

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 101/2023</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salsamo</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

ELISABETTA PICCOLI: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) – tel. 3201788186

Custode Giudiziario

IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona – Visite [immobiliari@igvverona.it](mailto:immobiliari@igvverona.it) –

0459813484

Arch. Elisabetta Piccoli  
Vicolo Tre Marchetti 1 – 37121 Verona  
Email: [elisabetta.piccoli@libero.it](mailto:elisabetta.piccoli@libero.it) - - PEC: [elisabetta.piccoli@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.piccoli@archiworldpec.it)  
C.F. PCCCLBT68H66L781H – P.IVA: 02846420236



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

<b>A</b>	<b>SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI</b> .....	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</b> ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
<b>D.1</b>	<b>LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA</b> .....	<b>4</b>
<b>D.1.1</b>	<b>Proprietà</b> .....	<b>4</b>
<b>D.1.1.1</b>	<b>Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio</b> .....	<b>5</b>
<b>D.1.2</b>	<b>Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita</b> .....	<b>5</b>
<b>D.1.3</b>	<b>Descrizione dei beni</b> .....	<b>9</b>
<b>D.1.3.1</b>	<b>Contesto</b> .....	<b>9</b>
<b>D.1.3.2</b>	<b>Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato</b> .....	<b>10</b>
<b>D.1.3.3</b>	<b>Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali</b> .....	<b>16</b>
<b>D.1.3.4</b>	<b>Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile</b> .....	<b>17</b>
<b>D.1.4</b>	<b>Situazione urbanistica della zona</b> .....	<b>17</b>
<b>D.1.5</b>	<b>Situazione catastale dell'immobile</b> .....	<b>17</b>
<b>D.1.6</b>	<b>Situazione edilizia dell'immobile</b> .....	<b>18</b>
<b>D.1.7</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.7.1</b>	<b>Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.7.2</b>	<b>Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile</b> .....	<b>19</b>
<b>D.1.8</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>20</b>
<b>D.1.8.1</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b> .....	<b>20</b>
<b>D.1.8.2</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	<b>20</b>
<b>D.1.8.3</b>	<b>Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili</b> .....	<b>20</b>
<b>D.1.8.4</b>	<b>Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.9</b>	<b>Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.10</b>	<b>Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.11</b>	<b>Immobile in regime di edilizia convenzionata</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.13</b>	<b>Valutazione del lotto</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.13.1</b>	<b>Consistenza</b> .....	<b>21</b>
<b>D.1.13.2</b>	<b>Criteri di stima</b> .....	<b>22</b>
<b>D.1.13.3</b>	<b>Stima</b> .....	<b>23</b>
<b>D.1.13.4</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b> .....	<b>24</b>
<b>D.1.13.5</b>	<b>Valore di stima al netto delle decurtazioni</b> .....	<b>24</b>
<b>E</b>	<b>ALLEGATI LOTTO UNICO</b> .....	<b>25</b>
<b>E.1</b>	<b>Titolo di provenienza del bene</b> .....	<b>25</b>
<b>E.2</b>	<b>Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato</b> .....	<b>25</b>
<b>E.3</b>	<b>Certificato storico di residenza dell'esecutato</b> .....	<b>25</b>
<b>E.4</b>	<b>Stato di famiglia storico</b> .....	<b>25</b>
<b>E.5</b>	<b>Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato</b> .....	<b>25</b>
<b>E.6</b>	<b>Planimetrie catastali</b> .....	<b>25</b>
<b>E.7</b>	<b>Estratto storico del Catasto</b> .....	<b>25</b>
<b>E.8</b>	<b>Ispesioni ipotecarie aggiornate</b> .....	<b>25</b>
<b>E.9</b>	<b>Certificato di Destinazione Urbanistica</b> .....	<b>25</b>
<b>E.10</b>	<b>Titoli Abilitativi</b> .....	<b>25</b>
<b>E.11</b>	<b>Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)</b> .....	<b>25</b>
<b>E.12</b>	<b>Fotografie degli interni</b> .....	<b>25</b>
<b>E.13</b>	<b>Fotografie degli esterni</b> .....	<b>25</b>
<b>E.14</b>	<b>Dati comparativi acquisiti e fonte</b> .....	<b>25</b>





## A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 101/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento con garage Sup. commerciale mq 86,03
<b>Ubicazione</b>	Legnago (VR), Via Sabotino n° 2
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 5, mapp. 120 sub. 8 e fg. 5, mapp 852 Catasto Terreni Fg. 5 part. 120 – 851- 852
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 58.300,00
<b>Stato di occupazione</b>	libero
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 5.500,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	

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

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

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

Tribunale di Verona E.I. n. 101/23 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli

Custode: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona



---

## B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni, oggetto della presente esecuzione sono siti in Legnago (VR) Via Sabotino 2 e censiti al NCEU fg 5 mapp 120 sub 8, mapp. 852 e al NCT fg 5 mapp.li n. 851,852 e 120.

[REDACTED]  
[REDACTED] è proprietario della piena quota dell'intero.

## C DIVISIONI IN LOTTI

Il compendio immobiliare consta di un appartamento sito al piano terreno di un fabbricato tri - familiare e in un vano accessorio adiacente al fabbricato ad uso garage.

## D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

### D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA SABOTINO N 2

#### D.1.1 Proprietà

Si confermano i dati contenuti nella relazione del notaio Giulia Barbagallo depositata agli atti per iniziativa di parte e nel ventennio risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto:

#### Attuale Proprietario

Per la quota di 1/1 della piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I beni risultano acquisiti dalla [REDACTED]  
[REDACTED]

in forza dei seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita a rogito del notaio SERGIO MACCHI di LEGNAGO in data 28.01.2005 Rep n. 127412 trascritto in data 01.02.2005 ai nn. 3767 RG/2221 RP avente per oggetto la quota pari a 500/1000 (una metà) (n.b.: trascrizione rettificata in data 10.03.2055 ai nn. RP 5928 e RG 9412 in quanto "rettifica alla nota trascritta in data 1 febbraio 2005 ai nn. 3767 rg. e 2221 rp. in quanto nella



*predisposizione delle copie non essendo stata riportata una postilla il mappale n. 852 e' stato erroneamente identificato al foglio 3 sezione a anziche' con il foglio 5 , come da nuovo titolo che si deposita");*

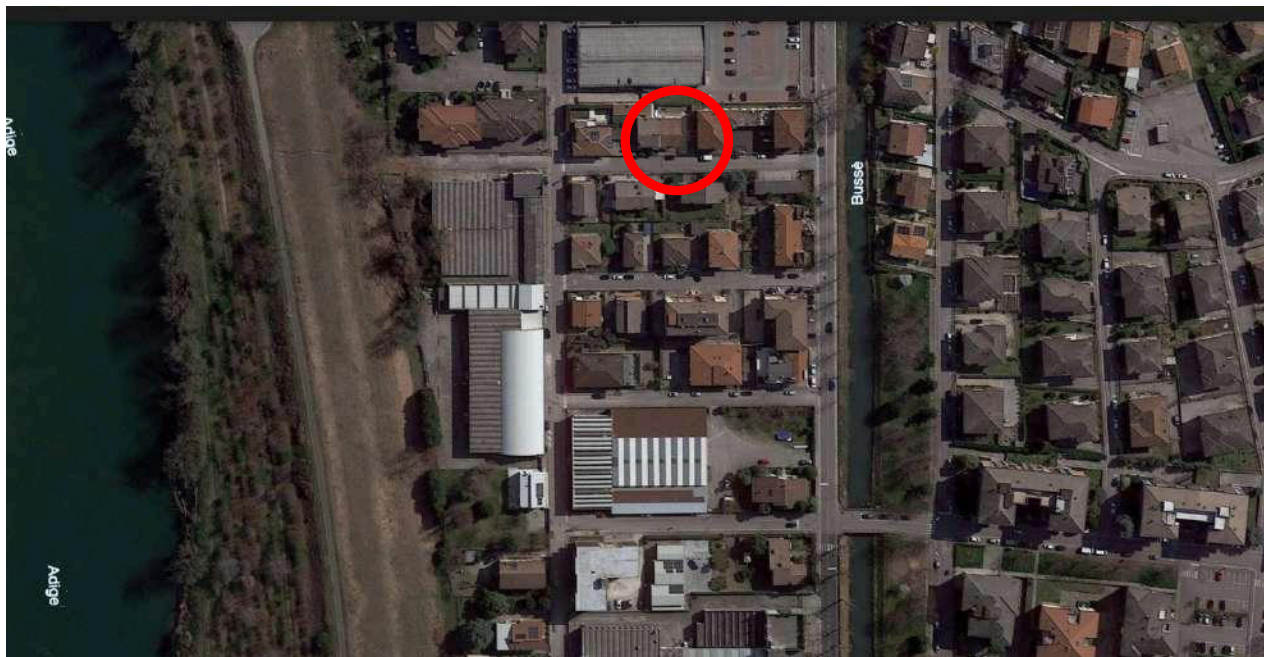
- Atto di compravendita a rogito del notaio GIOVANNI di Cesano Maderno (Mb) in data 25/07/2002, n. 58793 rep., registrato all'Ufficio delle Entrate di Desio 2 il 29/07/2002 al n. 2236 serie 1/V e trascritto a Verona ai nn. 34679 R.G. - n. 23898 R.P. in data 14.08.2002. avente per oggetto la quota pari a 500/1000 (una metà), (all. E 1).

#### **D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

La scrivente ha reperito il Certificato contestuale di Residenza e di stato Libero presso gli uffici preposti (all. E.2).

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

I beni del presente elaborato peritale sono costituiti da un lotto unico ubicato in via Sabotino n. 2, quartiere Terranegra del Comune di Legnago.



Sono censiti al NCEU fg 5

- mapp 120 sub 8, Cat. A/3, Cl. 4, vani 5,5, Sup. totale mq 87,00, totale escluse aree scoperte mq 87,00, rendita 426,00.
- mapp. 852 Cat. C/6, Cl. 4, vani 5,5, Cons. mq 10,00, Sup. totale mq10,00,



---

rendita 32,02.

e al NCT fg 5

- mapp. 851, qualità classe ente urbano – sup. mq are 01 ca 22
- mapp. 852, qualità classe ente urbano – sup. mq are 00 ca 12
- mapp. 120, qualità classe ente urbano – sup. mq are 01 ca 38

La ricostruzione storica del mappale risulta come segue:

NCEU fg. 5 mapp. 120 sub 8:

- con l'inserimento all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità risultava così identificata:  
Sezione urb. A, foglio 3, mappale 120 sub 3 - Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 5 vani  
Rendita Lire 840;
- Con variazione del 16/06/1986 (antecedente all'inserimento meccanografico) in atti dal 14/04/1999 per variazione consistenza - chiusura pianerottolo - classamento del 19/08/1992 (n. 3801.1/1986) l'unità risultava così identificata:  
Sezione urb. A, foglio 3, mappale 120 sub 3 - Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 5,5 vani –  
Rendita € 0,48 pari a Lire 924;
- Con variazione del 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, l'unità risultava così identificata:  
Sezione urb. A foglio. 3, mappale 120 sub 3 - Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 5,5 vani –  
Rendita € 426,00 pari a Lire 825.000;
- Con la Variazione del 24/07/2013 Pratica n. VR0265512 in atti dal 24/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 153421.1/2013) il bene risultava così identificato:  
foglio 5, mappale 120 sub 8 - Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 5,5 vani – Rendita € 426,08.

NCEU fg. 5 mapp. 852

- Con la costituzione in atti dal 08/10/1991 l'unità risultava così identificata:  
Sezione urb. A foglio. 5, mappale 852;
- Con variazione del 01/01/1992, per inserimento dati di CLASSAMENTO del 17/07/1990 in atti dal 14/04/1999 DEL 17-07-1990 (n. 6602.1/1990), l'immobile risultava così identificato:  
foglio 5, mappale 852 - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. mq 10 – Rendita € 0,03 pari a Lire

60



- 
- Con variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, l'immobile risultava così identificato:  
foglio. 5, mappale 852 - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. mq 10 – Rendita Lire 62.000;
  - Con variazione del 14/04/2014 Pratica n. VR0103041 in atti dal 14/04/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 53763.1/2014) l'immobile risultava così identificato:  
foglio 5, mappale 852 - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. mq 10 – Rendita € 32,02
  - Con variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile risultava così identificato:  
foglio 5, mappale 852 - Cat. C/6 – Cl. 4 – cons. mq 10 – superficie catastale totale mq 10, Rendita € 32,02.

NCT fg. 5 mapp. 120

- L'area di sedime su cui insiste il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto della presente relazione all' impianto meccanografico del 17/04/1987 risultava così identificata:  
fg. 5 mapp. 120, qualità classe Ente Urbano, Sup. 01 are 38 ca

NCT fg. 5 mapp. 851

- L'area pertinenziale dell'immobile oggetto della presente relazione all' impianto meccanografico del 17/04/1987 risultava così identificata:  
fg. 5 mapp. 851, qualità classe Ente Urbano, Sup. 01 are 22 ca.

NCT fg. 5 mapp. 852

- L'area pertinenziale dell'immobile su cui insiste il fabbricato Cat. C/6 oggetto della presente relazione all'impianto meccanografico del 17/04/1987 risultava così identificata:  
fg. 5 mapp. 852, qualità classe Ente Urbano, Sup. 00 are 12 ca.
- Con variazione per la pratica TIPO MAPPALE del 26/03/1999 in atti dal 07/04/1999 atto in deroga (n. 1651.1/1999) risultava così identificata:  
fg. 5 mapp. 852, qualità classe Ente Urbano, Sup. 00 are 12 ca.

I dati castali aggiornati dell'immobile corrispondono ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I confini da nord in senso N.E.S.O. (dell'intero edificio mapp. 120 e dei mapp. 851 mapp. 852) sono: mapp. 848, mapp. 849, mapp. 850, mapp. 656, mapp. 850,



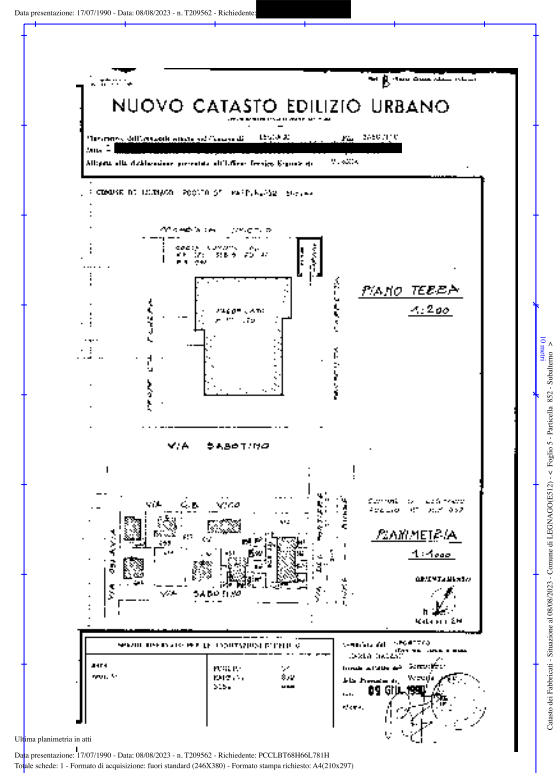
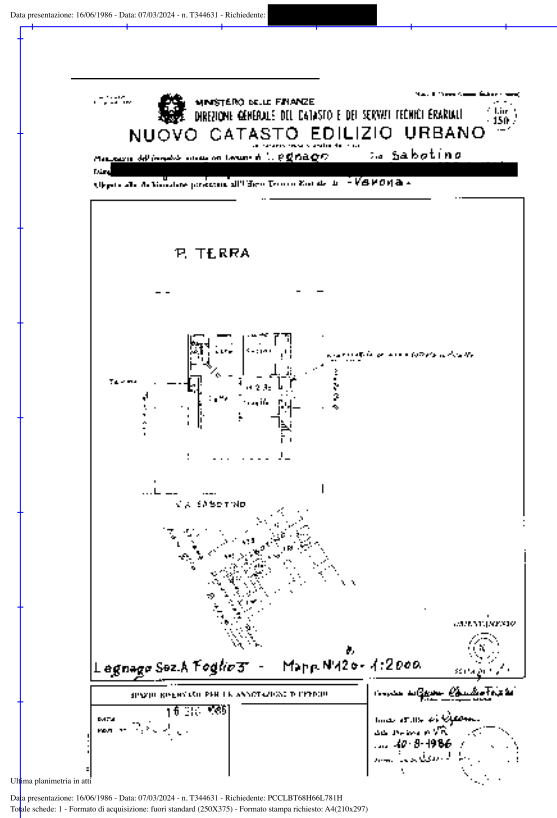
mapp. 841 e mapp. 840.



Tribunale di Verona E.I. n. 101/23 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli  
Custode: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona







## D.1.3 Descrizione dei beni

### D.1.3.1 Contesto

Gli immobili sono ubicati nella località Terranegra, quartiere sito a circa 2 km a nord del capoluogo, dove insieme alla ZAI di San Pietro è concentrata la maggiore economia del territorio legnaghese. I beni sono ubicati in una zona ridosso al centro urbano e compresa tra il canale Bussè e l'argine destro del fiume Adige.

Legnago dista 45 chilometri da Verona ed è la città di riferimento del sud della Provincia. Fino a pochi anni fa era, dopo il capoluogo, il secondo comune per abitanti nella provincia. È molto vicina anche a Mantova, Rovigo, Vicenza, Padova e a Ferrara, in una posizione di interscambio strategico della bassa Veronese. Legnago, inoltre, è l'ultima delle città attraversate dal fiume Adige. Legnago è fiancheggiata ad ovest dalla SS 434 Transpolesana, che permette di spostarsi velocemente grazie anche ai collegamenti che offre ad alcuni importanti nodi autostradali: si allaccia sia alla tangenziale presente tra i caselli



---

dell'autostrada A4 tra Verona Sud e Verona Est, sia all'autostrada A13 attraverso uno svincolo realizzato di recente a Villamarzana. Altra arteria importante è la SR 10 Padana Inferiore, già SS 10, che la attraversa da est superando il fiume Adige, verso Montagnana, Este e Monselice, ad ovest verso Cerea, Nogara e Mantova.

### **D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terreno di una palazzina composta di tre appartamenti.

Il fabbricato fu edificato nel 1968 e si sviluppa su tre piani fuori terra: al piano terreno si trovano due garage con accesso dalla facciata prospiciente via Polesine e un appartamento ubicato sulla parte posteriore dell'edificio con area esterna cortiliva pertinenziale ed un manufatto esterno ad uso garage.

Gli altri due appartamenti, che si sviluppano su due livelli in verticale, occupano il piano primo e secondo.

#### Caratteristiche edilizie del fabbricato:

il fabbricato inizialmente è stato progettato con due unità abitative ai piani primo e secondo ed accessori al piano terreno ma in corso d'opera sono stati realizzati un appartamento e due garage al piano terra e due appartamenti ai piani primo e secondo con sviluppo su due piani in verticale collegati da scale interne.

Le strutture portanti del fabbricato sono a telaio in cemento armato con tamponamenti e tramezzature interne in laterizio, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde con struttura in laterocemento e copertura in coppi.

Il sottotetto non è accessibile né abitabile.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni idonee a garantire l'areo/illuminazione dei locali, con infissi interni in pvc o legno e tapparelle oscuranti in pvc ed inferriate anti intrusione al piano terra.

Complessivamente lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto.

Le caratteristiche dell'involucro edilizie non sono comparabili agli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per assenza delle tecniche costruttive dell'ultimo decennio.

L'appartamento oggetto di stima è posizionato sui lati est – sud – ovest del



fabbricato. L'entrata avviene attraverso la veranda collegata al vano ingresso – disimpegno dove è stato realizzato un locale ad uso lavanderia. La zona giorno è costituita da un locale soggiorno con angolo cottura. Nella zona notte si trovano due camere da letto ed un bagno. L'altezza interna è di mt 2.80.

I pavimenti di tutto l'immobile sono in gres porcellanato; anche i rivestimenti del bagno e della lavanderia sono del medesimo materiale. Le finestre sono in pvc con tapparelle in analogo materiale. Le porte interne sono in legno co

Esternamente al fabbricato sul lato ovest nel sottoscala, si trova un piccolo vano accessorio dove è inserita una caldaia a gas per la produzione di acqua calda e riscaldamento.

Esternamente, alla destra del fabbricato verso est, si trova un manufatto in muratura con copertura in laterizio adibito con destinazione autorimessa per auto di ridotte dimensioni. Ha superficie di mq 10,25 ed è stato regolarizzato con condono edilizio.

#### Impianti tecnologici

Nell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico, di riscaldamento autonomo, condizionamento, impianto d'allarme.

Non si dispone della documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Non si dispone inoltre dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

<u>Caratteristiche strutturali</u>	
Strutture verticali	Tipologia: cemento armato condizioni: buone
Solai	tipologia: in latero cemento. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde inclinate; struttura in latero-cemento; finitura: coppi in laterizio. Condizioni: da verificare

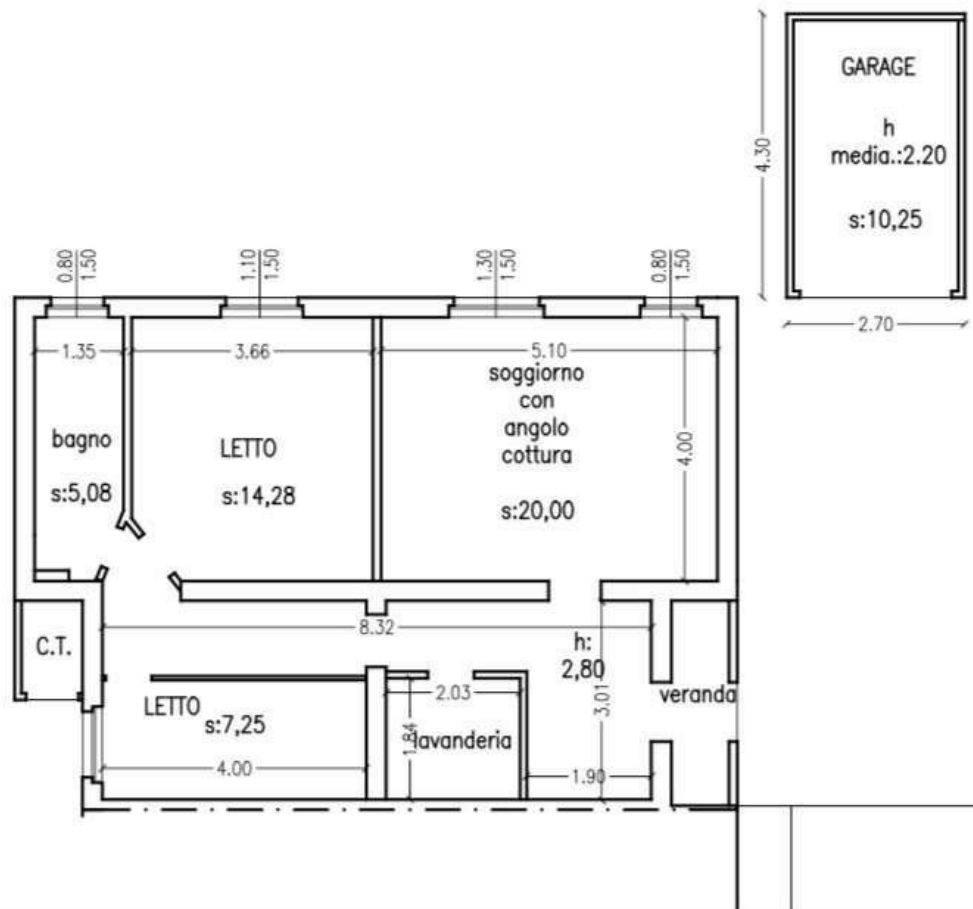
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
Pareti esterne	materiale; muratura in laterizio, finitura intonaco e tinteggiatura,



	condizioni buone.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti in pvc con vetro - camera. condizioni: buone
Oscuranti esterni	Tapparelle in pvc condizioni: buone
porte interne:	tipologia a battente, materiale: legno/vetro; condizioni: buone
Pavimenti:	materiale: in gres porcellanato, formato: quadrangolare posato a correre; condizioni: buone
Bagno:	pavimento e rivestimento materiale: gres porcellanato; formato: quadrato/rettangolare; condizioni: buone.

<u>Impiantistica</u>	
Fognario	tipologia: mista; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fognatura comunale; condizioni e conformità: da sottoporre a verifica.
Idrico - sanitario	alimentazione: acquedotto comunale, tipologia: sottotraccia; rete di distribuzione: tubazioni in multistrato, condizioni e conformità: da sottoporre a verifica
Riscaldamento	Autonomo a gas erogato da una caldaia installata nel vano esterno e collegata ai radiatori in ghisa verniciati di colore bianco distribuiti nelle varie stanze.
Condizionamento	tipologia: macchina esterna e split interno nella zona notte
Elettrico	tipologia: sottotraccia: condizioni e conformità: da sottoporre a verifica





Planimetrie appartamento e garage



Ingresso



lavanderia





Soggiorno con angolo cottura



Disimpegno



zona notte



Camera singola





bagno



Camera matrimoniale





Autorimessa



centrale termica

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

I beni condominiali comprendono la quota di 200/1000 dell'area condominiale coperta e di tutti gli enti e servizi condominiali comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. (nell'atto di compravendita del 25.07.2002 a rogito Notaio Roncoroni, viene precisato che al bene – allora acquistato [redacted] – “*competete la proporzionale quota di comproprietà dell'area condominiale coperta, distinta in mappa del Comune di Legnago alla sezione A foglio 3 con la particella 120 (ex 120/e) di are una e centiare trentotto e dio quant'altro per legge, destinazione, consuetudine e precedenti titoli è proprietà comune ed indivisa tra i comproprietari dell'edificio di cui lo stesso fa parte*”. Si precisa che come da frazionamento del 1981 prodotto il mappale 120/e corrisponde all'area di sedime). Il fg 5 mapp 848 è gravato da servitù di passo pedonale, carraio con mezzi meccanici, come riportato nel frazionamento a firma del [redacted] allegato all'atto di compravendita a rogito del notaio Salvatore Pio-Agostino di Legnago in data 29/05/1981 repertorio n. 86685 e n 17058 di Racc., registrato a Legnago il 01/06/1981 al n 1271 Vol. 166 Mod. 8 e trascritto il 21/05/1981 n. 11593





---

RG e 9012 RP. (All. E1)

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

L'accesso ai beni avviene dal cancello carraio sito catastalmente sul fg. 5 mapp 848 non compreso nell'atto di pignoramento in quanto di proprietà del [REDACTED] sul quale esiste il diritto di servitù di passaggio (Vedi punto C.1.3.3.) L'ingresso dell'appartamento è la veranda.

#### **D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

Lo strumento urbanistico in vigore presso il Comune di Legnago è il secondo piano degli interventi adottato con delibera del Consiglio comunale di Legnago (VR) n. 79 del 22/11/2021 ed approvato con delibera del Consiglio comunale n 36 del 26/09/2022. I beni ricadono in zona B 3 di completamento edilizio (art. 26 delle relative NTO).

#### **D.1.5 Situazione catastale dell'immobile**

Dalle verifiche effettuate tra la planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità nella planimetria dell'appartamento fg 5 mapp 120 sub 8:

- la profondità di locali tinello e camera-letto risulta di 3,00 mt anziché 3,80 mt indicati in planimetria; gli 0,80 mt sono stati aggiunti a favore dei vani confinanti di altra proprietà per ottenere una misura idonea alla destinazione garage;
- sono state demolite le due spalle divisorie tra la cucina e il soggiorno;
- è stato ricavato il vano ripostiglio – lavanderia all'interno del vano indicato come tinello;
- la superficie del bagno è di dimensioni maggiori e , conseguentemente sono state posizionate diversamente la porte del bagno e della camera:

Per regolarizzare la situazione catastale, dopo avere regolarizzato la conformità edilizia, bisognerà coinvolgere anche i proprietari dei due garage e presentare l'istanza di rettifica delle difformità presso gli Uffici del Catasto. Si considera un costo di circa € 2.000,00.

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



---

### D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

La scrivente ha provveduto ad inoltrare un'istanza di Accesso agli atti Amministrativi presso il Comune di Legnago. Dalla ricerca d'archivio è risultato che il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n 394 del 27/01/1967 riguardante la costruzione del nuovo fabbricato
- Variante del 26/09/1969
- agibilità
- Condono edilizio risultano sanate solo una parte della veranda d'ingresso e del manufatto esterno ad uso garage.

#### Giudizio di conformità Urbanistico-edilizia

La scrivente ha effettuato vari accessi presso il Comune di Legnago per ricercare le pratiche edilizie e potere esprimere un giudizio di conformità sull'immobile: dal confronto con i progetti è emerso che la Concessione edilizia n 394 del 27/01/1967 che autorizzava la costruzione del fabbricato al piano terreno prevedeva la realizzazione di sei locali accessori e non di un appartamento e due garage come risulta nella realtà. la dimensione in profondità dei due garage è stata aumentata di 0,80 mt circa in profondità a svantaggio dei due locali adiacenti che sono compresi nella superficie dell'appartamento e l'altezza interna dei locali accessori era indicata in 2,60 mt anziché 2,80 mt realizzati. Le forometrie delle finestre hanno dimensioni e posizioni differenti rispetto al progetto autorizzato.

Relativamente all'unità immobiliare la planimetria catastale è l'unica reperita durante le ricerche d'archivio e, come già descritto nel paragrafo precedente dal confronto con lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità:

- la profondità di locali tinello e camera-letto risulta di 3,00 mt anziché 3,80 mt indicati in planimetria; gli 0,80 mt sono stati aggiunti a favore dei vani confinanti di altra proprietà per ottenere una misura idonea alla destinazione garage;
- sono state demolite le due spalle divisorie tra la cucina e il soggiorno;
- è stato ricavato il vano ripostiglio – lavanderia all'interno del vano indicato come tinello;
- la superficie del bagno è di dimensioni maggiori e, conseguentemente sono



---

state posizionate differientemente la porte del bagno e della camera:

- all'interno della camera da letto, il cui accesso avviene dall'ingresso, è stato inserito una parete divisoria in pannellatura di legno per creare corridoio e un vano finestrato le cui dimensioni in pianta non sono tollerabili come vano letto poichè ha superficie inferiore ai 9,00 mq previsti dalla normativa per una camera da letto singola e, pertanto tale divisorio dovrà essere rimosso per ottenere una superficie utile congrua alla destinazione.

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Legnago si potranno regolarizzare le difformità interne dell'immobile presentando una SCIA in sanatoria Per la regolarizzazione edilizia e la rimozione del pannello nella zona notte è possibile prevedere sommariamente un importo complessivo pari a € 5.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni amministrative.

*Nota:* Gli importi sopra esposti devono considerarsi indicativi in quanto i costi esatti necessari per la regolarizzazione potranno essere definiti dall'Ufficio competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

#### Impianti tecnologici

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione relativa gli impianti presenti presso l'immobile. Non essendo abitato l'immobile da diverso tempo non è stato nemmeno possibile verificare la funzionalità degli stessi impianti in quanto privo di utenze. Tuttavia, dall'esame visivo degli impianti e dallo stato manutentivo/conservativo dell'immobile si ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di intervento di revisione e rimessa in pristino, con contestuale rilascio delle certificazioni di messa a norma.

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

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

L'immobile non è abitato. Risulta parzialmente ammobiliato.

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

Da richiesta effettuata all'agenzie delle Entrate di Legnago non risultano ad oggi registrati presso l'Ufficio contratti di locazione e/o affitto e/o comodato in essere.



---

Pertanto non vi sono contratti opponibili all'esecuzione.

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

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

A seguito di controlli eseguiti presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 310.000,00 erogato da [REDACTED] iscritta il 01.02.2005 ai nn. 814 rp e 3768 RG (Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 127412/16941 del 28/01/2005);
2. IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per complessivi € 310.000,00 erogato da [REDACTED] iscritta il 10.03.2005 ai nn. 2155 rp e 9413 RG (Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 127412/16941 del 28/01/2005: viene precisato in nota di iscrizione che quella del marzo 2005 è una "rettifica alla nota iscritta in data 1 febbraio 2005 n. 3768 rg. e 814 rp. in quanto nella predisposizione delle copie non essendo stata riportata una postilla il mappale 852 e' stato erroneamente identificato al foglio 3 sezione a anzichè con il foglio 5");
3. IPOTECA ESATTORIALE [REDACTED] derivante da RUOLO per complessivi € 157.048,74 iscritta il 03/03/2017 ai nn. 1303 RP e 8331 RG (Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1433/12217 del 24/02/2017);
4. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 31,03,2023 ai nn. 9182 RP e 12579 RG su istanza di [REDACTED] (Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 1395 del 07/03/2023)

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

Nessuno

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

Non si rilevano oneri giuridici opponibili alla procedura.



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

Non sono presenti diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005

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

Trattandosi di contesto di tre unità non risulta costituito un condominio.

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

Gli immobili oggetto della procedura non risultano strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

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

I beni non sono stati costruiti in regime di edilizia convenzionata pubblica.

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

Data la conformazione del compendio costituito da abitazione, garage di ridotte dimensioni con annesso giardino pertinenziale i beni non appaiono comodamente divisibili.

#### **D.1.13 Valutazione del lotto**

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

##### **D.1.13.1 Consistenza**

<b>CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO</b>					
Identificazione catastale	destinazione	parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fg 5 mapp. 120 sub 8	Abitazione p. T	superficie	78,55	1,00	78,55
	veranda	superficie	3,10	0,60	1,68
Fg 5 mapp 852	autorimessa	superficie	11,61	0,50	5,80

Tribunale di Verona E.I. n. 101/23 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: arch. Elisabetta Piccoli  
Custode: IVG – Istituto vendite giudiziarie di Verona



<b>Superficie commerciale complessiva mq</b>	<b>86,03</b>
--	--------------

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzato:

- Cantine e soffitte non collegate da 0,10 a 0,25
- Cantine e soffitte collegate da 0,25 a 0,5
- balconi scoperti fino a 10 mq: da 0,20 a 0,50
- logge coperte sino a 18 mq: da 0,30 a 0,50
- verande: da 0,60 a 0,80
- terrazze oltre 30 mq da 0,05 a 0,10 (tali coefficienti sono applicabili fino alla superficie pari alla proiezione orizzontali della superficie coperta, per la superficie eccedente si calcola un coefficiente pari a 0,02)
- autorimesse 0,50

### **D.1.13.2 Criteri di stima**

Considerato lo scopo della presente stima finalizzato 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 dello stesso e 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 sintetica comparativa attribuendo un valore finale a corpo ai beni in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri dlle 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 della scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto agli elaborati grafici dei titoli edilizi degli archivi del Comune di Legnago – Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla base di informazioni assunte presso gli osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori immobiliari locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quelli oggetto della presente stima. Si precisa che sono da considerarsi compresi le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili così come determinato dall'art. 1117 CC e dai titoli 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 dai fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro delle superfici commerciali lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, compreso l'intero dei muri interni e di quelli perimetrali, mentre le superfici accessorie vengono raggugliate per i relativi coefficienti di riduzione. Da questa operazione si otterrà un valore superficiale che moltiplicato per il valore unitario di mercato, ricavato dalle risultanze delle valutazioni sopra esposte, che porterà all'ottenimento del valore commerciale a corpo.

### D.1.13.3 Stima

La presente stima prende in esame il fabbricato e le pertinenze secondo le misurazioni effettuate durante i sopralluoghi per determinare le superfici reali adeguate ai coefficienti di ragguglio al fine di determinare la superficie commerciale dei beni. Si riporta solo a fini informativi le quotazioni della banca dati Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA  
Comune: LEGNAGO  
Fascia/zona: Semicentrale/TERRANEGRA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI  
Codice di zona: C2  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L			
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L			

Il valore medio di mercato, nello stato di normale conservazione per appartamenti di tipo economico nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al secondo semestre 2023 è pari a € 840,00/mq.



Tenendo conto che dati sopra riportati sono puramente informativi e non significativi, per la presente stima, verificati i valori correnti di mercato immobiliare della zona, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, assunte informazioni presso i Pubblici Uffici del Catasto, dei RRII, delle Entrate e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, circa recenti ed analoghe transazioni, si ritiene di ponderare il valore OMI al fine di ottenere il valore piu realistico possibile in un immobile in stato di normale conservazione

LOTTO UNICO							
	Sup. Reale mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq	Quota Prop.	Totale mq	€/mq	€
<b>Abitazione</b>	78,55	1,00	78,55	1/1	78,55	850,00	
<b>veranda</b>	3,10	0,60	1,68	1/1	1,68		
<b>autorimessa</b>	11,61	0,50	5,80	1/1	5,80		
<b>totale</b>	<b>93,26</b>		<b>86,03</b>		<b>86,03</b>	850,00	73.125,00

#### D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima


Regolarizzazione edilizia - catastale	€ 7.500,00
Decremento per assenza di garanzie e vizi 10%	€ 7.312,50
<b>Totale decurtazioni</b>	<b>€ 14.813,00</b>

#### D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 58.312,00

**Arrotondato € 58.300,00**

Verona 27 maggio 2024

il perito estimatore  
  
 arch. Elisabetta Piccoli





---

## **E ALLEGATI LOTTO UNICO**

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

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

**E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

**E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**

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

**E.6 PLANIMETRIE CATASTALI**

**E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO**

**E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE**

**E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**E.10 TITOLI ABILITATIVI**

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

**E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI**

**E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI**

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

