
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTE DA 1 A 4

Esecuzione Immobiliare	285/2024
Giudice	Dott. Ssa Paola Salmaso
Creditore precedente	COSTRUZIONI EDILI TODESCHINI MARCO S.R.L.
Parte eseguita	[REDACTED]

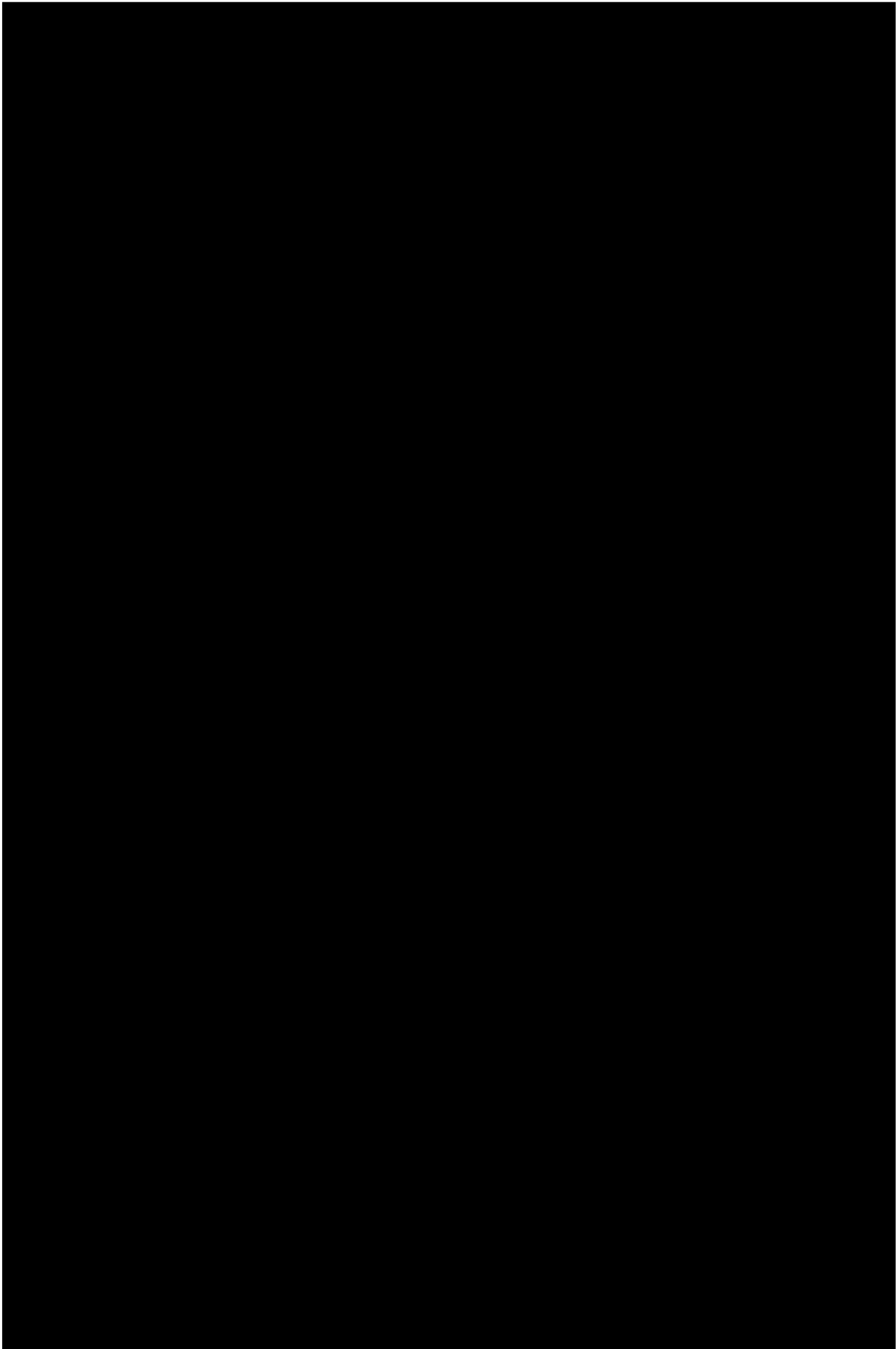
Esperto Stimatore

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

Custode Giudiziario

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

	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
	37
	37
	38
	39
	40



40
40
44
45
45
46
47
48
48
49
49
49
51
51
51
51
52
52
52
52
53
53
54
54
54
54
54
54
54
55
56
57
57
57
58
59
59

	60
	60
	61
	61
	61
	61
	61
	61
	63
	63
	63
	64
	64
	64
	64
	64
	64
	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.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);


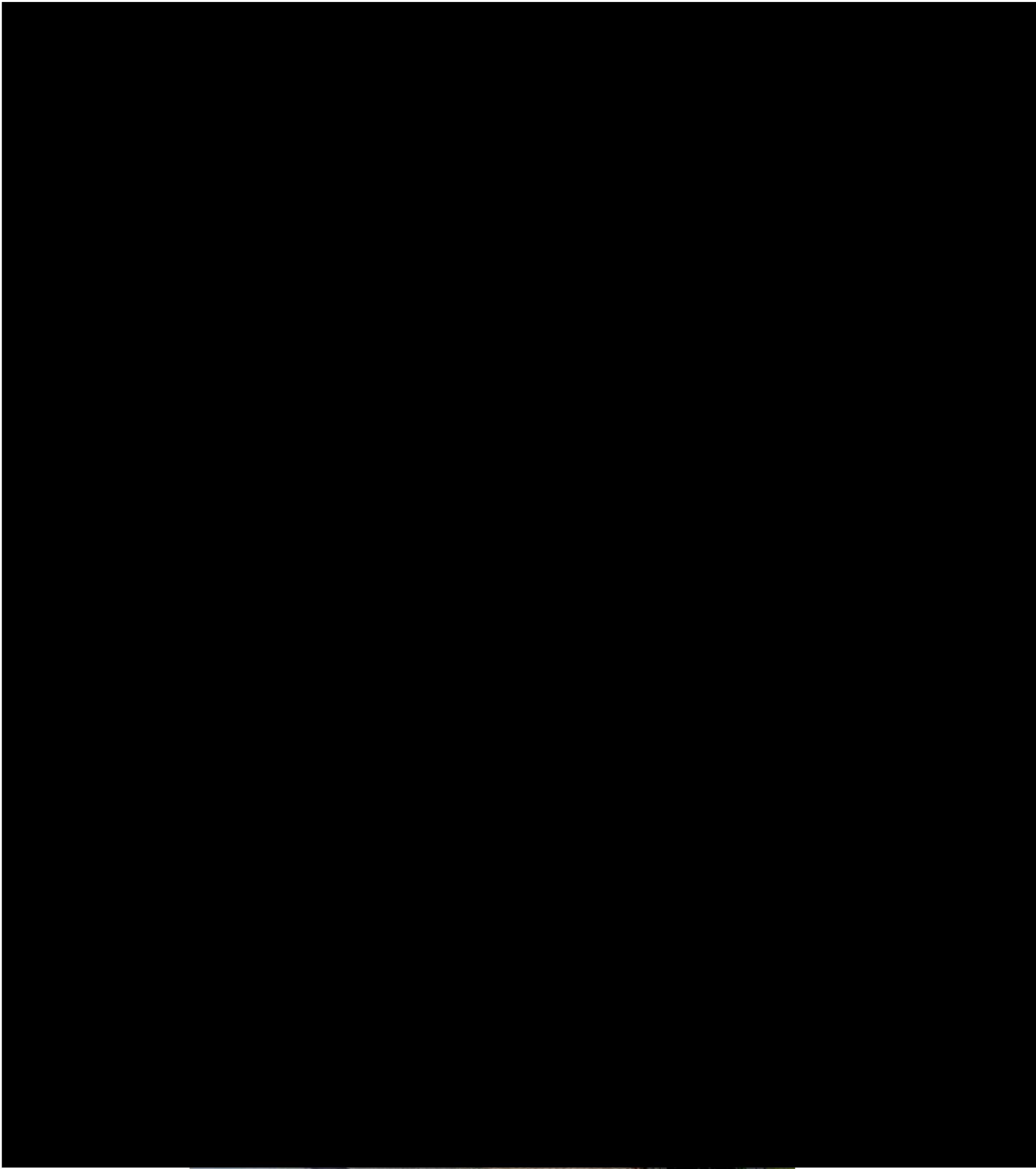


I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

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.

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



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

*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.*

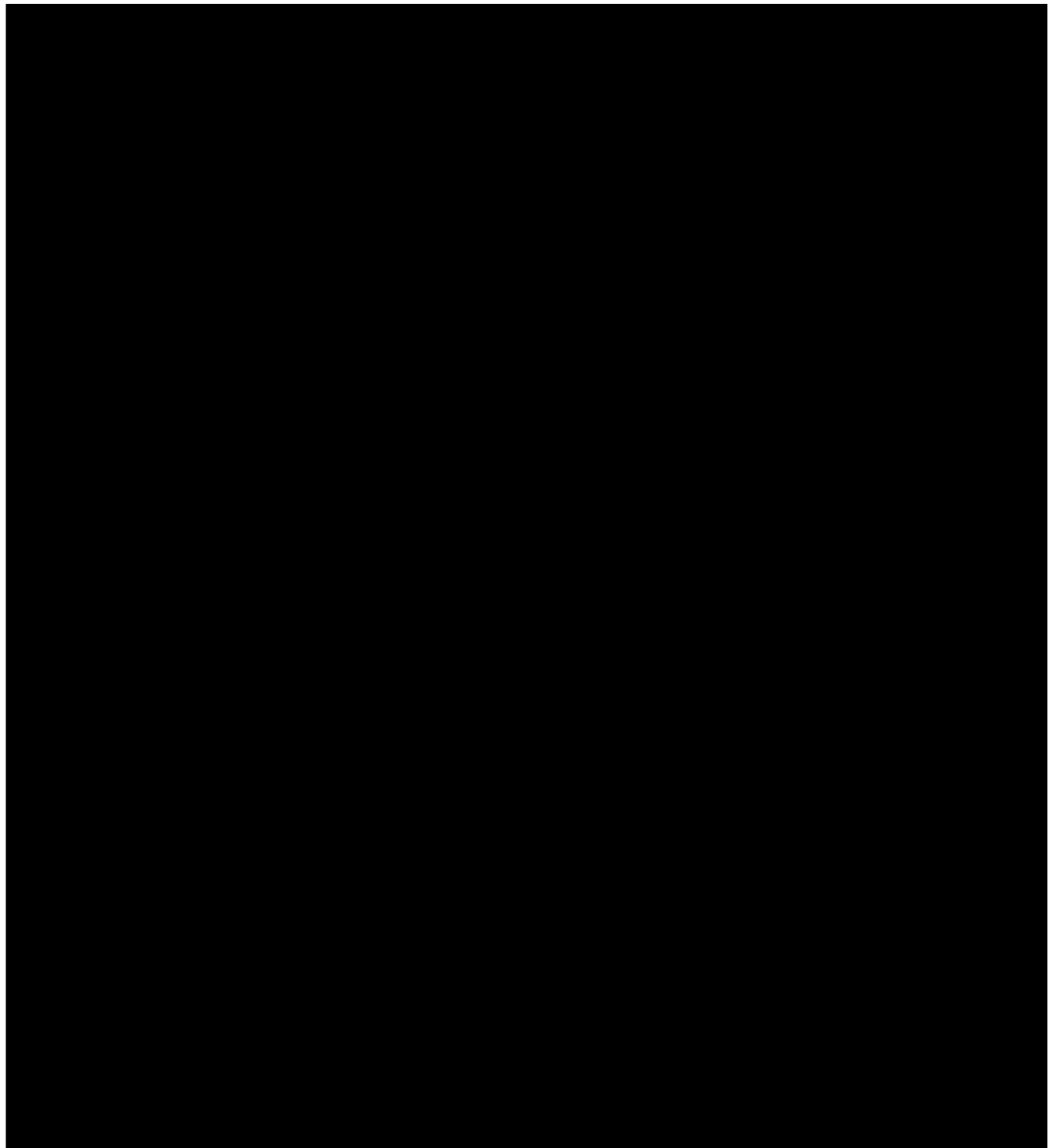
Tribunale di Verona E.I. n. 285/2024 R.E.
Giudice: Dott. Ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: Arch. Davide Iembo
Custode: Avv. Tommaso Trevisiol

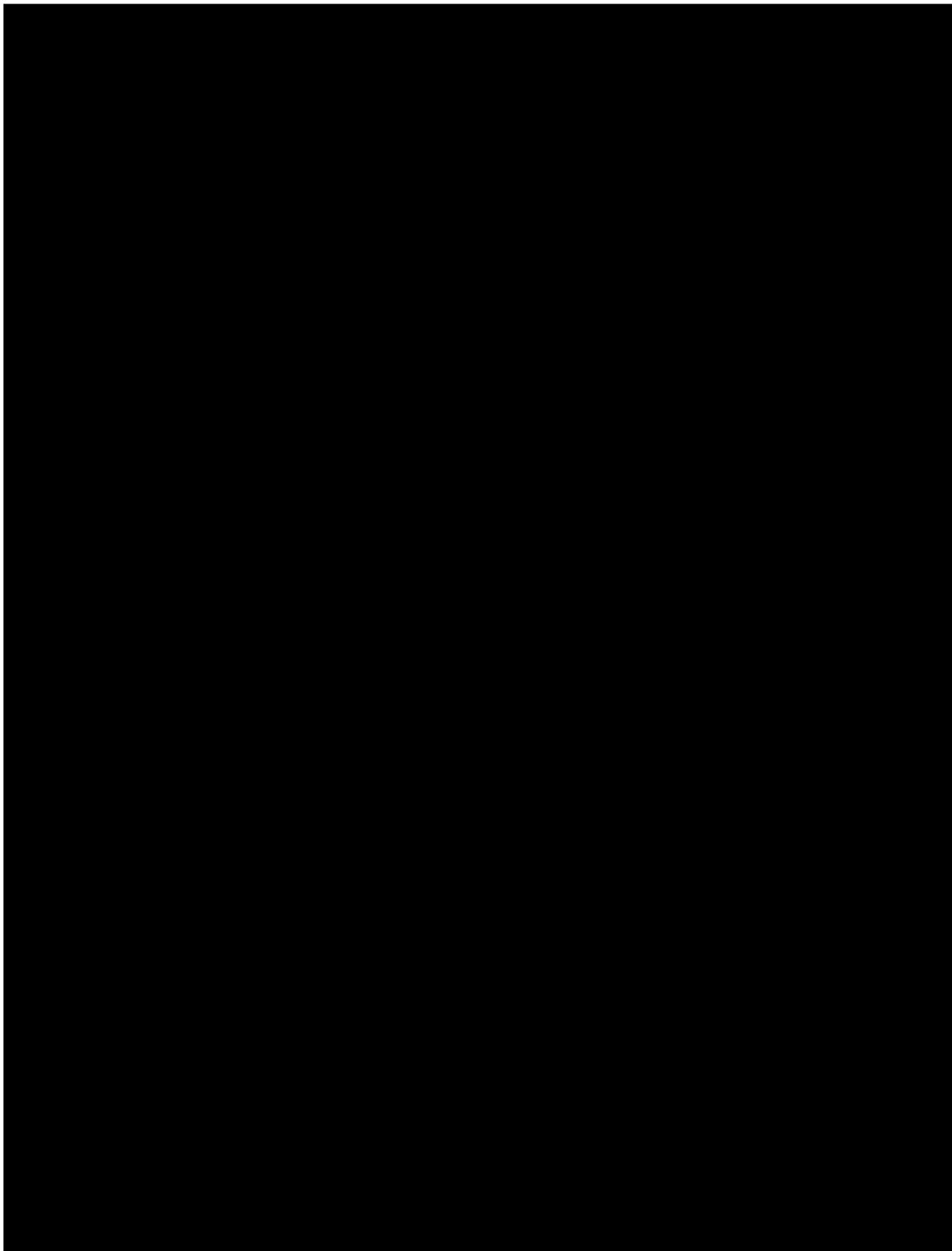
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

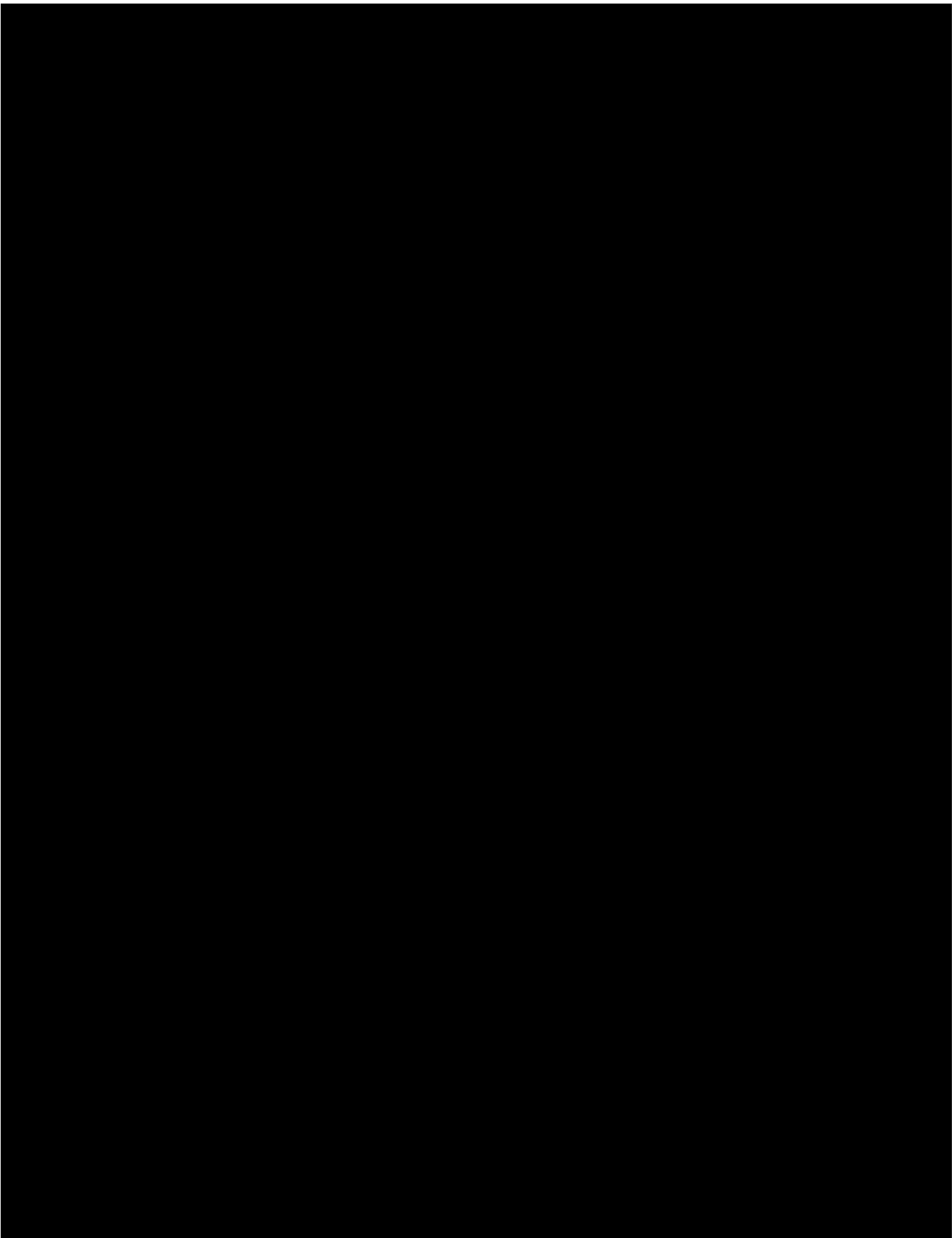
Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, riferita agli immobili e terreno oggetto di perizia, in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]









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 Quaratino 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.

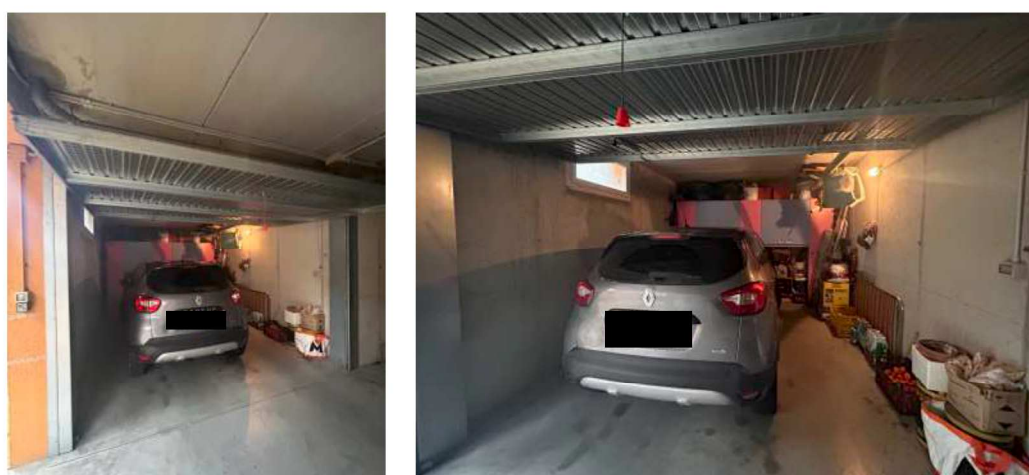


Camera matrimoniale

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.

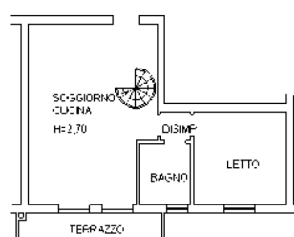
Dal vano scale principale, scendendo al piano interrato, mediante un vano filtro si accede alla corsia di manovra dei garage. Qui sulla destra troviamo il box auto di pertinenza dell'appartamento che si compone di un unico ambiente, di altezza netta interna 2,65 mt e dimensioni di circa 5,00x3,60 mt.



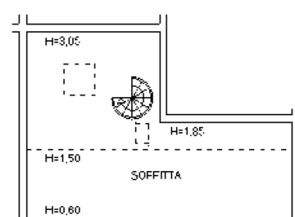
Box auto sub. 22

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.

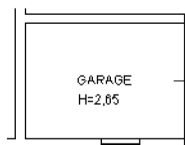
PIANO SECONDO



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 **██████████**
- **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 **██████████**

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] [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]
[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'Agencia 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

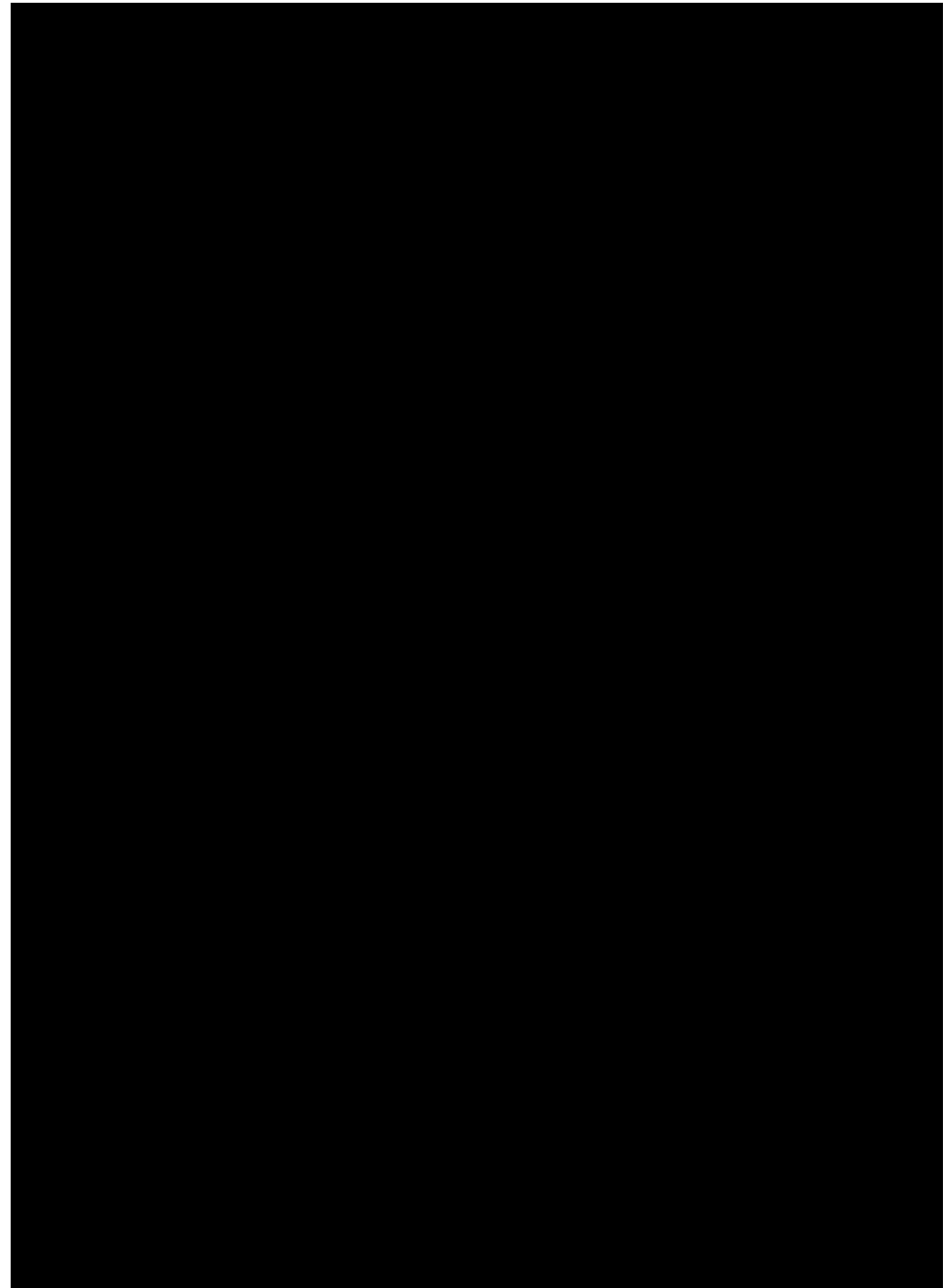
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
(esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni) € 4.000,00

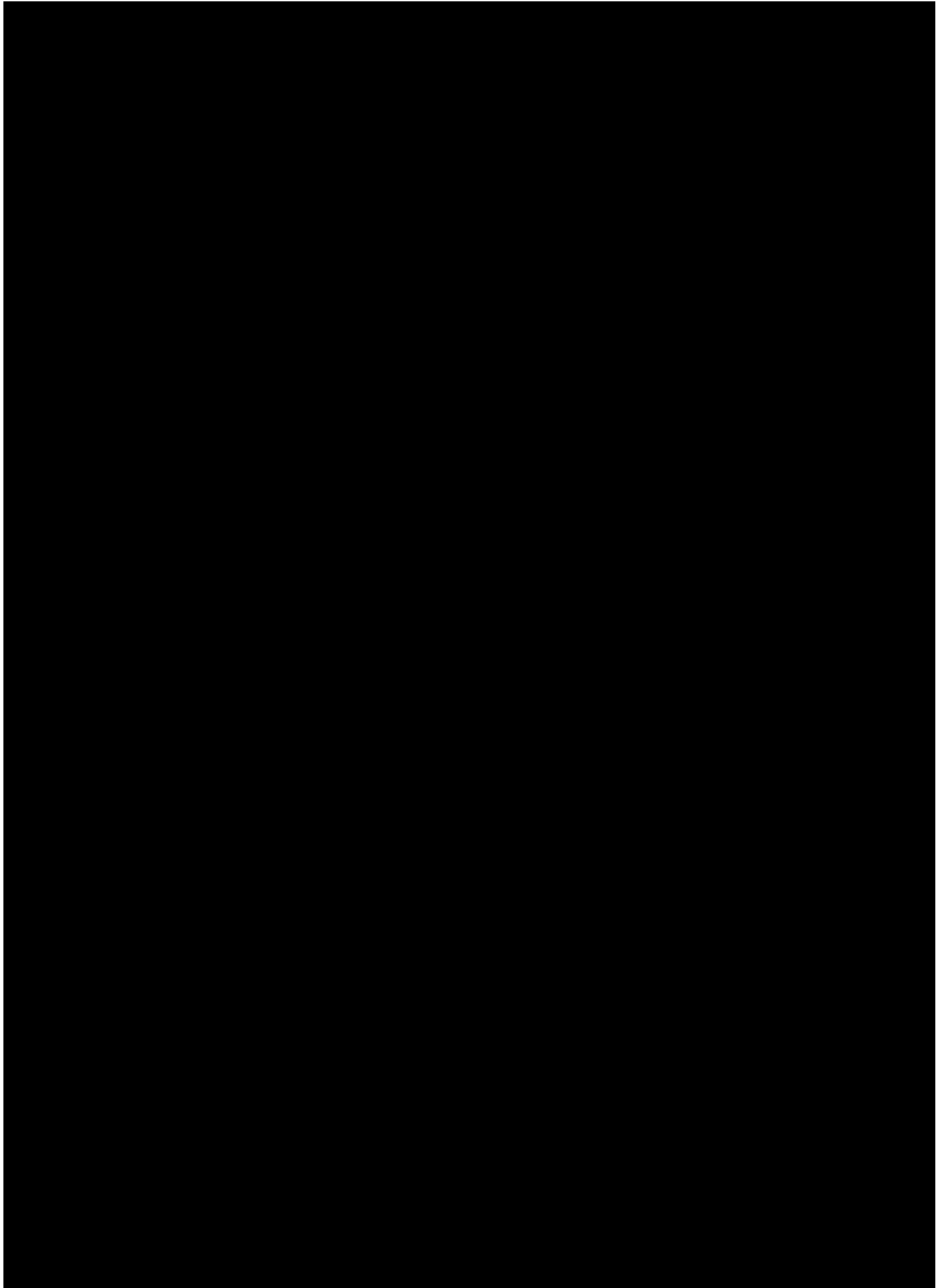
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 8% € 12.136,70

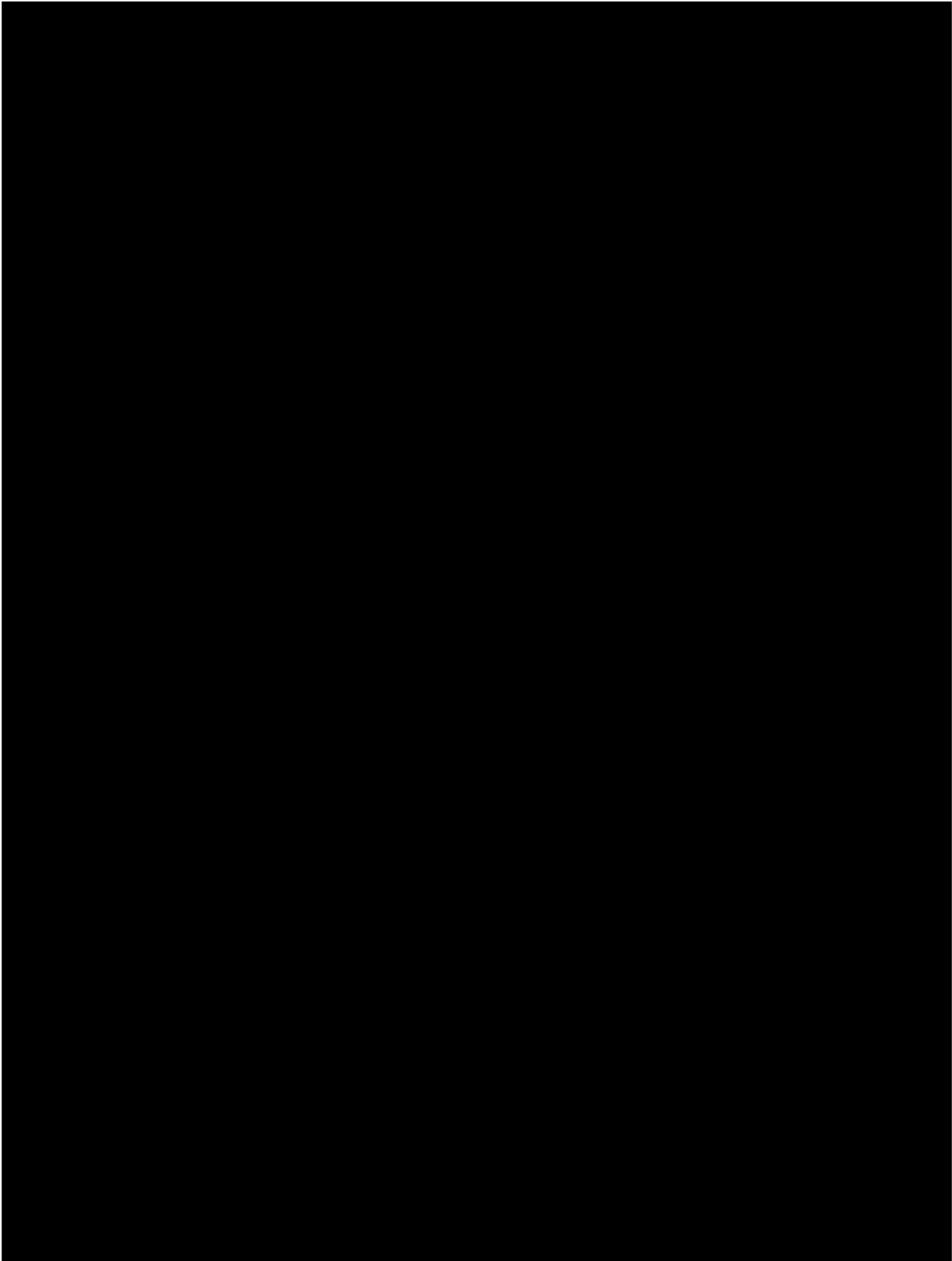
D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

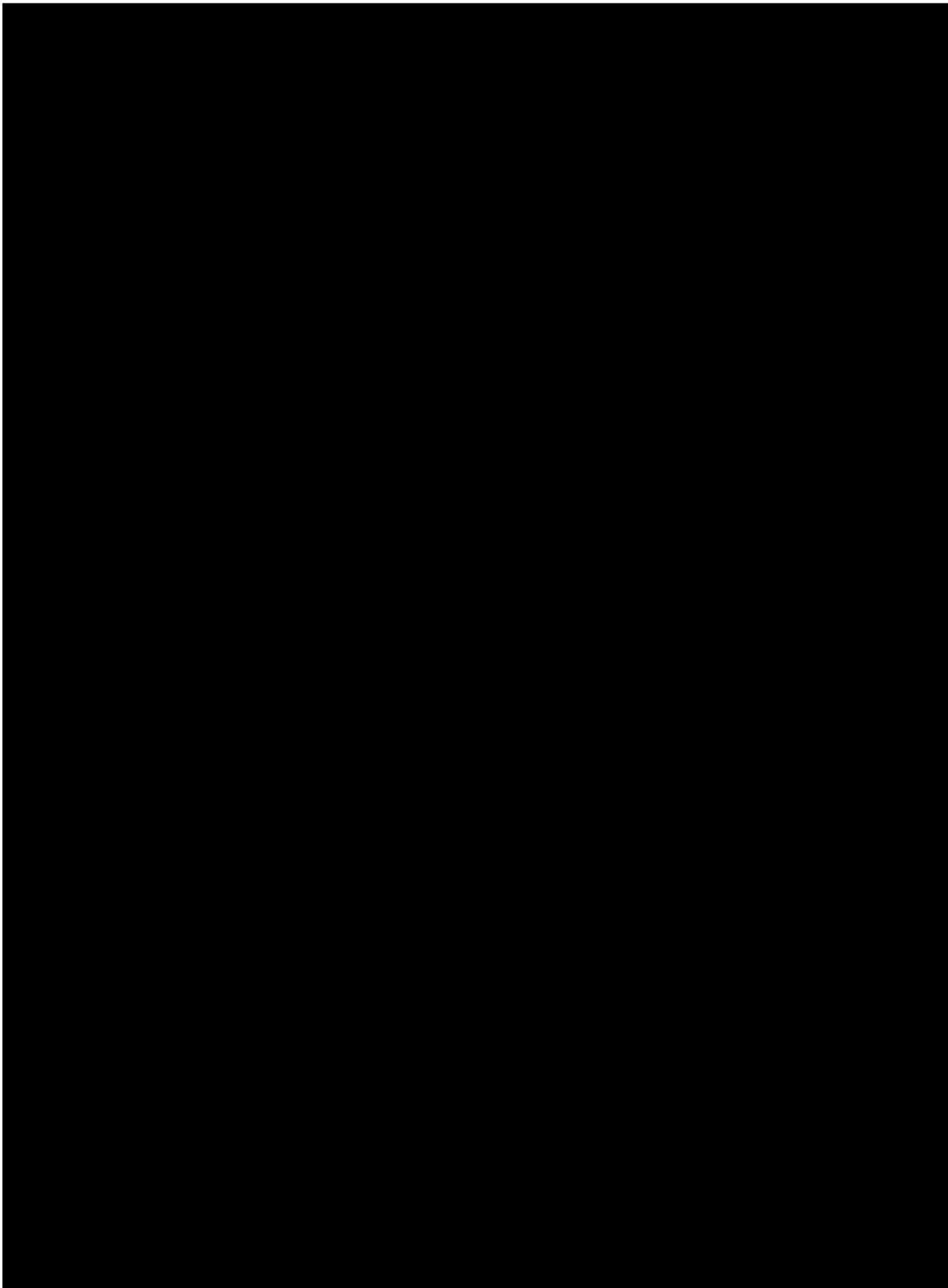
Valore dell'immobile **LOTTO 2** al netto delle decurtazioni € 134.572,01

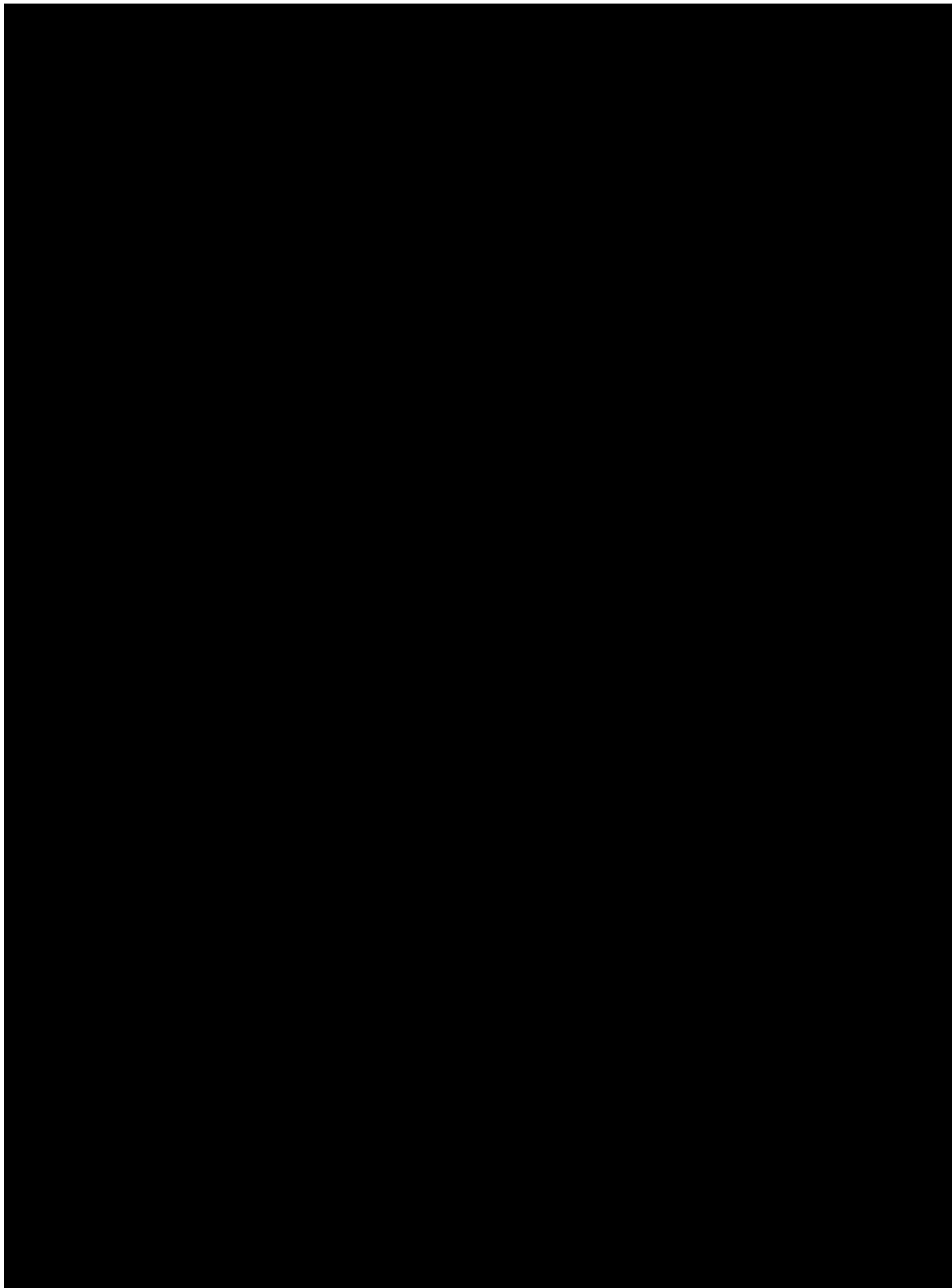
Si arrotonda a **€ 134.500,00**

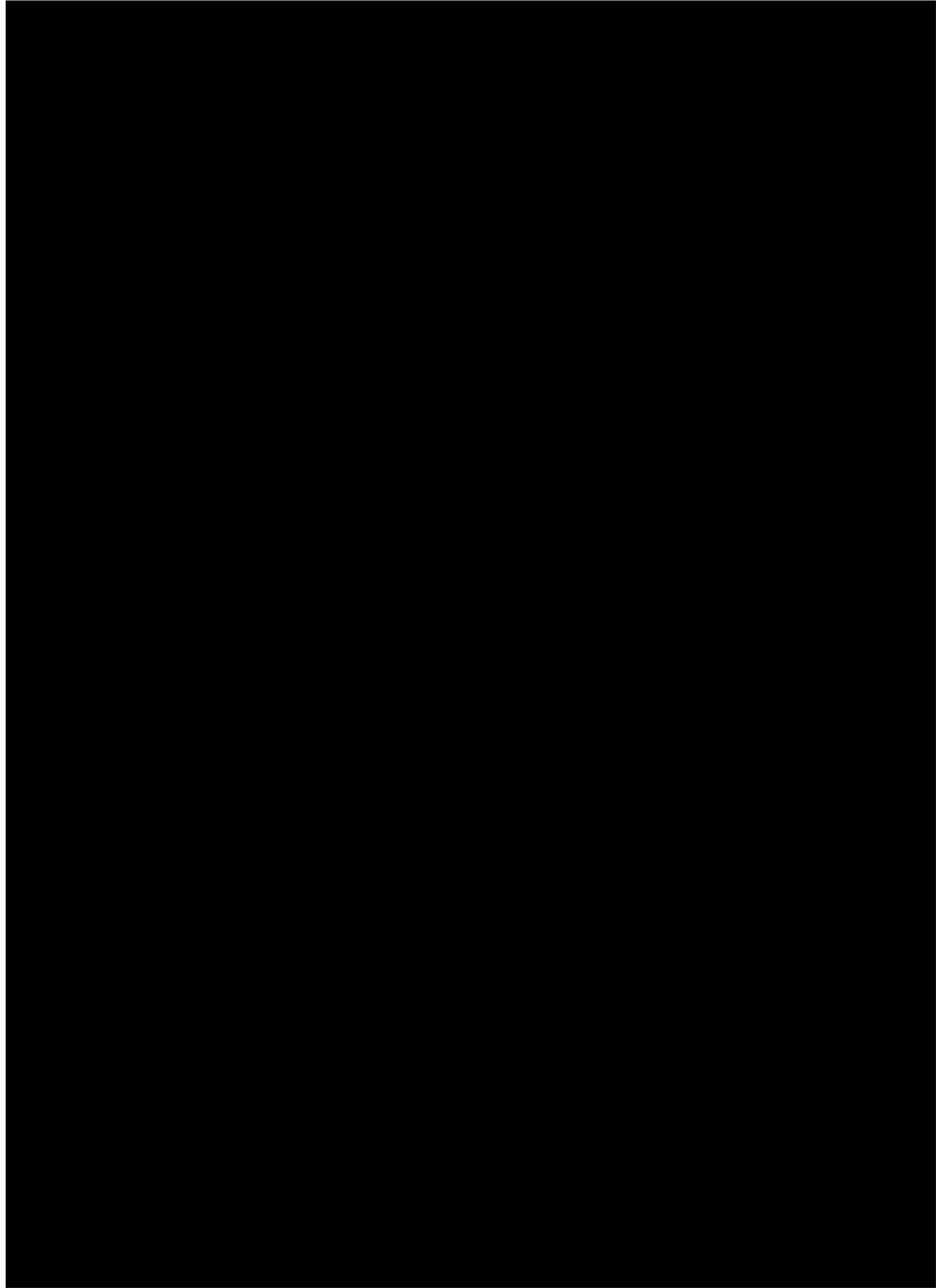


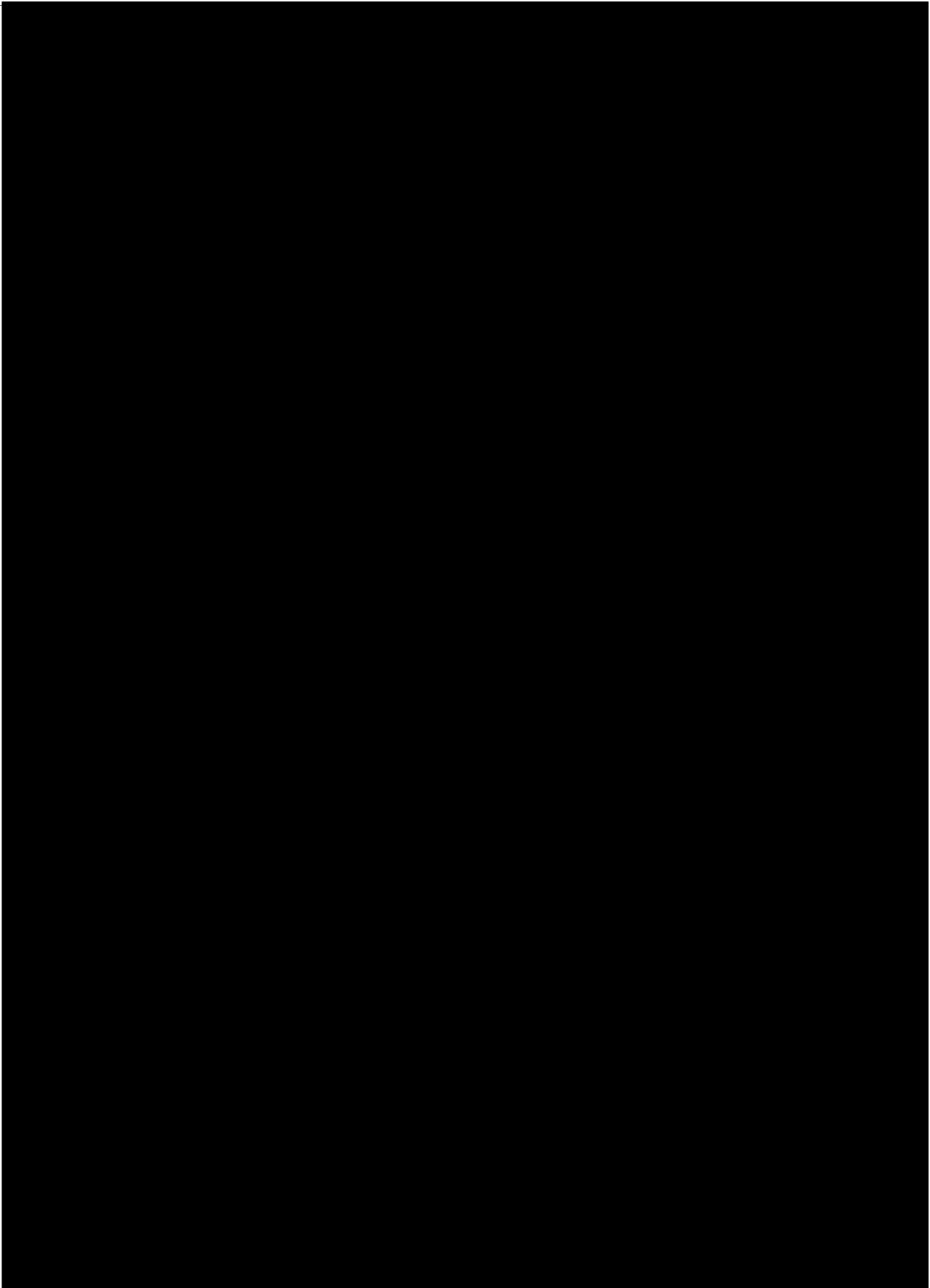


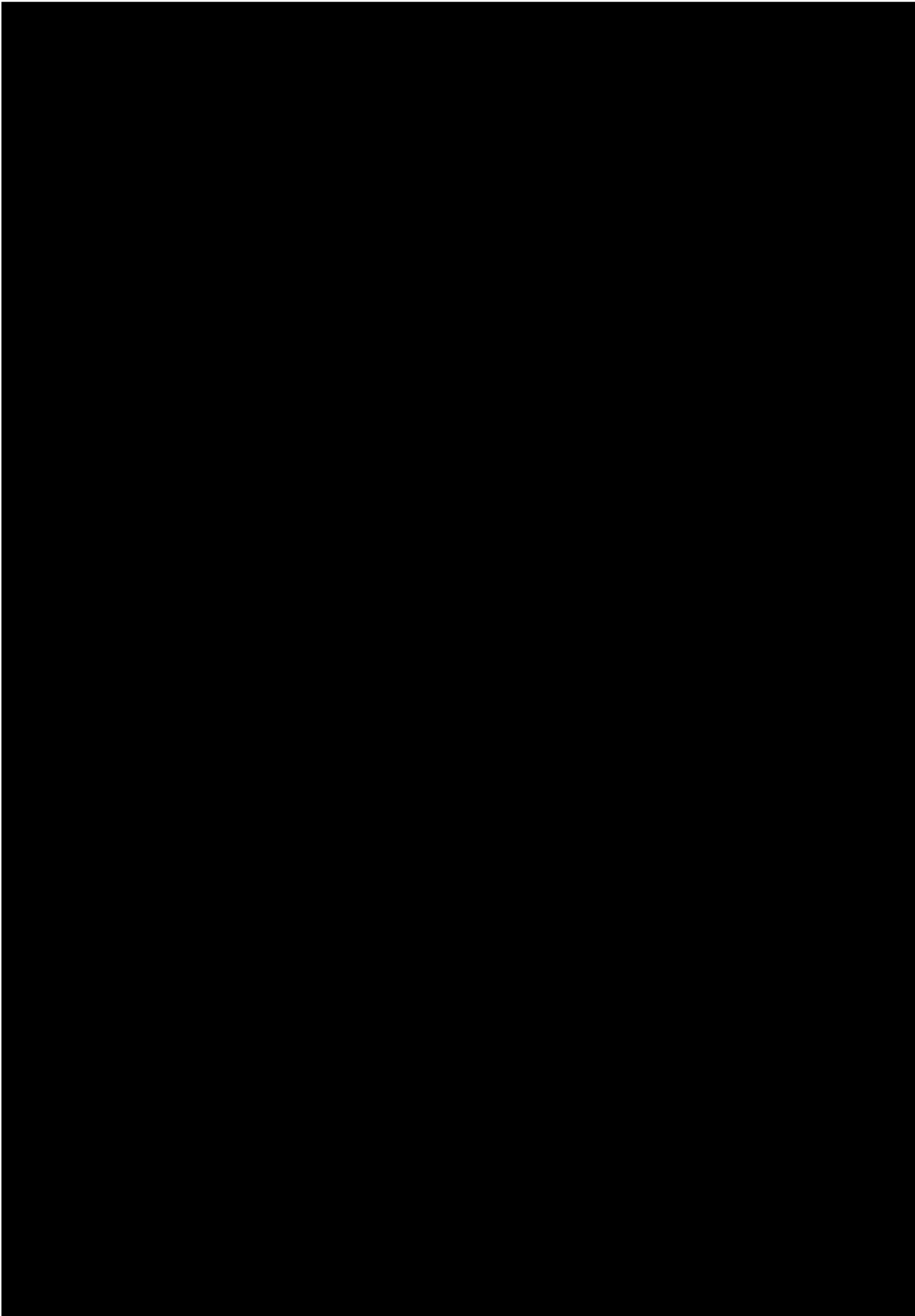


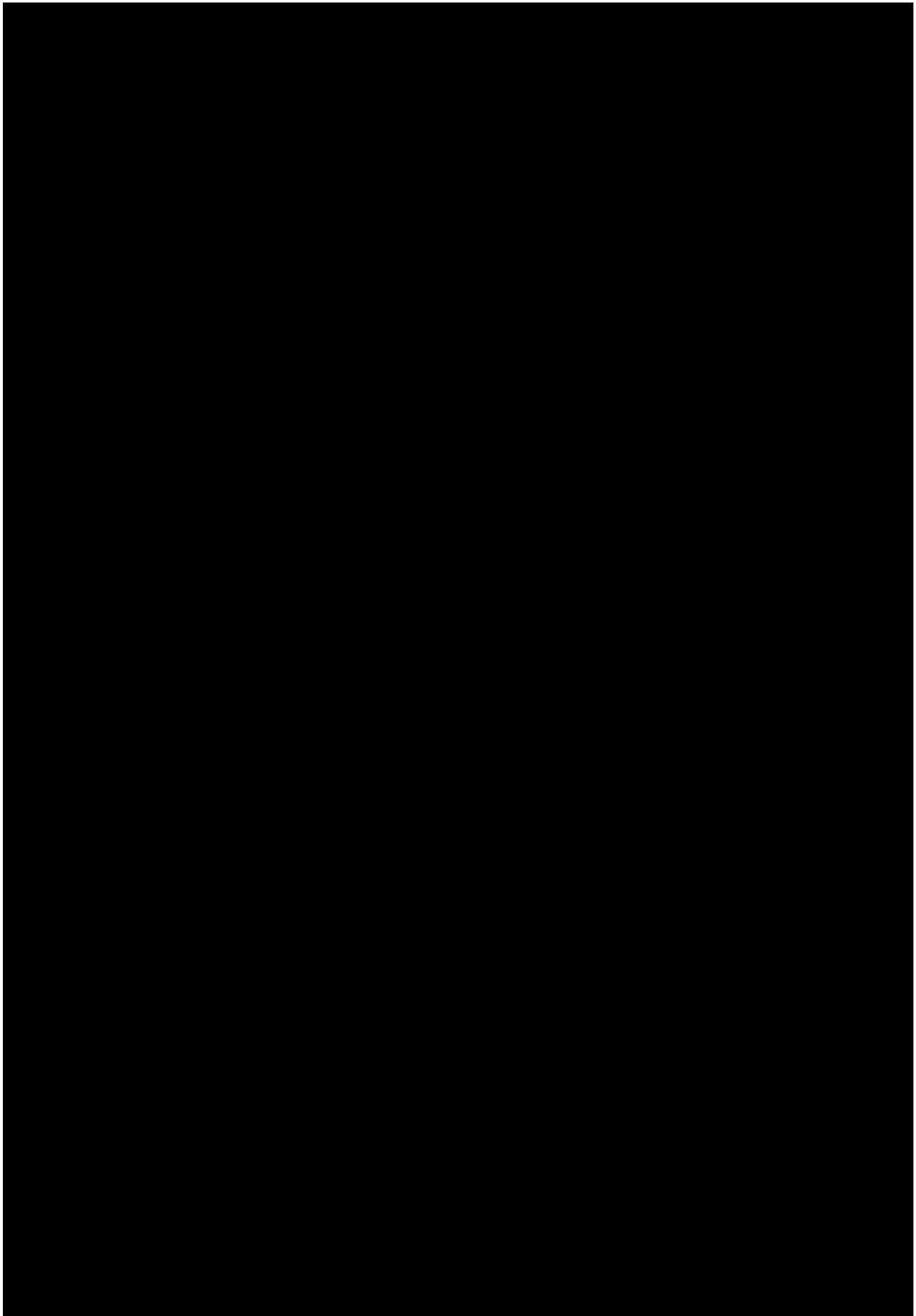


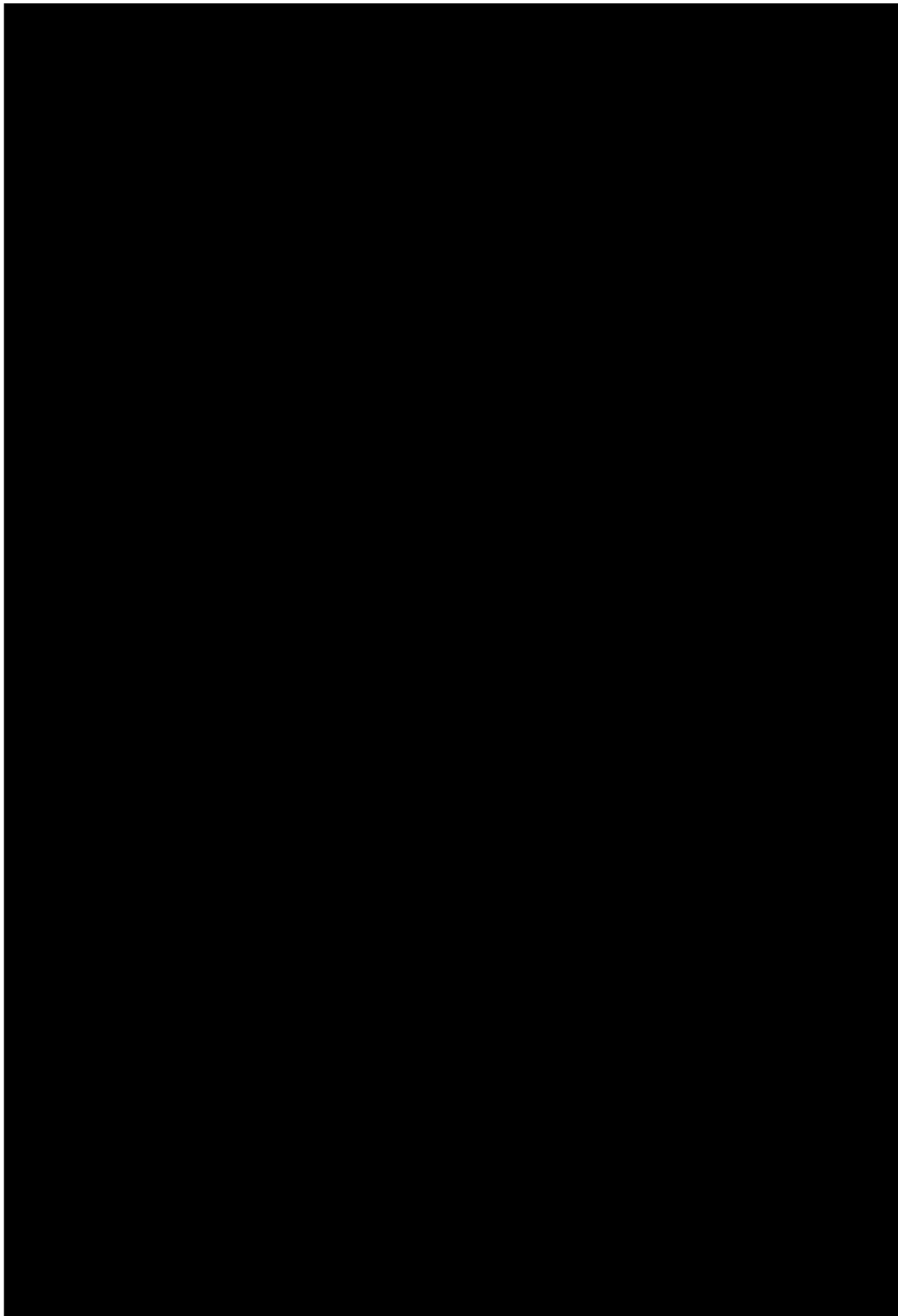


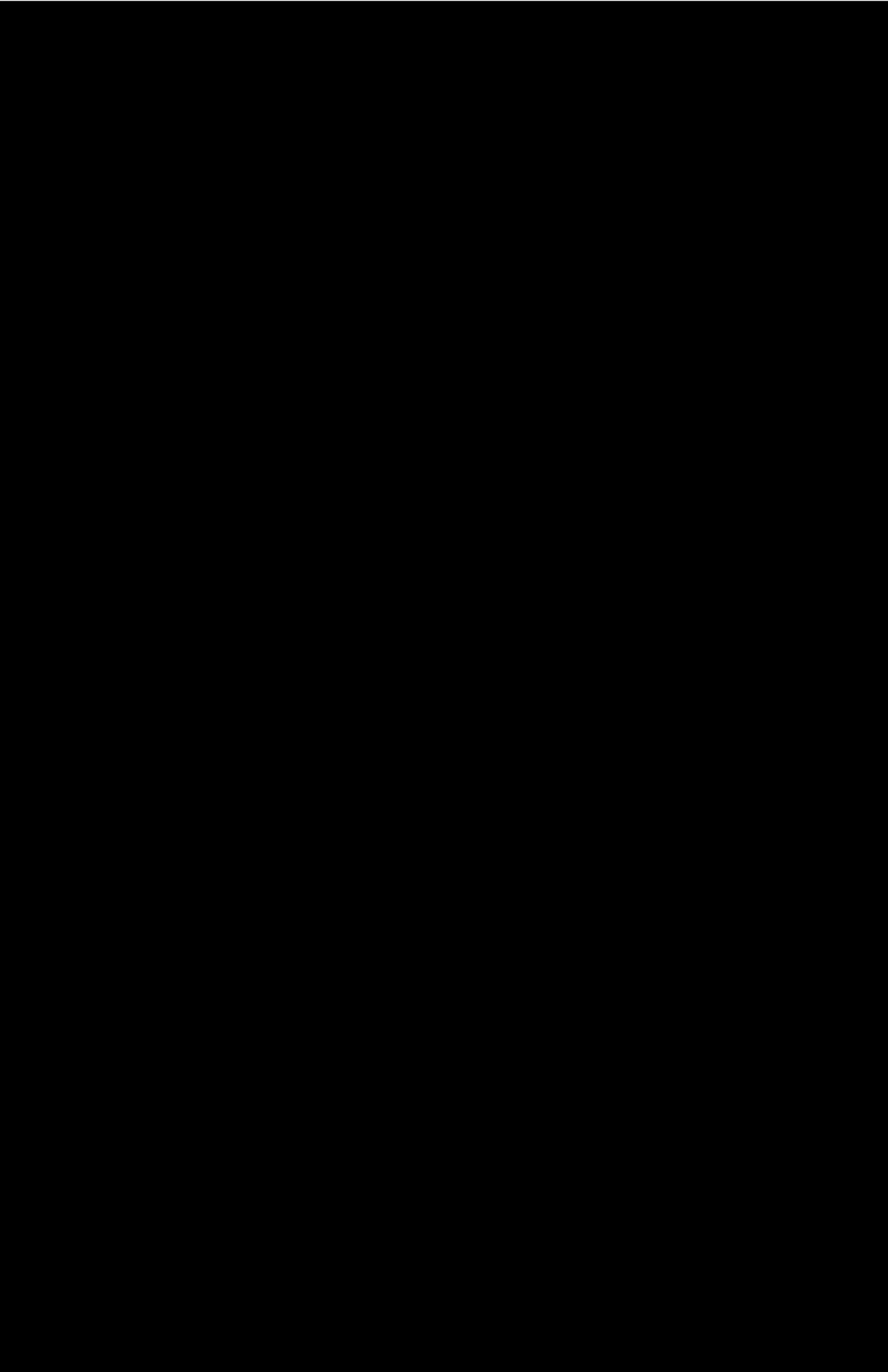




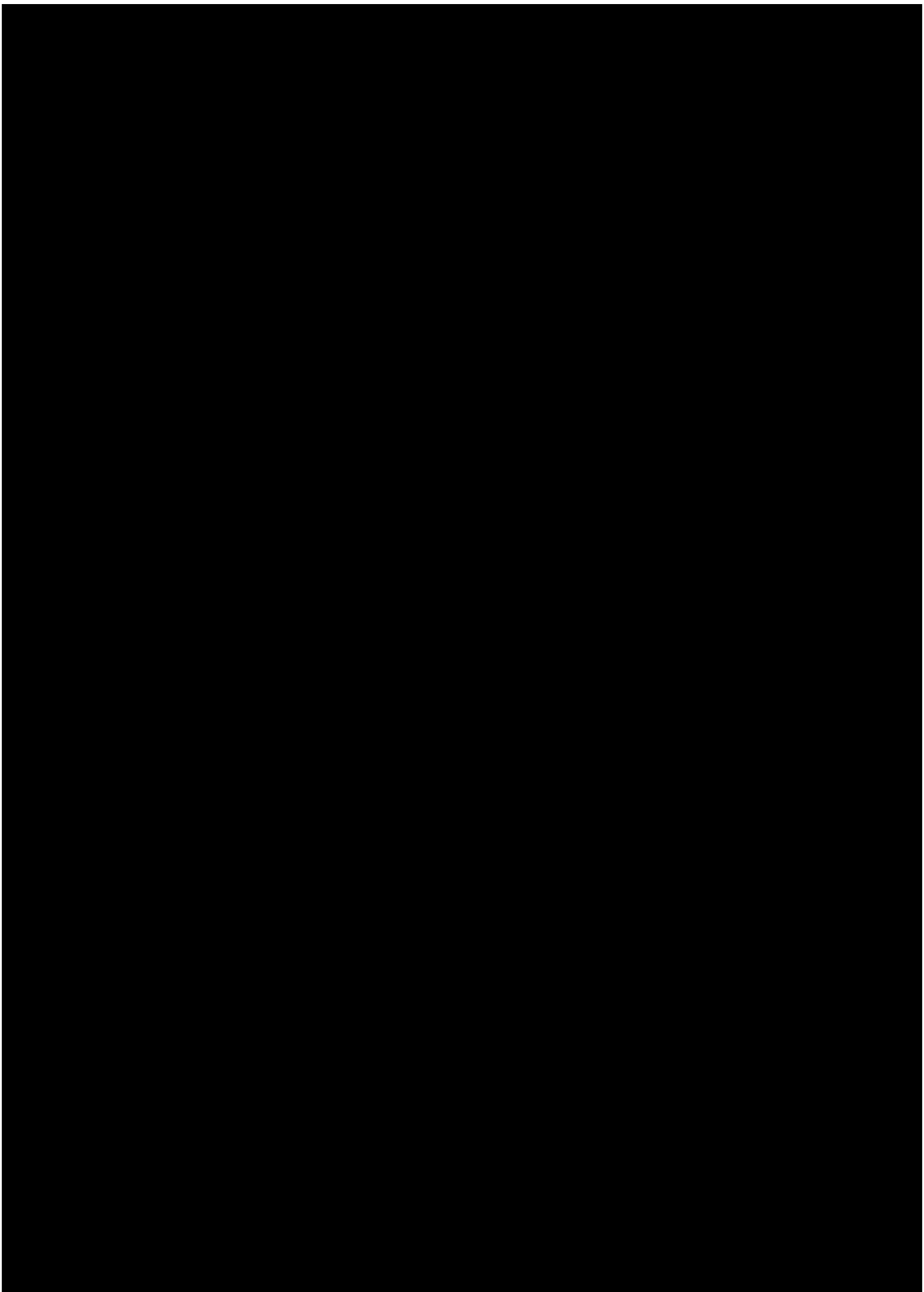


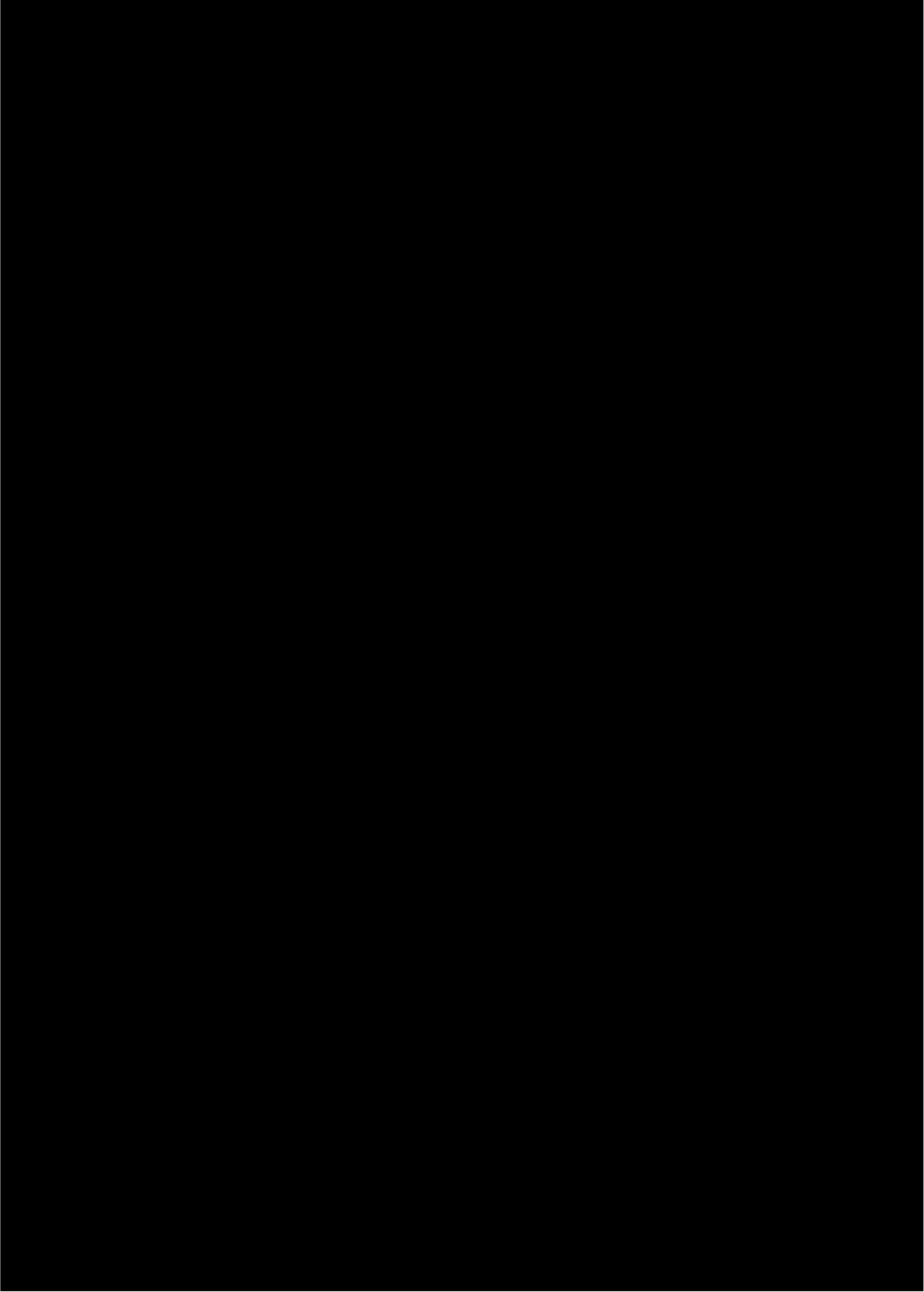


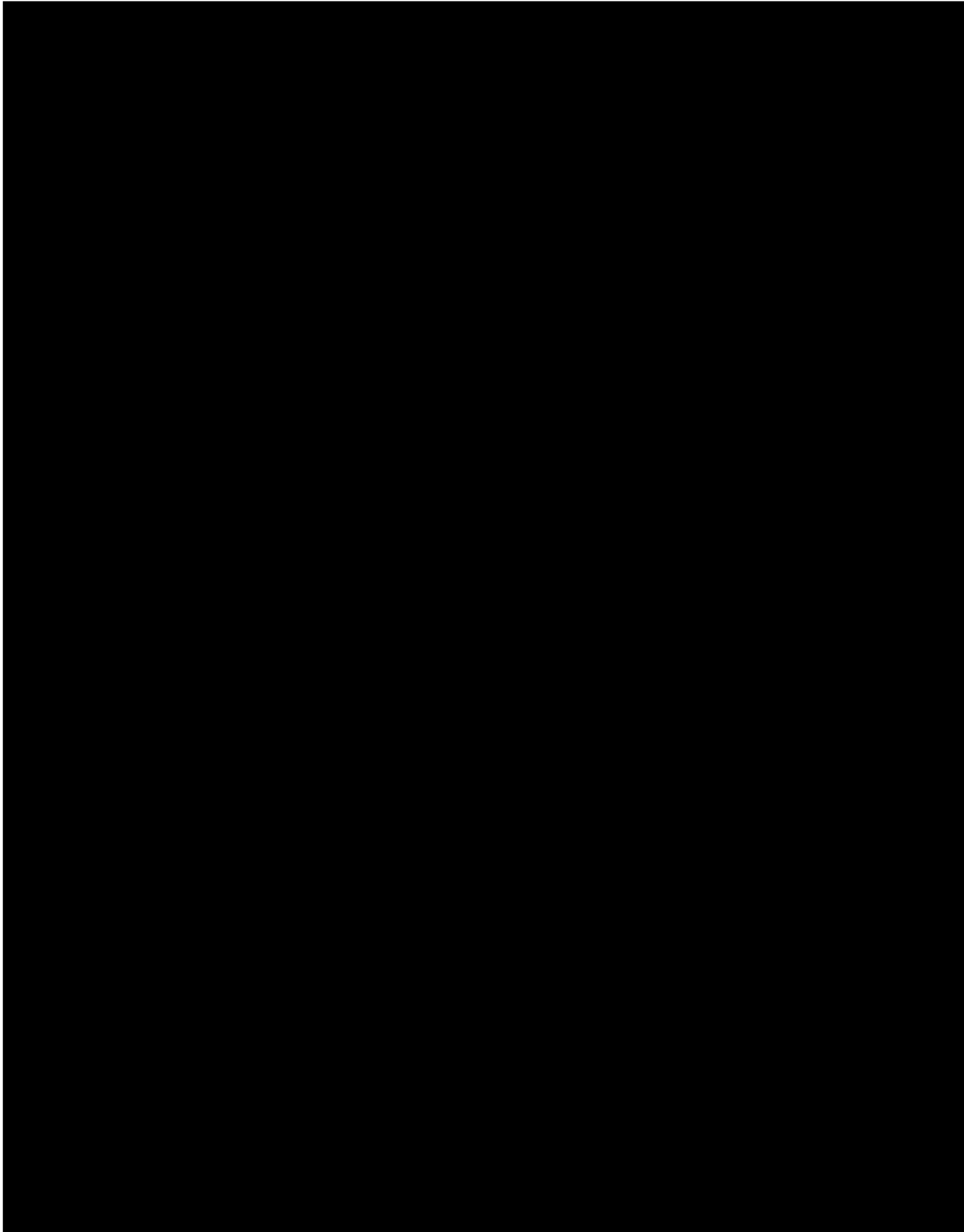


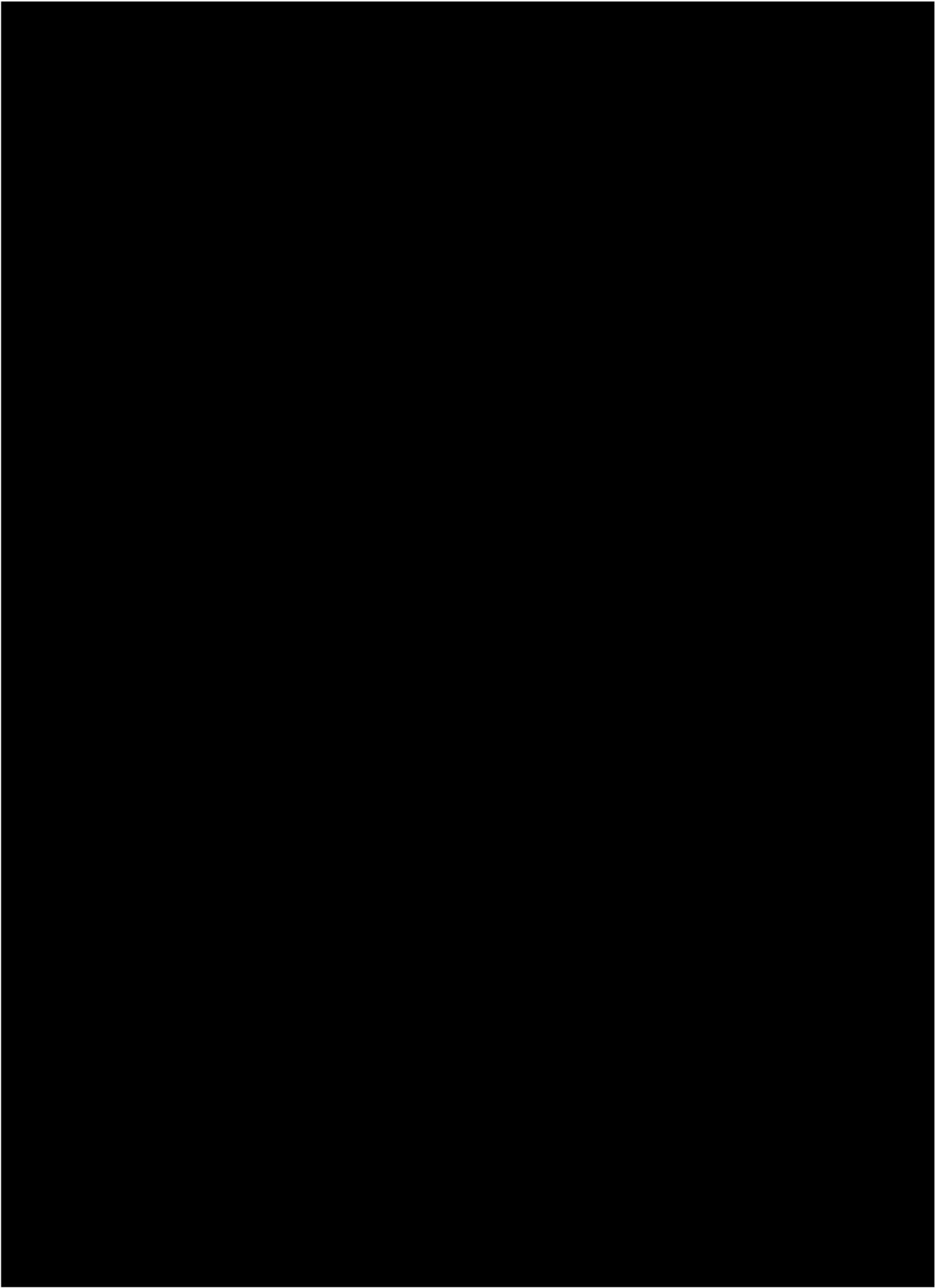


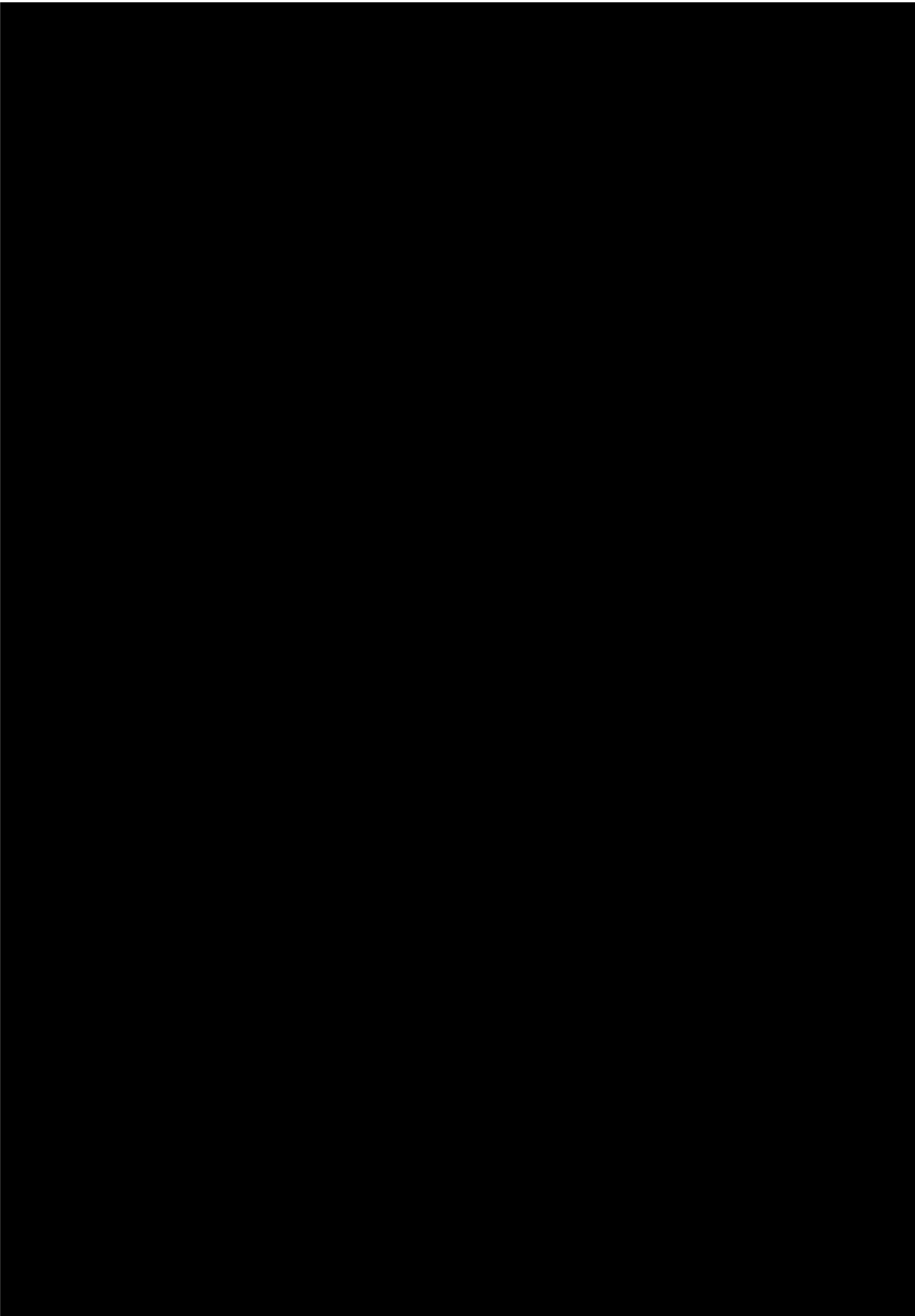


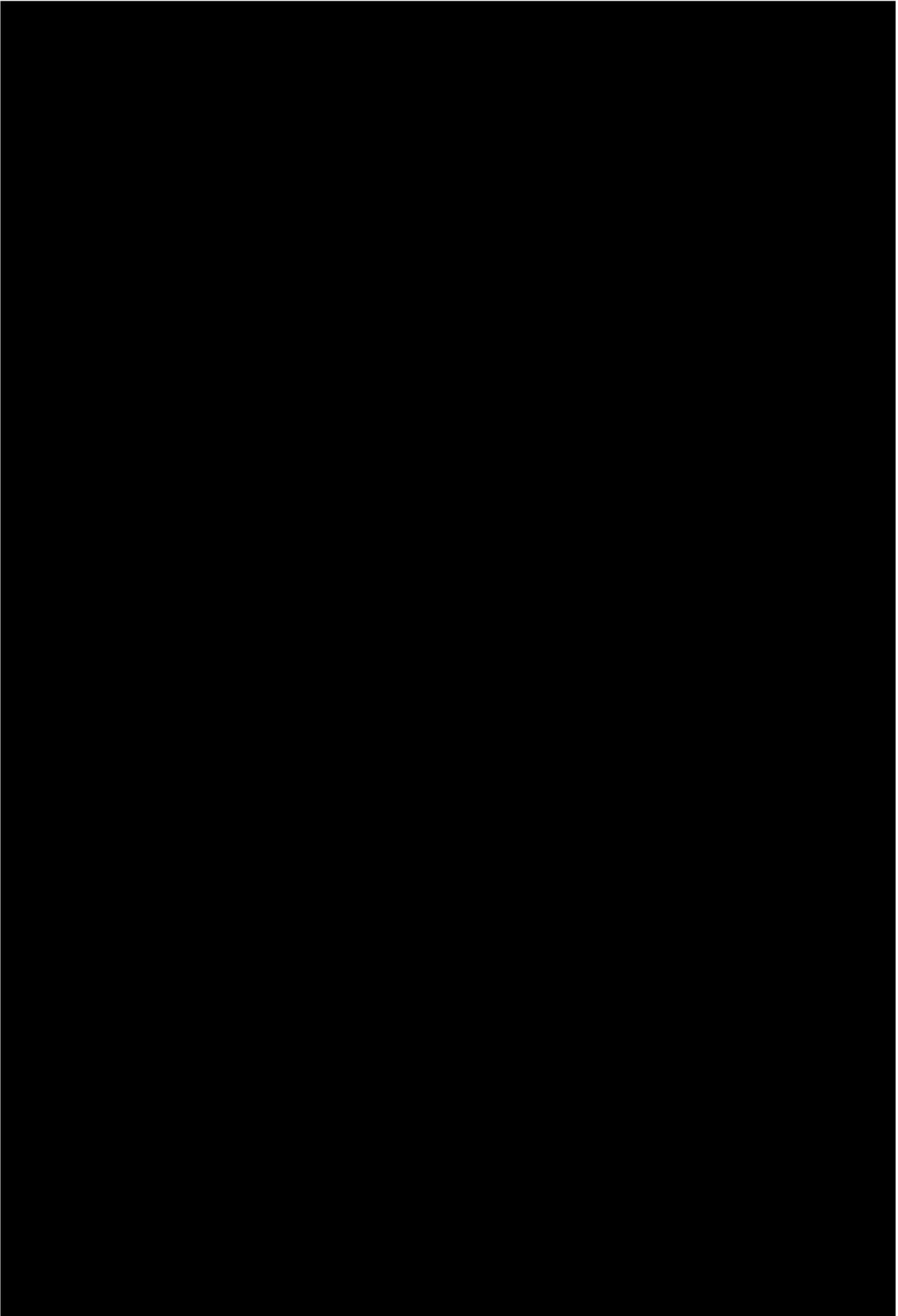




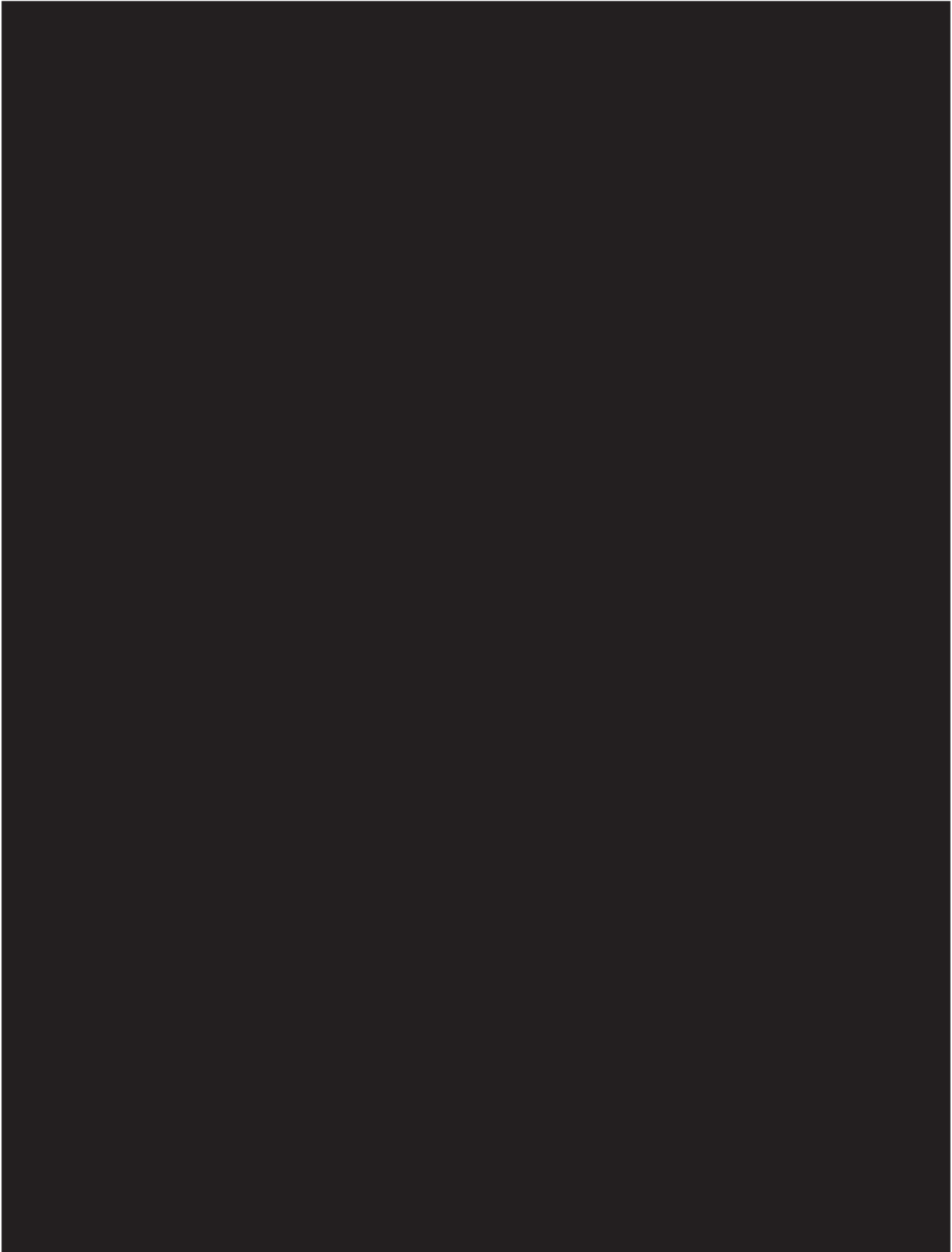









ROSSI,





Verona, 15/03/2025

Il perito estimatore
Arch. Davide lembo

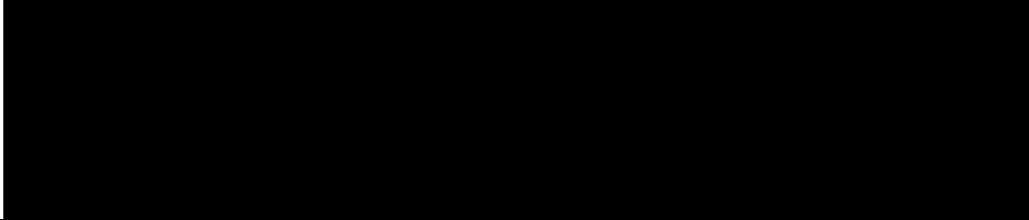
E. ALLEGATI GENERALI (comuni ai lotti)

- 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



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
- 
- 