

1.1. TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 19/2026
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	
Parte esecutata	



VENTURI geom. Gianluca
Via Albere, 80/C
C.F. VNTGLC79T17L781N
P.IVA 03461820239
www.studiotecnicoventuri.com
info@studiotecnicoventuri.com – gianluca.venturi@geopec.it



Esperto Stimatore

GIANLUCA geom. VENTURI

E-mail: info@studiotecnicoventuri.com

PEC: gianluca.venturi@geopec.it

Via Albere, 80/C – 37138 - Verona

Cell. 347/7281007

Custode Giudiziario

I.V.G. DI VERONA

E-mail: immobiliare@ivgverona.it

PEC: vegisrls@pec.it

Via Chioda, 80 – 37136 - Verona

Tel. 0459813484



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1.	LOTTO UNICO	5
D.1.1.	Proprietà	5
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.	Descrizione dei beni	7
D.1.3.1.	Contesto	7
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	15
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	15
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	16
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	17
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	18
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	18
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	18
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	18
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	19
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	19
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	20
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	20
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	20
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	21
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	21
D.1.13.	Valutazione del lotto	21
D.1.13.1.	Consistenza	21
D.1.13.2.	Criteri di stima	21
D.1.13.3.	Stima	22
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	22
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	23



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 19/2026
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà [REDACTED]
Tipologia immobile	Villa a schiera in un contesto trifamiliare disposta su 3 livelli fuori terra, uno interrato con autorimessa e giardino (soffitta al grezzo). Superficie commerciale mq. 292 circa.
Ubicazione	Lavagno (VR) – Via Monte Pasubio, 32
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 13 mapp. 276 sub. 1, 4
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 244.000,00
Stato di occupazione	Abitato da un esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione con opere di demolizione € 10.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	



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

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 19/2026 R.E.

Giudice: DOTT.SSA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. VENTURI GIANLUCA

Custode: I.V.G. DI VERONA



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

A seguito del recupero degli atti di provenienza e dopo la consultazione dei documenti prodotti da parte del creditore procedente si conferma che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano in piena proprietà, come segue

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

C. LOTTO UNICO

Trattasi di un'abitazione edificata su tre livelli fuori terra più un piano interrato e giardino esclusivo. Il tutto facente parte di un complesso di case a schiera (tre abitazioni).

Si ricorda che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile, a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, riguarda che il frazionamento del bene immobile sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

A seguito di richiesta dei titoli di provenienza presso gli archivi sono stati reperiti i seguenti atti (allegati alla presente perizia):

- *Atto di compravendita a rogito Notaio Eduardo Paladini del 18/12/1989, rep. n. 143708, trascritto presso la Conservatoria di Verona in data 20/12/1989 ai nn. R.G. 33168 e R.P. 23918; parte venditrice: [REDACTED]*



La provenienza risulta quindi anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici è emerso che entrambi gli esecutati risiedono in via Monte Pasubio, 32 (Comune di Lavagno) nell'abitazione oggetto di esecuzione. Gli stessi risultano sposati in regime di comunione dei beni.

I dati sopra citati sono meglio identificati nei certificati anagrafici allegati alla presente.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Da visure catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno:

- *Foglio 13 - mappale 276 - subalterno 1 - categoria A/2 - classe 4 - vani 10,5 - superficie catastale 251 mq - rendita catastale € 813,42 – via Cima Tre Croci, 32 – piani S1,T,1,2;*
- *Foglio 13 - mappale 276 - subalterno 4 - categoria C/6 - classe 3 – 23 mq - rendita catastale € 27,32 – via Cima Tre Croci, 32 – piano S1;*

Si segnala la variazione catastale del 27/01/2026 Pratica n. VR0016960 in atti dal 28/01/2026 per ESATTA RAPPR. GRAFICA (n. 16960.1/2026).

Il bene immobile oggetto di pignoramento risulta localizzato nel comune di Lavagno (VR) in via Monte Pasubio, 32 come evidenziato nell'estratto Google di seguito indicato (la visura indica un indirizzo errato).



La proprietà confina al catasto terreni (mappale 276) in senso NESO con il mp. 107 (via Monte Pasubio), torrente, mp. 106, mp. 551, mp. 625.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel comune di Lavagno (VR) in via Monte Pasubio, 32, in località a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da edilizia diffusa di tipo unifamiliare e plurifamiliare.

La zona si presenta con caratteristiche di ambito periferico rispetto ai principali centri urbani, con densità edilizia contenuta e contesto urbanistico di tipo ordinario, privo di particolari elementi di pregio.

Dal punto di vista dei collegamenti, l'area risulta servita da viabilità locale che consente il collegamento con i centri limitrofi e con il Comune di Verona, sebbene non direttamente inserita in assi viari di primaria importanza.

Per quanto riguarda i servizi, la zona dispone delle principali dotazioni di base (attività commerciali di vicinato, servizi essenziali), mentre per servizi di livello superiore è necessario fare riferimento ai centri abitati limitrofi.

Nel complesso, il contesto di inserimento può essere qualificato come residenziale ordinario, con livello di appetibilità medio, in relazione alla posizione periferica e alla tipologia edilizia prevalente.



D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e de fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da immobile a destinazione residenziale facente parte di un complesso edilizio, nello specifico "case a schiera".

Dall'analisi della documentazione edilizia acquisita (titoli risalenti agli anni '80 e successive pratiche) e dal sopralluogo effettuato, emerge che l'immobile presenta caratteristiche costruttive coerenti con l'epoca di realizzazione.

Lo stato di conservazione risulta complessivamente ordinario, con finiture e impianti tipici della tipologia edilizia, si evidenziano ammaloramenti delle superfici esterne in particolare di quelle poste a Nord e dell'umidità di risalita al piano interrato.

L'unità si sviluppa su più livelli ed è composta da:

- *piano interrato: suddiviso in vari locali accessori quali lavanderia, cantina, due ripostigli ed autorimessa;*
- *piano terra composto da soggiorno, pranzo, cucina e bagno con corte esclusiva di pertinenza e posto auto scoperto;*
- *piano primo: suddiviso in tre camere e due bagni;*
- *Piano secondo: attualmente al grezzo adibito come soffitta.*



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. **VR0016960** del **27/01/2026**

Comune di Lavagno

Via Cima Tre Croci

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 276

Subalterno: 1

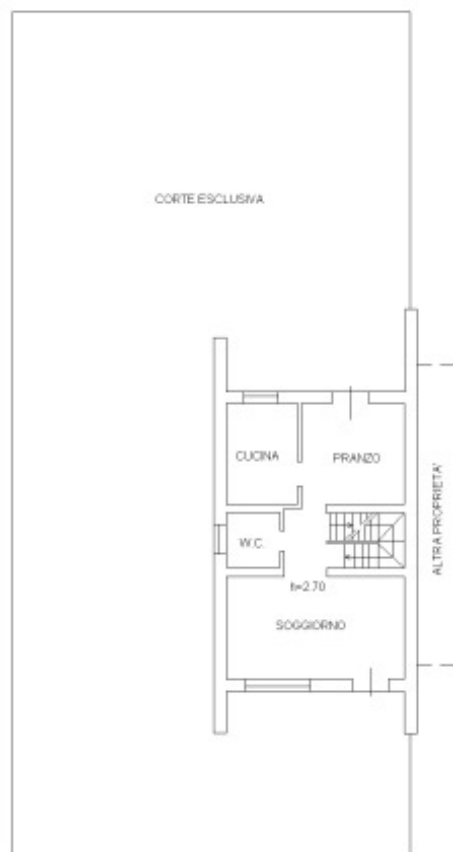
Compilata da:

Grigoli Castaldi Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 02732



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



MODELARIO
F. Cat. N. V. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(E. DECRETI LEGGE 1. APRILE 1978, N. 30)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

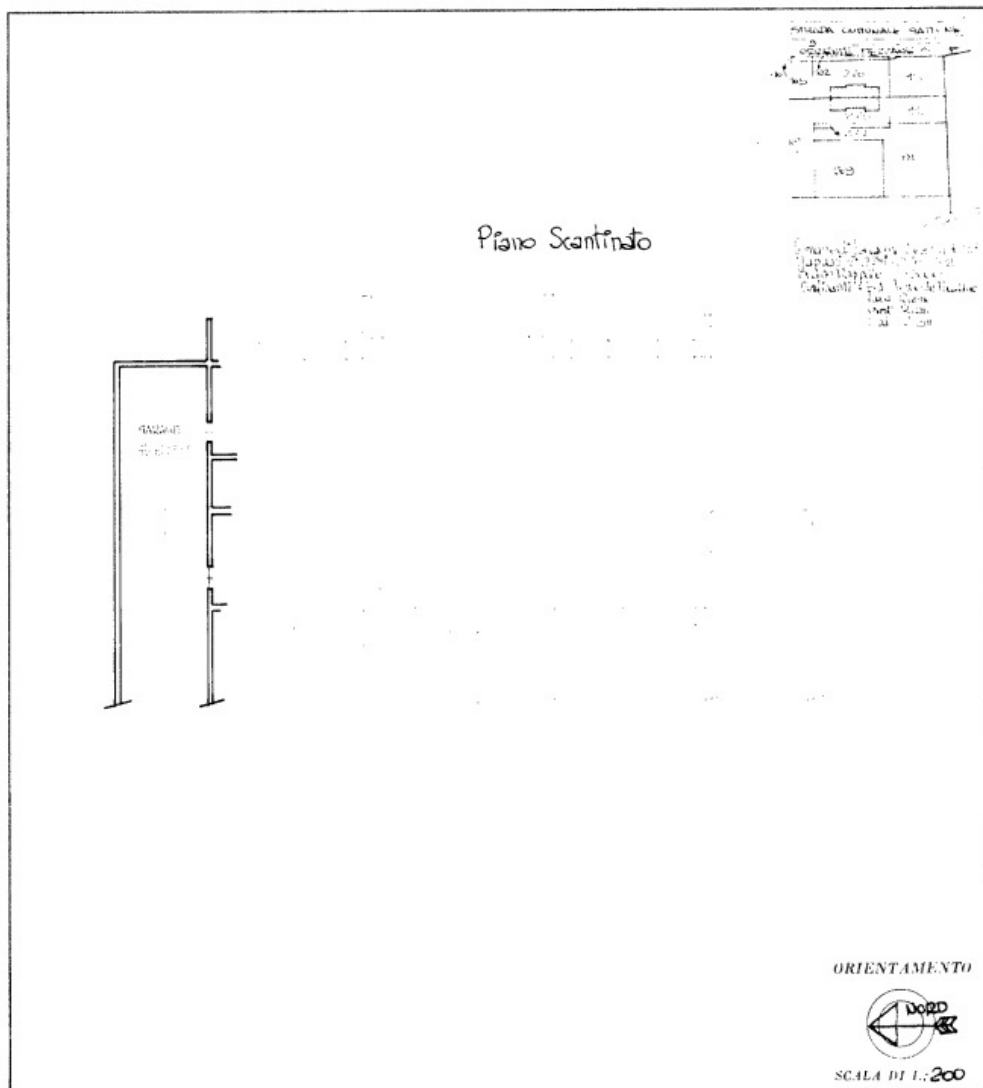
Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LAVAGNO

Via Loc. Fontana

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Mappale 276 sub 4

Compilata dal geometra

[Redacted]

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di VERONA

DATA 30 Settembre 1987

Firma:

[Redacted]

ABITAZIONE - SUB. 1



L'accesso avviene da via Monte Pasubio, 32 (Comune di Lavagno) e attraversata la corte esclusiva che circonda tre lati dell'abitazione, si accede all'unità abitativa disposta su tre livelli fuori terra ed uno interrato.

Dal punto di vista distributivo il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, sala da pranzo e bagno. Dalla sala da pranzo e dal soggiorno è possibile accedere al giardino esclusivo. Il piano primo è suddiviso in tre camere, due bagni (dei quali uno a servizio esclusivo di una camera); presenza di un balcone con accesso da due camere.

Il piano secondo è un locale unico rimasto al grezzo ed utilizzato come soffitta.

Il piano interrato è suddiviso in due ripostigli (uno ad uso taverna con camino), una lavanderia e una cantina.

Il collegamento tra i vari piani avviene mediante scala interna in parte rivestita in legno, in parte in pietra (marmo) mentre la porzione che porta alla soffitta risulta ancora allo stato grezzo.

Le finiture interne risultano coeve all'epoca di costruzione, con pavimentazioni in cotto, rivestimenti nei locali di servizio e pavimentazione in ceramica, infissi esterni in legno con oscuri e serramenti interni di tipo tradizionale. Gli ambienti risultano dotati di adeguata illuminazione naturale e ventilazione, intonacati e tinteggiati.

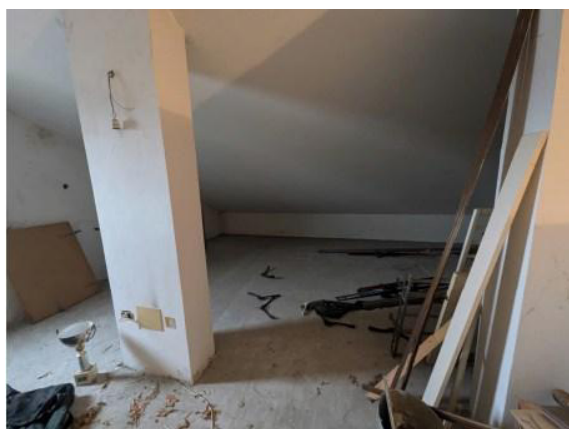
In particolare, a seguito di sopralluogo e documentazione fotografica, si rileva la presenza di umidità di risalita in alcuni punti del piano interrato.



Il bagno al piano terra risulta completo di lavabo, wc e bidet, quello al piano primo a servizio della camera risulta completo di tutti i sanitari più vasca mentre l'altro con doccia.

La lavanderia del piano interrato presenta un lavello e la predisposizione all'allaccio di una lavatrice.





AUTORIMESSA – SUB. 4

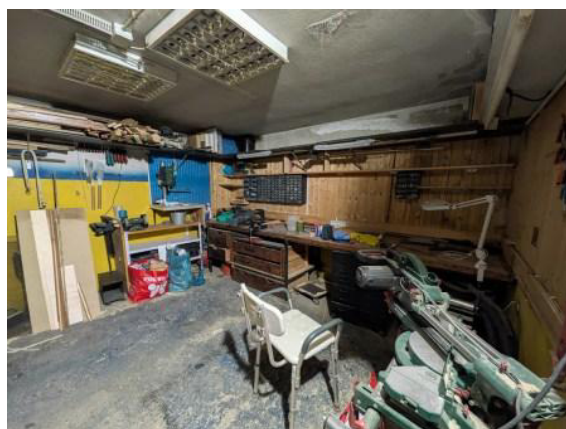
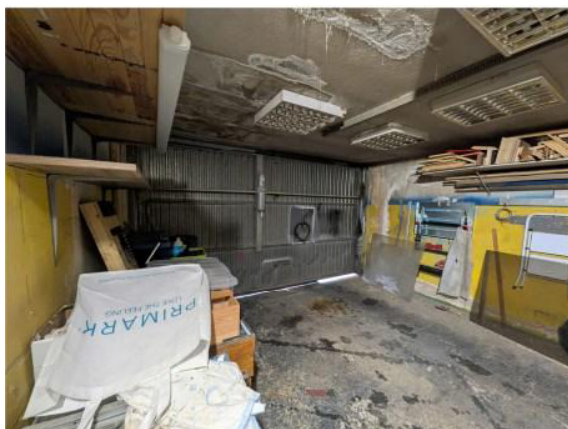


L'autorimessa oggetto di stima è ubicata al piano interrato e l'accesso avviene mediante rampa carrabile esclusiva o dalla lavanderia dell'appartamento.

L'unità immobiliare si presenta come autorimessa, delimitata da murature intonacate con porta basculante metallica con motore elettrico, in lamiera zincata.

Il pavimento è realizzato in calcestruzzo.

Il soffitto è in calcestruzzo a vista con evidenti macchie di umidità dovute probabilmente alla guaina sovrastante ammalorata.



Caratteri generali:

Gli elementi costruttivi e di completamento dell'immobile sono costituiti da muratura portante in laterizio e di tamponamento. I solai interpiano sono presumibilmente in laterocemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, tensione 220 volt con normali punti di utilizzo.

Le utenze sono collegate alla rete urbana.

Il riscaldamento è di tipo a termosifoni; presenza di una caldaia posta al piano interrato nel locale lavanderia che fornisce anche acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda le unità immobiliari nel loro insieme si precisa che le planimetrie dell'abitazione attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, approvate il 27/01/2026 e dell'autorimessa datata 1986, presentano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi e quindi risultano da aggiornare, stessa cosa vale per l'elaborato planimetrico che presenta delle imperfezioni.

Per quanto concerne la conformità di tutti gli impianti sopradescritti e comunque presenti si ricorda che sulla G.U. n. 147 del 25.6.2008 è stato pubblicato il D.L. n. 112 che all'articolo 35, comma 2 recita: "L'articolo 13 del D.M. n. 37/08 è soppresso".

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

Trattasi di casa a schiera terra-cielo, non esistono parti comuni.

Esiste tuttavia un elaborato planimetrico agli atti che elenca tutti i subalterni del compendio trifamiliare.

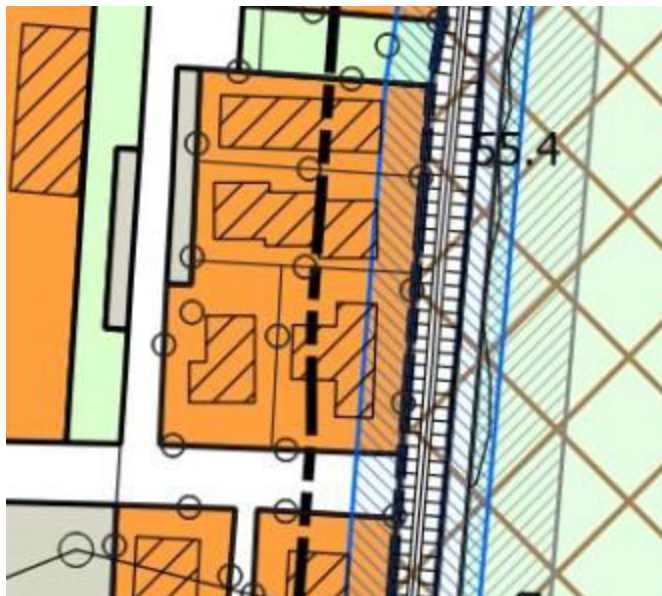
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso all'appartamento avviene da via Monte Pasubio dal cancello pedonale identificato con numero civico 32. L'accesso all'autorimessa avviene dall'adiacente scivolo carraio.



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

A seguito di analisi e verifica effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Lavagno è stato appurato che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel vigente P.I. in zona B e in zona con vincolo paesaggistico corsi d'acqua e in parte con servitù idraulica.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

La proprietà sita nel comune di Lavagno (VR) è composta da una villa a schiera disposta su tre livelli fuori terra e uno interrato con corte esclusiva e autorimessa in un contesto trifamiliare. Da visura catastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Verona i beni immobili oggetti di pignoramento immobiliare vengono identificati come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo del Garda (visura agli atti):

- Foglio 13 - mappale 276 - subalterno 1 - categoria A/2 - classe 4 - vani 10,5 - superficie catastale 251 mq - rendita catastale € 813,42 – via Cima Tre Croci, 32 – piani S1,T,1,2;
- Foglio 13 - mappale 276 - subalterno 4 - categoria C/6 - classe 3 – 23 mq - rendita catastale € 27,32 – via Cima Tre Croci, 32 – piano S1;

Al N.C.T. il condominio ricade nel foglio 13 mappale 276 con qualità ente urbano.



In visura catastale i beni immobili oggetti di pignoramento risultano correttamente in ditta agli esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

In merito alla conformità relativa alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona lo scrivente ha rilevato che le stesse e l'elaborato planimetrico risultano da aggiornare perché vi sono delle imprecisioni grafiche; il costo per tali aggiornamenti si aggira attorno ai € 1.000,00.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di formale accesso agli atti presso la P.A. Edilizia Privata la stessa ha prodotto le seguenti risultanze in merito ai titoli edilizi presentati:

- *Concessione edilizia n. 23 del 16/07/1986 per "costruzione di tre case a schiera";*
- *Concessione edilizia n. 43 del 20/08/1987 per "la variante alla concessione n.23 del 16/07/1986 (n°3 case a schiera)";*
- *Abitabilità n. 23-16/04/1986, 43-20/08/87.*

A seguito di confronto dell'ultimo stato concesso con lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità interne ai vari piani quali spostamenti di tramezze, diverso numero di gradini delle scale, minime modifiche alla posizione dei fori esterni nonché assenza dei lucernari a tetto. Presenza, inoltre, di un piccolo gradino per accedere alla cucina, tale problematica può essere ovviata mediante installazione di una rampetta o abbassamento della porzione di pavimentazione con opere edili (previa verifica dei sotto impianti). Sono inoltre presenti una piscina esterna fuori terra a struttura tubolare e telo di materiale plastico con rivestimento perimetrale realizzato in legno e una "casetta in legno" nel giardino che dovranno essere rimosse, in quanto prive di autorizzazione edilizia/urbanistica.

Sono state inoltre rilevate delle dimensioni che con la normativa vigente risultano nelle tolleranze. Le difformità sopra riportate possono essere sanate, previa rimozione piscina e casetta in legno, mediante opportuna pratica edilizia, perizia di idoneità statica,



asseverazioni, accertamento di compatibilità paesaggistica, eventuale nuova agibilità; il tutto (compreso opere) è quantificabile al costo compreso di sanzioni e diritti comunali pari a € 10.000,00 circa salvo diverse interpretazioni/valutazioni future da parte della P.A. e cambi normativi.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

A seguito di ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici è emerso l'immobile è occupato [REDACTED] e che gli stessi sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

I dati sopra citati sono meglio identificati nei certificati anagrafici allegati alla presente.

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

Lo scrivente, a seguito di formale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Verona ha verificato l'esistenza di contratti/comodati e la stessa ha risposto negativamente.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Come dalle Certificazioni Notarile depositate dai Legali di parte procedente e da verifiche si riporta l'elenco aggiornato delle trascrizioni di pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene immobile descritti nella presente perizia.

Trascrizioni:

- *Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto in data 12/02/2026 ai nn. 4881 R.G. e 3624 R.P., a favore [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra descritti;*

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo", iscritta in data 19/09/2008 ai nn. 40205 R.G. e 7913 R.P., a favore [REDACTED] [REDACTED] per l'importo di € 126.000,00, di cui € 70.000,00 a titolo di*



capitale ed € 56.000,00 a titolo di spese a carico [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra descritti;

- Ipoteca volontaria derivante da "Concessione a garanzia di mutuo", iscritta in data 19/05/2015 ai nn. 16644 R.G. e 2624 R.P., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per l'importo di € 226.800,00, di cui € 126.000,00 a titolo di capitale, a carico [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra descritti;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta in data 29/06/2017 ai nn. 26361 R.G. e R.P. 4277, a [REDACTED] per l'importo di € 164.312,42 di cui € 82.156,21 a titolo di capitale, a carico [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra descritti più altri non oggetto della presente;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta in data 26/10/2022 ai nn. 45445 R.G. e R.P. 8030, [REDACTED] per l'importo di € 69.980,40 di cui € 34.990,20 a titolo di capitale, a carico [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili sopra descritti;

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazione Notarile Legge 302/1998, da visura ipocatastale eseguita telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- A seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito **NEGATIVO** in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado;
- **NON** sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- **NON** sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art.2645-ter cod. civ.;



-
- *NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;*

Per ulteriori considerazione ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Lo scrivente per quanto di competenza non ha rilevato vincoli ed oneri giuridici opponibili. Per ulteriori considerazione ed individuazioni di tali vincoli lo scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possa dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Dalla ricerca urbanistica non si è rilevato l'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Nell'ultimo atto di provenienza non è citato nulla.

Come già evidenziato sulla proprietà insiste un vincolo paesaggistico relativo all'adiacente corso d'acqua.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non essendo un condominio non si rilevano spese condominiali.

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

Dalla documentazione recuperata si evince che si tratta di un appartamento in categoria A/2 con autorimessa C/6, che è intestato a soggetti privati. Si invita comunque a leggere gli l'atto di provenienza allegato alla presente.



D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Si indica che l'immobile NON risulta in regime di edilizia convenzionata. Si invita comunque a leggere l'atto di provenienza allegato alla presente.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

La quota pignorata riguarda l'intero compendio immobiliare, pertanto, essendo un lotto unico non vi è necessità di separazione in natura e progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

A seguito di verifiche della documentazione acquisita e da misurazioni effettuate sul posto si evince che l'intero lotto vanta una superficie commerciale pari a circa 113 mq.

EDIFICIO	mq (circa)	%	superficie ragguagliata	superficie ragguagliata
appartamento - P.INT. s.1	83,0	50	41,5	252,8
appartamento - P.T. - s.1	80,0	100	80,0	
appartamento - P.1. - s.1	80,0	100	80,0	
balcone - P.1 - s.1	10,0	30	3,0	
corte - P.T - s.1	285,4	10	28,5	
autorimessa - P.INT - s.4	31,0	50	15,5	
scivolo autorimessa - s.4	43,0	10	4,3	40,0
appartamento - P.2. grezzo - s.	80,0	50	40,0	
totale				292,8

D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione, finalizzata alla ricerca dei più probabili valori di mercato del compendio immobiliare in esame, considerate le espone caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso, con particolare riferimento all'ubicazione di accesso, alla tipologia, all'epoca di costruzione, alla dotazione impiantistica, alla situazione urbanistica, si ritiene, quanto alla metodologia, di privilegiare la stima sintetica-comparativa assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.



I valori, determinati anche sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavagno, gli osservatori del mercato immobiliare della zona, gli operatori del settore edilizio ed immobiliare della provincia di Verona con riferimento anche al metodo MCA (Market Comparison Approach), si riferiscono a quelli esistenti di mercato per immobili analoghi, sia per ubicazione che per tipologia, a quello oggetto della presente stima, facendo riferimento per il valore, a trattazioni e compravendite al periodo finale dell'anno 2025.

D.1.13.3. Stima

Lo scrivente, quindi, procede alla seguente valutazione:

Lotto UNICO.

Piena proprietà del compendio immobiliare censito al foglio 13 mapp. 276 sub. 1, 4 del comune di Lavagno (porzione di trifamiliare su tre piani fuori terra, uno interrato con corte esclusiva ed autorimessa).

Valore arrotondato del lotto UNICO: € 285.000,00.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si elencano di seguito gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima (trattasi di importi stimati, oltre accessori di legge, che possono subire variazioni in base al professionista incaricato – impresa edile incaricata o diverse interpretazioni/normative future da parte della P.A. o modifiche normative):

- *assenza di garanzia sull'immobile, ovvero rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e per la presenza di vizi occulti è quantificata nel 10% ovvero € 28.500,00 €;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica determinate in € 8.000,00 circa;*
- *Spese tecniche di regolarizzazione catastale determinate in € 1.000,00 circa;*
- *Opere edili determinate in € 2.000,00 circa;*
- *Eventuali spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni se necessario – dato da richiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale;*
- *Verifica impianti esistenti € 1.000,00 circa;*
- *Redazione APE € 300,00 circa.*



D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 244.200,00 arrotondato € 244.000,00.

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, 22/05/2026

Il perito estimatore

Geom. Venturi Gianluca

D. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titoli di provenienza del bene
- E.2. Certificati anagrafici esecutata
- E.3. Documentazione ipotecaria
- E.4. Responso Cancelleria famiglia
- E.5. Titoli Abilitativi
- E.6. Documentazione catastale
- E.7. Risposta ADE
- E.8. Documentazione fotografica
- E.9. Dati comparativi acquisiti

