

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Procedura esecutiva n. 29/2022

Elaborato peritale di stima

Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Paola Salmaso

Udienza:
21/12/2022

Creditore procedente

[REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE 1: Terreni edificabili produttivo/commerciale

Castagnaro (VR)

UNITA' NEGOZIALE 2: Fabbricati in corso di costruzione

Legnago via L. Cadorna snc (VR)

UNITA' NEGOZIALE 3: Fabbricati semi-rurali

Legnago via Monteverdi 2 (VR)

UNITA' NEGOZIALE 4: Area urbana edificabile commerciale

Legnago via Monteverdi 2 (VR)

CTU : Arch. Giacinto Patuzzi

via Caprera, 6 – 37126 Verona – I
Iscritto all'Albo degli Architetti n.1730
C.F. PTZGNT70M26L781W
Partita Iva 03139500232
e-mail: arch. mail.com
giacinto.patuzzi@archiworldpec.it
Tel. Fax (+39) 0457111582



INDICE

1. DATI DELLA PROCEDURA

- 1.1. Premesse
- 1.2. Identificazione dei beni colpiti – unita' negoziali

2. UNITÀ NEGOZIALE 1

- 2.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti
- 2.2. storico catastale
- 2.3. storico ipotecario-provenienze
- 2.4. stato di possesso, regime patrimoniale
- 2.5. vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli
- 2.6. Comproprietà e quote
- 2.7. giudizio di comoda divisibilita' in lotti dei beni colpiti
- 2.8. Descrizione del contesto e dei beni
- 2.9. Caratteristiche edilizie
- 2.10. Caratteristiche impiantistiche
- 2.11. situazione urbanistica ed edilizia
- 2.12. Conformità urbanistico edilizia
- 2.13. Conformità catastale
- 2.14. Criteri di Stima
- 2.15. Determinazione della stima
- 2.16. Stima analitica e valore dei beni

3. UNITA' NEGOZIALE 2 - Lotti multipli

- 3.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti
- 3.2. storico catastale
- 3.3. storico ipotecario-provenienze
- 3.4. stato di possesso, regime patrimoniale
- 3.5. vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli
- 3.6. Comproprietà e quote
- 3.7. giudizio di comoda divisibilita' dei beni colpiti
- 3.8. Descrizione del contesto e dei beni
- 3.9. Caratteristiche edilizie
- 3.10. Caratteristiche impiantistiche
- 3.11. situazione urbanistica ed edilizia
- 3.12. Conformità urbanistico edilizia
- 3.13. Conformità catastale
- 3.14. Criteri di Stima
- 3.15. Determinazione della stima
- 3.16. Stima analitica e valore dei beni

4. UNITA' NEGOZIALE 3 - Lotto unico

- 4.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti
- 4.2. storico catastale
- 4.3. storico ipotecario-provenienze
- 4.4. stato di possesso, regime patrimoniale
- 4.5. vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli
- 4.6. Comproprietà e quote
- 4.7. Giudizio di comoda divisibilita' dei beni colpiti
- 4.8. Descrizione del contesto e dei beni
- 4.9. Caratteristiche edilizie
- 4.10. Caratteristiche impiantistiche
- 4.11. situazione urbanistica ed edilizia
- 4.12. Conformità urbanistico edilizia
- 4.13. Conformità catastale
- 4.14. Criteri di Stima
- 4.15. Determinazione della stima



5. UNITA' NEGOZIALE 4 - Lotto unico

- 5.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti
- 5.2. storico catastale
- 5.3. storico ipotecario-provenienze
- 5.4. stato di possesso, regime patrimoniale
- 5.5. vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli
- 5.6. Comproprietà e quote
- 5.7. Giudizio di comoda divisibilita' dei beni colpiti
- 5.8. Descrizione del contesto e dei beni
- 5.9. Caratteristiche edilizie
- 5.10. Caratteristiche impiantistiche
- 5.11. situazione urbanistica ed edilizia
- 5.12. Conformità urbanistico edilizia
- 5.13. Criteri di Stima
- 5.14. Determinazione della stima

6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

- 6.1. Unità negoziale 1
- 6.2. Unità negoziale 2
- 6.3. Unità negoziale 3
- 6.4. Unità negoziale 4

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Titolo di provenienza dei beni pignorati
- Sussistenza contratti di affitto
- Documentazione edilizia e urbanistica
- Titoli edilizi



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,
dott.ssa Paola Salmaso

il sottoscritto arch. Giacinto, libero professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1730, nominato esperto estimatore nella procedura in epigrafe con provvedimento in data 07/04/2022 del dott. Angelo Franco, si pregia di redarre la presente perizia, in risconto alla nomina per l'incarico ricevuto, riepilogando le consistenze immobiliari in oggetto e predisponendo i lotti meglio configurabili per la vendita.

V.S. concedeva con provvedimento di rinvio, termine al 21 novembre 2022, prima dell'udienza del 21/12/2022, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

1. DATI DELLA PROCEDURA

1.1. Premesse

L' Atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona con atto del 27/12/2021, repertorio n. 7035, trascritto a Verona in data 03/02/2022 ai nn. 3445 RG e 2494 RP, a favore di

[REDACTED]

a carico di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data notifica precetto: 05/10/2021

1.2. Identificazione dei Beni immobili colpiti dalla procedura:

Riferimento : UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Castagnaro (VR) ,l'immobile riportato nel catasto di Verona:

- Terreno di *Ha 2 Are 5 Ca 99* (20.599 mq) riportato nel NCT al Foglio 15 **P.IIa 606**
- Terreno di *Are 14 Ca 88* (1.488 mq) riportato nel NCT al Foglio 15 **P.IIa 609**.

Riferimento : UNITA' NEGOZIALE 2

Comune di Legnago (VR), immobili riportati nel catasto di Verona NCEU, tutti ricompresi nel **Foglio 17, P.IIa 1968:**



- Unità in corso di costruzione alla Viale L. Cadorna riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 1**;
- Unità in corso di costruzione alla Viale L. Cadorna riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 2**;
- Unità in corso di costruzione Viale L. Cadorna riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 3**;
- Unità in corso di costruzione Viale L. Cadorna riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 4**;
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 6**, rendita € 392,51
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna. di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 7**, rendita € 392,51
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna. di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 8**, rendita € 392,51
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 17**, rendita € 686,89
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 18**, rendita € 686,89
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 6.5 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 19**, rendita € 637,82
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 4.5 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 20**, rendita € 441,57
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 3 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 21**, rendita € 294,38
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 22**, rendita € 441,57
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 23**, rendita € 392,51
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 3 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 24**, rendita € 294,38
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 25**, rendita € 392,51;
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna. di vani 4 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 26**, rendita € 392,51;
- Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 Viale L. Cadorna, di vani 7 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 27**, rendita € 686,89;
- Stalle-scuderie-rimesse-autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 28**, rendita € 136,09;

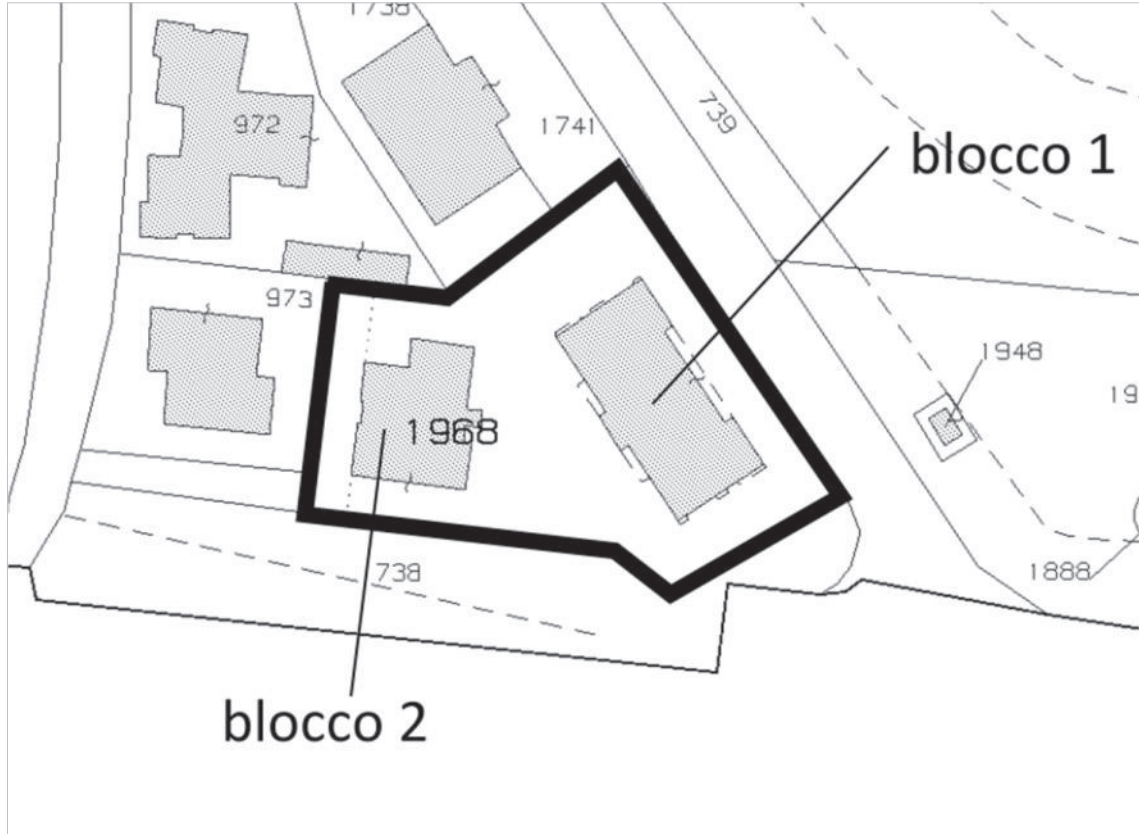


- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C./6 Viale L. Cadorna di mq 33 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 29**, rendita € 144,87
- Stalle, scuderie. rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 33 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 30**, rendita € 144,87
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 31**, rendita € 197,54
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 32**, rendita € 197,54
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 34 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 33**, rendita € 149,26
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 24 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 34**, rendita € 105,36
- Stalle, scuderie. rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 16 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 36** rendita € 70,24
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 21 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 37**, rendita € 92,19
- Stalle, scuderie. rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C./6 Viale L. Cadorna di mq 13 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 38**. rendita € 41,63;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C./6 Viale L. Cadorna di mq 13 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 39**, rendita € 41,63
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 15 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 40**, rendita € 65,85
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 15 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 41**, rendita € 65,85
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 34 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 44**, rendita € 149,26
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 24 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 45**, rendita € 105,36
- Stalle, scuderie, rimesse. autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale Cadorna di mq 15 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 47**, rendita € 65,85
- Stalle, scuderie, rimesse. autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 32 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 50** rendita € 140,48
- Stalle, scuderie. rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 15 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 54**, rendita € 65,85
- Stalle, scuderie. rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 15 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 55**, rendita € 65,85
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 Viale L. Cadorna di mq 6 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 58**, rendita € 9,30
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 Viale L. Cadorna di mq 7 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 59**, rendita € 10,85



- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 Viale L. Cadorna di mq 6 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 60**, rendita € 9,30
- Magazzini e locali di deposito di categoria C./2 Viale L. Cadorna di mq 6 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 61**, rendita € 9,30
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 42 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 64**, rendita € 184,37
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 Viale L. Cadorna di mq 42 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 65** rendita € 184,37
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Viale L. Cadorna di mq 26 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 66** rendita € 114,14
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Viale L. Cadorna di mq 23 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 67**, rendita € 100,97
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C./6 alla Viale L. Cadorna di mq 12 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 68** rendita € 38,42
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Viale L. Cadorna di mq 12 riportato nel NCEU al Foglio 17 P.IIa 1968 **Sub. 69**, rendita € 38,42.

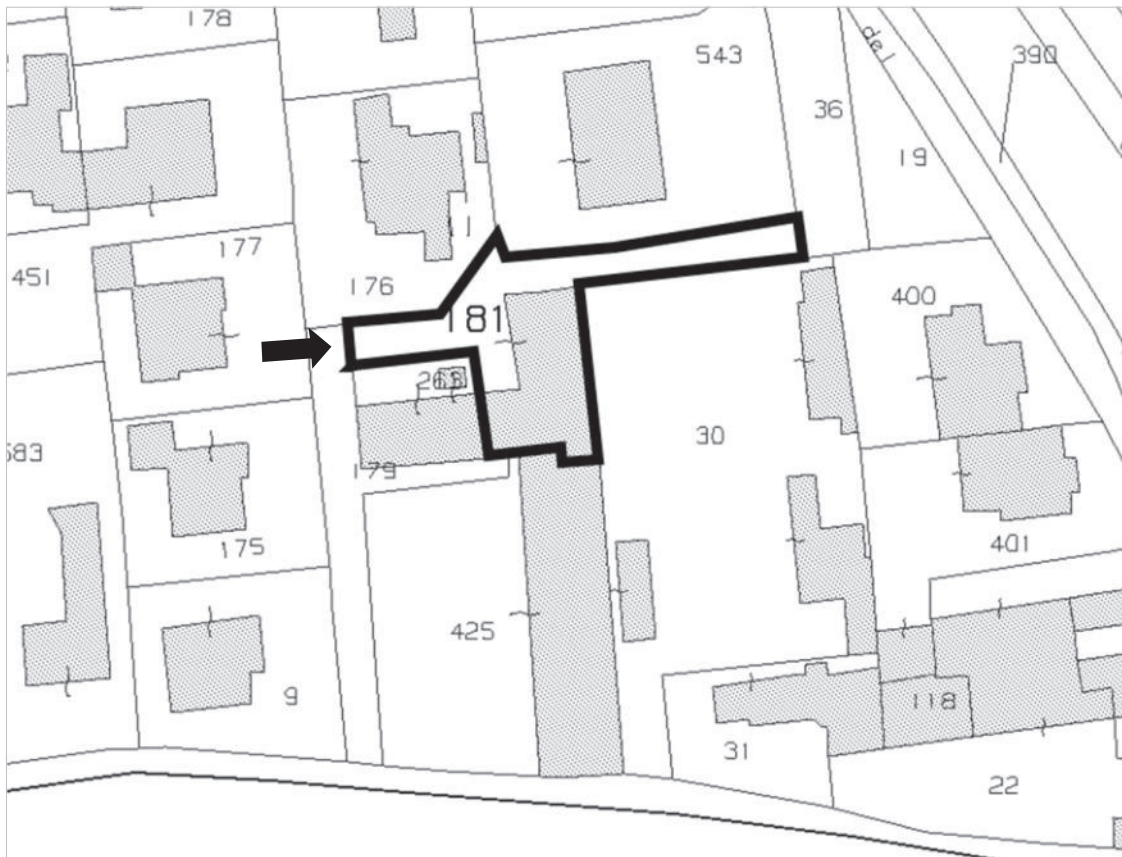
Si intendono comprese le aree identificate come Beni Comuni non censibili (BCNC) p.IIa n. 72 (rampa e garages interrato), n. 75 (aree esterne pavimentate, percorsi interni) e sub. 73.



☐ **Riferimento : UNITA' NEGOZIALE 3**

Comune di Legnago (VR), immobile riportato nel catasto di Verona NCEU:

- **Abitazioni di tipo economico** di categoria A/3 alla Via Claudio Monteverdi n. 2, di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 6**, rendita €. 677,85.
- **Magazzini e locali di deposito** di categoria C/2 alla Via Claudio Monteverdi n. 2 di mq 39 (portico-ex fienile) riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 4**, rendita € 42,30;



☐ **Riferimento : UNITA' NEGOZIALE 4**

Comune di Roverchiara (VR) l'immobile riportato nel catasto di Verona:

- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni di categoria D/8, Via Stradone, riportato nel NCEU al Foglio 12 P.IIa 436, rendita 4.324,00;
- Area urbana alla Via Stradone n. SNC di mq 9 riportato nel NCF.U al **Foglio 12 P.IIa 446**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIa 436**



- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIa 446**

2. UNITA' NEGOZIALE 1 – Terreni edificabili a Castagnaro (VR)

2.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti

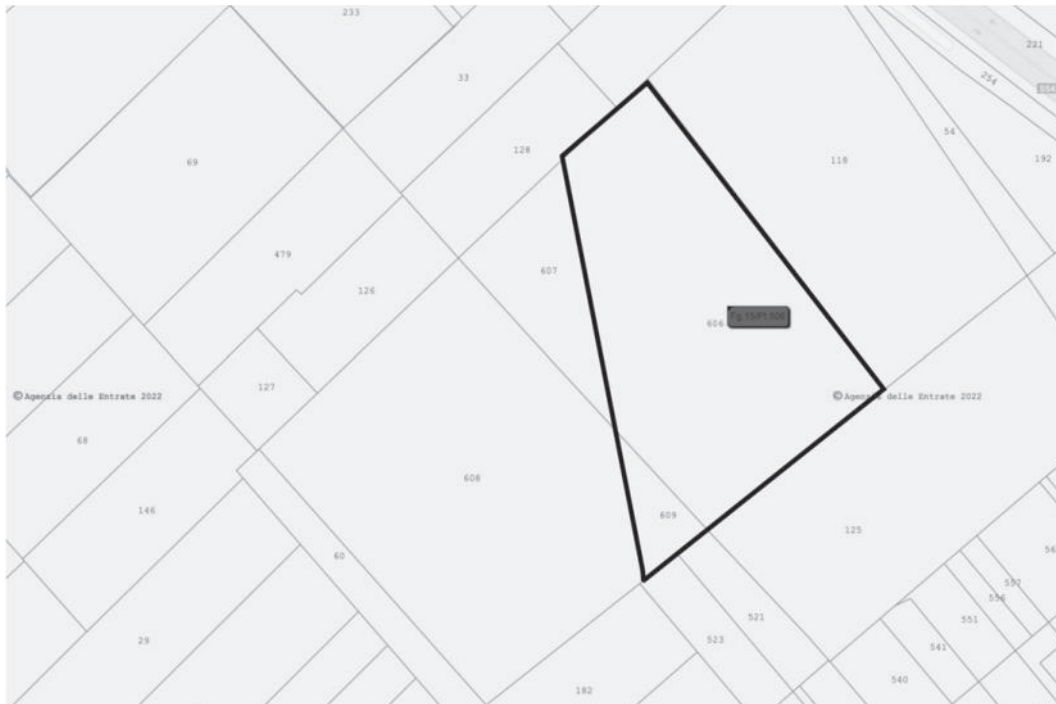
Trattasi di terreni liberi e pianeggianti, composti dai mappali contigui 606-609, che sommano una consistenza di forma regolare di **oltre 22.000 mq** (2 Ha) situati al margine della direttrice SS434 Verona-Rovigo km 54, all'altezza dello uscita "Volla d'Adige-Menà.

L'area è confinante con un zona parco pubblico ed oltre la piccola area industriale dove domina una delle grandi sedi manifatturiere della [REDACTED]

Di grande rilievo, il fatto che pure in ambio agricolo, la pianificazione per quest'area prevede una ulteriore espansione potenziale classificando il compendio in oggetto come:

"comparto/ambito zona D2/11, (produttive industriali artigianali di espansione), parte comparto/ambito zona D2/10, (produttive industriali artigianali di espansione)".

E' stato richiesto e qui prodotto in allegati il CDU per i mappali interessati.



2.2. storico catastale

Secondo quanto risulta dal ventennio anteriore alla data del pignoramento dei beni, sono rilevabili le seguenti variazioni distinte per le Unità negoziali omogenee in oggetto.

- L'immobile riportato in NCT a **Foglio 15 P.IIa 606**, deriva dal terreno riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 55.
- L'immobile riportato in NCTN al **Foglio 15 P.IIa 609**, deriva dal terreno riportato in Foglio 15 P.IIa 64

2.3. Storico ipotecario-provenienze

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Salvatore Lorenzo del 17 febbraio 2012, repertorio n. 19466/10161 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 febbraio 2012 al numero di registro generale 6990 e n. RP4959 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castagnaro (VR), di cui alla procedura.
- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCT a Foglio 15 P.IIa 60, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 607, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 608, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 606, riportato in NCT a Foglio IS P.IIa 609 di cui alla procedura, **sono pervenuti per scrittura privata di compravendita** del Notaio Macchi Sergio del 5 dicembre 2008 repertorio n. 143785/21991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 dicembre 2008 al numero di registro generale 52327 e n. RP33076, da [REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui alla procedura.
- [REDACTED] per i diritti pari a 7/18 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 7/18 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 15 P.IIa 55, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 64, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, **sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Legnano del 2 marzo 2006 repertorio n. 17/561** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 4 maggio 2006 al numero di registro generale 20812 e n. RP12216 da [REDACTED]



per i diritti pari a 7/9 di piena proprietà e deceduto in data 11 marzo 2005 degli immobili di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione, si rileva scrittura privata di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Macchi Sergio del 5 dicembre 2008 repertorio n. 143785/21991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 dicembre 2008 al numero di registro generale 52326 e numero di, registro particolare 33075 a favore di

per i diritti a 7/18 di piena proprietà,

per i diritti pari a 7/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 55, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 64 e contro

per i diritti pari a 7/9 di piena proprietà e deceduto in data 11 marzo 2005 degli immobili di cui alla procedura.

- A per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà gli immobili riportato in a Foglio 15 P.IIa 55, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 64, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Legnano del 13 ottobre 2001 repertorio n. 60/531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 11 novembre 2002 al numero di registro generale 46027 e n. RP31737 da per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà e deceduta in data 25 maggio 2001 degli immobili di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva scrittura privata di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Macchi Sergio del 5 dicembre 2008 repertorio n. 143785/21991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 dicembre 2008 al numero di registro generale 52325 e n. RP33074 a favore di per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 55, riportato in NCT a Foglio 15 P.IIa 64 per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà e deceduta in data 25 maggio 2001 degli immobili di cui alla procedura.

- per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con per i diritti



- Terreno di *Are 14 Ca 88* (1.488 mq) riportato nel NCT al Foglio 15 **P.IIa 609**.

Diritti di possesso:

I beni in oggetto risultano intestati e in piena disponibilità della parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, e pervenuti per **atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Salvatore Lorenzo del 17 febbraio 2012, rep. n. 19466/10161 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 febbraio 2012 al numero di RG 6990 e n. RP 4959 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli di cui alla unità negoziale in oggetto.

2.5. Vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Macchi Sergio del 20 maggio 2014 repertorio n. 153076/27031 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 maggio 2014 al numero generale 15745 e al numero particolare 2316 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 700.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C 1.400.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili:

- a) relativamente alla U.N. 1*
NCT a Foglio 15 Particella 606,
NCT a Foglio 15 Particella 609.

Immobili siti nei comuni di Roverchiara (VR), Legnago (VR), Castagnaro (VR) di cui alla presente procedura.

2.6. Comproprietà e quote

Per tutte le unità negoziali non vi sono porzioni in comproprietà con altri soggetti, oltre alla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su tutti gli immobili colpiti.

2.7. Giudizio di comoda divisibilita' in lotti dei beni colpiti

Trattandosi di terreni agricoli composti da mappali contigui a formare una unica sagoma, si ritiene maggiormente opportuno, anche per la possibilità edificatoria degli stessi, formare un **unico lotto**.



2.8. Descrizione del contesto e dei beni

Unita' Negoziale	Comune	Coordinate GPS	Natura dei beni	Dati catastali	consistenza	Destinazione urbanistica
1	Castagnaro (VR)	45°05'48.6"N 11°25'12.0"E	Terreni agricoli SEM. IRR.	FG. 15 m.n. 606-609	22.088 mq	D2/11, D2/10

Trattasi di terreni agricoli coltivati e pianeggianti, composti dai mappali contigui 606-609, che sommano una consistenza di forma regolare di **oltre 2 ettari** situati al margine della direttrice SS-434 Verona-Rovigo km 54, all'altezza dello uscita "Volla d'Adige-Menà.

L'area è confinante con un zona parco pubblico ed oltre la piccola area industriale dove domina una delle grandi sedi manifatturiere della nota [REDACTED]

Pure in ambio agricolo, la pianificazione per quest'area prevede una ulteriore espansione potenziale classificando il compendio in oggetto come:

Foglio 15 mappali nn. 606-609, comparto/ambito zona D2/11, (produttive industriali artigianali diespansione), parte comparto/ambito zona D2/10, (produttive industriali artigianali di espansione).

La potenzialità edificatoria dei beni sarà determinante nella valutazioni di stima.

2.9. Caratteristiche edilizie

I terreni sono interamente liberi da costruzioni o manufatti.

2.10. Caratteristiche impiantistiche

Parimenti, non sono presenti impianti di alcun tipo fatta eccezione per quello di irrigazione.

2.11. Situazione urbanistica ed edilizia

Si rimanda alle indicazioni del CDU, presente tra gli allegati, richiesto alla Sezione Urbanistica e Pianificazione del Comune di Castagnaro, ed alle Norme Tecniche Attuative del P.I. vigente che a loro volta rimandano all' **Art. 41 Zona "D2" produttive industriali e artigianali di espansione**, in queste zone omogenee le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *produttivo di tipo artigianale e/o industriale compresi gli uffici aziendali;*
- *logistica;*
- *commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m²), outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;*
- *commerciale fino ad un massimo del 35% della superficie utile dell'intero complesso produttivo, limitatamente agli esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 m²) come previsto dalla LR. 50/2012;*
- *direzionale;*
- *residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;*



- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
- uffici, magazzini e depositi;

Fanno parte delle attività commerciali anche le attività complementari alla produzione quali: servizi bancari, finanziari, assicurativi, professionali, laboratori di prova e di certificazione, servizi di somministrazione alimenti e bevande.

Con evidenza, data la prossimità del piccolo polo industriale-artigianale di cui si è accennato, la previsione della amministrazione comunale è concedere una possibilità di espansione nelle aree agricole confinanti a nord.

2.12. Conformità urbanistico edilizia

La condizione attuale è conforme

2.13. Conformità catastale

La condizione attuale è conforme alle risultanze catastali

2.14. Criteri di Stima

Si ritiene maggiormente opportuno il metodo estimativo del “VALORE DI TRASFORMAZIONE”, che consiste nell’ottenere il valore di un bene, nel caso in oggetto un terreno (V_t) con potenzialità di trasformazione, simulando il bene come già trasformato secondo le possibilità urbanistiche-edilizie, stabilirne il Valore di Mercato attuale (V_{mt}), e sottraendo la sommatoria di costi di investimento per la trasformazione (Σk)

$$V_t = V_{mt} - \Sigma k$$

In una versione maggiormente complessa, qui non opportuna e trascurabile, il valore dei costi andrebbe armonizzato con un saggio di “attualizzazione” q , data la imprevedibilità in anni del costo dei capitali, qui non nota.

2.15. Determinazione della stima

Per stabilire il più probabile valore di mercato del bene *TRASFORMATO* (V_{mt}) sono necessari alcuni dati preliminari:

- a) La consistenza in termini volumetrici della trasformazione realizzabile, in riferimento alla superficie disponibile (indice di edificabilità)
- b) Un insieme di costi parametrici per la “categoria” di opere da mettere virtualmente in atto (compresi i costi finanziari accessori, utili di impresa, ecc.)

Le prime utili indicazioni derivano propriamente dalla disposizioni quantitative-qualitative contenute nelle Norme Tecniche Comunali:



ZONA "D2" PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	m ³ / m ²	---
Indice di edificabilità fondiaria	m ³ / m ²	---
Superficie minima del lotto	m ²	3000 (1)
Superficie massima del lotto	m ²	---
Rapporto di copertura massimo	m ² /m ²	60% produttivo 35% commerciale
Numero massimo dei piani	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	m	10,50 attività produttive 7,50 solo per residenze esclusi volumi tecnici
Distanza minima dal ciglio stradale	m	10,00
Distanza minima dai confini	m	5,00 o contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	m	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	m	10,00
Destinazione delle superfeci scoperte e colture o giardini: minimo	m ³ / m ²	30%
Idem a passaggi pavimentali: massimo	m ³ / m ²	70%
Cavedi	---	Ammessi
Cortili chiusi	---	Esclusi

Pur non essendo esplicitato un *indice fondiario di edificabilità*, dalla analisi delle tabella è possibile ricavare, in relazione alla consistenza del bene nella sua condizione attuale, la superficie in mq. potenzialmente edificabile (trasformazione del bene)

- a) Superficie disponibile 20.000 mq
- b) N. di piani realizzabili = 3
- c) Rapporto di copertura: dato lo standard del 30% della sup. complessiva da destinare a superficie scoperta a verde, se ne deduce che è possibile esercitare il 70% del rapporto di copertura, di cui il 60% a destinazione produttiva e il 35% a destinazione commerciale:

Nella seguente tabella riassuntiva, i dati sinora ricavati:



Dati per la virtuale trasformazione dei beni		mq
Superficie disponibile mq.	20.000	
Rapporto di copertura massimo	70%	14.000
Superficie scoperta	30%	6.000
Numero max di piani	3	
Sup. per piano	0	
Area a destinaz. Produttiva	65%	9.100
Area a destinaz. Commerciale	35%	4.900
residuale	5%	700
totale		14.700,00

2.16. Stima analitica e valore dei beni

Con i dati disponibili è ora possibile cercare il più probabile valore di mercato (Vmt) per il bene trasformato, rispetti ai dati ricavati.

La ricerca può avvenire da diverse fonti, in primo luogo a scopo indicativo, dal Borsino Immobiliare dell' Osservatorio della Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Provincia: VERONA

Comune: CASTAGNARO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E COMPARTI EDIFICATI LUNGO LA S.S. E FRAZIONE DI MENA`

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Produttiva (65%)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	OTTIMO	370	465

Tipologia: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	1000	1300



Richiamando i valori ottenuti in precedenza:

Area a destinazione Produttiva	65%	9.100
Area a destinazione Commerciale	35%	4.900

Si terranno in considerazione i valori massimi forniti dall'OMI in precedenza illustrati:

- a) **Tipologia:** Produttiva € 465/mq x 9.100 mq
 b) **Tipologia:** Commerciale € 1300/mq x 4.900 mq

Valore di mercato trasformazione (Vmt) = (4.230.500)+(6.370.000) = € 10.600.500,00

Sul mercato reale delle compravendite si trovano valori pressochè simili:

- c) **Tipologia:** Produttiva € 400/mq
 d) **Tipologia:** Commerciale € 1300/mq

Considerando valori prudenziali, ipotizzate le opere di trasformazione al nuovo si ottiene:

9100	465,00 €	4.231.500,00 €
4900	1.400,00 €	6.860.000,00 €

$$Vmt = (3.640.000)+(6.370.000) = € 11.090.000,00$$

Si tratta ora di ricavare sommariamente in termini parametrici, il monte costi (Σk), necessario alla trasformazione dei beni sulla scorta delle indicazioni quantitative/qualitative (superfici realizzabili e categoria di intervento).

La fonte più prossima ed attendibile è il "PREZZIARIO REGIONALE VENETO PER LE OPERE EDILI" con l' Allegato D - *COSTI PARAMETRICI ED INCIDENZA DELLA MANODOPERA NELLE VARIE CATEGORIE DI LAVORI* (DGR n. 555 del 20/05/2022 la Giunta regionale):

Questi i dati di riferimento:

- a) Produttivo - medie dimensioni
 b) Commerciale civile - medie dimensioni € 770/mq



La seguente tabella riassume il calcolo parametrico dei costi di trasformazione:

Destinazione - capannoni	mq	K €7mq	Kt
Superficie a dest. Produttiva	9100	770,00 €	7.007.000,00 €
Superficie a dest. Commerciale	4900	770,00 €	3.773.000,00 €
		Σk	10.780.000,00 €

Conclusioni:

Ottenuti i valori desiderati è ora possibile risalire ad una stima analitica del valore del solo terreno (Vt), oggetto di analisi, richiamando la formula:

$$Vt = Vmt - \Sigma k$$

Vt = valore del terreno

Vmt = valore di mercato del bene trasformato € 11.090.000,00

Σk = sommatoria dei costi di trasformazione € 10.780.000,00

$$Vt = 310.000,00$$

Si è così ottenuto il ricercato valore del terreno in oggetto (Vt) in riferimento alla sua consistenza naturale ed alla sua potenzialità edificatoria peculiare.

Se il terreno fossero valutati secondo i valori dell' Ufficio del Territorio Provinciale VAM (ultime tabelle disponibili anno 2020):

VAM- regione Agraria n. 9 – Pianura di Legnago

Cat. SEMINATIVO IRR. - **Valore € 43.640,00/Ha = 43640 x 2Ha = € 87.280,00**

La potenzialità edificatoria porta quindi il valore dei beni in oggetto un incremento del 70%.

VALORE DI STIMA € 310.000,00



3. UNITA' NEGOZIALE 2 – Appartamenti in condomini residenziali – da completare

3.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti

Trattasi di n. 14 appartamenti, 26 box auto, n.4 ampi locali commerciali al piano terra il tutto in 2 blocchi condominiali realizzati tra il 2010 e il 2013.

L'area di circa 12.000 mq era stata acquisita con il progetto di abbattimento dei fabbricati esistenti e la ricostruzione con ampliamento volumetrico

L'interruzione dei lavori ha lasciato incomplete le unità abitative riguardo le finiture interne. Le finiture esterne e le parti comuni risultano complete.



3.2. Storico catastale

Gli immobili riportati in NCEU a **Foglio 17 P.Illa 1968** (tutti i subalterni di cui alla procedura – Unità Negoz. 2) derivano dagli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 3, riportato in NCEU alla Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 5, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 20, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 14, graffato con Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 18, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 21, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 10, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 19, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 22, riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 974 Sub. 23.



3.3. Storico ipotecario-provenienze

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in NCEU alla Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 10**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è **pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 rep. n. 15097/6980** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18406 e n. RP11253 ██████████

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 19 e Sub. 22**, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15097/6980** e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18405 e n. RP11252 ██████████

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ██████████ ██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui alla procedura.

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU alla Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 23**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è **pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15097/6980** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18404 e n. RP11251 ██████████

██████████ ██████████ per i diritti a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 2, Sub. 3, Sub. 5, Sub. 20, Sub. 1 graffato al Sub. 17, Sub. 18 e Sub. 21**, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n 15097/6980** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009, al n. RG 18/103 e n. RP 11250 da ██████████



_____ pcr i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 2**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 3**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 5**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 20**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 14**, graffato con **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 17**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 18**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 21**, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 14 novembre 2008 repcrtorio n. 14310/6388** e trascritto presso l'UIT1cio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 18 novembre 2008 al n. RG 48548 e n. RP 30506 _____

_____ per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____

_____ per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

_____ per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà, _____

_____ per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 19**, riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 22**, **sono pervenuti da pubblico notarile di compravendita del Notaio Macchi Sergio del 28 dicembre 2006 repertorio n. 139169/19202** e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29 dicembre 2006 al n. RG 65822 e n. RP 38152 _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana A **Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 23**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, **è pervenuto per atto pubblico notatile di compravendita del Notaio Salvatore Pio Agostino del 29 maggio 2002 repertorio n 195691** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 30 maggio 2002 al n. RG 21043 e n. RP 14422 _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.



██████████ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

3.4. stato di possesso, regime patrimoniale

Comune di Legnago (VR), Via L. Cadorna snc - immobili riportati nel catasto di Verona NCEU, tutti ricompresi nel Foglio 17, P.la 1968 subalterni:

Beni colpiti dalla procedura:

Unità immobiliari Sub. 1-2-3-4-6-7-8-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28;

Accessori (autorimesse) Sub. 29-30-31-32-33-34-36-37-38-39-40-41-44-45-47-50-54-55-58-59-60-61-64-65-66-67-68-69;

Spazi comuni bcnc: sub. 70-71-72-73-74-75-76-77.

Diritti di possesso:

I beni in oggetto risultano intestati e in piena disponibilità della parte ██████████ ██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, distinti e pervenuti come segue:

- **Sezione Urbana A Foglio 5 P.la 974 Sub. 10**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura: **pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 rep. n. 15097/6980** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18406 e n. RP11253 ██████████ ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.
- **Sezione Urbana A Foglio 5 P.la 974 Sub. 19 e Sub. 22**, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura: pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15097/6980 e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18405 e n. RP11252 da ██████████ ██████████ ██████████ i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui alla procedura.
- **Sezione Urbana A Foglio 5 P.la 974 Sub. 23**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura: pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15097/6980 e trascritto presso



l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro generale 18404 e n. RP11251 da [REDACTED] per i diritti a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

- **Sezione Urbana A Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 2, Sub. 3, Sub. 5, Sub. 20, Sub. 1** graffato al Sub. 17, Sub. 18 e Sub. 21, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura: pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15097/6980 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009, al n. RG 18/103 e n. RP 11250 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

3.5. Vincoli oneri giuridici e formalità pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 repertorio n. 15098/6981 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero generale 18407 e al numero particolare 3790 a favore di [REDACTED] per capitale di C. 2.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C. 4.950.000,00, durata 18 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili:

NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 2, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 3, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 5, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 10, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 19, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 22, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 20, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 14 graffato con Foglio 17 Particella 974 Subalterno 17, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 18, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Subalterno 21, NCEU a Foglio 17 Particella 974 Sub. 23,

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13 agosto 2014 al n. 4035 di erogazione parziale
- In data 2 ottobre 2014 al n. 4761 di erogazione parziale
- In data 15 maggio 2017 al n. 3449 di erogazione a saldo
- In data 18 settembre 2017 ai nn. 37190/6292 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 12, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 13, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 15, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 16, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 35, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 48, Foglio 17 Particella 1968



Subalterno 49, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 52, Foglio 17 Particella 1968
 Subalterno 56, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 57, Foglio 17 Particella 1968
 Subalterno 62

- In data 23 aprile 2019 ai nn. 16016/2662 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 10, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 42, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 70, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 72, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 73, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 74. Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 77.
- In data 3 giugno 2019 ai nn. 21773/3388 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 P.IIa 1968 Subalterno 5, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 9. Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 43, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 46. Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 11, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 51. Foglio 1 Particella 1968 Subalterno 14, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 63, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 53.

NCEU Comune di Legnago (VR) – VIA L. Cadorna snc

- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 2;
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 3
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 5,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 20,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 14 graffato con Sub 17
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 18,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 21,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 23,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 19,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 22,
- Sezione Urbana A Foglio 5 Particella 974 Subalterno 10

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 settembre 2017 ai nn. 37189/6291 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 12, Foglio 17 Particella 1968 Sub 13, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 15, Foglio 17 P.IIa 1968 Subalterno 16, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 35, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 48, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 49, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 52, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 56, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 57, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 62.
- In data 23 aprile 2019 ai nn. 16015/2661 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 Particella 1968 Subalterno IO, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 42, Foglio 17 P.IIa 1968 Subalterno 70, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 72, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 7.3, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 74, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 77.



- In data 3 giugno 2019 ai nn. 21772/3387 di restrizione di beni: con cui si liberano Foglio 17 P.IIa 1968 Subalterno 5, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 9, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 43, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 46, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno II, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 51, Foglio 17 1968 Sub 14, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 6.3, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 53.
- In data 16 febbraio 2011 al n. 1196 di erogazione parziale.
- In data 26 luglio 2011 al n. 5209 di erogazione parziale.
- In data 12 agosto 2011 al n. 5742 di erogazione parziale.
- In data 19 gennaio 2012 al n. 465 di erogazione parziale.
- In data 11 aprile 2012 al n. 1969 di erogazione parziale.
- In data 1 agosto 2012 al n. 3826 di erogazione parziale.
- In data 31 ottobre 2012 al n. 5349 di erogazione parziale.
- In data 22 maggio 2014 al n. 2442 di erogazione parziale.
- In data 15 maggio 2017 al n. 3450 di erogazione a saldo.

3.6. Comproprietà e quote

Per tutte le unità negoziali non vi sono porzioni in comproprietà con altri soggetti, oltre alla parte [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su tutti gli immobili colpiti.

3.7. Giudizio di comoda divisibilità in lotti dei beni

Riepilogo dei cespiti colpiti – n. 2 edifici in condominio, via L. Cadorna – Legnago centro (VR)

- n. 14 Unità immobiliari (n. 2 condomini 4 piani fuori terra)
- n. 23 autorimesse box (piano interrato)
- n. 2 posti auto in autorimessa (piano interrato)
- n. 4 cantine
- N. 4 locali da adibire ad uso commerciale (piano terra-sottostrada)

Nel caso di questa unità negoziale, le condizioni per stabilire la migliore configurazione per una maggiore appetibilità sul mercato è più complessa.

Si tratta di 2 fabbricati condominiali relativamente recenti, per complessive n.1 4 unità immobiliari di diversi tagli ed un piano libero sottostrada, con locali da adibire a funzione commerciale/uffici, oltre ad un ampio piano interrato con 23 autorimesse in box.

Caratterizzati da una lunga interruzione del cantiere, fermo allo **stato “grezzo avanzato” riguardo alle unità immobiliari**, risultano invece sostanzialmente complete le parti comuni.

Lo stato di conservazione complessivo, considerato quasi un decennio di abbandono dei lavori appare dei migliori; diverse infiltrazioni sono evidenti attraverso le strutture verso le



parti comuni principalmente al piano interrato con le autorimesse, denunciando alcuni vizi costruttivi nelle opere di impermeabilizzazione. Le zone scoperte, pavimentate da una poco felice scelta di materiale in Pietra Serena, presentano i segni efflorescenze calcaree e sconessioni da parte delle condizioni atmosferiche e sbalzi di temperatura.

Si precisa che solamente 2 unità imm.ri al piano 3° del Blocco A sono state compravendute ed al momento occupate. L'intero blocco B è invece disabitato.

Dette considerazioni, da un lato porterebbero a **distinguere le numerose unità immobiliari condominiali dei 2 blocchi con una o più autorimesse assegnate, in altrettanti lotti.**

Questa parcellizzazione può tuttavia apparire dispersiva anche se teoricamente maggiormente lucrativa; essa tuttavia con certa probabilità, sconta un processo di vendita estremamente difficoltoso e molto dilatato nel tempo, con numerosi esperimenti di vendita. A ciò si aggiunga il fatto che sino al completamento delle vendite, ogni Unità-lotto, si troverebbe con un sovraccarico di spese di manutenzione-ripristino e conduzione delle parti comuni, od in alternativa il proseguo attuale dello stato di abbandono di esse sino ad una sufficiente compartecipazione ai costi da parte di un certo numero di unità compravendute. Una ultima considerazione riguarda la scarsa appetibilità sul mercato da parte dei potenziali acquirenti ad acquistare uno o più appartamenti in edifici condominiali inizialmente "disabilitati".

L'opzione alternativa, ovvero **la formazione di un unico lotto, rivolta con evidenza ad una domanda di tipo imprenditoriale**, date le condizioni illustrate, anche se ad una prima impressione risulterebbe meno vantaggiosa rispetto all'atteso ricavato per la parziale soddisfazione della parte precedente, senza dubbio la messa sul mercato in blocco di un'insieme di beni omogeneo, da terminare con le ultime finiture e la generale manutenzione e sistemazione del componente usura derivata dal tempo relativo di abbandono trascorso, potrebbe suscitare l'interesse di un operatore generale nell'ambito delle costruzioni.

A fronte di un'iniziale minor ricavato, **i vantaggi consisterebbero nella netta riduzione dei tempi del processo di vendita e la prospettiva di carattere lucrativo da parte di un unico operatore**, di procedere in seguito privatamente, alla messa sul mercato di unità immobiliari nelle condizioni ideali in un contesto risanato.

In sede di valutazione estimativa, esaminate le consistenze, delle relative risultanze, e sulla scorta di ponderate considerazioni a confronto tra le due opzioni prospettate, si proporrà quella ritenuta maggiormente opportuna per il caso specifico.

3.8. Descrizione del contesto e dei beni

Trattasi di n. 14 appartamenti, 26 box auto, n.4 ampi locali commerciali al piano terra il tutto in 2 blocchi condominiali realizzati tra il 2010 e il 2013.



L'area di circa 12.000 mq. era stata acquisita da [REDACTED] con lo scopo di presentare un progetto generale sull'intero lotto un progetto di abbattimento dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di n. 2 edifici condominiali sfruttando premialità volumetriche consentite dalla Normativa vigente. L'interruzione dei lavori ha lasciato incomplete le unità abitative riguardo le finiture sole interne, mentre quelle esterne delle facciate e delle parti comuni risultano complete.

Il sito è localizzato all'accesso sudest del centro di Legnago, (Posizione GPS 45°11'23.1" N - 11°18'15.0"E.) lungo il tracciato ferroviario e di fronte alla stazione ; prospiciente alla strada vi L. Cadorna, si trova il grande parco comunale e il viale centrale che attraversa il centro storico sino al ponte sull'Adige in direzione di porto di Legnago.

In direzione est si trova immediatamente nei pressi, un grande centro commerciale e numerose attività economiche ed industriali; più a nord la periferia del centro si estende in agglomerati residenziali in contesto più extraurbano.

La sotto l'aspetto logistico e funzionale la posizione può considerarsi ottima e ben servita di ogni servizio come centro sportivi le attività commerciali del centro storico il vicino ospedale Mater salutis diverse attività di ristorazione uffici postali e maggiori centri di commercio.

3.9. Caratteristiche edilizie

I due fabbricati condominiali sono stati iniziati circa nell'anno 2009 e la loro realizzazione, soggetta a finanziamenti con stati di avanzamento lavori, si è interrotta alcuni anni fa, con le parti esterne sostanzialmente complete in termini di finiture esterne - facciate serramenti e pavimentazioni di spazi comuni - compresi accessi pedonali e carrabili, sistema fognario, impianti elettrici comuni, etc.

Il contesto è suddiviso in due blocchi condominiali A-B, di quattro piani ciascuno con unità abitative di diverso taglio e un piano libero sottostrada al Blocco A, a destinazione commerciale/ direzionale. Il blocco A, di maggiore dimensioni, è situato su una grande piastra con sottostante extra sagoma per le autorimesse, collegate ad entrambi i vani scala dei 2 blocchi.

Caratteristica comune a tutte le 14 unità immobiliari rimaste invendute e non terminate è la mancanza completa delle finiture interne (stato "grezzo avanzato"). Le unità hanno accesso da vani scala interni, completamente terminati sia nelle finiture delle scale che nell'inserimento di moderni ascensori. Ogni appartamento è dotato di portoncino blindato d'ingresso e all'interno sono completi il sistema impiantistico, i serramenti i controsoffitti balconi e terrazze; le finiture mancanti riguardano le pavimentazioni interne, le porte , oltre al completamento integrale dei bagni.

3.10. Caratteristiche impiantistiche



Le unità immobiliari sono tutte dotate di predisposizioni autonome per il raffrescamento canalizzato e riscaldamento con diffusione a pavimento, già completata. Sono inoltre completi gli allacciamenti elettrici telefonici ed di collegamento ad un sistema di solare termico per la produzione di acqua calda installato sulle coperture a terrazza, a servizio di tutte le unità immobiliari.

3.11. Situazione urbanistica ed edilizia

Il sito nello specifico ricade secondo la pianificazione urbanistica, in *Zona B2- Zone di completamento ad alta densità* ai sensi dell'articolo 21 delle Norme Tecniche Attuative del Piano degli interventi vigente del Comune di Legnago.

3.12. Conformità urbanistico edilizia

Sotto l'aspetto urbanistico edilizio il complesso di beni può dirsi sostanzialmente conforme ai titoli edilizi che hanno sostenuto la realizzazione dei progetti, al netto di alcune lievi e localizzate difformità comunque facilmente sanabili, che saranno evidenziate all'interno della descrizione dei singoli lotti.

Il primo *Permesso Di Costruire* risale all'anno 2009, al n.0353/09 con protocollo n. 21049; una seconda variante è dell'anno 2010 mentre l'ultimo titolo edilizio conclusivo risulta il *permesso di costruire in Variante n. 2013/ 0556 del 17 luglio 2014, " Completamento opere e varianti al progetto per la realizzazione di un complesso residenziale plurifamiliare con ampliamento ai sensi della Legge Regionale numero 14/2009"*.

Riguardo alla agibilità, è presente una attestazione di agibilità parziale, relativa alla maggior parte delle unità residenziali e delle autorimesse. Risultano esclusi dalla attestazione di agibilità i subalterni da 1 a 8, sub 13, sub 14-15-16, I subalterni 17-18-19-20-22-23-25-26-27.

3.13. Conformità catastale

Lo stesso è possibile affermare per la conformità catastale la cui documentazione risulta completa ed aderente alla realtà dei luoghi.

3.14. Criteri di Stima

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

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "*Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a*



destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune Legnago.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il *prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda*, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con opportuni coefficienti di riduzione.

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

3.15. Determinazione della stima

Le premesse iniziali si interrogavano sulla opportunità della formazione di **lotti multipli**, per una offerta all'asta tuttavia molto parcellizzata e difficoltosa per il numero di lotti che vengono a formarsi, o di in alternativa l'opzione di proporre un **unico lotto** per l'interesse di un operatore economico unico, con il naturale proposito di portare a termine i lavori interrotti, effettuando un generale rinnovo manutentivo sugli immobili ed immettere sul mercato privatamente le 14 unità abitative disponibili, con autorimesse pertinenziali.

Si ritiene comunque inevitabile ed opportuna la rappresentazione in forma distinta di ogni singola unità immobiliare e gli accessori assegnati, ovvero una o più autorimesse del piano interrato.

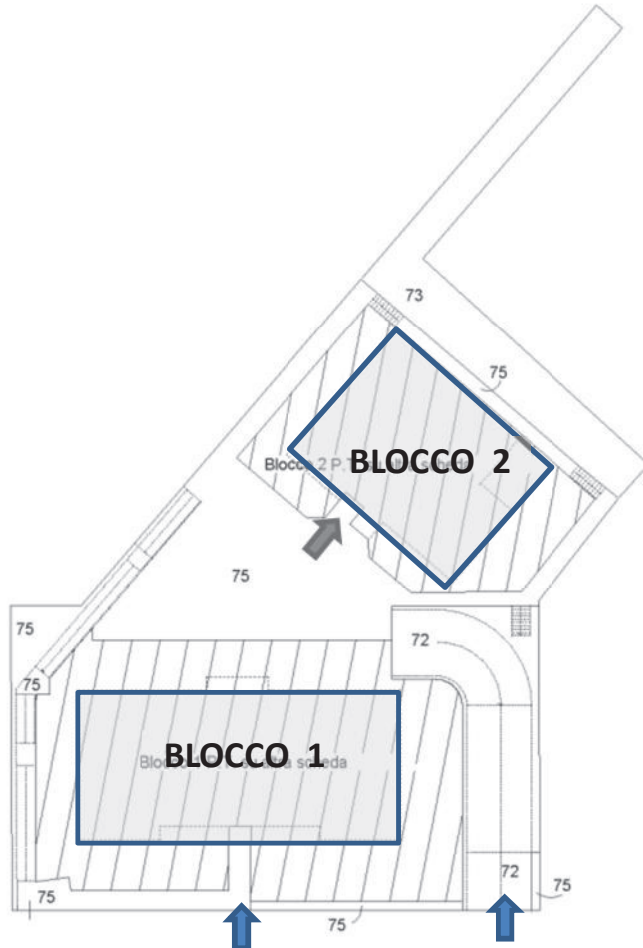
3.16. Stima analitica e valore dei beni

Riportata una descrizione comune valida per tutti i lotti, così come pure riguardo alla conformità urbanistica e catastale, nelle pagine seguenti si presentano raccolti in una unica

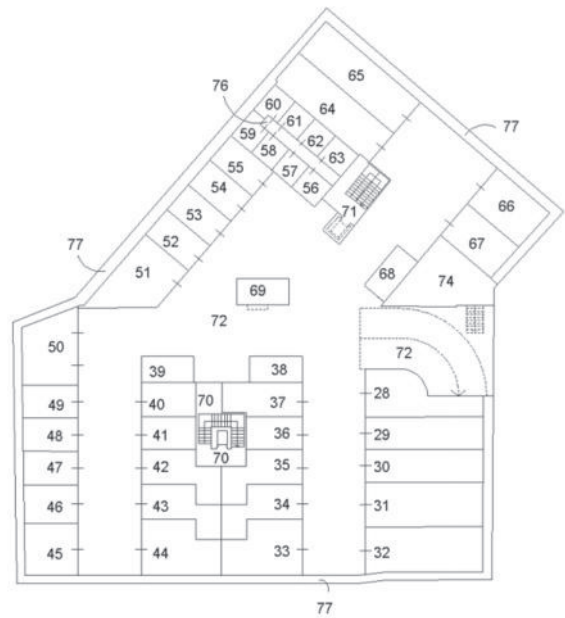


tabella, tutti i dati delle unità ed i rispettivi accessori diretti assegnati, suddivisi in lotti omogenei ben identificati e commerciabili.

Nella tabella seguente si riassumono i dati complessivi di tutti i lotti formati con gli accessori pertinenziali – box autorimesse – assegnati con criterio di proporzionalità nella consistenza dimensionale delle diverse unità abitative.



Piano terra



Piano interrato autorimesse



UN. NEGOZIALE 2 - Comune di Legnago, via L. Cadorna - Foglio 14 particella 1968 - RIPARTIZIONE DEI LOTTI													
LOTTO	Natura dei beni	Sub.	Cat. Catastale	Piano	Vani	Superficie lorda mq / indice di ragguglio		terrazze-balconi mq / indice ragguglio		lastrici solai /indice ragguglio		Superficie commerciale	Agibilità
1	Uffici	1	n/d	T	1	95,3	1,0	-	0,25	150	0,15	117,8	NO
	Uffici	2	n/d	T	1	61,7	1,0	-	1,00	93	0,15	75,7	NO
	Uffici	3	n/d	T	1	61,7	1,0	-	1,00	94,5	0,15	75,9	NO
	Uffici	4	n/d	T	1	95,3	1,0	-	1,00	137,2	0,15	115,9	NO
	Autorimessa	36	C/6	S1		16	0,5	-	0,60	-	0,60	8,0	NO
	Autorimessa	47	C/6	S1		15	0,5	-	0,60	-	0,60	7,5	NO
	Cantina	59	C/2	S1		7	0,2	-	-	-	-	1,4	SI
LOTTO 1 - Totale consistenza commerciale												402,1	
2	Appartamento	6	A/2	1	4	61,7	1,0	-	0,25	-	0,10	61,7	NO
	Autorimessa	50	C/6	S1		32	0,5	-	-	-	-	16,0	SI
LOTTO 2 - Totale consistenza commerciale												77,7	
3	Appartamento	7	A/2	1	4	61,7	1,0	-	0,25	-	0,10	61,7	NO
	Autorimessa	28	C/6	S1		31	0,5	-	-	-	-	15,5	SI
LOTTO 3 - Totale consistenza commerciale												77,2	
4	Appartamento	8	A/2	1	4	95,3	1,0	-	0,25	-	0,10	95,3	NO
	Autorimessa	37	C/6	S1		21	0,5	-	-	-	-	10,5	SI
LOTTO 4 - Totale consistenza commerciale												105,8	
5	Appartamento	17	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa	64	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	Autorimessa	65	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	cantina	58	C/2	S1		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
LOTTO 5 - Totale consistenza commerciale												215,9	
6	Appartamento	18	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa	31	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	Autorimessa	32	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	cantina	58	C/2	S1		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
LOTTO 6 - Totale consistenza commerciale												215,9	
7	Appartamento	19	A/2	T	4	114,7	1,0	-	0,25	72,8	0,10	122,0	SI
	Autorimessa	44	C/6	S1		34	0,5	-	-	-	-	17,0	SI
LOTTO 7 - Totale consistenza commerciale												139,0	
8	Appartamento	20	A/2	T	4	86	1,0	-	0,25	101,6	0,10	96,2	SI
	Autorimessa	67	C/6	S1		23	0,5	-	-	-	-	11,5	SI
LOTTO 8 - Totale consistenza commerciale												107,7	
9	Appartamento	21	A/2	1	3	41,5	1,0	12	0,25	-	0,10	44,5	SI
	Autorimessa	41	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 9 - Totale consistenza commerciale												52,0	
10	Appartamento	22	A/2	1	4,5	72,8	1,0	16,9	0,25	-	0,10	77,0	SI
	Autorimessa	54	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 10 - Totale consistenza commerciale												84,5	
11	Appartamento	23	A/2	1	3	86	1,0	18,8	0,25	-	0,10	90,7	SI
	Autorimessa	66	C/6	S1		26	0,5	-	-	-	-	13,0	SI
LOTTO 11 - Totale consistenza commerciale												103,7	
12	Appartamento	24	A/2	2	3	41,5	1,0	12	0,25	-	0,10	44,5	SI
	Autorimessa	40	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 12 - Totale consistenza commerciale												52,0	
13	Appartamento	25	A/2	2	4,5	72,8	1,0	16,9	0,25	-	0,10	77,0	SI
	Autorimessa	55	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 13 - Totale consistenza commerciale												84,5	
14	Appartamento	26	A/2	2	3	86	1,0	18,8	0,25	-	0,10	90,7	SI
	Autorimessa	45	C/6	S1		24	0,5	-	-	-	-	12,0	SI
LOTTO 14 - Totale consistenza commerciale												102,7	
15	Appartamento	27	A/2	3	7	139,5	1,0	31,7	0,25	195,0	0,10	166,9	SI
	Autorimessa	29	C/6	S1		33	0,5	-	-	-	-	16,5	SI
	Autorimessa	30	C/6	S1		33	0,5	-	-	-	-	16,5	SI
	cantina	60	C/2	S1		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
LOTTO 15 - Totale consistenza commerciale												201,1	

Ai fini della determinazione dei **valori dell'immobiliari**, si terrà conto degli aspetti specifici del compendio, in raffronto con immobili di medesima tipologia e condizione sul mercato nella zona di riferimento..

E' necessario nella stima tenere conto inoltre dello stato di conservazione e manutenzione attuale.

Come primo solido riferimento si riportano a scopo indicativo i dati dal Borsino Immobiliare dell' Osservatorio della Agenzia delle Entrate (O.M.I.) specifici per la microzona di interesse.

Provincia: **VERONA**

Comune: **LEGNAGO**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO E CENTRO STORICO ALLA DESTRA DELL'ADIGE**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	910	1350
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1300
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200

Assumendo un valore medio di partenza di **€ 1.130 / mq.**, nella virtuale condizione di unità abitative in appartamento in condominio, con box in autorimessa interrata in normali condizioni si potranno apportare le opportune decurtazioni relative a:

- a) **Assenza di garanzia di vizi -5%**
- b) **Stato delle finiture incompleto:** (stato *"grezzo avanzato"*) a supporto della valutazione di incidenza percentuale delle finiture mancanti è possibile riferirsi al Prezziario regionale per Costi parametrici (cat. Edifici civili multipiano); pavimenti 3,5%, rivestimenti 8,36%, impianto idro-sanitario 3,95%, serramenti interni 2% per una decurtazione media complessiva del **-18%**



- c) **Stato di conservazione generale:** le parti comuni scontano un certo inizio di degrado ed alcuni vizi evidenti in termini di premature infiltrazioni d'acqua e consunzione delle pavimentazioni esterne con conseguenti punti di ammaloramento principalmente al piano interrato e negli appartamenti ai piani attici. Tale condizione, ricade fatalmente sul valore unitario moltiplicatore ricercato per i beni in oggetto incidendo per circa il **-15%**;

Ne consegue la seguente tabella riassuntiva:

Valore unitario di stima iniziale		1.130,00 €
Assenza di garanzia da vizi	5%	56,50 €
Opere di completamento (finiture)*	18%	203,40 €
stato di conservazione parti comuni	15%	169,50 €
	Vu/mq	700,60

Riguardo alle unità che si trovano allo **“stato grezzo”**, (subalterni al piano sotto-strada del Blocco 1, nn. 1-2-3-4) inteso come assenza totale di divisori interni, sottofondi, pavimenti e rivestimenti, bagni, serramenti interni, ecc.. il valore di decurtazione, sempre secondo il Preziario regionale per Costi parametrici, incide per circa il **-50%**

Valore unitario di stima iniziale		1.130,00 €
Assenza di garanzia da vizi	5%	56,50 €
Opere di completamento (finiture)*	50%	565,00 €
stato di conservazione parti comuni	15%	169,50 €
	Vu/mq	340,00 €



Infine è possibile ulteriormente raffinare la valutazione attribuendo un coefficiente di merito alla unità immobiliare in riferimento al piano dove sono allocate. La seguente tabella – fonte *Borsino Immobiliare* – riassume i detti coefficienti:

PIANO	CON ASCENSORE
Seminterrato	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%
Piano 2°	-3%
Piano 3°	0%
Piano superiori	+5%
Ultimo piano	+10%
Attico	+20%

Considerando pertanto con coefficiente 0% il piano terzo, rispetto ai prezzi unitari di mercato dedotti e decurtati opportunamente, si terranno in considerazione nella valutazione a seguito, questi ulteriori coefficienti perequativi.

Seguono schede descrittive con importo di stima per ogni lotto costituito.



LOTTO 1

		sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
1	Uffici	1	n/d	T	1	95,3	1,0		0,25	150	0,15	117,8	NO
	Uffici	2	n/d	T	1	61,7	1,0		1,00	93	0,15	75,7	NO
	Uffici	3	n/d	T	1	61,7	1,0		1,00	94,5	0,15	75,9	NO
	Uffici	4	n/d	T	1	95,3	1,0		1,00	137,2	0,15	115,9	NO
	Autorimessa	36	C/6	S1	-	16	0,5		0,60	-	0,60	8,0	NO
	Autorimessa	47	C/6	S1	-	15	0,5		0,60	-	0,60	7,5	NO
	Cantina	59	C/2	S1	-	7	0,2		-	-	-	1,4	SI
LOTTO 1 - Totale consistenza commerciale												402,1	

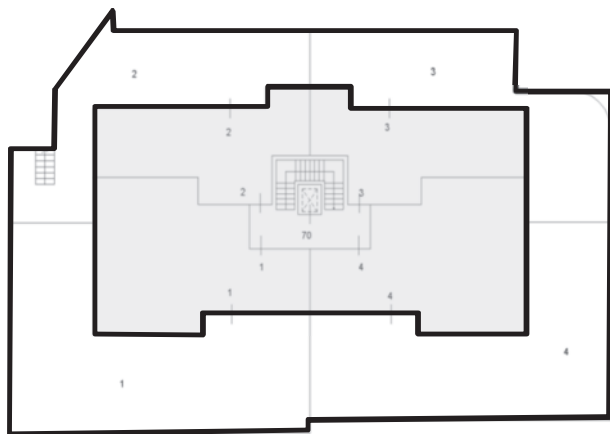
Sub. 1-4 - Locali uso ufficio allo stato grezzo siti al piano terra (livello sotto-strada) del Blocco 1.

Superficie lorda mq. 315, sup. commerciale mq. 402,1

Valore di stima €

136.700,00

Blocco 1 – piano terra sottostrada



Blocco 1 - Pianta Piano Terra



Posizione autorimesse

Al piano sottostrada del Blocco 1, ancora completamente allo stato grezzo, si trovano ampi locali presumibilmente da destinare ad uso ufficio nelle intenzioni di progetto. Sono dotati di accesso diretto dal vano scala-ascensore e solo catastalmente, lo spazio è suddiviso in 4 porzioni per un totale di 315 mq. Inoltre il lastrico solare esterno è pertinenziale a questi vani. L'intera area si trova ad un livello al di sotto della sede stradale; il piano interrato con le autorimesse ad un livello di scavo ancora inferiore. Non essendo state iniziate nemmeno le partizioni divisorie (sono presenti solo i serramenti), si è ritenuto opportuno considerare questo piano come unico lotto, assegnando ad esso n. 2 autorimesse al piano interrato per complessivi 30 mq.



Pianta Piano Sottostrada 1

GIUDICE: DOTT.SSA PAOLA SALMI
Esperto estimatore: arch. Giacinto

LOTTO 2

	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
2	Appartamento 6	A/2	1	4	61,7	1,0	-	0,25	-	0,10	61,7	NO
	Autorimessa 50	C/6	S1		32	0,5	-	-	-	-	16,0	SI
LOTTO 2 – Totale consistenza commerciale											77,7	

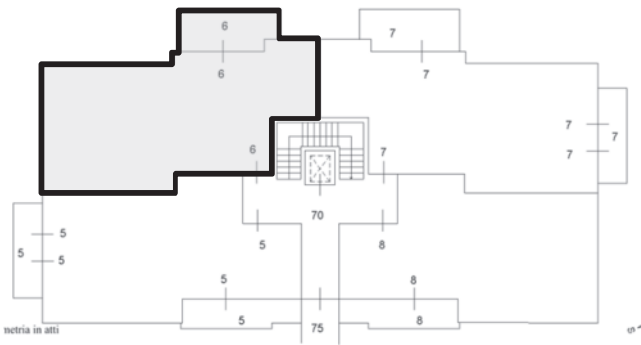
Sub. 6- Appartamento trilocale sito al piano primo (livello strada) del Blocco 1.

Superficie lorda mq. 61,7, sup. commerciale mq. 77,7

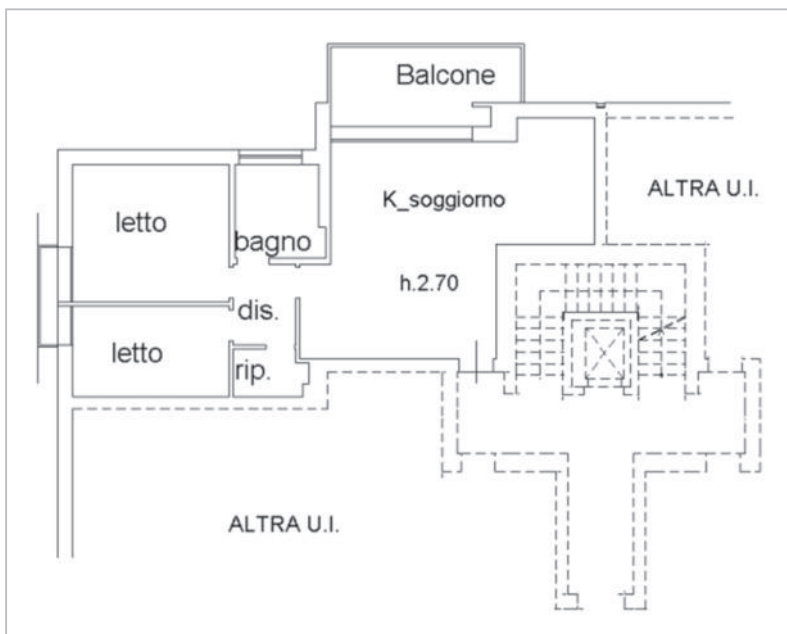
Valore di stima € 49.

000,00

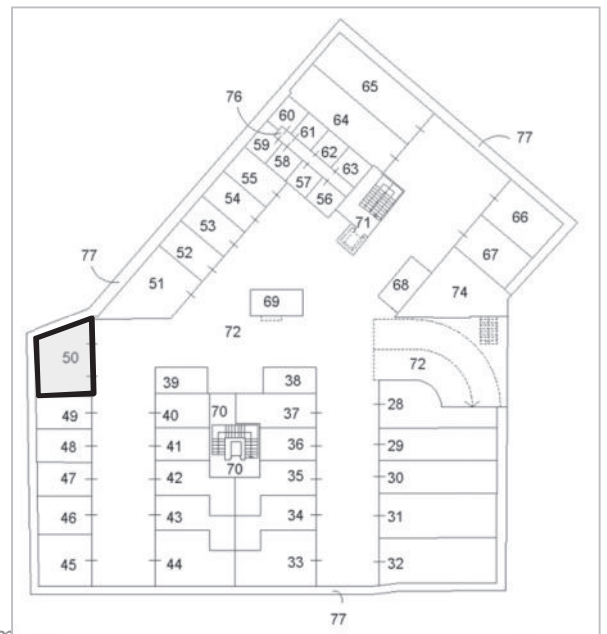
Blocco 1 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 6



Posizione autorimessa

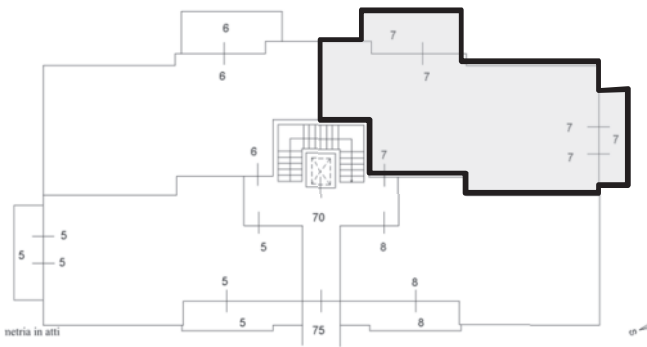


LOTTO 3

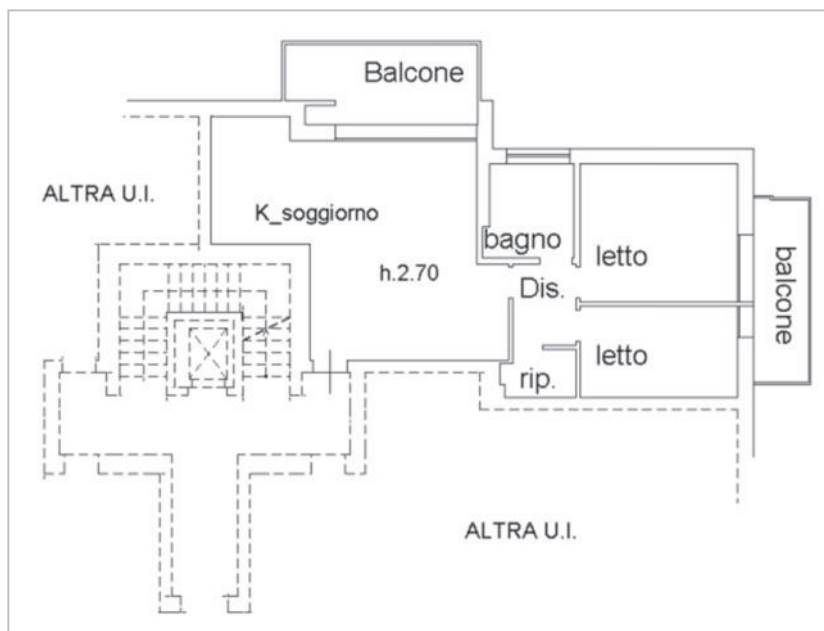
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
3	Appartamento 7	A/2	1	4	61,7	1,0	-	0,25	-	0,10	61,7	NO
	Autorimessa 28	C/6	S1		31	0,5	-	-	-		15,5	SI
	LOTTO 3- Totale consistenza commerciale										77,2	

Sub. 7- Appartamento trilocale sito al piano primo (livello strada) del Blocco 1.	
Superficie lorda mq. 61,70, sup. commerciale mq. 77,2	Valore di stima € 48.630,00

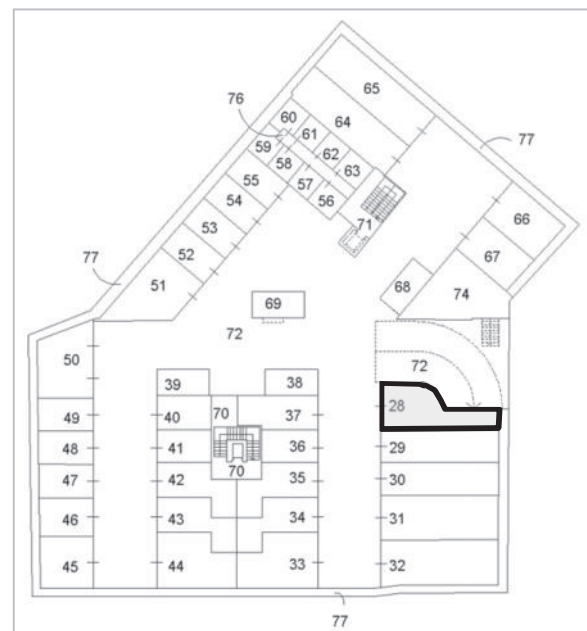
Blocco 1 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 7



Posizione autorimessa



LOTTO 4

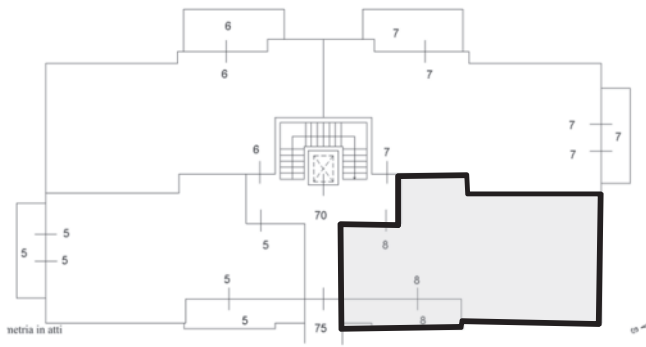
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
4	Appartamento 8	A/2	1	4	95,3	1,0		0,25		0,10	95,3	NO
	Autorimessa 37	C/6	S1		21	0,5					10,5	SI
LOTTO 4 - Totale consistenza commerciale											105,8	

Sub. 8 - Appartamento trilocale sito al piano primo (livello strada) del Blocco 1.

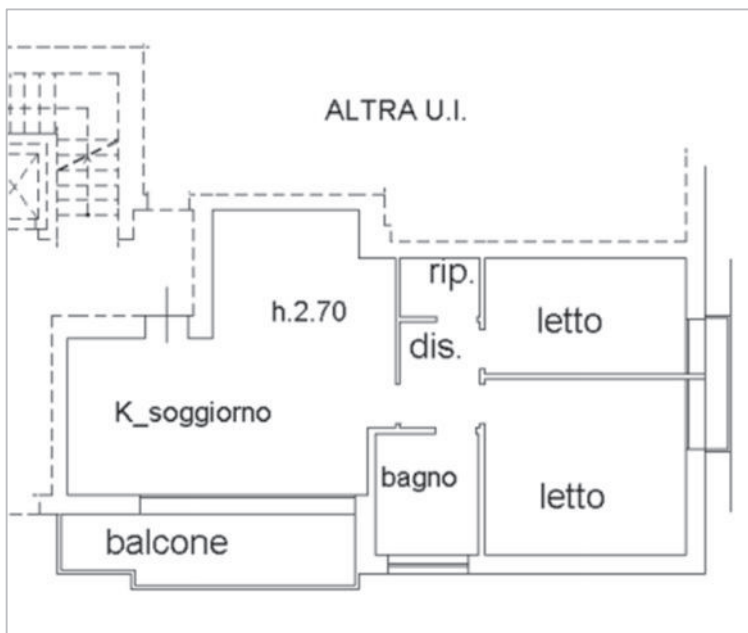
Superficie lorda mq. 95,3 , sup. commerciale mq. 105,8

Valore di stima € 66.650,00

Blocco 1 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 8



Posizione autorimessa



LOTTO 5

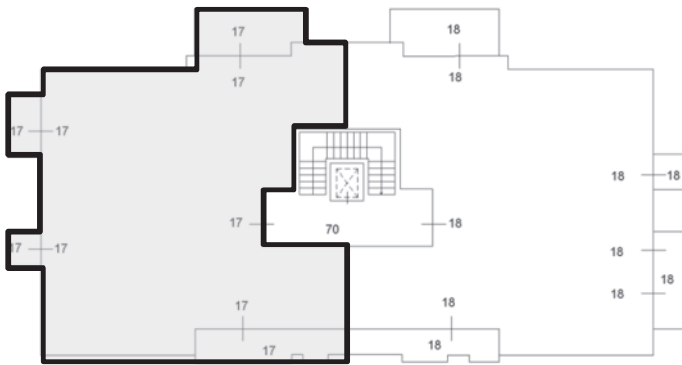
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
5	Appartamento 17	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa 64	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	Autorimessa 65	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	cantina 58	C/2	S2		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
LOTTO 5 - Totale consistenza commerciale											215,7	

Sub. 17 - Appartamento quadrilocale sito al piano 4° -ultimo- del Blocco 1

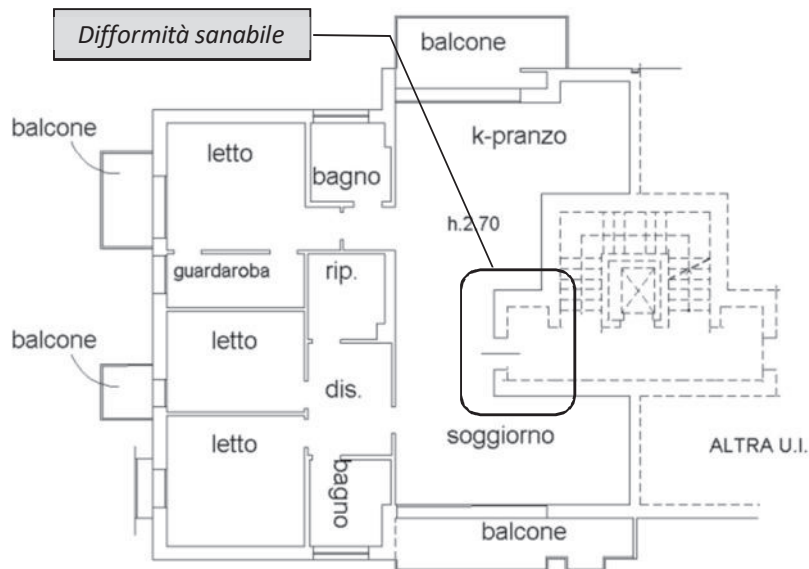
Superficie lorda mq. 163 , sup. commerciale mq. 215,7

Valore di stima € 163.900,00

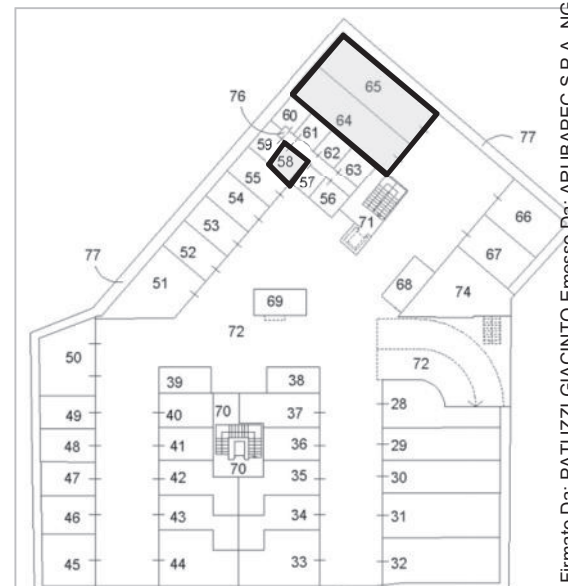
Blocco 1 – piano quarto



Planimetria appartamento sub. 17



Posizione autorimessa



Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi



LOTTO 6

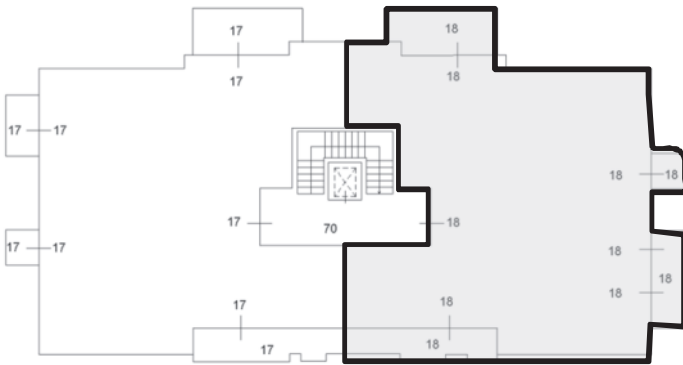
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
6	Appartamento 18	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa 31	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	Autorimessa 32	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	cantina 60	C/2	S2		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
LOTTO 6 - Totale consistenza commerciale											215,9	

Sub. 18 - Appartamento quadrilocale sito al piano 4° -ultimo- del Blocco 1

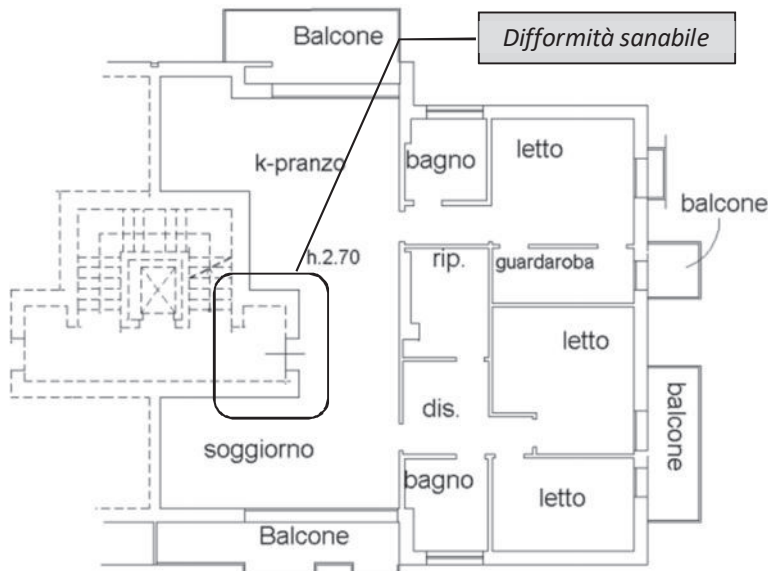
Superficie lorda mq. 163 , sup. commerciale mq. 215,9

Valore di stima € 166.200,00

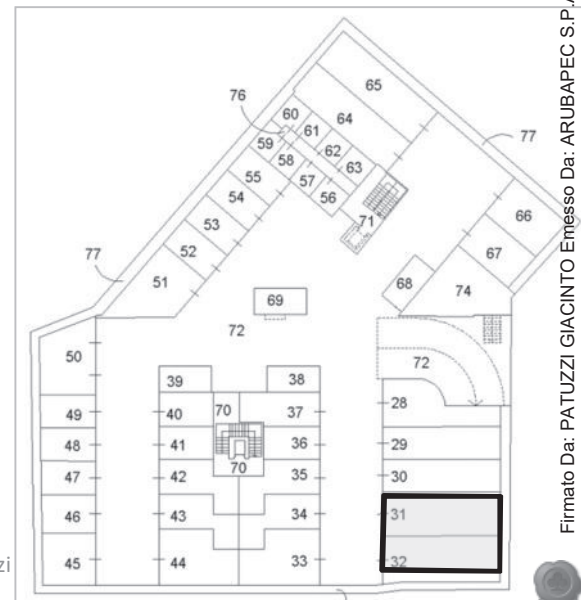
Blocco 1 – piano quarto



Planimetria appartamento sub. 18



Posizione autorimessa



LOTTO 7

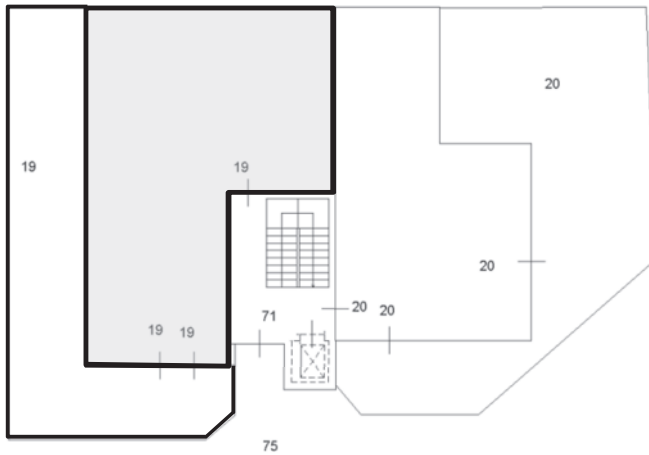
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
7	Appartamento 19	A/2	T	4	114,7	1,0	-	0,25	72,8	0,10	122,0	SI
	Autorimessa 44	C/6	S1		34	0,5	-	-	-	-	17,0	SI
LOTTO 7 - Totale consistenza commerciale											139,0	

Sub. 19 - Appartamento quadrilocale sito al piano Terra del Blocco 2 – con lastrico solaio esterno

Superficie lorda mq. 114,7 , sup. commerciale mq. 139,0

Valore di stima € 87.500,00

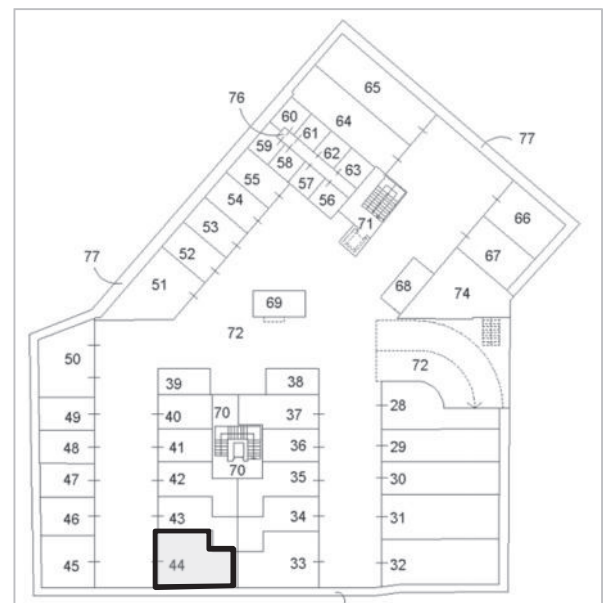
Blocco 2 – piano terra



Planimetria appartamento sub. 19



Posizione autorimessa



LOTTO 8

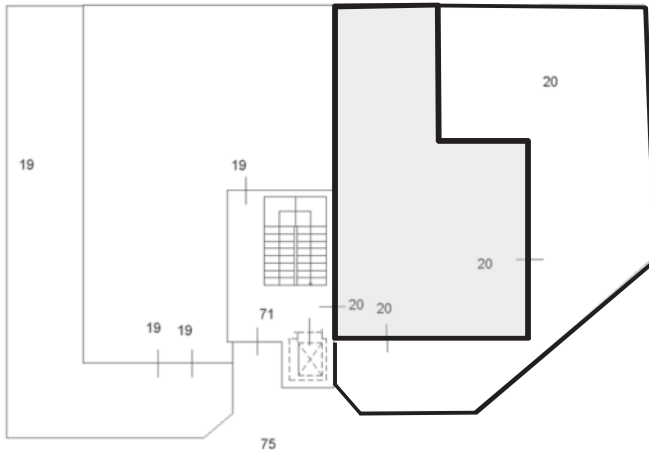
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.	
8	Appartamento	20	A/2	T	4	86,0	1,0	-	0,25	101,6	0,10	96,2	SI
	Autorimessa	67	C/6	S1		23	0,5	-	-	-	-	11,5	SI
	LOTTO 8 - Totale consistenza commerciale											107,7	

Sub. 20 - Appartamento trilocale sito al piano Terra del Blocco 2 – con lastrico solaio esterno

Superficie lorda mq. 86,0 , sup. commerciale mq. 107,7

Valore di stima € 67.800,00

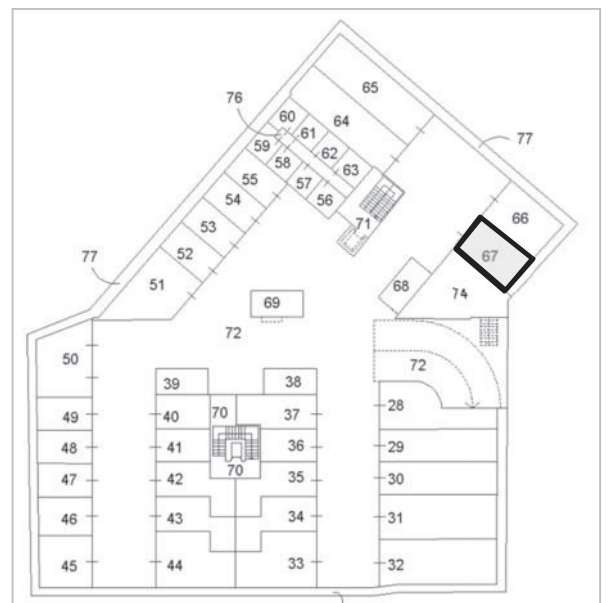
Blocco 2 – piano terra



Planimetria appartamento sub. 20



Posizione autorimessa



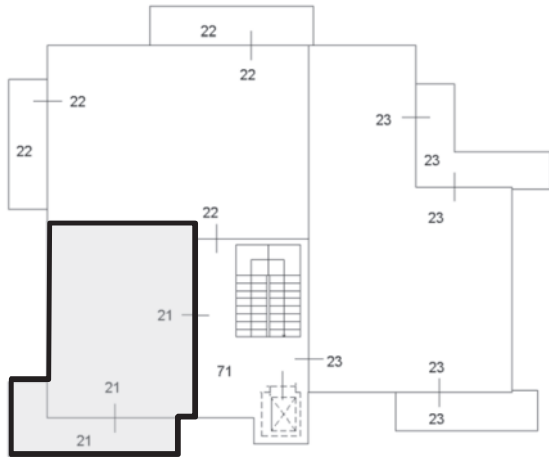
LOTTO 9 (finiture complete)*

L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
9	Appartamento 21	A/2	T	3	41,5	1,0	12	0,25	-	0,10	44,55	SI
	Autorimessa 41	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
	LOTTO 9 - Totale consistenza commerciale										52,0	

***appartamento campione espositivo – valore unitario € 850/mq**

Sub. 21 - Appartamento bilocale sito al piano 1° del Blocco 2 – stato nuovo terminato
Superficie lorda mq. 41,5 - sup. commerciale mq. 52,0 Valore di stima € 39.800,00

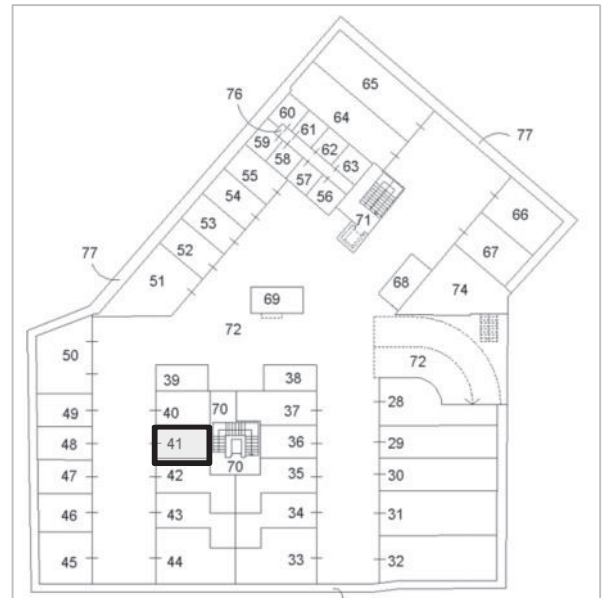
Blocco 2 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 21



Posizione autorimessa



LOTTO 10

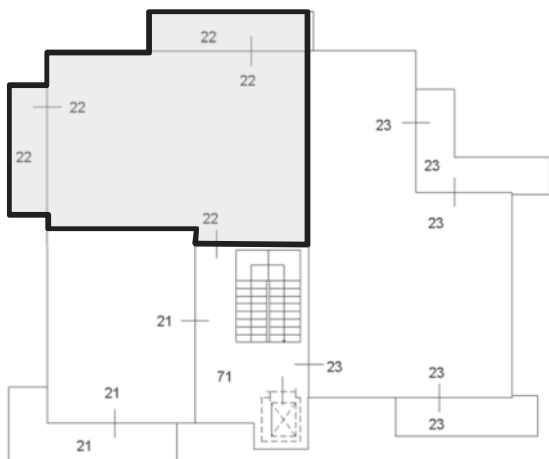
L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
10	Appartamento 22	A/2	T	4,5	72,8	1,0	16,9	0,25	-	0,10	77,0	SI
	Autorimessa 54	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 10 - Totale consistenza commerciale											84,5	

Sub. 22 - Appartamento trilocale sito al piano 1° del Blocco 2

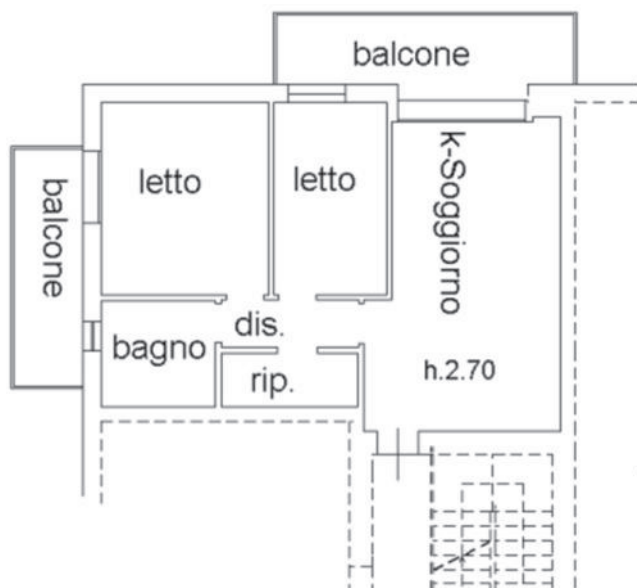
Superficie lorda mq. 84,5 - sup. commerciale mq. 84,5

Valore di stima € 53.200,00

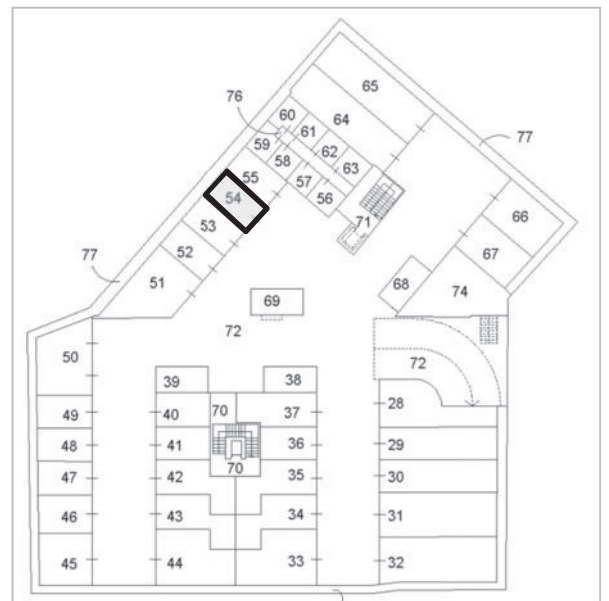
Blocco 2 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 22



Posizione autorimessa



LOTTO 11

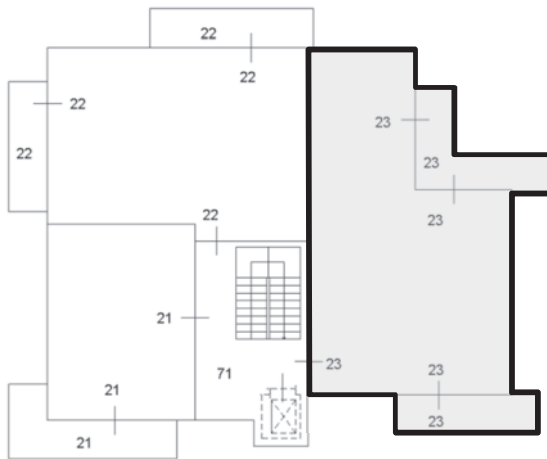
L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.	
11	Appartamento	23	A/2	1	3	86,0	1,0	18,0	0,25	-	0,10	90,7	SI
	Autorimessa	66	C/6	S1		26,0	0,5	-	-	-	13	SI	
	LOTTO 11 - Totale consistenza commerciale										103,7		

Sub. 23 - Appartamento trilocale sito al piano 1° del Blocco 2

Superficie lorda mq. 86,0 - sup. commerciale mq. 103,7

Valore di stima € 70.400,00

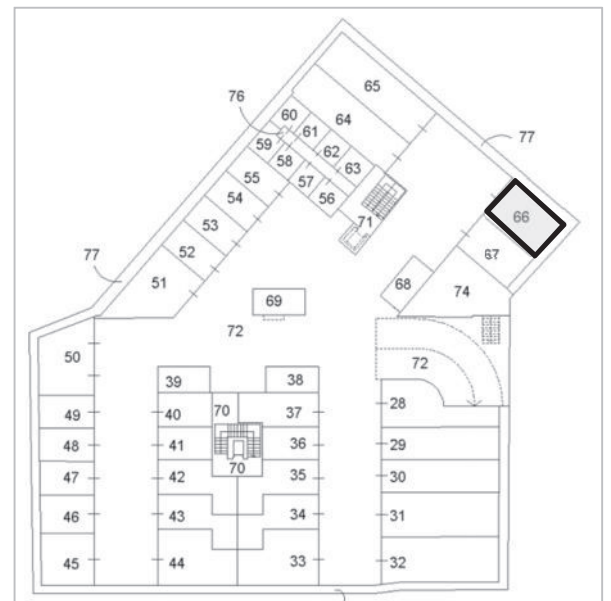
Blocco 2 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 23



Posizione autorimessa



LOTTO 12

L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
12	Appartamento 24	A/2	2	3	41,5	1,0	12	0,25	-	0,10	44,55	SI
	Autorimessa 40	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 12 - Totale consistenza commerciale											52,0	

Sub. 24 - Appartamento bilocale sito al piano 2° del Blocco 2
Superficie lorda mq. 41,5 - sup. commerciale mq. 52,0 Valore di stima € 35.300,00

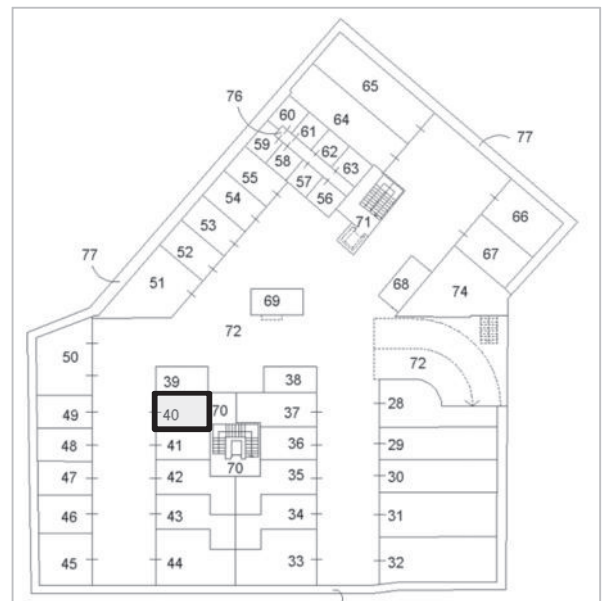
Blocco 2 – piano secondo



Planimetria appartamento sub. 24



Posizione autorimessa



LOTTO 13

L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.	
13	Appartamento	25	A/2	2	4,5	72,8	1,0	16,9	0,25	-	0,10	77,0	SI
	Autorimessa	55	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
LOTTO 13 - Totale consistenza commerciale											84,5		

Sub. 25 - Appartamento trilocale sito al piano 1° del Blocco 2

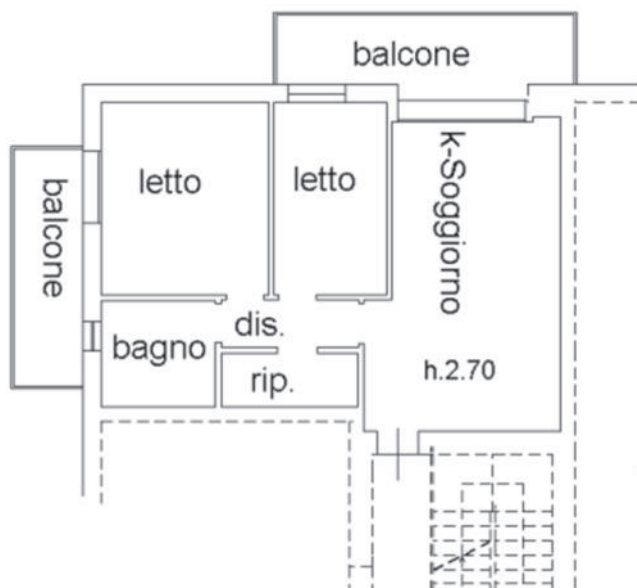
Superficie lorda mq. 84,5 - sup. commerciale mq. 84,5

Valore di stima € 57.400,00

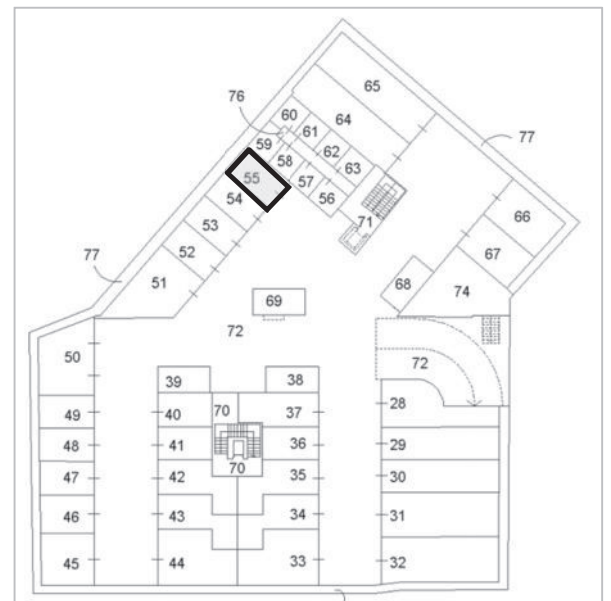
Blocco 2 – piano secondo



Planimetria appartamento sub. 25



Posizione autorimessa



LOTTO 14

L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
14	Appartamento 26	A/2	2	4	86,0	1,0	18,8	0,25	-	0,10	90,7	SI
	Autorimessa 45	C/6	S1		24	0,5	-	-	-	-	12,0	SI
LOTTO 14 - Totale consistenza commerciale											102,7	

Sub. 24 - Appartamento Trilocale sito al piano 2° del Blocco 2

Superficie lorda mq. 41,5 - sup. commerciale mq. 52,0

Valore di stima € 69.700,00

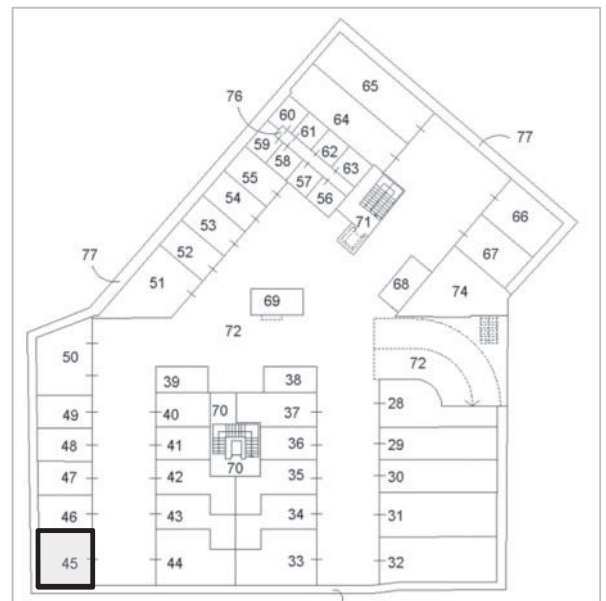
Blocco 2 – piano secondo



Planimetria appartamento sub. 26



Posizione autorimessa

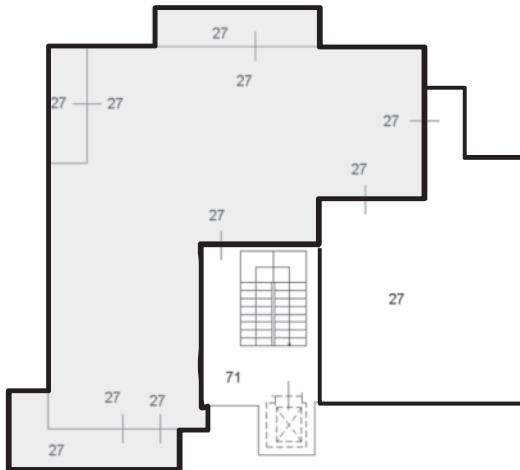


LOTTO 15

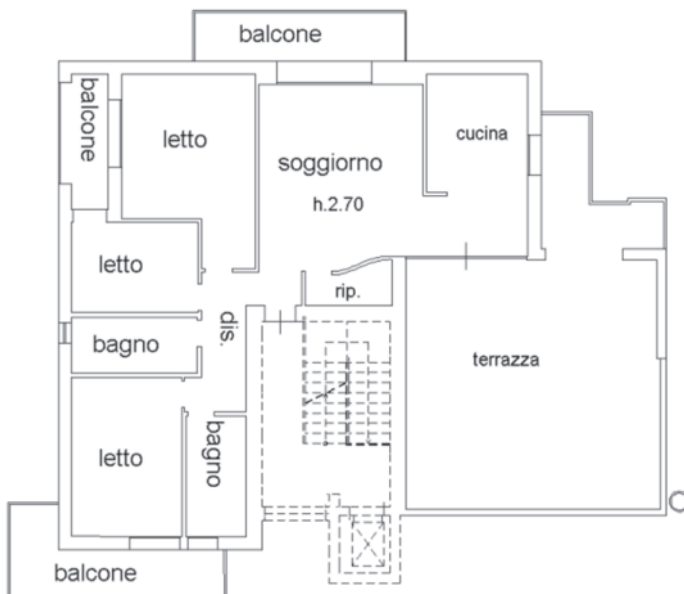
L.		sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
15	Appartamento	27	A/2	3	7	139,5	1,0	31,7	0,25	195	0,10	166,9	SI
	Autorimessa	29	C/6	S1		33	0,5	-	-	-	-	16,5	SI
	Autorimessa	30	C/6	S1		33	0,5	-	-	-	-	16,5	SI
	Cantina	61	C/2	S1		6	0,2					1,2	
LOTTO 15 - Totale consistenza commerciale												201,1	

Sub. 27 – Appartamento quadrilocale sito al piano 3° attico del Blocco 2
Superficie lorda mq. 139,5 - sup. commerciale mq. 201,1 Valore di stima € 168.900,00

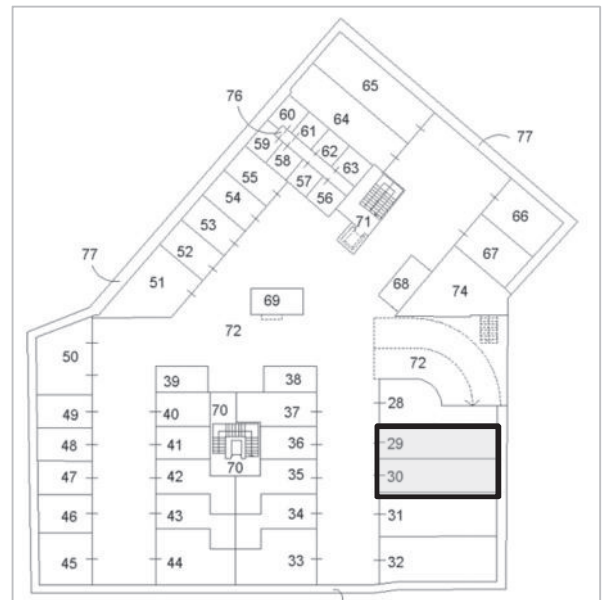
Blocco 2 – piano terzo



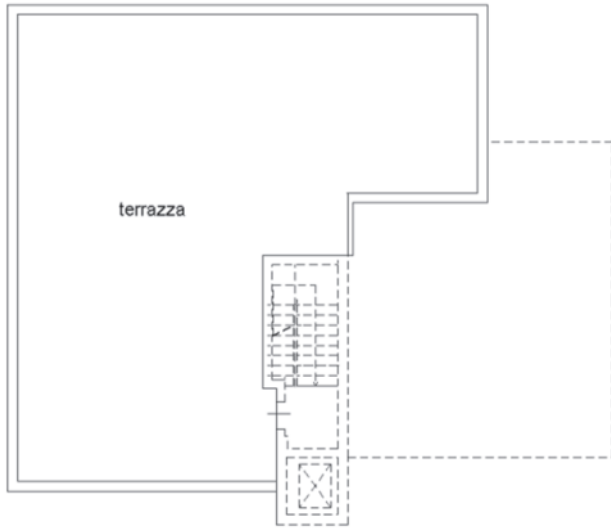
Planimetria appartamento sub. 26



Posizione autorimessa



Planimetria terrazzo-lastrico pertinenziale



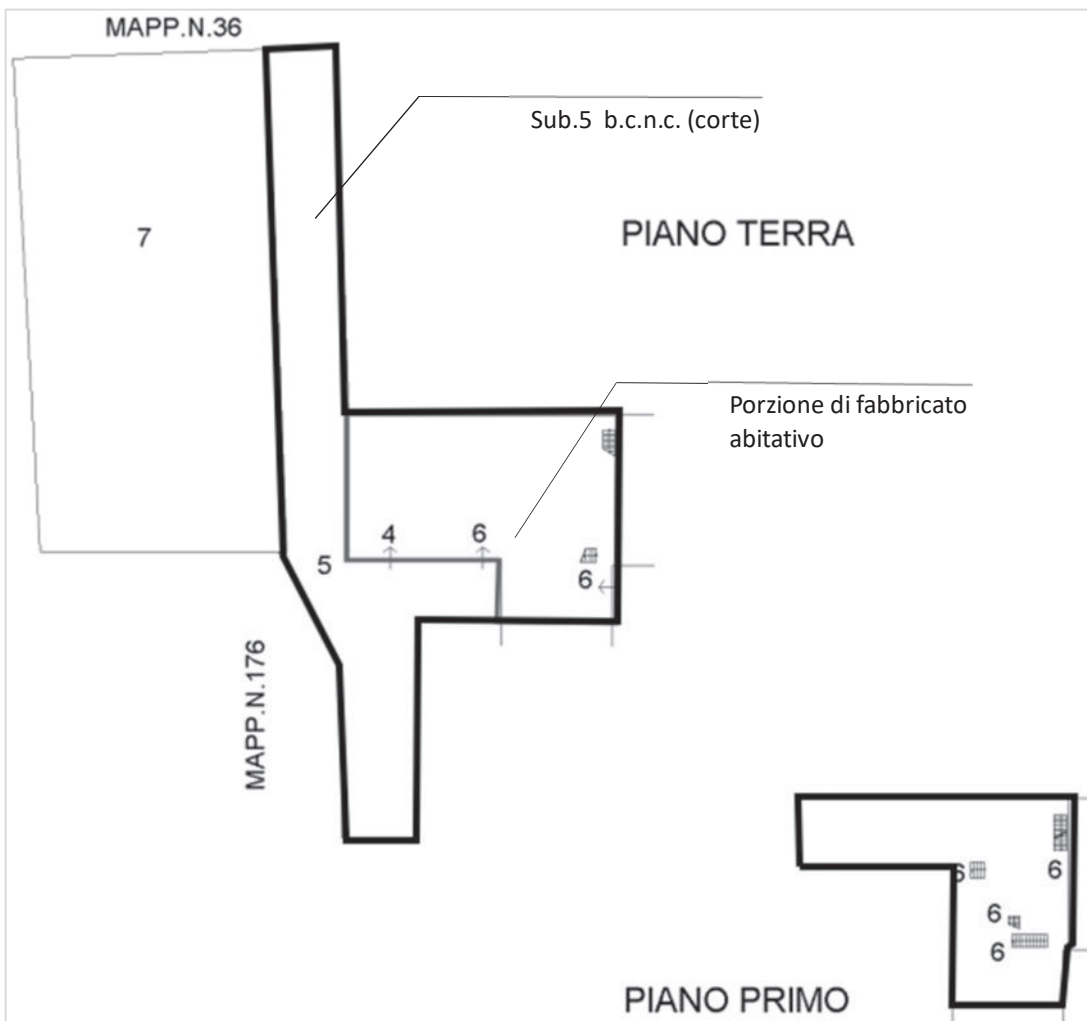
4. UNITA' NEGOZIALE 3 – Porzione abitativa su 2 livelli e annesso rustico

4.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti

Trattasi di una porzione di fabbricato residenziale su 2 livelli, con annesso rustico della tipologia “ex-fienile” il tutto in area residenziale via Monteverdi, a nord del centro di Legnago, su un sedime con aree scoperte di circa 700 mq, corrispondenti al BCNC sub.5.

NOTA: si segnala che il detto sub. 5, non citato nell'atto di pignoramento, costituisce tuttavia Bene Comune non Censibile, oltre che spazio esterno di stretta pertinenza (corte di unico accesso ai beni colpiti e porzione di terreno tra fabbricati e confine con il sub 7 di altra proprietà. Verrà pertanto incluso nella stima come area scoperta di pertinenza.

Lo stato di conservazione generale è pessimo e necessita di un completo recupero. Da segnalare l'ampio volume dell' ex fienile in mattoni, di sicuro interesse per la sua riqualificazione e riconversione residenziale.



4.2. Storico catastale

- L'immobile riportato in NCEU a **Foglio 4 Particella 181 Subalterno 6** deriva dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 1;
- L'immobile riportato in a **Foglio 12 Particella 436** è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 Particella 136 (già Particella 243 che deriva dal terreno riportato alla Particella 183 e Particella 8);
- L'immobile riportato in NCEIJ a **Foglio 12 Particella 446** è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 Particella 446 (già Particella 243 che deriva dal terreno riportato alla Particella 183 e Particella 8).

4.3. Storico ipotecario-provenienze

- A favore di [REDACTED] si rileva **atto pubblico notarile di trasferimento sede sociale del Notaio Salvatore Lorenzo del 25 luglio 2008 repertorio n. 13789/6011** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 8 agosto 2008 al numero di registro generale 34964 n. RP 22066. con [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura e [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura. Si rileva inoltre atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Salvatore Lorenzo del 25 luglio 2008 repertorio n. 13789/6011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 8 agosto 2008 al n. RG 34963 e n. RP22065 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura e [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 11 luglio 2008 repertorio n. 13689/5976** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al n RG 29424 e n. RP18331 [REDACTED] per i diritti a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili di cui alla procedura.
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 1, soppresso che genera il Subalterno 6 di cui alla procedura, riportato in NCEU a **Foglio 4 Particella 181 Sub 4.** riportato in NCEU a **Foglio 4 Particella 181 Subalterno 2** sono



pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Legnago del 15 dicembre 2008 repertorio n. 7/584 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 4 febbraio 2009 al n. RG 1498 e n. RP2896, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 28 luglio 2005 degli immobili di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Salvatore Lorenzo del 11 luglio 2008 repertorio n. 13689/5976** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al n. RG 29423 e n. RP18330 **a favore di** [REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale gli immobili riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 3. riportato in NCT a Foglio 4 Particella 463, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 387, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 461, riportato in NCIT a Foglio 4 Particella 6, riportalo in NCT a Foglio 4 Particella 285, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 65, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 287, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 80, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 289, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 384 e [REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà e deceduta in data 28 luglio 2005 degli immobili siti nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 1, soppresso che genera il Subalterno 6 di cui alla procedura, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 2 **sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Legnago del 6 ottobre 2005 repertorio n. 46/558** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 10 gennaio 2006 al n. RG 787 e n. RP564 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 28 luglio 2005 degli immobili di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione **si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Salvatore Lorenzo del 11 luglio 2008 repertorio n. 13689/5976 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al n. RG 29423 e n. RP18330, **a favore di** [REDACTED] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà bene personale gli immobili riportati in NCEU a Foglio Particella 181 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 3, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 463, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 387, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 461, riportato in NC.T a Foglio 4 Particella 6, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 285, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 65, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 287, riportato in NCT a Foglio 4



Particella 80, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 289, riportato in NCT a Foglio 4 Particella 384 e **contro** [redacted] per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà, deceduta in data 28 luglio 2005, degli immobili di cui alla procedura.

- [redacted] per i diritti a 1/2 di piena proprietà, [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 4 Particella 181, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è **pervenuto per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Legnago del 13 settembre 1991 repertorio n. 83/443** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 19 ottobre 1991 al n. RG 26698 e n. RP19100 **da** [redacted] [redacted] per i diritti pari 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 24 ottobre dell'immobile di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

4.4. stato di possesso, regime patrimoniale

Beni colpiti dalla procedura:

Comune di Legnago (VR), immobili riportato nel Catasto di Verona NCEU:

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via Claudio Monteverdi n. 2 di mq 39 (portico-ex fienile) riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 4**, rendita € 42,30;

- Abitazioni di tipo economico di categoria A/.3 alla Via Claudio Monteverdi n. 2, di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 6**, rendita €. 677,85.

Diritti di possesso:

I beni in oggetto risultano intestati e in piena disponibilità della parte esecutata [redacted] [redacted] **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà**, distinti e pervenuti come segue:

- [redacted] [redacted] [redacted] a seguito di variazione di denominazione sociale), per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 11 luglio 2008 repertorio n. 13689/5976** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al n RG 29424 e n. RP18331 **da** [redacted] [redacted] [redacted] per i diritti a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili di cui alla procedura.



4.5. Vincoli oneri giuridici e formalità pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Macchi Sergio del 20 maggio 2014 repertorio n. 153076/27031 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 maggio 2014 al numero generale 15745 e al numero particolare 2316 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 700.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C 1.400.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili:

- NCEU a Foglio Particella 181 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 4 Particella 181 Subalterno 6

4.6. Comproprietà e quote

Per tutte le unità negoziali non vi sono porzioni in comproprietà con altri soggetti, oltre alla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su tutti gli immobili colpiti. **Si ricorda che la proprietà si estende ai beni comuni non censibili, anche se non espressi nel pignoramento, pertanto verrà incluso il BCNC subalterno 5 (viale di accesso e spazi scoperti)**

4.7. Giudizio di comoda divisibilità dei beni colpiti

Relativamente all'Unità negoziale in oggetto, si formerà un unico lotto.

4.8. Descrizione del contesto e dei beni

Comune di Legnago (VR), immobile riportato nel catasto di Verona NCEU:

- **Abitazioni di tipo economico** di categoria A/.3 alla Via Claudio Monteverdi n. 2, di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 6**, rendita €. 677,85.

- **Magazzini e locali di deposito** di categoria C/2 alla Via Claudio Monteverdi n. 2 di mq 39 (portico-ex fienile) riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 4**, rendita € 42,30;

Trattasi di un lotto intercluso di complessivi 1.900 mq., ad unico affaccio con accesso carro/pedonale da via Monteverdi 2, a 2 km a nord ovest del centro di Legnago.

Il contesto è residenziale con piccoli agglomerati di fabbricati uni-bifamiliari, fabbricati in linea e a corte, e presenti servizi commerciali di diverso genere.



Trovandosi a soli 2 km dal centro di Legnago, l'area può considerarsi ben servita di tutti i servizi, ben collegata per la vicina presenza della SR 434, pur in un contesto prettamente extra-urbano.

L'accesso avviene da strada con cancellata carro.-pedonale, attraverso il bcnc sub.5, su quale affaccia il fronte principale del fabbricato a 2 livelli uso magazzino-ex agricolo-, con un piano terra e piano soppalcato, composto da porticato a doppia altezza per la metà della superficie e da locali deposito; la porzione di fabbricato abitativo è composta da locali zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, con scala interna in legno di collegamento; in legno è pure i solaio il tutto in pessimo stato. Dal piano primo su accede a vani soffitta.

4.9. Caratteristiche edilizie

Il compendio di tipologia semi-rurale, è costituito su un lato da un' area scoperta a verde – corrispondente al sub. 5, non presente nel pignoramento -, mentre il gruppo edificato è formato da un fabbricato principale rustico, in mattoni a vista e copertura in strutture lignee con ex funzione di fienile e stalle; in aderenza si trova una porzione abitativa su 2 livelli, parte terminale di un unico fabbricato con altre proprietà, questi in muratura intonacata.

Lo stato di conservazione generale è pessimo, difficilmente accessibile e si presenta in stato di abbandono, colmo di vecchie masserizie.

L'ampio volume dell' ex fienile in mattoni, è di un certo interesse come testimonianza della architettura rurale, in vista di una riqualificazione integrare con riconversione residenziale, in continuità con la porzione abitativa, la [REDACTED] che opera nelle costruzioni, acquisiva il compendio allo scopo di investimento, presentando in anno 2008 un progetto edilizio al quale non è mai stato dato corso.

4.10. Caratteristiche impiantistiche

Assenza totale di impianti, o talmente datati da considerarsi nulli.

4.11. Situazione urbanistica ed edilizia

I beni sono ricompresi in Zona omogenea “B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA” definite dall' art. 21 delle Norme Tecniche attuative del Piano degli Interventi vigente.

E' consentito il recupero integrale a fini residenziali con la conservazione della sagoma.

4.12. Conformità urbanistico edilizia

L'immobile è stato edificato ante 1967 e non sono presenti in archivio titoli edilizi né certificazioni di agibilità; appare evidente che non sono state apportate trasformazioni e in fase di sopralluogo la situazione fisica è risultata corrispondente alla documentazione catastale disponibile, redatta di recente previa rilievo geometrico.



La situazione attuale può affermarsi conforme alla normativa edilizia-urbanistica.

4.13. Conformità catastale

E' stata reperita la documentazione catastale disponibile ed essa risulta conforme allo stato dei luoghi ed ai dati del pignoramento.

4.14. Criteri di Stima

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

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

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il **prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda**, con opportuni coefficienti di riduzione riferiti alle categorie.

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

4.15. Determinazione della stima

Ai fini della determinazione del più probabile **valore immobiliare**, si terrà conto degli aspetti specifici del compendio, in raffronto con immobili di medesima tipologia e condizione sul



mercato nella zona di riferimento. E' necessario nella stima tenere conto inoltre dello stato di conservazione e manutenzione attuale dei beni in oggetto.

Come primo solido riferimento si riportano a scopo indicativo i dati dal Borsino Immobiliare dell' Osservatorio della Agenzia delle Entrate (O.M.I.) specifici per la microzona di interesse.

Provincia: VERONA

Comune: LEGNAGO

Fascia/zona: Semicentrale/CASSETTE, PORTO E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: C1

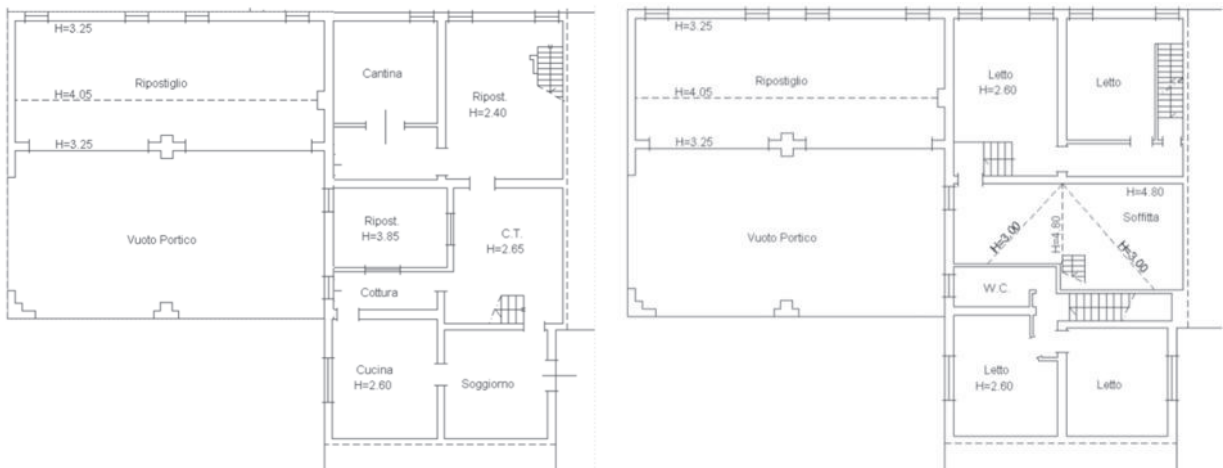
Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	830	1200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600

Consistenza dei beni:



Planimetrie del piano terra e piano primo



Comune di Legnago, via Monteverdi 2 - Foglio 4 particella 181 - LOTTO UNICO								
LOTTO	Natura dei beni	Sub.	Cat. Catastale	Piano	Vani	Superficie lorda mq / indice di ragguaglio		Superficie comm.le
1	Porticato	4	C/2	T	10,5	67,6	0,35	23,7
	Depositi	4	C/2	T		55,9	0,20	11,2
	Abitazione	6	A/3	T		131,4	1,00	131,4
	Abitazione	6	A/3	1		131,4	1,00	131,4
	Soffitte -non abit.	6	A/3	2		90,3	0,30	27,1
	Spazi scoperti	5	bcnc	T	349	0,1	34,9	
LOTTO 1 - Totale consistenza commerciale								377,6

4.16. Stima analitica e valore dei beni

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al successivo punto 9.9 si fanno presenti le seguenti penalità (aspetti negativi) :

- l'immobile è da considerarsi inagibile in ragione delle scadenti condizioni igienico sanitarie, precarie condizioni statiche, precarie condizioni impianto elettrico .
- l'abitazione non è dotata di alcun scoperto pertinenziale;
- la costruzione dell'immobile risale ad epoca remota, senza alcun intervento successivo di manutenzione-riqualificazione;
- l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento;
- gli impianti tecnologici esistenti sono obsoleti e non sono conformi alle vigenti disposizioni in materia impiantistica;
- l'isolamento acustico e termico (assenti) o comunque prestazionali in genere sono quelli tipici dell'epoca di costruzione;
- ai fini della classificazione energetica, è da ritenersi che l'immobile ricada in una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità;
- presenza diffusa di umidità nella murature perimetrale;
- lo stato di conservazione e di finitura è pessimo, in quanto non sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o ristrutturazione per il risanamento statico ed energetico dell'immobile.

La seguente valutazione è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, delle considerazioni in merito alla vetustà dell'immobile, alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione del fabbricato, della ubicazione dello stesso, delle condizioni del mercato



della zona in cui esso è ubicato, ecc. ; in particolare, considerata la consistenza e la tipologia dell'immobile, se posto sul mercato si presume che si potrebbe realizzare.

Partendo da un valore di riferimento ponderato allo di € 800,00/ mq:

Decurtazioni:

- a) Assenza di garanzia di vizi -10%
- b) Stato di conservazione generale – 55-60%

€ 800,00/mq. X mq. 377,6	-€ 302.000,00
€ 272.248,00 x -10%	-€ 30.208,00
€ 272.248,00 x -60%	-€ 181.456,00
Valore di stima arrotondato	€ 90.000,00

5. UNITA' NEGOZIALE 4 – Terreno libero edificabile

5.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti

Area urbana libera interclusa, di 3.850 mq, **edificabile**

Nota: Le mappe catastali riportano la sagoma di un fabbricato sull'area, ma esso è inesistente. Probabile l'accatamento preventivo a seguito della approvazione di un progetto al quale non è stato dato seguito.





5.2. Storico catastale

L'immobile riportato in NCEU a **Foglio 12 P.IIa 436** è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 P.IIa 436 (già P.IIa 243 che deriva dal terreno riportato alla P.IIa 183 e P.IIa 8);

L'immobile riportato in NCEU a **Foglio 12 P.IIa 446** è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 12 P.IIa 446 (già P.IIa 243 che deriva dal terreno riportato alla P.IIa 183 e P.IIa 8).

5.3. Storico ipotecario-provenienze

- [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCEU a **Foglio 12 Particella 446**, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 18 febbraio 2009 repertorio n. 14743/6728 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 4 marzo 2009 al numero di registro generale 8509 e numero di registro particolare 5267 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.
- [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili, riportato in NCEU-NCT a **Foglio 12 Particella 446**, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Macchi Sergio, del 29 agosto 2008, repertorio n 143220/21620 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 9 settembre 2008 al numero di registro generale 38667 e numero d registro



particolare 24699 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.

- [REDACTED] per i diritti pari a 11/12 di piena proprietà gli immobili, riportato in NCEU a **Foglio 12 Particella 243 Subalterni 1-2-3**, , riportato in NCT a Foglio 12 Particella 243. soppresso che genera l'ent urbano riportato in **NCT a Foglio 12 Particella 446** di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Macchi Sergio del 31 gennaio 2007 repertorio n. 139354/19319 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 febbraio 2007. al numero di registro generale 5245, numero di registro particolare 3073, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, e [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà degli immobili di cui alla procedura.
- Ancora ad [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a **Foglio 12 Particella 436** riportato in **NCT a Foglio 12 Particella 436**, di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Macchi Sergio del 31 gennaio 2007 repertorio n. 139352/19317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 febbraio 2007 al numero di registro generale 5242 e numero di registro particolare 3071 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, **Susani Gino** nato a Roverchiara (VR) in data 28 maggio 1931 C.F. SSNGN131E28H606D per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.
- [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà gli immobili, riportato in NCT a **Foglio 12 Particella 243** e riportato in NCT a **Foglio 12 Particella 183**, **soppressi** che generano gli enti urbani riportati in NCT-NCEU a **Foglio 12 Particella 446 c Particella 436** di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di



certificato di denunciata successione dell'Uffici del Registro di Legnago den. n. 69 vol. 395 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 29 settembre 1982 al numero di registro generale 19119 e numero di registro particolare 14702 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 3/12 di piena proprietà e deceduta Legnago in data 19 dicembre 1981 degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti a 1/4 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportato in **NCT a Foglio 12 Particella 243** e riportato in **NCT a Foglio 12 Particella 183**, **soppressi** che generano gli enti urbani riportati in **NCT a Foglio 12 Particella 446 e Particella 436** di cui alla procedura e su cui sono stati costituiti gli immobili riportati in **NCEU a Foglio 12 Particella 446 e Particella 436** di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Marcello Liuzzi del 8 giugno 1976 repertorio n. 18759/1207 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 giugno 1976 al numero di registro generale 11259 e numero di registro particolare 8873, da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.

5.4. stato di possesso, regime patrimoniale

Beni colpiti dalla procedura:

Comune di Roverchiara (VR) l'immobile riportato nel catasto di Verona:

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni di categoria D/8, Via Stradone, riportato nel NCEU al Foglio 12 P.IIa 436, rendita 4.324,00;

- Area urbana alla Via Stradone n. SNC di mq 9 riportato nel NCF.U al **Foglio 12 P.IIa 446**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIa 436**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIa 446**

Diritti di possesso:

I beni in oggetto risultano intestati e in piena disponibilità della parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, distinti e pervenuti come segue:



- [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCEU a **Foglio 12 Particella 446**, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 18 febbraio 2009 repertorio n. 14743/6728 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 4 marzo 2009 al numero di registro generale 8509 e numero di registro particolare 5267 [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.

5.5. Vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Macchi Sergio del 20 maggio 2014 repertorio n. 153076/27031 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 22 maggio 2014 al numero generale 15745 e al numero particolare 2316 a favore di [redacted] per capitale di € 700.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C 1.400.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili

- NCEU a Foglio 12 Particella 436, NCEU a Foglio 12 Particella 446, NCT a Foglio 12 Particella 436, NCT a Foglio 12 Particella 446,

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Macchi Sergio del 31 gennaio 2007 repertorio n. 139353/19318 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 2 febbraio 2007 al numero generale 5244 e al numero particolare 1273 a favore di [redacted] per capitale di f. 1.300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C 1.950.000,00, durata 6 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NC.F.IJ a Foglio 12 Particella 436, riportato in NCT a Foglio 12 Particella 436 siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 30 gennaio 2015 al n. 560 di modifica durata.
- In data 2 luglio 2018 al n. 4092 di modifica durata.

5.6. Comproprietà e quote

Per tutte le unità negoziali non vi sono porzioni in comproprietà con altri soggetti, oltre alla parte esecutata [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su tutti gli immobili colpiti.



5.7. Giudizio di comoda divisibilità dei beni colpiti

Trattandosi in un unico terreno, indiviso composto da un unico mappale (fatta eccezione per 9 mq. Identificati con il m.n. 446) si ritiene la evidente formazione di un lotto unico.

5.8. Descrizione del contesto e dei beni

Comune di Roverchiara (VR), beni imm.li riportati nel Catasto di Verona:

- Area urbana alla Via Stradone n. SNC di mq 9 riportato nel NCF.U al **Foglio 12 P.IIIa 446**

- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIIa 436**

- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIIa 446**

Area urbana libera interclusa, di circa **3.850 mq**, edificabile secondo la normativa urbanistica vigente con la categoria D/8 (“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”).

Nota: Le mappe catastali riportano la sagoma di un fabbricato sull’area, ma esso è inesistente. Probabile l’acatastamento preventivo a seguito della approvazione di un progetto al quale non è stato dato seguito. Si terrà conto esclusivamente della superficie dell’ area e delle potenzialità edificatorie che influiranno nella valutazione di stima.

Nel Comune di Roverchiara, frazione di Roverchiaretta via Stradone (snc), i beni sono costituiti da **un’ampia area libera incolta**, scarsamente recintata con un accesso dalla strada pubblica; situata nel piccolo centro di Roverchiaretta situato nei pressi delle sponde del fiume Adige; confina ad est con alcuni fabbricati, a nord con aree agricole (mapp. 192), ad ovest con aree e fabbricati di tipo artigianale (mapp.li 243-195), a sud oltre la via pubblica con altri fabbricati di diversa natura.

L’ingresso all’ area segue un basso muretto in calcestruzzo con rete metallica sul lato est; il terreno incolto privo di alberature è semipianeggiante con alcuni ruderi in muratura di un remoto fabbricato abbattuto ed altri segni dell’inizio, poi abbandonato di una costruzione posta sul confine ovest, probabilmente di tipo industriale, del quale residuano solo alcune colonne in cemento armato emergenti dal terreno.

5.9. Caratteristiche edilizie

Non sono presenti fabbricati sull’ area.

5.10. Caratteristiche impiantistiche



Non sono presenti sistemi impiantistici.

5.11. Situazione urbanistica ed edilizia

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano degli Interventi, Variante n.9.

I beni ricadono nella *Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B1/24*, regolamentate dall' art. 47 delle Norme Tecniche Operative allegate e parte integrante del P.I.

Questo passaggio è di particolare rilevanza per stabilire la potenzialità edificatoria dell'area in oggetto, sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo.

Estratto dalla NTO art. 47:

“Destinazioni d’uso ammissibili

*Nella ZTO B è prevalente la destinazione d’uso residenziale e **sono ammesse le destinazioni d’uso commerciale, direzionale, ricettiva, sociale**, come definite all’Art. 45 delle presenti norme. **Sono consentiti anche edifici destinati ad autorimesse.***

(...) Nel caso di cambio di destinazione d’uso l’intervento ammesso deve essere subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all’Art. 7 delle presenti norme.

Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell’area urbana di completamento edilizio

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR 380/2001 e la ristrutturazione urbanistica nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l’edificio medesimo, secondo l’indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi potenzialmente edificabili con le modalità ed i parametri d’intervento di cui al presente articolo. Come definito nel Glossario, il lotto libero potenzialmente edificabile è la parte di suolo ineditato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino Vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un’area di pertinenza, in rapporto alla loro consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI. La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.



È ammessa la sostituzione edilizia intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo. La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (IED), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PdR).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (IED) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

Parametri di intervento

I parametri di intervento di ciascuna zona B sono definiti qui di seguito. Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento dovranno

essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.”

ZTO di completamento edilizio B1	
Indice di edificabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Numero piani	3
H max dei fabbricati	10,5 m
Superficie minima a servizi	Art.31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00

5.12. Conformità urbanistico edilizia

La conformazione dei beni può dirsi conforme alla normativa edilizia urbanistica vigente e trascorsa. In presenza di un terreno “ENTE URBANO”, libero da costruzioni, qualunque eventuale passato vizio normativo si ritiene sanato. L'area è ora sogetta ai Vincoli della pianificazione vigente.



5.13. Conformità catastale

La documentazione catastale reperibile presso l' Agenzia del Territorio risulta parzialmente incongrua e probabilmente solo incompleta, nel passaggio dalla condizione di area edificata (cat, D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) come rilevabile dalla visura telematica con intestati, alla condizione di ente urbano libero, come rilevabile dall'accertamento dell' *Elenco immobili-terreni*.

Rimane comunque predominante su tutto la condizione fisica di terreno Ente Urbano libero la costruzioni, edificabile secondo la normativa vigente, attuale e recente come visto in precedenza.

5.14. Criteri di Stima

Si ritiene maggiormente opportuno il metodo estimativo del "VALORE DI TRASFORMAZIONE", che consiste nell' ottenere il valore di un bene, nel caso in oggetto un terreno (V_t) con potenzialità di trasformazione, simulando il bene come già trasformato secondo le possibilità urbanistiche-edilizie, stabilirne il Valore di Mercato attuale (V_{mt}), e sottraendo la sommatoria di costi di investimento per la trasformazione (Σk)

$$V_t = V_{mt} - \Sigma k$$

In una versione maggiormente complessa, qui non opportuna e trascurabile, il valore dei costi andrebbe armonizzato con un saggio di "attualizzazione" q , data la imprevedibilità in anni del costo dei capitali, qui non nota.

5.15. Determinazione della stima

Per stabilire il più probabile valore di mercato del bene *TRASFORMATO* (V_{mt}) sono necessari alcuni dati preliminari:

- a) La consistenza in termini volumetrici della trasformazione realizzabile, in riferimento alla superficie disponibile (indice di edificabilità)
- b) Un insieme di costi parametrici per la "categoria" di opere da mettere virtualmente in atto (compresi i costi finanziari accessori, utili di impresa, ecc.)

Le prime utili indicazioni derivano propriamente dalla disposizioni quantitative-qualitative contenute nelle vigenti Norme Tecniche Comunali:



I parametri fondamentali sono:

<ul style="list-style-type: none"> • <i>L'indice di edificabilità fondiaria I.F. – 1,5 mc / mq</i>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Il numero massimo dei piani– n.3 (e di conseguenza la max altezza dei fabbricati 10,5 mt)</i>

Analisi della consistenza dei beni ai fini della virtuale trasformazione:

Indice di edificabilità	1,5 MC/MQ
Superficie del lotto	mq. 3850
Mc. Realizzabili – entro max n. 3 piani	3.850*1.5 = mc. 5.775 totali

1.1. Stima analitica e valore dei beni

In questo periodo specifico l'investimento virtuale più remunerativo tra quelli possibili secondo le categorie concesse per le zone B, è quello commerciale.

Pertanto ipotizzando un intervento diretto, previa Piano di Lottizzazione, di fabbricati commerciali di n. 1 piano di 4/5 metri di altezza otteniamo una superficie costruita al suolo di:

$$\text{Volume Massimo ammissibile} = \text{mc. 5.775} / \text{h. 4 mt} = \text{mq. 1.400}$$

Analisi del Costo di Costruzione ai fini di stabilire il valore Σk

Il CNAPPC Consiglio nazionale di Ingegneri ed Architetti, ha sviluppato, di concerto con CRESME, un applicativo intuitivo e versatile, messo a disposizione per C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e per tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale, in grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

In alternativa alle tabelle dei Prezziari Regionali, spesso carenti di esempi tipologici e non aggiornate, per il caso in esame si è ritenuto opportuno affidarsi a questo metodo di valutazione.

Inseriti i dati disponibili (dimensionali e qualitativi medi) espressi in precedenza, e derivanti dalle norma di Zona, si ottengono i seguenti valori:

FABBRICATO COMMERCIALE AD UN PIANO DI 1.400 MQ

Provincia di Verona, Comune di Roverchiara



1. Costo al mq. € 1.045,17**2. Costo complessivo € 1.436.200** di cui:

a. Edilizia	€ 729.733,00	(50,81%)
b. Strutture	€ 505.542,00	(35,2%)
c. impianti elettrici	€ 62.618,00	(4,36%)
d. Altri impianti	€ 138.449,00	(9,64%)

Si è così ottenuto il valore della sommatoria dei costi si trasformazione, utile al procedimento estimativo:

$$\Sigma k = € 1.436.200,00$$

A questo valore vanno aggiunti gli utili di impresa, oneri di urbanizzazione e progettazione, che ammontano circa al + 15 % pertanto il valore Σk diviene :

$$\Sigma k = € 1.680.00,00$$

Con i dati disponibili è ora possibile cercare il secondo valore, ovvero più probabile valore di mercato (Vmt) per il bene trasformato, rispetto ai dati ricavati.

La ricerca può avvenire da diverse fonti, in primo luogo a scopo indicativo, dal Borsino Immobiliare dell' Osservatorio della Agenzia delle Entrate (O.M.I.), in seguito raffrontato con beni consimili sul mercato reale:

Provincia: VERONA

Comune: ROVERCHIARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO CAPOLUOGO, FRAZIONE ROVERCHIARETTA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	NORMALE	870	1300



Data la simulazione nel procedimento estimativo scelto, si prenda il valore massimo, considerando un investimento virtuale al nuovo : *valore unitario di mercato € 1.300/mq*

- Valore di mercato di trasformazione (**Vmt**) = €/mq 1.300,00 x mq 1400 = € **1.820.000,00**

Applicando la formula di stima otterremo il valore iniziale del terreno ricercato Vt:

- $Vt = Vmt - \Sigma k = 1.820.000 - 1.68000,00 = € 140.000,00$

Valore di stima dei beni in oggetto	€ 140.000,000
--	----------------------



6. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI DELLA PROCEDURA

DATI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona con atto del 27/12/2021, repertorio n. 7035, trascritto a Verona in data 03/02/2022 ai nn. 3445 RG e 2494 RP, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Data notifica precetto: 05/10/2021

6.1. UNITA' NEGOZIALE 1

Comune di Castagnaro (VR) ,l'immobile riportato nel catasto di Verona:

- Terreno di *Ha 2 Are 5 Ca 99* (20.599 mq) riportato nel NCT al Foglio 15 **P.IIa 606**
- Terreno di *Are 14 Ca 88* (1.488 mq)riportato nel NCT al Foglio 15 **P.IIa 609**.

Terreni edificabili a scopo produttivo/commerciale composti dai mappali contigui 606-609, di di forma regolare e consistenza **22.000 mq** (2 Ha) situati al margine della direttrice SS434 Verona-Rovigo km 54, all'altezza dello uscita "Volla d'Adige-Menà.

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Salvatore Lorenzo del 17 febbraio 2012, repertorio n. 19466/10161 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 24 febbraio 2012 al numero di registro generale 6990 e n. RP4959 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castagnaro (VR), di cui alla procedura.

LOTTO UNICO - valore stimato a base d'asta € 310.000,00

6.2. UNITA' NEGOZIALE 2

Comune di Legnago (VR), immobili riportati nel catasto di Verona NCEU, tutti ricompresi nel **Foglio 17, P.IIa 1968** con i seguenti subalterni: 1-2-3-4-(locali uso ufficio) 6-7-8-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 (appartamenti); 28-29-30-31-32-33-34-36-37-38-39-40-41-44-45-47-50-54-55--64-65-66-67-68-69 (autorimesse); 58-59-60-61 (cantine)

N. 14 appartamenti allo stato grezzo avanzato, n. 26 box auto, n. 4 cantine, locali uso ufficio al piano terra stato grezzo; il tutto su lotto area di circa 12.000 mq, in n. 2 blocchi condominiali realizzati tra il 2010 e il 2013.



- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in NCEU alla Sezione Urbana A Foglio 5 P.IIa 974 Sub. 10, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 7 maggio 2009 rep. n. 15097/6980 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14 maggio 2009 al numero di registro. generale 18406 e n. RP11253 da [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Legnago (VR) di cui alla procedura.

Lotto 01 – locali al grezzo uso ufficio - valore stimato a base d'asta	€ 310.000,00
Lotto 02 – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 49.000,00
Lotto 03 – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 48.600,00
Lotto 04 – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 66.650,00
Lotto 05 – appartamento quadrilocale piano 4 - valore stimato a base d'asta	€ 163.900,00
Lotto 06 – appartamento quadrilocale piano 4 - valore stimato a base d'asta	€ 166.200,00
Lotto 07 – appartamento quadrilocale piano T - valore stimato a base d'asta	€ 87.500,00
Lotto 08 – appartamento trilocale piano T - valore stimato a base d'asta	€ 67.800,00
Lotto 09 – appartamento bilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 44.200,00
Lotto 10 – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 53.200,00
Lotto 11 – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	€ 70.400,00
Lotto 12 – appartamento bilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	€ 35.300,00
Lotto 13 – appartamento trilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	€ 57.400,00
Lotto 14 – appartamento trilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	€ 69.700,00
Lotto 15 – appartamento quadrilocale piano 3 - valore stimato a base d'asta	€ 168.900,00
Totale lotti	€ 1.281.300,00

6.3. UNITA' NEGOZIALE 3

Comune di Legnago (VR), immobile riportato nel catasto di Verona NCEU:

- **Abitazioni di tipo economico** di categoria A/.3 alla Via Claudio Monteverdi n. 2, di vani 10,5 riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 6**, rendita €. 677,85.

- **Magazzini e locali di deposito** di categoria C/2 alla Via Claudio Monteverdi n. 2 di mq 39 (portico-ex fienile) riportato nel NCEU al **Foglio 4 P.IIa 181 Sub. 4**, rendita € 42,30.

Porzione di fabbricato residenziale su 2 livelli, con annesso rustico tipologia "ex-fienile" il tutto in area residenziale via Monteverdi 2, a nord del centro di Legnago, su un sedime con aree scoperte di circa 700 mq. Stato di conservazione generale decadente.



- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura **sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 11 luglio 2008 repertorio n. 13689/5976** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 15 luglio 2008 al n RG 29424 e n. RP18331 **da** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili di cui alla procedura.

LOTTO UNICO - valore stimato a base d'asta € 90.000,00

6.4. UNITA' NEGOZIALE 4

Comune di Roverchiara (VR) l'immobile riportato nel catasto di Verona:

- Area urbana alla Via Stradone n. SNC di mq 9 riportato nel NCF.U al **Foglio 12 P.IIa 446**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.IIa 436 (COMPLESSIVI MQ. 3.850)**

Area urbana libera edificabile di 3.850 mq. In zona B - ammesse le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, ricettiva, sociale, edifici destinati ad autorimesse.

- [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCEU a **Foglio 12 Particella 446**, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Salvatore Lorenzo del 18 febbraio 2009 repertorio n. 14743/6728 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 4 marzo 2009 al numero di registro generale 8509 e numero di registro particolare 5267 **da** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.

LOTTO UNICO - valore stimato a base d'asta € 140.000,00

Totale stimato della procedura € 1.821.300

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

Verona 25/11/2022

Il perito incaricato
Arch. Giacinto Patuzzi

