

**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*

*Contro:*

**INTEGRAZIONE PERITALE CORRETTIVA – SOSTITUTIVA U.N. 2 - 4**

- **UNITA' NEGOZIALE 2: Fabbricati in corso di costruzione**  
Legnago via L. Cadorna snc (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. UNITA' NEGOZIALE 2 - Lotti multipli

- 1.1. Descrizione sommaria dei beni colpiti
- 1.2. storico catastale
- 1.3. storico ipotecario-provenienze
- 1.4. stato di possesso, regime patrimoniale
- 1.5. vincoli oneri giuridici e formalita' pregiudizievoli
- 1.6. Comproprietà e quote
- 1.7. giudizio di comoda divisibilita' dei beni colpiti
- 1.8. Descrizione del contesto e dei beni
- 1.9. Caratteristiche edilizie
- 1.10. Caratteristiche impiantistiche
- 1.11. situazione urbanistica ed edilizia
- 1.12. Conformità urbanistico edilizia
- 1.13. Conformità catastale
- 1.14. Criteri di Stima
- 1.15. Determinazione della stima
- 1.16. Stima analitica e valore dei beni

### 2. UNITA' NEGOZIALE 4 – (integrato con CDU)

- 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' 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. Criteri di Stima
- 2.14. Determinazione della stima



**Premessa:**

**Con la presente integrazione il CTU riscontra al RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C. nella presente procedura esecutiva , del Notaio delegato avv. Silvio Succimarra – delega n. 364/2022.**

In particolare si forniscono specifiche correzioni ad errori di compilazione o informazioni mancanti:

**a) Unità Negoziale 2 :**

- a. relativamente alla distribuzione di alcuni subalterni riferiti a box/posti auto, da assegnare alle unità immobiliari suddivise in lotti, non presi in considerazione nella prima perizia, per refuso compilativo;
- b. relativamente alle difformità riscontrate in alcune unità immobiliari, dettagliandone le azioni ed i costi necessari alla conformazione ai titoli autorizzativi.

**b) Unità Negoziale 4 :**

- a. integrazione con CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, dell'area libera Fg. 12 mapp. 436-446



**Per comodità si riportano gli interi paragrafi delle UNITA' NEGOZIALI 2-4 aggiornati, che andranno a sostituirsi nell'elaborato peritale originalmente depositato**





### 1.3. 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.

#### 1.4. 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.Illa 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 esecutata ██████████  
██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, distinti e pervenuti come segue:

- **Sezione Urbana A Foglio 5 P.Illa 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.Illa 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 ██████████  
██████████  
██████████ per 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.Illa 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.

### 1.5. Vincoli oneri giuridici e formalità pregiudizievoli -(aggiornato con dep. 14/12/22)

- a) **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 una somma complessiva di C 4.950.000,00, durata 18 anni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili:

NCEU Sez. urbana A, **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 2**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 3**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 5**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 20**, NCEU a **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 14** graffato con NCEU **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 17**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 18**, NCEU a **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 21**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 23**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 19**, NCEU Sez. urbana A **Foglio 5 Particella 974 Subalterno 22**, NCEU a **Foglio 5 Particella 974 Sub. 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 10, Foglio 17 Particella 1968 Subalterno 42, Foglio 17 P.IIa 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. 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 63, 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.

**b) 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 17 Particella 97 Subalterno 2**, NC.F.U a **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 3**, NCEU **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 5**, NCEU **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 **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 14**, graffato con **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 17**, riportato in NCEU a **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 18**, riportato in NCEU a **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 21**, riportato in NCEU a **Foglio 17 Particella 974 Subalterno 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.

**c) Verbale Di Pignoramento Immobili** - atto Uff. Giud., presso Il Tribunale di Verona del 27 dicembre 2021, repertorio n. 7035 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona, in data 3 febbraio 2022 al numero generale 3445 e al numero particolare 2494; **a favore di** [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili nel Comune di Legnago (VR):

**NCEU Foglio 17 Particella 1968, Subalterni:**

nn. 1-2-3-4-6-7-8-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-36-37-38-39-40-41-44-45-47-50-54-55-58-59-60-61-64-65-66-67-68-69.

### 1.6. 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.

### 1.7. Giudizio di comoda divisibilita' in lotti dei beni



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

- **n. 13** Unità immobiliari (n. 2 condomini 4 piani fuori terra) – **L' unità imm.re corrispondente al sub. 7 è stata oggetto di estinzione parziale**
- **n. 22** autorimesse in box (piano interrato). **Il sub. 40 è stata oggetto di estinzione parziale**
- **n. 4 posti auto-motocicli-biciclette ad uso comune** (piano interrato) subb. 38-39-68-69
  - n. 4 locali da adibire ad uso commerciale (piano terra-sottostrada)
  - n. 4 cantine

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 sconnessioni 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 u 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 risultanza, e sulla scorta di ponderate considerazioni a confronto tra le due opzioni prospettate, si proporrà quella ritenuta maggiormente opportuna per il caso specifico.

### **1.8. 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 [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.



### 1.9. 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 sottostada 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.

### 1.10. 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.

### 1.11. 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.

### 1.12. 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:

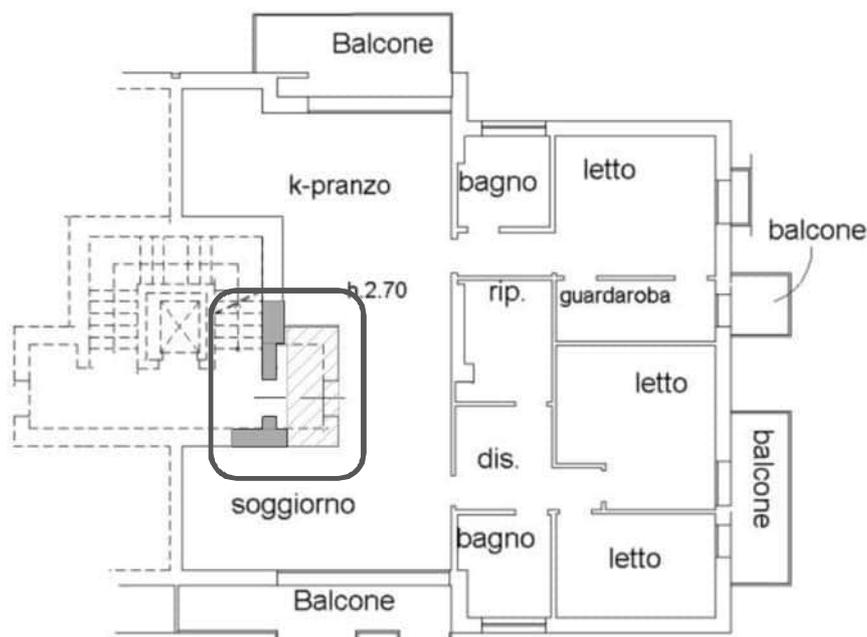


Gli interventi in difformità possono essere sanati attraverso pratica edilizia firmata da un tecnico abilitato detta **CILA in sanatoria**, che comporta una sanzione di € 1.000, applicata per regolarizzare abusi minori relativi a lavori di manutenzione straordinaria non dichiarati in precedenza. Alla sanzione si aggiungeranno i corrispettivi spese tecniche per un totale di circa € 2.000,00 per unità immobiliare.

a) LOTTO 5 – sub. 17



a) LOTTO 6 – sub.18



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.

### **1.13. Conformità catastale**

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

### **1.14. 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.

### 1.15. Determinazione della stima

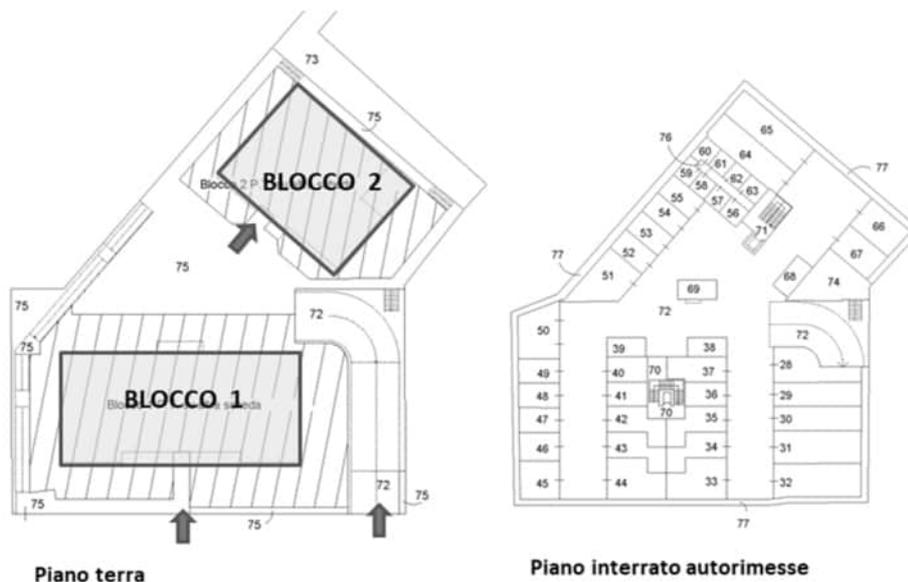
Le premesse iniziali si interrogavano sulla opportunità della formazione di **lotti multipli**, per una offerta all’asta tuttavia molto parcellizzata e difficoltosa per il numero di lotti che vengono a formarsi, o di in alternativa l’opzione di proporre un **unico lotto** per l’interesse di un operatore 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 pertinentziali.

**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.**

### 1.16. 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 pertinentziali – box autorimesse – assegnati con criterio di proporzionalità nella consistenza dimensionale delle diverse unità abitative.



**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 ragguaglio	terrazze-balconi mq / indice ragguaglio	lastrici solai /indice ragguaglio	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	SI
	Autorimessa	47	C/6	S1		15	0,5	0,60		0,60	7,5	SI
	Cantina	59	C/2	S1		7	0,2				1,4	SI
<b>LOTTO 1 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>402,1</b>		
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
<b>LOTTO 2 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>77,7</b>		
3	<b>LOTTO ELIMINATO PER SUBALTERNI ESTINTI</b>											
	<b>LOTTO 3- Totale consistenza commerciale</b>										<b>0,0</b>	
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
<b>LOTTO 4 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>105,8</b>		
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
<b>LOTTO 5 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>212,9</b>		
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	S1		6	0,2				1,2	SI
<b>LOTTO 6 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>215,9</b>		
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
	Autorimessa	34	C/6	S1		25	0,5				12,5	SI
<b>LOTTO 7 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>151,5</b>		
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
<b>LOTTO 8 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>107,7</b>		
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
<b>LOTTO 9 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>52,0</b>		
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
<b>LOTTO 10- Totale consistenza commerciale</b>										<b>84,5</b>		
11	Appartamento	23	A/2	1	4	86	1,0	18,8	0,25	0,10	90,7	SI
	Autorimessa	66	C/6	S1		26	0,5				13,0	SI
<b>LOTTO 11 Totale consistenza commerciale</b>										<b>103,7</b>		
12	Appartamento	24	A/2	2	3	41,5	1,0	12	0,25	0,10	44,5	SI
	Autorimessa	33	C/6	S1		36	0,5				18,0	SI
<b>LOTTO 12- Totale consistenza commerciale</b>										<b>62,5</b>		
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
<b>LOTTO 13 Totale consistenza commerciale</b>										<b>84,5</b>		
14	Appartamento	26	A/2	2	4	86	1,0	18,8	0,25	0,10	90,7	SI
	Autorimessa	45	C/6	S1		24	0,5				12,0	SI
<b>LOTTO 14- Totale consistenza commerciale</b>										<b>102,7</b>		
15	Appartamento	27	A/2	3	7	139,5	1,0	31,7	0,25	195	166,9	SI
	Autorimessa	28	C/6	S1		34	0,5				17,0	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	SI
<b>LOTTO 15- Totale consistenza commerciale</b>										<b>218,1</b>		
S.C.	Posto bici-motocicli	38	C/6	S1								
	Posto bici-motocicli	39	C/6	S1								
	Posto auto libero	68	C/6	S1								
	Posto auto libero	69	C/6	S1								
<b>Spazi comuni non assegnati per il posteggio di biciclette, motocicli, e posti auto non in box per parcheggio carico-scarico</b>												

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
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>910</b>	<b>1350</b>
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:

- Assenza di garanzia di vizi -5%**
- 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:

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

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%**

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



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.

**NB.**

Si precisa relativamente ai sub. **38-39-68-69**, che trattasi di spazi liberi non confinati al piano autorimesse, solamente identificati catastalmente; essi saranno considerati come spazi comuni per il parcheggio di mezzi a due ruote e per manovre di carico-scarico.

Relativamente ai sub. erroneamente non assegnati, **33-34** essi sono stati uniti opportunamente distribuiti ai lotti 7-12.



**LOTTO 1**

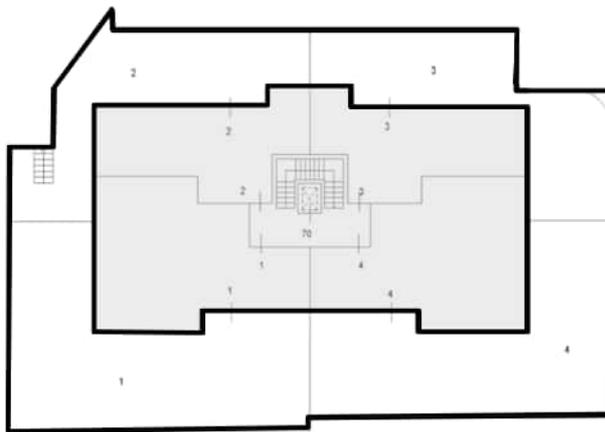
		sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
1	Uffici	1	n/d	T	1	95,3	1,0		0,25	150	0,15	117,8	NO
	Uffici	2	n/d	T	1	61,7	1,0		1,00	93	0,15	75,7	NO
	Uffici	3	n/d	T	1	61,7	1,0		1,00	94,5	0,15	75,9	NO
	Uffici	4	n/d	T	1	95,3	1,0		1,00	137,2	0,15	115,9	NO
	Autorimessa	36	C/6	S1	-	16	0,5		0,60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

**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**

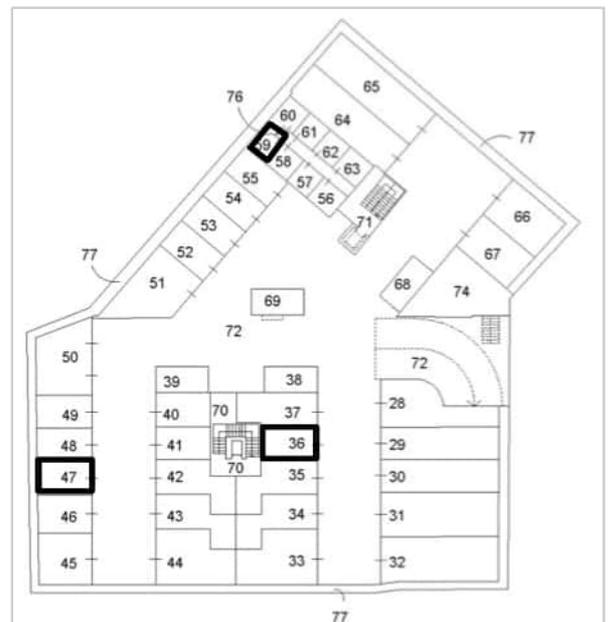
Blocco 1 – piano terra sottostrada



Blocco 1 - Pianta Piano Terra



Posizione autorimesse



Pianta Piano Sottostrada 1

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.

Giudice: Dott.ssa Paola Saln  
Esperto estimatore: arch. Giacinto

## LOTTO 2

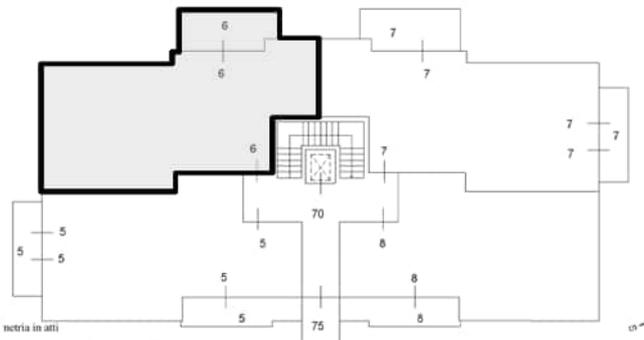
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
2	Appartamento 6	A/2	1	4	61,7	1,0	-	0,25	-	0,10	61,7	NO
	Autorimessa 50	C/6	S1		32	0,5	-	-	-		16,0	SI
<b>LOTTO 2 – Totale consistenza commerciale</b>											<b>77,7</b>	

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

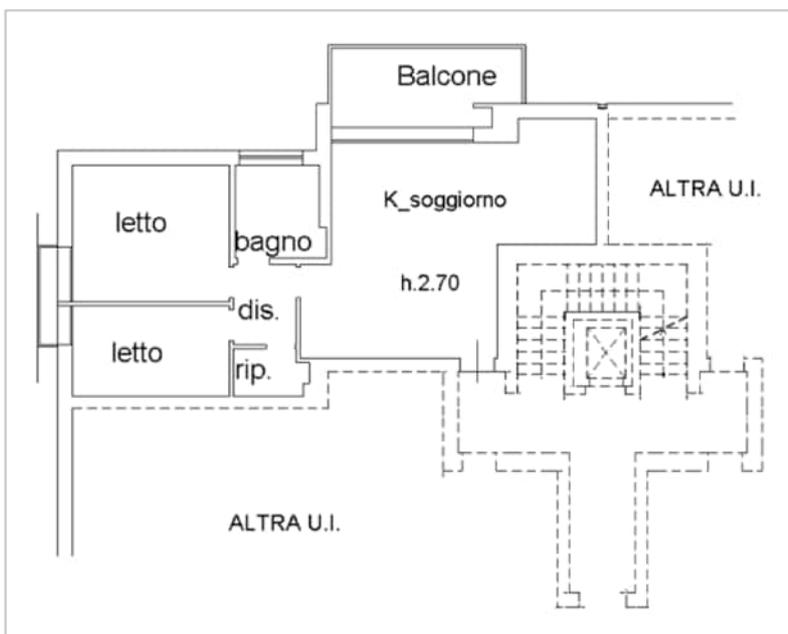
Superficie lorda mq. 61,7, sup. commerciale mq. 77,7

**Valore di stima € 49. 000,00**

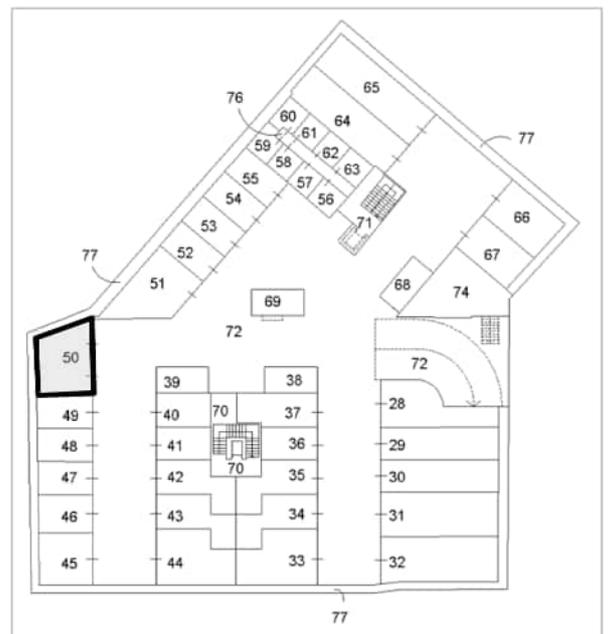
Blocco 1 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 6



Posizione autorimessa



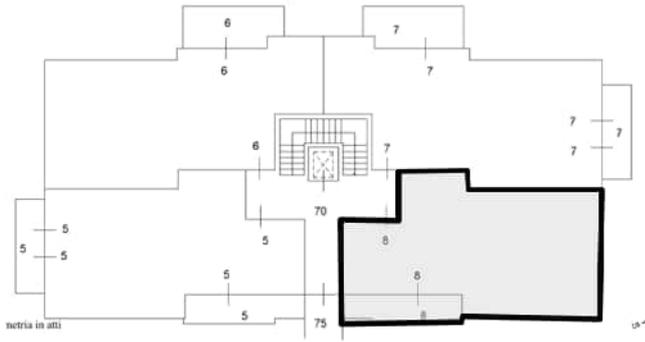
**LOTTO 3 – Eliminato per estinzione parziale sub.7 – 40**

**LOTTO 4**

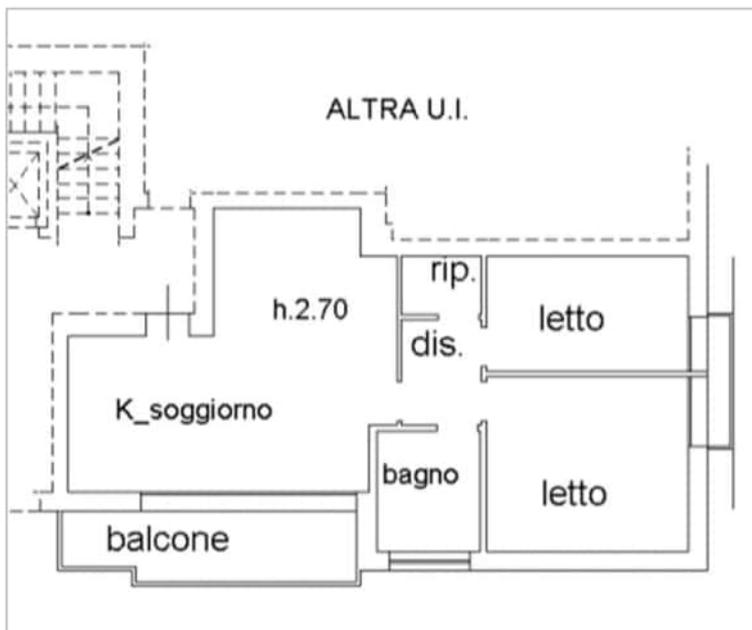
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
4	Appartamento	8	A/2	1	4	95,3	1,0		0,25	0,10	95,3	NO
	Autorimessa	37	C/6	S1		21	0,5				10,5	SI
	<b>LOTTO 4 - Totale consistenza commerciale</b>										<b>105,8</b>	

<b>Sub. 8</b> - Appartamento trilocale sito al piano primo (livello strada) del Blocco 1.	
Superficie lorda mq. 95,3 , sup. commerciale mq. 105,8	<b>Valore di stima € 66.650,00</b>

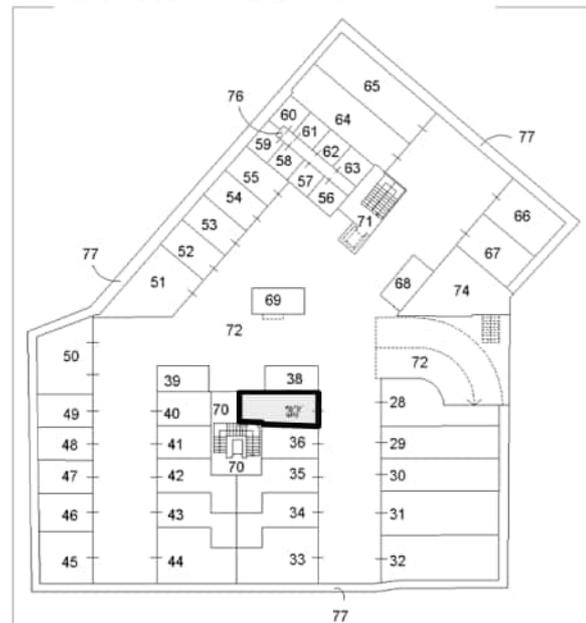
Blocco 1 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 8



Posizione autorimessa



## LOTTO 5

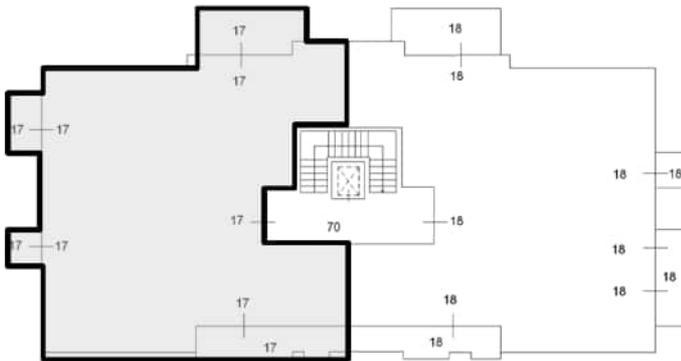
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
<b>5</b>	<b>Appartamento 17</b>	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa 64	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	Autorimessa 65	C/6	S1		42	0,5	-	-	-	-	21,0	SI
	cantina 58	C/2	S2		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
<b>LOTTO 5 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>212,9</b>	

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

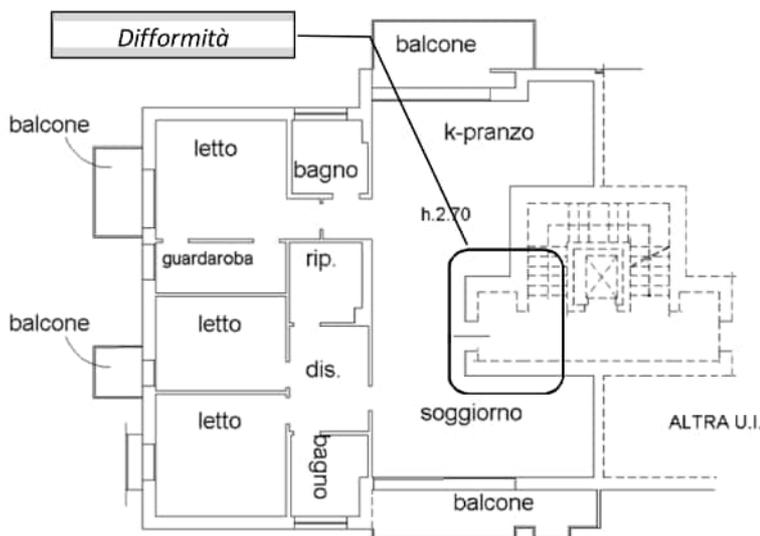
Superficie lorda mq. 163 , sup. commerciale mq. 212,9

**Valore di stima € 163.900,00**

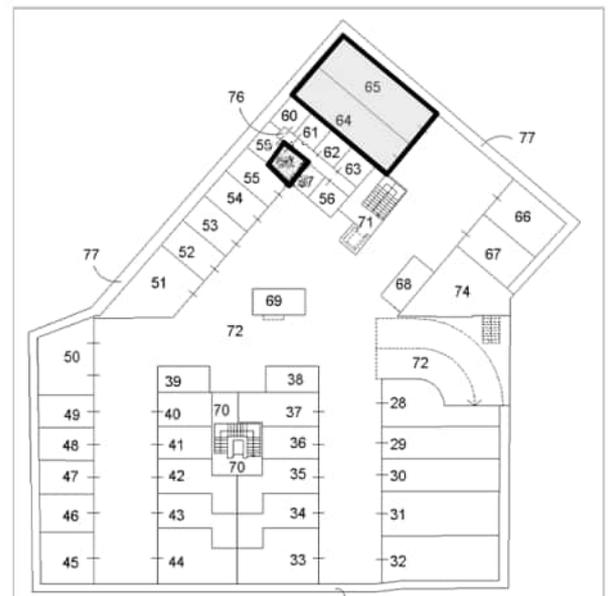
Blocco 1 – piano quarto



Planimetria appartamento sub. 17



Posizione autorimessa e cantina



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi



## LOTTO 6

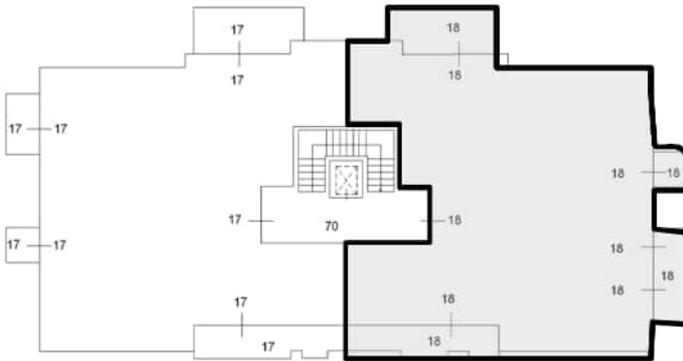
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	agib
<b>6</b>	<b>Appartamento 18</b>	A/2	4	7	163	1,0	26,78	0,25	-	0,10	169,7	SI
	Autorimessa 31	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	Autorimessa 32	C/6	S1		45	0,5	-	-	-	-	22,5	SI
	cantina 60	C/2	S2		6	0,2	-	-	-	-	1,2	SI
<b>LOTTO 6 - Totale consistenza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

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

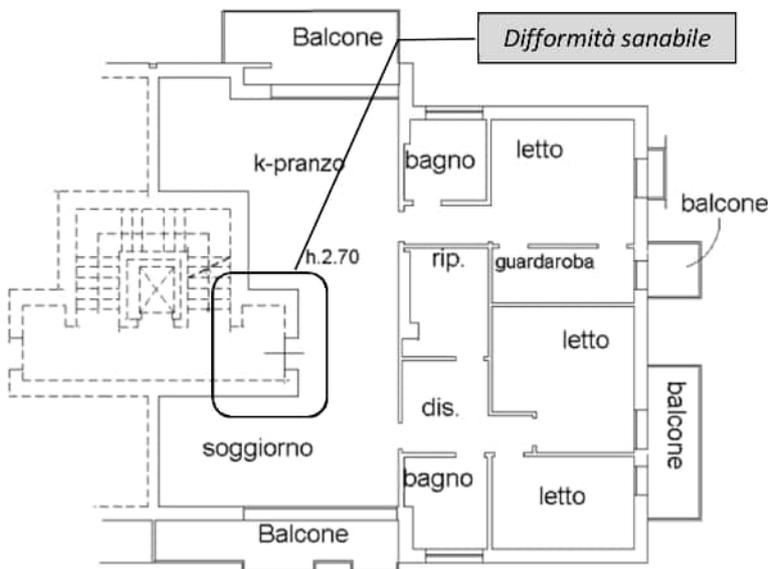
Superficie lorda mq. 163 , sup. commerciale mq. 215,9

**Valore di stima € 166.200,00**

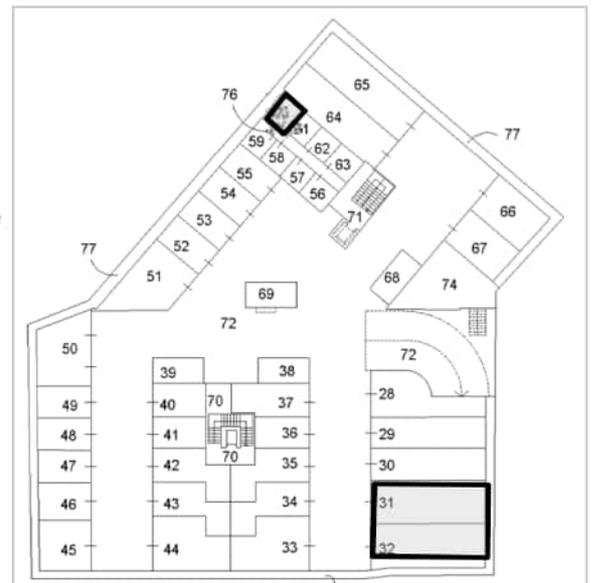
Blocco 1 – piano quarto



Planimetria appartamento sub. 18



Posizione autorimessa



Studio: Daniela Pado Calmaso  
Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi

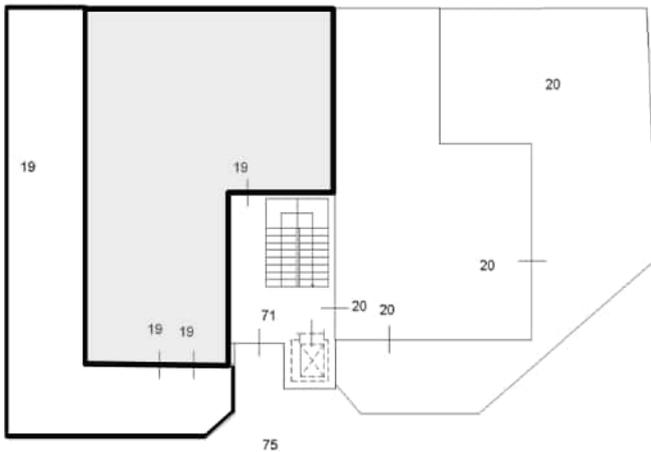


## LOTTO 7

	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
7	<b>Appartamento 19</b>	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
	Autorimessa 34	C/6	S1		25	0,5	-	-	-	-	12,5	SI
<b>LOTTO 7 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>151,5</b>	

**Sub. 19 - Appartamento quadrilocale** sito al piano Terra del Blocco 2 – con lastrico solaio esterno  
 Superficie lorda mq. 114,7 , sup. commerciale mq. 151,5 **Valore di stima € 95.400,00**

Blocco 2 – piano terra



Planimetria appartamento sub. 19



Posizione autorimessa



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi



## LOTTO 8

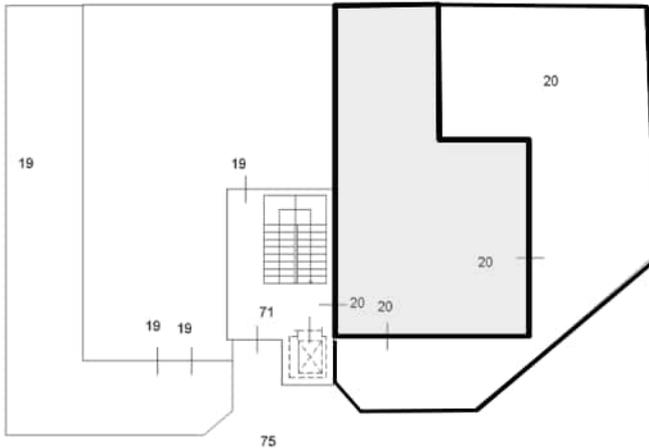
	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.
<b>8</b>	<b>Appartamento 20</b>	A/2	T	4	86,0	1,0	-	0,25	101,6	0,10	96,2	SI
	Autorimessa 67	C/6	S1		23	0,5	-	-	-	-	11,5	SI
<b>LOTTO 8 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>107,7</b>	

**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**

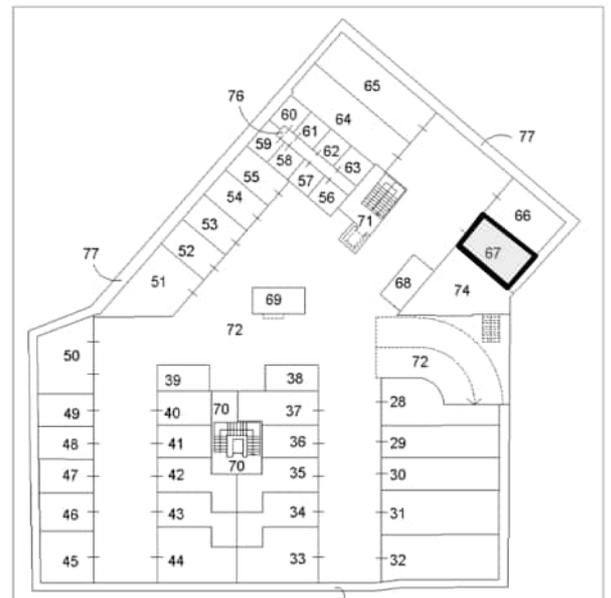
Blocco 2 – piano terra



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
<b>LOTTO 9 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>52,0</b>	

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

<b>Sub. 21 - Appartamento bilocale</b> sito al piano 1° del Blocco 2 – stato nuovo terminato
Superficie lorda mq. 41,5 - sup. commerciale mq. 52,0 <span style="float: right;"><b>Valore di stima € 39.800,00</b></span>

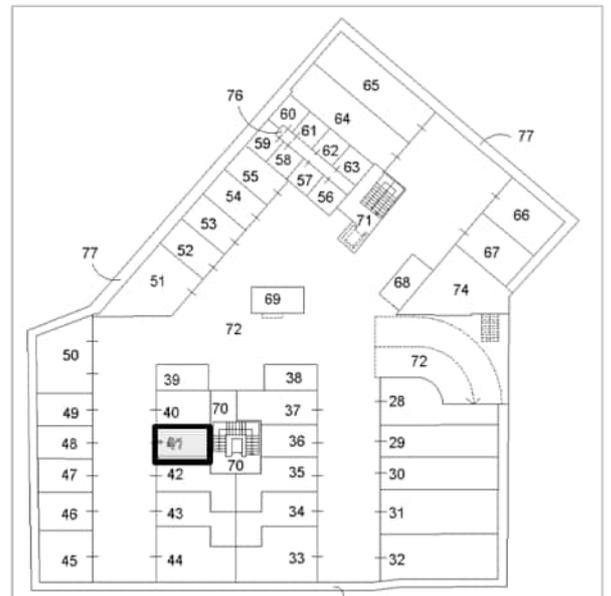
Blocco 2 – piano primo



Planimetria appartamento sub. 21



Posizione autorimessa



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi



## LOTTO 10

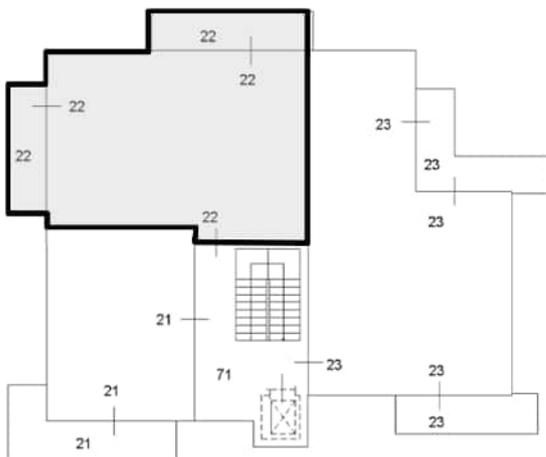
L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.	
10	Appartamento	22	A/2	T	4,5	72,8	1,0	16,9	0,25	-	0,10	77,0	SI
	Autorimessa	54	C/6	S1		15	0,5	-	-	-	-	7,5	SI
<b>LOTTO 10 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>84,5</b>		

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

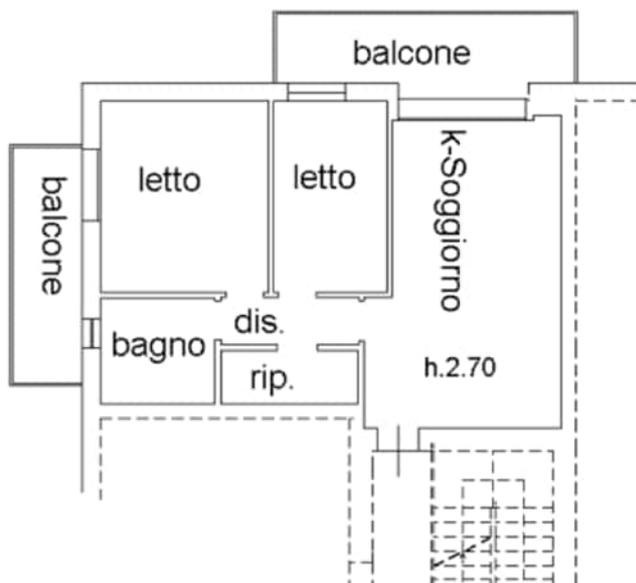
Superficie lorda mq. 84,5 - sup. commerciale mq. 84,5

**Valore di stima € 53.200,00**

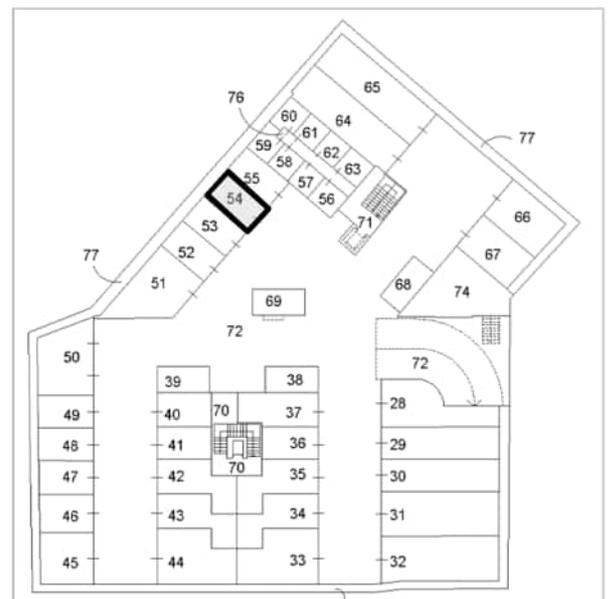
Blocco 2 – piano primo



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
<b>LOTTO 11 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>103,7</b>	

**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**

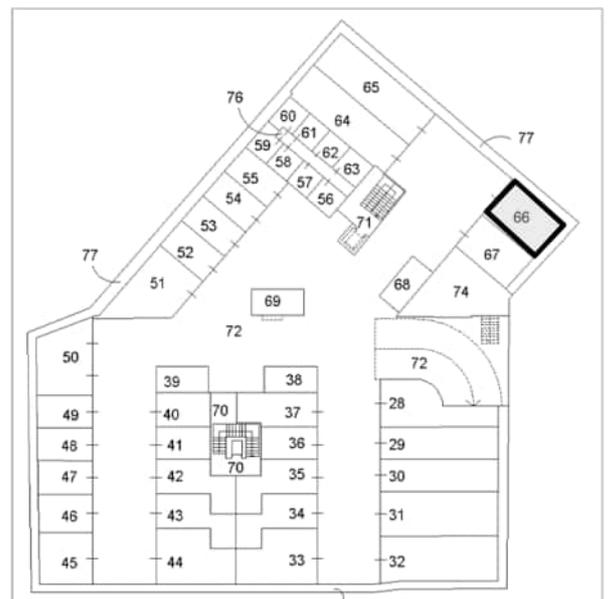
Blocco 2 – piano primo



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 33	C/6	S1		36	0,5	-	-	-	-	18	SI
<b>LOTTO 12 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>62,5</b>	

<b>Sub. 24 - Appartamento bilocale</b> sito al piano 2° del Blocco 2
Superficie lorda mq. 41,5 - sup. commerciale mq. 62,5
<b>Valore di stima € 42.400,00</b>

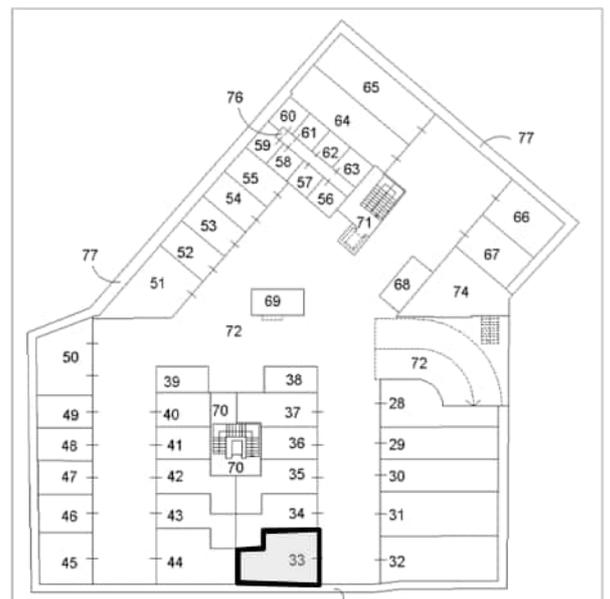
Blocco 2 – piano secondo



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
<b>LOTTO 13 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>84,5</b>		

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

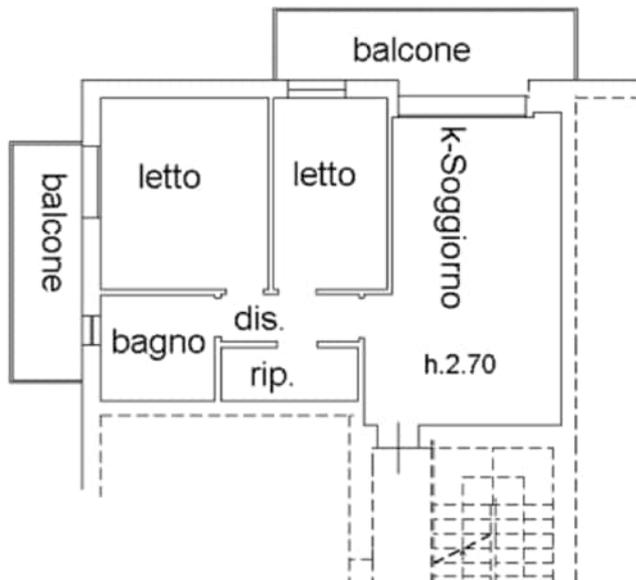
Superficie lorda mq. 84,5 - sup. commerciale mq. 84,5

**Valore di stima € 57.400,00**

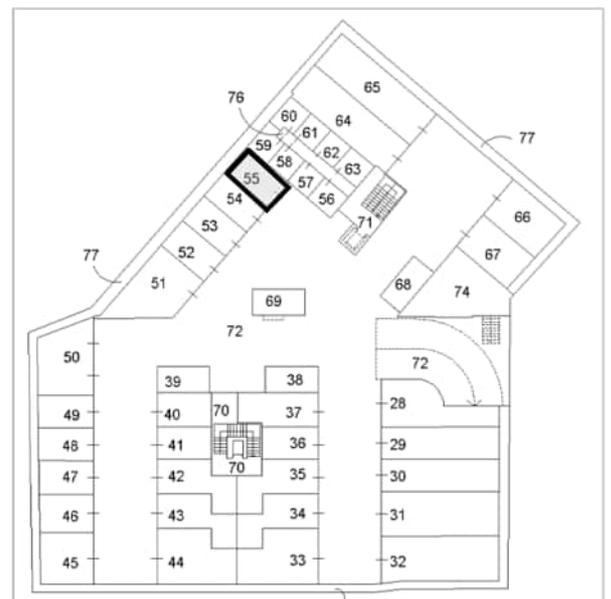
Blocco 2 – piano secondo



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
<b>LOTTO 14 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>102,7</b>	

**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**

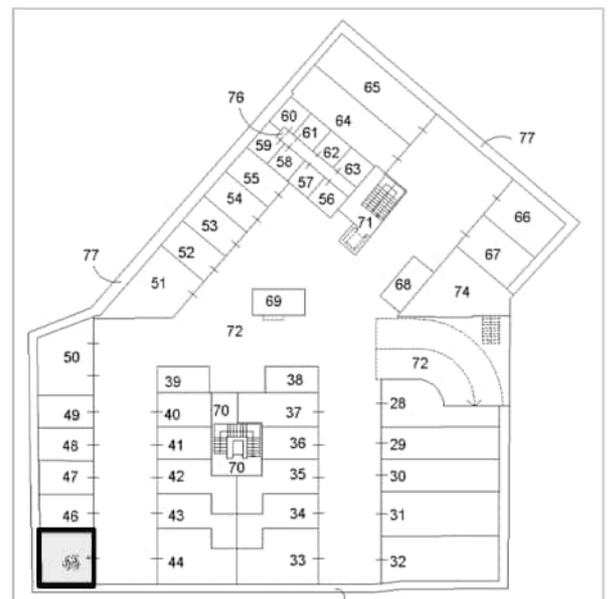
Blocco 2 – piano secondo



Planimetria appartamento sub. 26



Posizione autorimessa



**LOTTO 15**

L.	sub	Cat.	piano	vani	Mq.	% rid	balconi	% rid	solai	%	mq	Agib.	
15	<b>Appartamento</b>	<b>27</b>	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
	Autorimessa	28	C/6	S1		34	0,5	-	-	-	-	17	SI
	Cantina	61	C/2	S1		6	0,2					1,2	
<b>LOTTO 15 - Totale consistenza commerciale</b>											<b>218,1</b>		

**Sub. 27 – Appartamento quadrilocale** sito al piano 3° attico del Blocco 2

Superficie lorda mq. 139,5 - sup. commerciale mq. 218,1

**Valore di stima € 183.000**

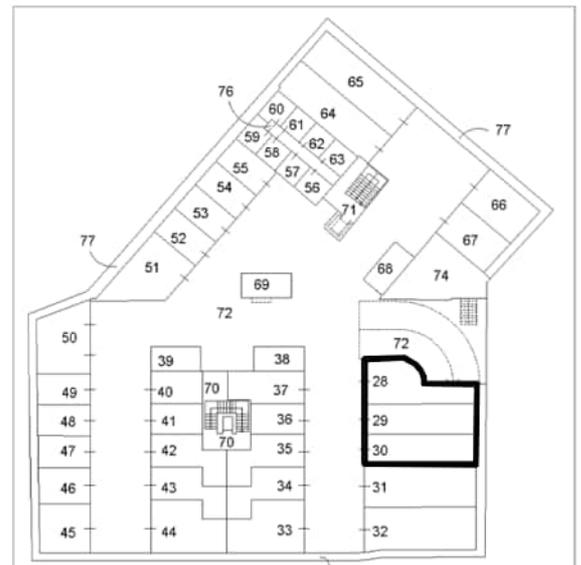
Blocco 2 – piano terzo (attico)



Planimetria appartamento sub. 26



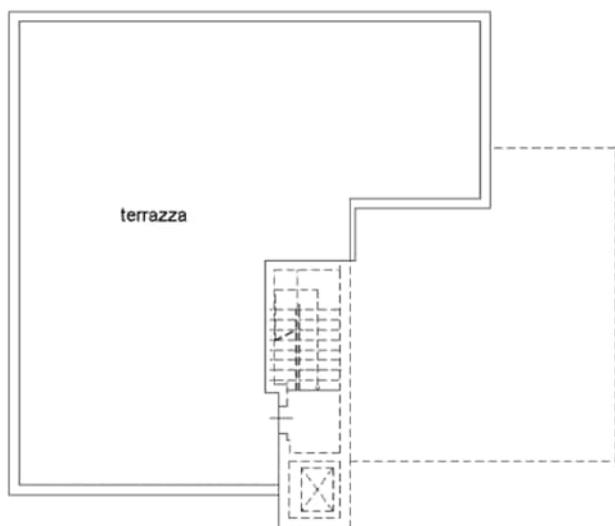
Posizione autorimessa



Giudice: Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto estimatore: arch. Giacinto Patuzzi



Planimetria terrazzo-lastrico pertinenziale sub. 27



**RIEPILOGO GENERALE LOTTI STIMATI**

<b>Lotto 01</b> – locali al grezzo uso ufficio - valore stimato a base d'asta	<b>€ 140.700,00</b>
<b>Lotto 02</b> – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 49.000,00</b>
<b>Lotto 03</b> – <b><u>ELIMINATO PER STINZIONE PARZIALE SUB. ASSEGNATI</u></b>	
<b>Lotto 04</b> – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 66.600,00</b>
<b>Lotto 05</b> – appartamento quadrilocale piano 4 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 163.900,00</b>
<b>Lotto 06</b> – appartamento quadrilocale piano 4 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 166.200,00</b>
<b>Lotto 07</b> – appartamento quadrilocale piano T - valore stimato a base d'asta	<b>€ 95.400,00</b>
<b>Lotto 08</b> – appartamento trilocale piano T - valore stimato a base d'asta	<b>€ 67.800,00</b>
<b>Lotto 09</b> – appartamento bilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 39.800,00</b>
<b>Lotto 10</b> – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 53.200,00</b>
<b>Lotto 11</b> – appartamento trilocale piano 1 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 70.400,00</b>
<b>Lotto 12</b> – appartamento bilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 42.400,00</b>
<b>Lotto 13</b> – appartamento trilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 57.400,00</b>
<b>Lotto 14</b> – appartamento trilocale piano 2 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 69.700,00</b>
<b>Lotto 15</b> – appartamento quadrilocale piano 3 - valore stimato a base d'asta	<b>€ 183.000,00</b>

**Totale 14 lotti € 1.139.300,00**



## 2. UNITA' NEGOZIALE 4 – Terreno libero edificabile

### 2.1. 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'acatastamento preventivo a seguito della approvazione di un progetto al quale non è stato dato seguito.



### 2.2. 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).

### 2.3. Storico ipotecario-provenienze

- [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





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

#### 2.4. 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.Ila 446**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.Ila 436**
- Ente urbano riportato nel NCT al **Foglio 12 P.Ila 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] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Roverchiara (VR) di cui alla procedura.

**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

- 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] [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] [REDACTED] pcr i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli ilnmobili 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.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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'accatastamento 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 Roverchiarretta 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 Roverchiarretta 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.

## 2.9. Caratteristiche edilizie

Non sono presenti fabbricati sull' area.

## 2.10. Caratteristiche impiantistiche

Non sono presenti sistemi impiantistici.

## 2.11. 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 scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati 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.”*



<b>ZTO di completamento edilizio B1</b>	
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

### 2.12. 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 soggetta ai Vincoli della pianificazione vigente.

### 2.13. 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.**

### 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 (Vt) con potenzialità di trasformazione, simulando il bene come già trasformato secondo le possibilità urbanistiche-edilizie, stabilirne il Valore di Mercato attuale (Vmt), e sottraendo la sommatoria di costi di investimento per la trasformazione ( $\Sigma k$ )

$$Vt = Vmt - \Sigma k$$



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 dalle disposizioni quantitative-qualitative contenute nelle vigenti Norme Tecniche Comunali:

I parametri fondamentali sono:

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

Analisi della consistenza dei beni ai fini della virtuale trasformazione:

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

### 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  $\Sigma k$ 

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 giudiziari 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	€ 505.542,000	(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  $\Sigma k$  diviene :

$\Sigma k = € 1.680.000,00$

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:



**rovincia:** 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:

- $Vt = Vmt - \Sigma k = 1.820.000 - 1.680.000,00 = \mathbf{€ 140.000,00}$

<b>Valore di stima dei beni in oggetto</b>	<b>€ 140.000,000</b>
--	----------------------

Si deposita la presente relazione integrativa in osservanza al Ricorso ex. Art. 591 del Notaio delegato e alla disposizione del G.E.

Verona 20/09/23

Il perito incaricato  
Arch. Giacinto Patuzzi

