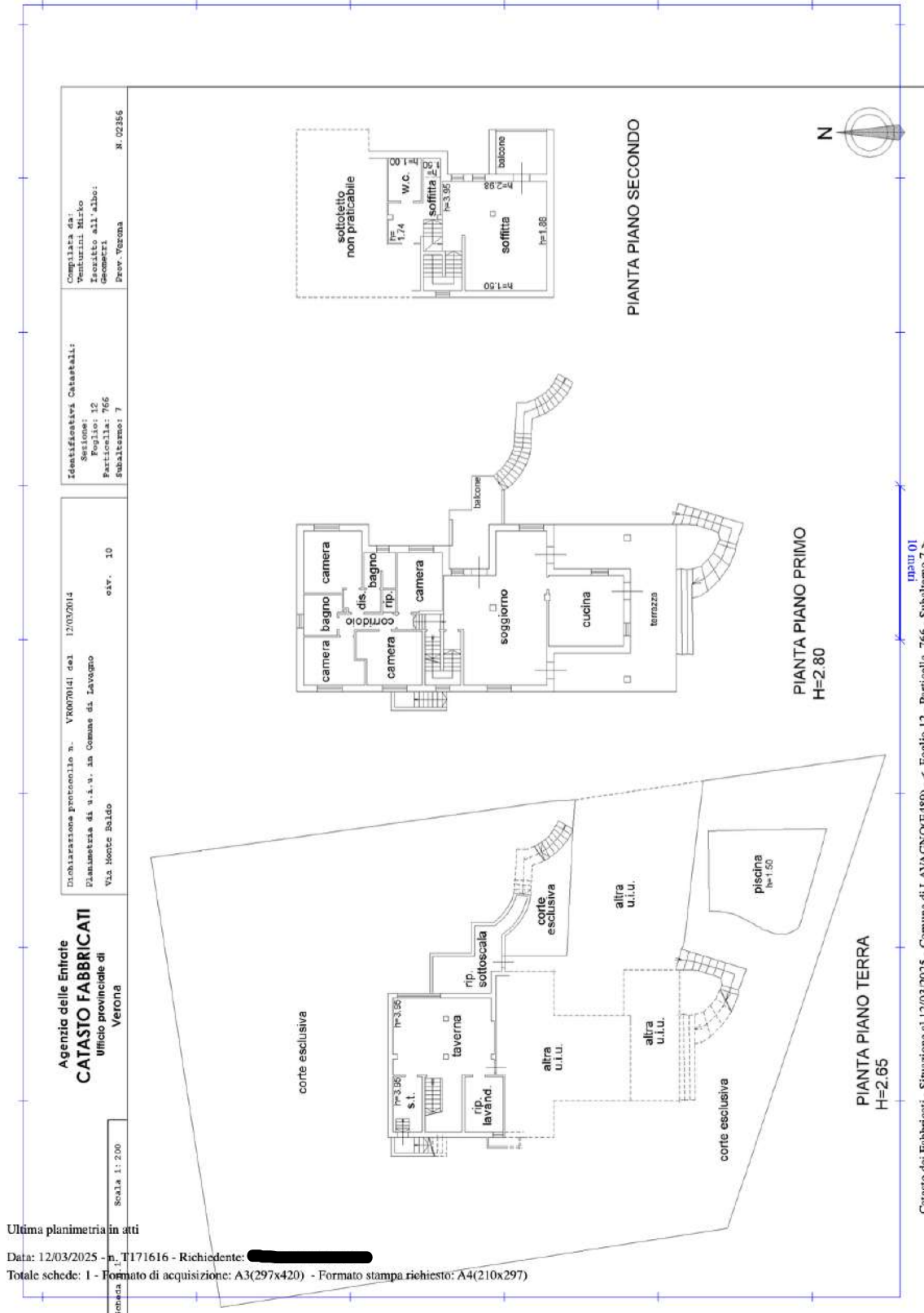


Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2025 - n. T258202 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2025 - Comune di LAVAGNO(E489) - < Foglio 12 Particella 766 >



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0070141 del 12/03/2024  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lavagnolo  
Via Monte Baldo

Identificativi Catastali:  
Foglio: 12  
Particella: 766  
Subalterno: 7

Complata da:  
Venerini Mirko  
Esposito all'albo:  
Geometri  
Prov. Verona  
N. 02356

9 marzo 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di LAVAGNOLLO (489) - < Foglio 12 - Particella 766 - Subalterno 7 - >  
VIA MONTE BALDO n. 10 Piano T-1 - 2

MODULARIO  
F. 10, 1000 - 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1976, N. 64)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVAGNO Via MONTE BALBO n° 10

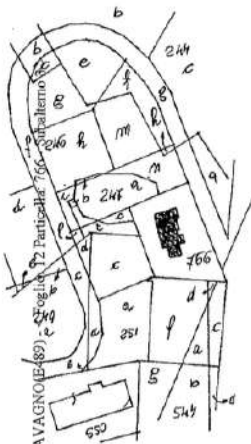
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

COMUNE DI LAVAGNO  
PROVINCIA DI VERONA  
SERIE UNICA  
FOGLIO XII m.n. 766  
SUB 3



PIANO TERRA n. 265  
(INTERATO)



ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

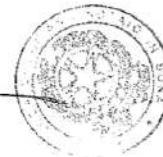
Comune di LAVAGNO (89)  
Foglio 12 Particella 766  
Situazione al 03/04/2011  
10° piano TS

PROT. N° 89267

Compilata dal TEOM  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di VERONA

DATA 9-4-1986  
Firma: [redacted]



MODULARIO  
P. r.p. mod. 406



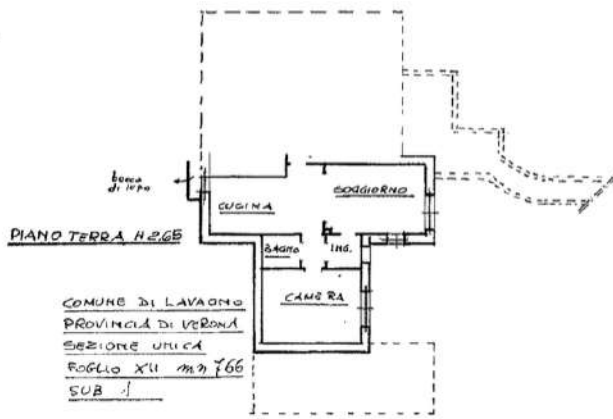
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 651)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

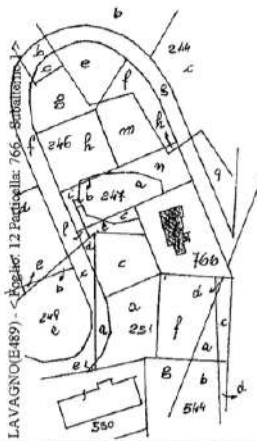
Lire  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVAGNO Via MONTE BALDO n° 10  
Ditta [redacted]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

ALLEGATO A  
RACC. n. 181/80



COMUNE DI LAVAGNO  
PROVINCIA DI VERONA  
SEZIONE UFFICIA  
FOGLIO XII m. 766  
SUB. I



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di LAVAGNO (E. 489) - Foglio 12 Particella: 766 - Subalterno I

DITTA [redacted]

PROT. N° 8926

1 - Situazione al 05/08/2001  
O n° 10 piano: I;

Compilata dal GEOM. [redacted]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

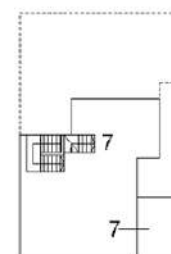
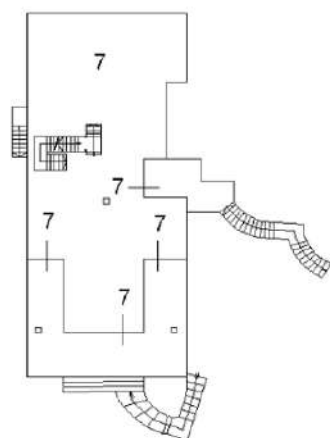
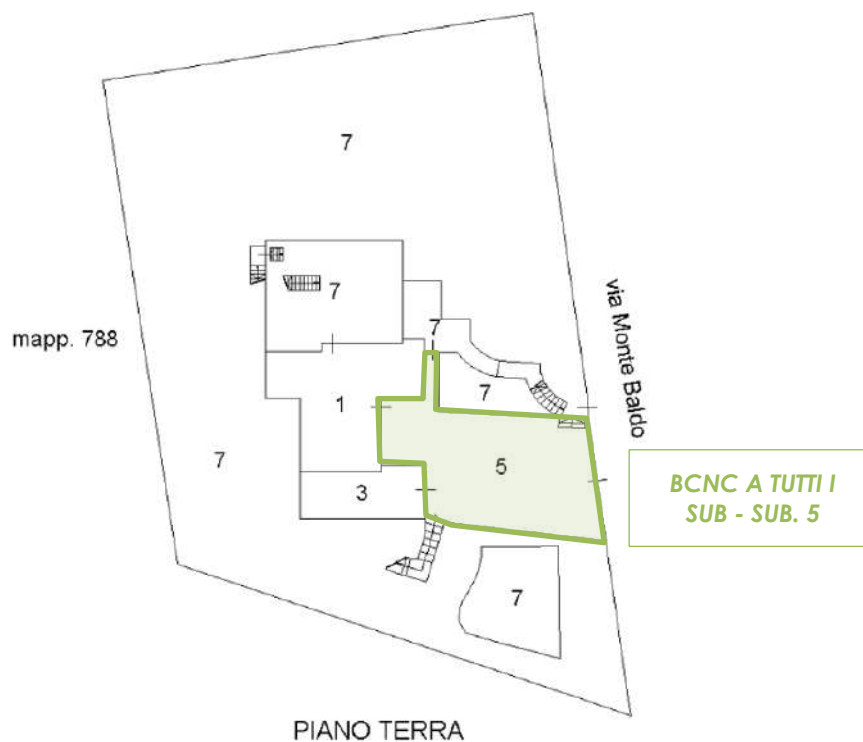
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di VERONA

DATA: 9-4-1986

Firma: [redacted]



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



Beni condominiali comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), foglio 12, particella 766, sub 5 – b.c.n.c (corte) ai sub. 1, 3, 7.

---

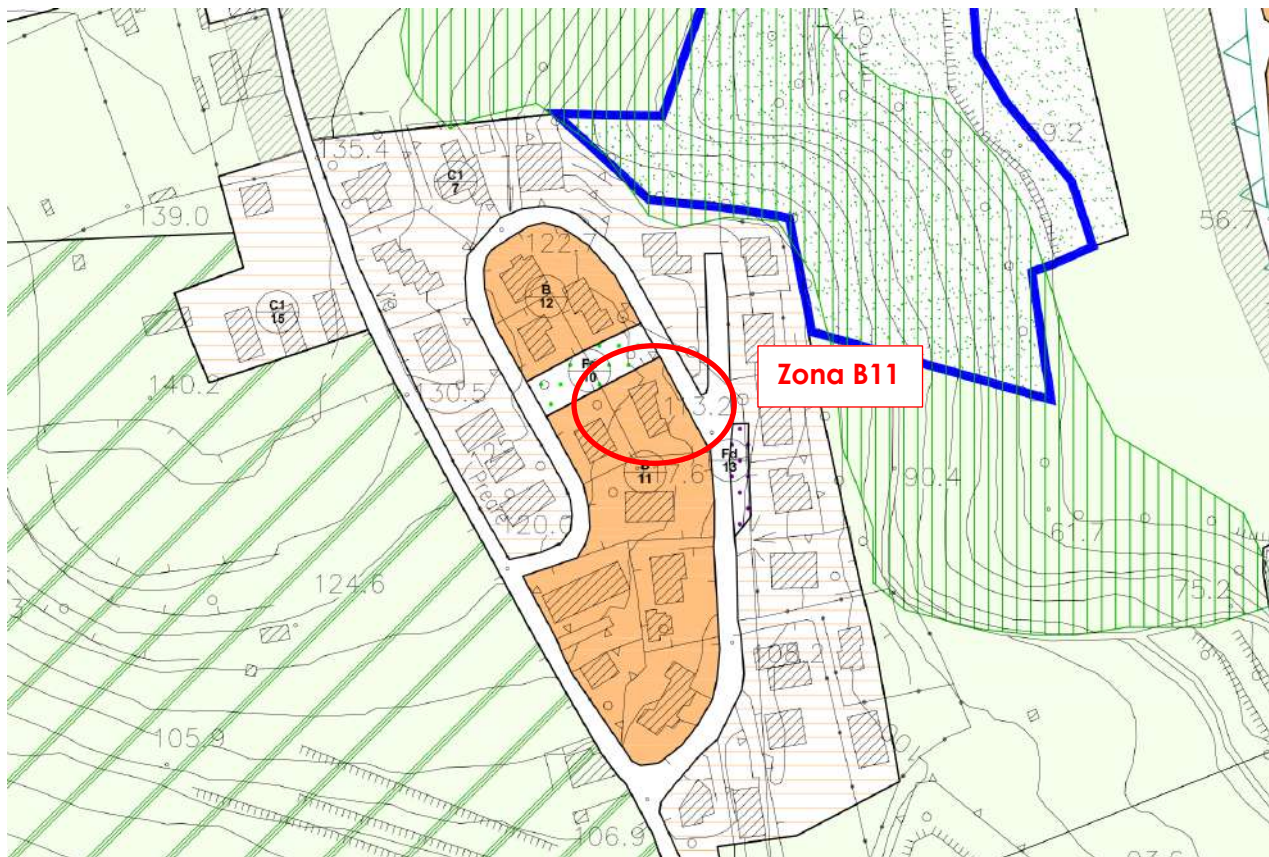
#### **B.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

L'accesso al bene avviene direttamente dalla pubblica via, via Monte Baldo, attraverso i beni comuni a tutti i subalterni desunti da elaborato planimetrico ed il sub. 7.

NCEU - Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), foglio 12, particella 766, sub 5 – b.c.n.c. (corte) ai sub. 1, 3, 7.

### B.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Lavagno (VR) in Zona "B 11".



Zona "B"



Vincolo Paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 art. 136  
Aree di notevole interesse pubblico

### B.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

A livello catastale sono state rinvenute alcune difformità.

#### 1.a Abitazione

Sono state riscontrate lievi difformità di distribuzione interna e la presenza di una finestra in bagno non rappresentata in planimetria.

---

### 1.b Autorimessa

Nessuna difformità riscontrata.

### 1.c Abitazione

Nello stato di fatto sono state rilevate alcune lievi difformità di distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale tra cui un bagno nel piano interrato.

#### **Costi previsti per la regolarizzazione: 5.000,00 €**

*Il rilievo effettuato in sede di sopralluogo consente la verifica della regolarità catastale, edilizia e della consistenza del bene. Tale analisi non permette l'esclusione totale di diversità non rilevate, la cui rilevanza non ha comunque carattere essenziale e non inficia sull'abitabilità e consistenza del bene stesso.*

*I costi quantificati consentono il ripristino delle difformità rilevate e di eventuali altre irregolarità non rilevate e di lieve impatto economico.*

#### **B.1.6 Situazione edilizia dell'immobile**

##### **Conformità impianti**

Al momento del sopralluogo il funzionamento degli impianti non è stato verificabile in quanto le utenze non erano attive, lo stato manutentivo rilevato dell'unità abitativa nel suo complesso è scarso. La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

##### **Pratiche edilizie**

- Licenza di costruzione registro costruzioni n. 46 del 22/12/1975 per "una nuova costruzione in via Monticelli da adibirsi ad uso abitazione civile";
- Certificato di abitabilità n. 46/75 2/78 del 10/05/1978 per "costruzione del nuovo edificio adibito ad uso civile abitazione sito in località Monticelli";
- Concessione edilizia n. 2 prot. 1499 del 06/01/1978 per "una variante ad un edificio per civile abitazione autorizzato con licenza n. 46 del 22/12/1975 con lavori iniziati il 06/11/1976";
- Permesso di costruire n. 08/2012 prot. N. 3377 pratica edilizia n. 38/11 per "realizzazione di una piscina interrata";
- Richiesta certificato di agibilità prot n. 0010383 del 28/07/2014 per "piscina interrata";

---

Nota: nel 2014 il rilascio del certificato di agibilità era soggetto al meccanismo del silenzio-assenso.

Secondo l'art. 25 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), come modificato dal D.Lgs. 222/2016 ma già vigente nel 2014 nella forma antecedente, il procedimento per l'agibilità prevedeva che, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata (SCAG - Segnalazione Certificata per l'Agibilità) completa della documentazione prevista, l'agibilità si intendeva rilasciata per silenzio-assenso, salvo diversa comunicazione del Comune.

*Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.*

### **Conformità urbanistico edilizia**

CRITICITÀ: MEDIO/ALTA

A livello edilizio sono state rinvenute alcune difformità.

#### 1.a Abitazione

Sono state riscontrate difformità di distribuzione interna consistenti in diversa dimensione del bagno, assenza di tramezza di divisione tra soggiorno e cucina. Inoltre, non sono presenti due accessi con porta come indicato in progetto ma esclusivamente uno ed una finestra nella zona soggiorno. La finestra della camera è in posizione differente rispetto a quanto indicato in progetto. L'altezza interna è inferiore a 2.70, dimensione inserita nelle tavole del '78. Dimensione rilevata 2,60 m – 2,66. Questa altezza degli ambienti può implicare l'impossibilità di considerare il bene "1.a un abitazione".

Il D.M. 5 luglio 1975, ancora oggi punto di riferimento per l'abitabilità, stabilisce che: l'altezza minima interna utile degli ambienti adibiti ad abitazione deve essere non inferiore a 2,70 m, ridotta a 2,40 m solo per i comuni montani sopra i 1000 metri s.l.m. o per locali accessori (come corridoi, bagni, ripostigli).

**Conseguenze di un'altezza inferiore - Se l'altezza è inferiore ai limiti previsti,**

---

**l'immobile può:**

- **non essere considerato abitabile;**
- **essere classificato come locale accessorio, deposito, magazzino o simili;**
- **non ottenere (o perdere) l'agibilità, quindi non essere destinabile a residenza.**

**1.a. Abitazione - per l'altezza interna rilevata apparentemente difforme dal progetto approvato, si applica una riduzione del 5% sul valore complessivo del compendio immobiliare, considerando l'altezza interna dell'unità 1.a inferiore a 2,70 m. Tale condizione potrebbe configurare una difformità edilizia la cui sanabilità risulta incerta, con potenziali ripercussioni sull'ottenimento dell'agibilità e su eventuali cambi di destinazione d'uso.**

Nell'area esterna perimetrale al fabbricato è stato creato un camminamento che da luce alle finestre nel piano scantinato mentre in progetto risultano rappresentate delle bocche di lupo.

Nell'ultimo progetto approvato non è rappresentato il vano sottoscala realizzato al di sotto della scala di accesso e utilizzato come vano tecnico della piscina esterna e ripostiglio. Nello stesso vano è stato ricavato anche un bagno. Tale volume aggiuntivo non è stato considerato nella valutazione.

Le difformità relative a prospetti, aperture e copertura necessiteranno di un rilievo specifico.

#### 1.b Autorimessa

Non è stata riscontrata la presenza della porzione di muratura aggettante sul lato est dell'autorimessa rappresentata negli elaborati progettuali.

#### 1.c Abitazione

Nello stato di fatto sono state rilevate difformità di distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali.

Le difformità relative a prospetti, aperture e copertura necessiteranno di un rilievo specifico.

Si evidenzia che il fabbricato necessita di pratica in sanatoria per la sua regolarizzazione di difformità interne ed esterne da verificare con rilievo puntuale.

Il Comune di Verona, quale riferimento per tutti i Comuni della Provincia, ha diffuso specifiche istruzioni operative in merito alla regolarizzazione degli abusi edilizi. Tali indicazioni offrono un quadro piuttosto completo della procedura da seguire per la sanatoria di abusi o irregolarità che, sulla base del sopralluogo effettuato, risultano apparentemente sanabili e tecnicamente realizzabili.



Secondo quanto rappresentato nello schema soprastante per chiarire la nuova procedura per la regolarizzazione degli abusi edilizi è possibile presentare una sanatoria e la relativa pratica paesaggistica per la parziale difformità riscontrata o sanare se necessario tramite fiscalizzazione (regolarità edilizia). IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.

**Costi previsti per la regolarizzazione: 20.000,00 €**

**Si informa che, in conformità alla normativa vigente, l'aggiudicatario potrà presentare istanza di sanatoria edilizia, ove sussistano i presupposti di legge, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di trasferimento dell'immobile, come previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.**

---

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

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava abitato e presentava condizioni attribuibili alla mancanza di pulizia dopo il trasloco.

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

Nessuna.

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

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

#### Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Verona a favore del [REDACTED] [REDACTED] in data 25 maggio 2006 ai numeri 25442 R.G. e 6317 R.P., ed carico dei signori [REDACTED], sopra generalizzato (debitore e datore di ipoteca), e [REDACTED], nata a Tregnago (VR) il 27 ottobre 1973 (debitore non datore di ipoteca).

#### Pignoramenti

Nessuno.

#### Altre trascrizioni

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47200 R.G. e 6979 R.P., a margine del citato atto in data 1° luglio 2015 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 418 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47201 R.G. e 6980 R.P., a margine del citato atto in data 1° luglio 2015 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 418 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 15 luglio 2022 ai numeri 30699 R.G. e 2994 R.P., a margine del citato atto in data 1° luglio 2015 notaio [REDACTED] di Povegliano Veronese (VR) n. 418 di Repertorio, inefficacia relativa;

---

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47202 R.G. e 6981 R.P., a margine del citato atto in data 1° luglio 2015 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 419 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47203 R.G. e 6982 R.P., a margine del citato atto in data 1° luglio 2015 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 419 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47204 R.G. e 6983 R.P., a margine del citato atto in data 2 febbraio 2017 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 1209 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47205 R.G. e 6984 R.P., a margine del citato atto in data 2 febbraio 2017 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 1209 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47206 R.G. e 6985 R.P., a margine del citato atto in data 5 settembre 2017 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 1457 di Repertorio, per domanda giudiziale;

Annotazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 25 novembre 2019 ai numeri 47207 R.G. e 6986 R.P., a margine del citato atto in data 5 settembre 2017 notaio ██████████ di Povegliano Veronese (VR) n. 1457 di Repertorio, per domanda giudiziale.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45256 R.G. e 30770 R.P.;

---

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45257 R.G. e 30771 R.P.;

Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45258 R.G. e 30772 R.P.;

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45259 R.G. e 30773 R.P.;

Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45252 R.G. e 30766 R.P.;

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45253 R.G. e 30767 R.P.;

Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45254 R.G. e 30768 R.P.;

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO LB CORPORATION S.R.L." a Verona in data 12 novembre 2019 ai numeri 45255 R.G. e 30769 R.P.;

Sequestro conservativo disposto dal Tribunale Civile e Penale di Verona con decreto in data 17 marzo 2022 n. 1469 trascritto a Verona in data 22 marzo 2022 ai numeri 11282 R.G. e 8161 R.P.;

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente

Nessuno.

---

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 17/03/2025, effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. C.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

#### **B.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. L'attuale proprietà è divenuta proprietaria del bene con atto di compravendita del 02/02/2017 e 05/09/2017.

#### **B.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

#### **B.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Secondo quanto visionato e appreso dalla scrivente non vi sono possibilità di separazione e divisibilità dei beni.

---

Risulta oggetto di fallimento quota di 1/1 di proprietà.

### **B.1.13 Valutazione del lotto**

#### **B.1.13.1 Consistenza**

Consistenze complessive

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
1.a	Abitazione	68
1.b	Autorimessa	20
1.c	Abitazione	307

#### **1.a - Abitazione**

Consistenza commerciale complessiva di circa 68 m<sup>2</sup>.

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento	67,60	1	67,60
<b>Totale</b>	<b>67,60</b>		<b>67,60</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>68,00</u></b>		<b><u>68,00</u></b>

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

<b>Tipo vano</b>	<b>Altezza interna (m)</b>	<b>Superficie netta (m<sup>2</sup>)</b>
Piano terra		
Ingresso	-	1,95
Cucina	H 2,62	13,07
Soggiorno	H 2,66	13,52
Bagno	H 2,62	2,15
Disimpegno	-	1,31
Camera	H 2,63	14,21

### **1.b - Autorimessa**

Consistenza commerciale complessiva di circa 20 m<sup>2</sup>.

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
Autorimessa	20,49	1	20,49
<b>Totale</b>	<b>20,49</b>		<b>20,49</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>20,00</u></b>		<b><u>20,00</u></b>

## 1.c - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 307 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Piano terra	86,40	0,50	43,20
Piano primo	195,00	1	195,00
Terrazza	58,00	0,30	17,40
Balcone	14,50	0,30	4,35
Piano secondo	85,70	0,50	42,85
Balcone	12,50	0,30	3,75
<b>Totale</b>	<b>452,10</b>		<b>306,55</b>
<b><u>Totale arrotondato</u></b>	<b><u>452,00</u></b>		<b><u>307,00</u></b>

*N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.*

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terra	
Taverna	41,54
Lavanderia	8,73
S.T.	6,46
Ripostiglio	14,70
Piano primo	
Terrazza	58,00

---

Cucina	21,80
Soggiorno	51,63
Camera 1	10,87
Camera 2	13,73
Camera 3	11,03
Camera 4	14,83
Bagno 1	6,13
Bagno 2	4,51
Corridoio	14,74
Disimpegno	3,10
Ripostiglio	1,24
Piano secondo	
Soffitta 1	44,39
Soffitta 2	9,80
WC	6,10

---

### **B.1.13.2 Criteri di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Lavagno (VR). La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.


Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

## B.1.14 Stima

### Comparabili compravendite


#### Comparabile A – Abitazione sita in Via Montelungo, Comune di Lavagno (VR)

COMPARABILE	A				
<b>Comune</b>	Lavagno (VR)		<b>Indirizzo</b>	Via Montelungo n. 23	
					
<p>Fabbricato abitativo distribuito sui piani primo sottostrada, terra e primo con corte esclusiva e terrazza al piano terra e con autorimessa al piano primo sottostrada.</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	<p>Licenza di Costruzione n. 2134 - Registro Costruzioni n. 37 in data 10 settembre 1970 (per la costruzione di un'abitazione) con rilascio del relativo certificato di abitabilità n. 37 in data 30 aprile 1972;                      Licenza di Costruzione n. 271 - Registro Costruzioni n. 10 in data 16 febbraio 1974 (per la costruzione di un garage interrato);                      Concessione Edilizia n. 13 - Prot. 3598/78 in data 23 aprile 1979 (per la costruzione in completamento della recinzione).                      La parte alienante dichiara che per alcune opere eseguite sul fabbricato in difformità ai titoli edilizi sopra citati, per le quali è stata depositata la variazione catastale per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione prot. VR0163483 in data 8 novembre 2022 e in atti dal 9 novembre 2022, sopra citata, è stata depositata presso il Comune di Lavagno richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (pratica 0071120220000001038) protocollo n.0014087 in data 16 settembre 2022 - numero pratica 2022/206/P registrata in data 21 settembre 2022.</p>				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		273 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		40 mq		
<b>Dati Catastali</b>	<p>Foglio 12:                      MN 1516/4 - cat. A/7 - cl. 2 - v. 11,5 - sup. cat. mq. 273 - R euro 1.247,24;                      MN 1516/5 - cat. C/6 - cl. 3 - mq 32 - sup. cat. mq 40 - R euro 38,01.</p>				
<b>Informazioni atto</b>	<p>Atto del notaio <del>Luca Polizzi</del> del 30/03/2023, repertorio n. 2218, raccolta n. 1961, trascritto il 06/04/2023 ai n. 13812 R.G. e 10116 R.P.</p>				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	293	<b>Compravendita (€)</b>	435.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.484,64 €

**Comparabile B – Abitazione a schiera sita in Via Monte Baldo, Comune di Lavagno (VR)**

COMPARABILE		B			
Comune	Lavagno (VR)	Indirizzo	Via Monte Baldo n. 5/A		
					
<p>Abitazione "a schiera" con corte esclusiva distribuita tra i piani primo sottostrada, terra, primo e secondo collegati tra loro da una scala interna, composta da soggiorno, cucina, bagno al piano terra; due camere, due bagni, spogliatoio, terrazzo e veranda al piano primo con accessori e pertinenziali due vani soffitta con ripostiglio al piano secondo nonchè taverna, ripostiglio, bagno, cantina, centrale termica e garage al piano primo.</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	<p>Concessione edilizia n. 66 in data 4 giugno 1980 Prot. n. 1015/80;                      Concessione edilizia in variante n. 16 in data 2 marzo 1983, Prot. n. 4062, con rilascio del relativo permesso di abitabilità n. 66/80 in data 7 luglio 1983;                      Permesso di costruire in sanatoria n. 35/12 in data 12 dicembre 2012, Prot. n. 15287, rilasciato a seguito di domanda presentata in data 28 marzo 1986 n. 1452 Prot. 4559, con rilascio del relativo certificato di agibilità Prot. n. 15288 in data 12 dicembre 2012, Condono Edilizio n. 231/85.                      La parte venditrice dichiara ancora che per alcune opere è stata presentata al Comune di Lavagno la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) Protocollo SUAP: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0190678 in data 15 ottobre 2019 e successiva integrazione Protocollo SUAP: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0171757 in data 22 settembre 2020, e che, successivamente, all'immobile non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di richiedere autorizzazioni, permessi, licenze o concessioni.</p>				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		234 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		29 mq		
<b>Dati Catastali</b>	<p>Foglio 12 Mappale 622 Sub 1, Piano S1-T-1-2, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 10,5 vani, Rendita Euro 813,42,                      Foglio 12 Mappale 622 Sub 2, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 26 mq, Rendita Euro 36,26.</p>				
<b>Informazioni atto</b>	<p>Atto del notaio ██████████ del 21/06/2021, repertorio n. 33572, raccolta n. 17229, trascritto il 24/06/2021 ai n. 28240 R.G. e 20388 R.P.</p>				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	248,5	<b>Compravendita (€)</b>	380.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.529,18 €

## Comparabile C – Abitazione sita in Via Montelungo, Comune di Lavagno (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	Lavagno (VR)	Indirizzo	Via Montelungo n.30		
					
Abitazione su due piani.					
<b>Pratiche edilizie</b>	<p>La costruzione del fabbricato di cui sono porzioni le due abitazioni (subb. 3 e 7) è stata autorizzata dal Comune di Lavagno con la licenza edilizia n. 30 - prot. n. 1742 rilasciata in data 10 agosto 1968, che per la costruzione di una terrazza e dei locali accessori al piano seminterrato del fabbricato di cui sono porzioni le abitazioni nonché per la costruzione di una serra (ora demolita in forza del permesso di costruire n. 35/2017 rilasciato in data 23 novembre 2017) è stata rilasciata dal Comune di Lavagno la concessione edilizia in sanatoria n. 77 in data 19 maggio 1992, cambio di destinazione d'uso da accessorio ad abitativo fatti oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 120 - prot. n. 1320/86 rilasciata in data 27 settembre 1993, l'installazione dei pannelli fotovoltaici è stata fatta oggetto della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) n. 41/10 - prot. n. 6246 ricevuta dal Comune di Lavagno in data 14 maggio 2010. Richiesta del permesso di costruire in sanatoria n. 01201549373150 del 26 marzo 2022 (ricevuta n. 0071112022000000774) ed ha altresì formulato apposita domanda, ricevuta dal servizio S.I.T. e pianificazione della Provincia di Verona in data 31 marzo 2022 con il n. opec2112.20220401181229.08467. La parte venditrice dichiara, ai sensi del R.D. 27.7.1934 n. 1265 così come modificato dal D.P.R. 22.4.1994 n. 425: che il fabbricato di cui sono porzioni le due abitazioni innanzi descritte (subb. 3 e 7) è stato fatto oggetto della</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dichiarazione di abitabilità in data 25 agosto 1970 n. 30</li> <li>- dichiarazione di abitabilità in data 25 novembre 1993 successiva alla concessione in sanatoria n. 120,</li> <li>- dichiarazione di abitabilità in data 19 maggio 1992 successiva alla concessione in sanatoria n. 77.</li> </ul>				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento				260 mq
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 10, m.n. 418 sub. 3, Via Montelungo n. 30, piano S1-T, Cat. A/2, cl. 3, cons. vani 12, R.C. Euro 774,69				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio ██████████ del 26/07/2022, repertorio n. 74119, raccolta n. 37839, trascritto il 10/08/2022 ai nn. 36275 R.G. e 26446 R.P.				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	260	<b>Compravendita (€)</b>	490.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	1.884,62 €

### Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. C.14).

### Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge

---

attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

### Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione,

---

seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Lavagno (VR), via Montelungo 23	Lavagno (VR), via Monte Baldo 5A	Lavagno (VR), via Montelungo 30	
	data atto: 30/03/2023	data atto: 21/06/2021	data atto: 26/07/2022	data valutazione: Marzo 2025
anno costruz./agibilità: 1972	anno costruz./agibilità: 2012	anno costruz./agibilità: 1992		
Prezzo di mercato PRZ(€)	435.000,00	380.000,00	490.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	273	234	260	375
Autorimessa AUT (mq)	40	29	0	20
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	3	4	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	3	3	4	4
Superficie commerciale SUP (mq)	293	248,5	260	385

### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 435.000,00 * 1,00 / 293 = 1.484,64 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 380.000,00 * 1,00 / 248,50 = 1.529,18 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 490.000,00 * 1,00 / 260 = 1.884,62 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.884,62 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.484,64 \text{ €/mq}$$

### Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$$[i(\text{AUT})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{AUT}) = 1.484,64 * 0,50 = 742,32 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 1.484,64 * 0,50 = 742,32 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 1.484,64 * 0,50 = 742,32 \text{ €/mq}$$

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 20.000

### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 60.000

<b>Tabella Prezzi Marginali</b>				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo medio dei contratti	1.484,64	1.529,18	1.884,62	
Superficie principale S1 (mq)	1.484,64	1.484,64	1.484,64	
Autorimessa AUT (mq)	742,32	742,32	742,32	
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	60.000,00	60.000,00	60.000,00	

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	435.000,00	380.000,00	490.000,00
S1 (mq)	151.433,45	209.334,47	170.733,79
AUT (mq)	-14.846,42	-6.680,89	14.846,42
STF (n)	20.000,00	20.000,00	0,00
STM (n)	60.000,00	60.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>651.587,03</b>	<b>662.653,58</b>	<b>675.580,20</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(675.580,20 - 651.587,03) * 100] / 651.587,03 = 3,68\% < 10\%.$$

#### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(675.580,20 + 651.587,03 + 662.653,58) / 3 = 663.273,61$ .

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 663.000,00 €, pari a circa 1.722,07 €/mq.

#### **B.1.14.1 Adeguali e correzioni della stima**

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	68	1.722,08	117.101,30	117.101,30
1.b	Autorimessa	20	861,04	17.220,78	17.220,78
1.c	Appartamento	307	1.722,08	528.677,92	528.677,92
<b>Totale 1.a + 1.b + 1.c</b>				<b>663.000,00</b>	<b>663.000,00</b>

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

**Si applica una riduzione del valore totale del compendio immobiliare del 5%, considerando che l'altezza interna dell'unità 1.a è inferiore a 2,70 m. Questa**

---

**condizione potrebbe rappresentare una difformità edilizia la cui sanabilità è attualmente incerta e dipende da specifiche verifiche tecnico-amministrative.**

**Quindi il valore totale risulta: 629.850,00 € - Valore arrotondato: 630.000,00 €.**

**Valore dell'immobile 1.a + 1.b + 1.c per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 542.000,00.**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **25.000 Euro**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: informazione da verificare con il Curatore
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **63.000,00 Euro (valore diritto 1/1)** (circa 141,00 €/mq) - adeguamento del 10%.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

**B.1.14.2 Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile 1.a per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 542.000,00**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

---

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

---

Verona, 23/04/2025

Il C.T.U.  
Monica Picchio



---

**C ALLEGATI LOTTO UNICO**

**C.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

~~**C.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**~~

~~**C.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**~~

~~**C.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**~~

~~**C.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

**C.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**C.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**C.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

~~**C.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**~~

**C.10 TITOLI ABILITATIVI**

~~**C.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**~~

**C.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**C.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

**C.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE**

~~**C.15 SPESE CONDOMINIALI**~~