

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 25/2024 RE
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore Procedente	[REDACTED]
Creditore Intervenuto	[REDACTED]
Creditore Intervenuto	[REDACTED]
Parte Esecutata	[REDACTED]



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona

Mail arch.galante@alice.it Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Avv. Emanuele Ghiotto

Mail studio@mggavvocati.it Tel 045.6106167

Tribunale di Verona E.I. n. 25/2024
Giudice: Dott.sa Paola Salmaso
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante
Custode: Avv. Emanuele Ghiotto



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI IN VIA MONTESSORI 19 LEGNAGO (Vr)	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali	5
D.1.1.2	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto	6
D.1.1.3	Ricerche presso gli uffici Anagrafici	6
D.1.1.4	Precisazioni in ordine alla Toponomastica	6
D.1.2.	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3.1	Descrizione dei Beni - Contesto	7
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	8
D.1.3.2.1	Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni	11
D.1.3.2.2	Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia	11
D.1.3.2.3	Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture	12
D.1.3.2.4	Conformità degli impianti Tecnologici	14
D.1.3.2.5	Valutazione in Merito alla prestazione energetica	14
D.1.3.2.6	Stralcio planimetria catastale	14
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali	15
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso del bene immobile	15
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona	15
D.1.5	Situazione Catastale dell'immobile	18
D.1.5.1	Giudizio di conformità catastale	18
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile	19
D.1.6.1	Giudizio di conformità edilizia	21
D.1.7	Stato di Occupazione dell'immobile	23
D.1.7.1	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti	23
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile	23
D.1.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3	Accertamento dei Vincoli ed Oneri Giuridici che sono opponibili	26
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	26
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	27
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	27
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	27
D.1.13	Valutazione del lotto	27
D.1.13.1	Consistenza	27
D.1.13.2	Criteri di stima	27
D.1.13.2.1	Fonti di informazione	28
D.1.13.2.2	Rilievo di beni comparabili	28
D.1.13.2.3	Sintesi delle schede immobili comparabili	29
D.1.13.3	Stima	30
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	32



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	Procedimento n. 25/2024 RE
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena Proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Appartamento in Residence del 2000, piano Secondo e Sottotetto, con terrazza e cantina - Superficie Commerciale Mq 187,62
Ubicazione	Legnago (Vr), Via Maria Montessori n. 19
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - NCEU Comune di Legnago (Vr) Fg 17; Part 478; Sub 35 ; Cat A/2, vani 7 Abitazione Fg 17; Part 478; Sub 75 ; Cat E - Ente Comune Fg 17; Part 478; Sub 76 ; Cat E - Ente Comune Fg 17; Part 363; Sub 19 ; Cat E - Ente Comune
VALORE DI STIMA	
Al netto delle decurtazioni	€. 162.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato
Irregolarità Edilizie	Riscontrate in vano Cantina e assenza di progetto piano sottotetto
Irregolarità Catastali	Nessuna
Esistenza di Formalità non cancellabili	NO
NOTE	Il compendio risale al 2000, si presenta nello stato di immobile utilizzato e carente di manutenzione.



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 la valutazione completa



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto: Quota di 1000/1000 di intera piena Proprietà.

Con atto di pignoramento immobiliare del 20/12/2023, Ufficiale Giudiziario di Verona n. Rep. 9257/2023 registrato a Verona in data 17/01/2024, ai n. 1797 R.G. e 1382 R.P. veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

Lotto Unico - NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori 19

Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, vani 7

A Carico di: [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Il Pignoramento colpisce anche il diritto di comproprietà dei Beni comuni non censibili individuati al: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Montessori

Fg 17, Part 478, Sub 75 Ente Comune

Fg 17, Part 478, Sub 76 Ente Comune

Fg 17, Part 363, Sub 19 Ente Comune

C. DIVISIONI IN LOTTI: LOTTO UNICO

In virtù delle caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato ed in riferimento ad indagini esplorative volte a comprendere le probabili richieste immobiliari di mercato, la ctu predispone lotto unico composto da unità abitativa con cantina identificata

Lotto Unico - NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori 19

Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, vani 7

Fanno parte del lotto di vendita anche i proporzionali diritti sui Beni Comuni Non Censibili individuati al NCEU Comune di Legnago (Vr)

Fg 17, Part 478, Sub 75 Ente Comune - corsia di manovra, cortile, disbrighi, ascensori, vani tecnici, vani scale, ballatoi, passaggio e cavedio

Fg 17, Part 478, Sub 76 Ente Comune - Cavedio

Fg 17, Part 363, Sub 19 Ente Comune - Scivolo

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, inserito in un contesto residenziale edificato fra il 1995 e il 2001. Il cespite si compone di un appartamento distribuito in piano secondo mq 126 circa commerciali e piano terzo di sottotetto praticabile ma non abitabile di mq. 47 circa commerciali, con terrazzo e



balcone di mq 26 e cantina mq. 10,24. Il compendio risale al 2000, si presenta nello stato di immobile utilizzato e carente di manutenzione.

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà eseguita come segue:

Per **Atto di Compravendita** del 27/03/2001 al rogito del Notaio Sergio Macchi di Legnago, n Rep 93042 del Notaio Macchi, Trascritto presso l'agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 29/03/2001, ai n 8299 R.P. e 11894 R.G.

Per i beni contraddistinti al NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori

Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, vani 7

e le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni

NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori

Fg 17, Part 478, Sub 75 Ente Comune

Fg 17, Part 478, Sub 76 Ente Comune

Fg 17, Part 363, Sub 19 Ente Comune

A Favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro: [REDACTED]

D.1.1.1 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento, corrispondono a quelli effettivamente in proprietà dell'esecutato per averli acquisiti a mezzo di scrittura privata di compravendita autenticata dalla firma del Notaio Macchi.

La scrivente CTU dichiara la corrispondenza delle quote dei beni nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza del collegamento al ventennio.

Gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

D.1.1.2 Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto

L'esecutato alla data di acquisto dei beni si trovava nello stato libero.



L'esecutato alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovava nello stato Libero

L'esecutato risulta residente nell'immobile pignorato dal 2002.

Si allegano il certificato di residenza

D.1.1.3 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica dell'esecutato. Dalle ricerche effettuate, presso l'immobile staggito, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta:

██ residente in via Maria Montessori 19, dalla data 31/07/2002.

E' stato fornito dal Comune di Legnago il certificato anagrafico dell'esecutato.

D.1.1.4 Precisazioni in ordine alla Toponomastica

La Ctu segnala che i documenti anagrafici dell'esecutato, indicano l'indirizzo di residenza correttamente ubicata in via Maria Montessori, tuttavia riportano l'errata indicazione del civico 21, in luogo del più corretto civico 19. Segnalato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Legnago, lo stesso risponde con nota del 21 maggio 2024, ove confermano che l'esecutato risiede in via M. Montessori al civico 19, Piano 2°. Si allega il documento.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'immobile oggetto di pignoramento risulta oggi censito all'Ufficio del Territorio come segue:

NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori Piano S1 - 2 - 3

Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, Classe 3, vani 7,

Sup. Cat. Totale 126 mq, Esc. Aree Scop. 119 mq, Rendita € 686,89

Intestato a ██ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni

Fg 17, Part 478, Sub 75 Ente Comune

Fg 17, Part 478, Sub 76 Ente Comune

Fg 17, Part 363, Sub 19 Ente Comune

L'immobile staggito, è situato nel Comune di Legnago (Vr), in via Maria Montessori al civico 19. La Particella 478 del Fg 17 del Comune di Legnago, risulta meglio identificato fra i confini: a Nord con



altro foglio, via Giacomo Leopardi, a Sud confina con Part 363 e via Conceto Marchesi; Est confina con strada via Maria Montessori e ad Ovest confina con Partt 362 e 426.



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Caratteristiche della zona	<p>Via Maria Montessori di Legnago è dislocata a pochi centinaia di metri dal centro cittadino e a poca distanza dall'argine del fiume Adige, area limitrofa ai Comuni di Cerea e Montagnana.</p> <p>Dista km 38 dal Capoluogo Verona, km 39 da Mantova, e km 43 da Rovigo. L'area è caratterizzata da recenti insediamenti residenziali con spazi pubblici a parcheggio, importanti plessi scolastici, parchi pubblici, negozi e centri commerciali</p>
Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è ben collegata con strade statali, superstrada, autostrada, ferrovia, oltre al servizio interurbano di trasporto pubblico con orari prestabiliti
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: Municipio; polizia urbana; ufficio postale, scuola materna; scuola primaria di primo e secondo grado, ospedale e centri medici, molte scuole superiori e altri servizi.
Servizi di zona attività commerciali	Nelle vicinanze sono presenti negozi al dettaglio, Farmacia, banca, bar, locali pubblici, cinema, teatro e centri commerciali.



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

Il Lotto Unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento disposto al piano secondo con soprastante vano accessorio di soffitta praticabile in piano terzo, oltre a cantina in piano primo interrato, siti in via Maria Montessori 19, Legnago (Vr).



L'appartamento è inserito in una struttura residenziale, denominato "Orizzonte" nascente da una costruzione del 2001 circa. L'appartamento versa in scarso stato di manutenzione.



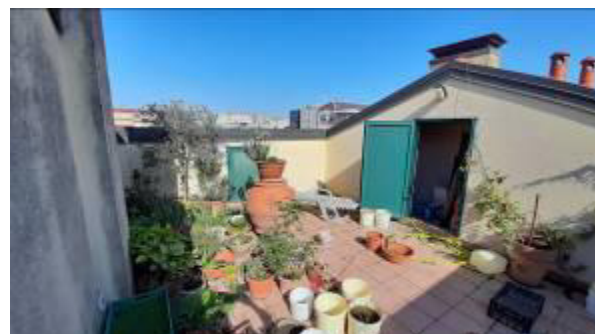
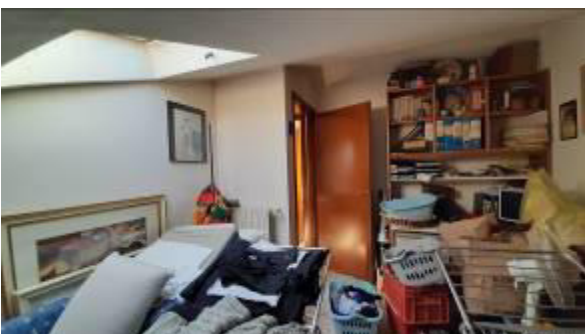
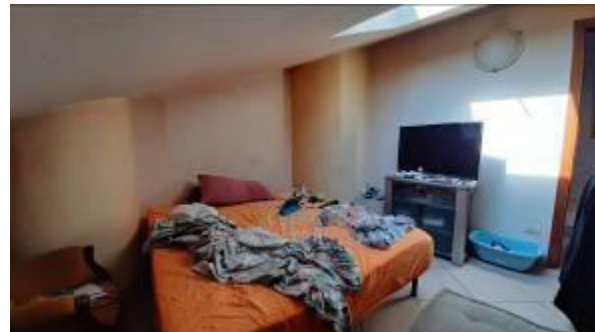
L'alloggio è di buone dimensioni in quanto nascente in origine, dalla fusione di due unità abitative; di queste ultime, se pur non in uso, ha mantenuto una doppia porta di accesso alla residenza.



L'unità abitativa misura mq 212 circa di superficie netta, corrispondenti a mq 188 circa di superficie commerciale e si compone al piano secondo di soggiorno con zona cucina, due stanze e due servizi igienici uno dotato di doccia, l'altro di vasca idromassaggio vetusta.



Nel vano soggiorno insiste una scala in muratura che porta al piano terzo di sottotetto non abitabile, dove prende posto un servizio igienico ed il vano accessorio adibito a soffitta ripartita in due ambienti, oltre ad una terrazza, quest'ultima dotata di ripostigli in vano di sottotetto. La scala risulta non a norma, per mancanza di ringhiera di protezione e corrimano.

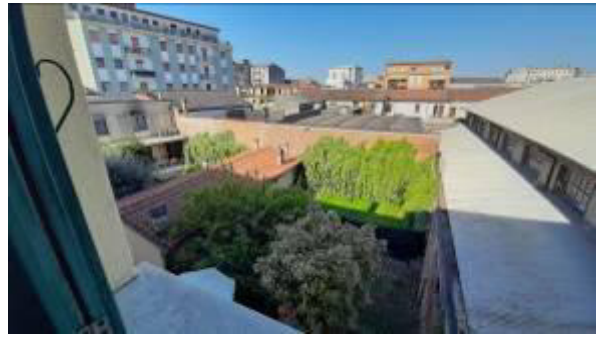
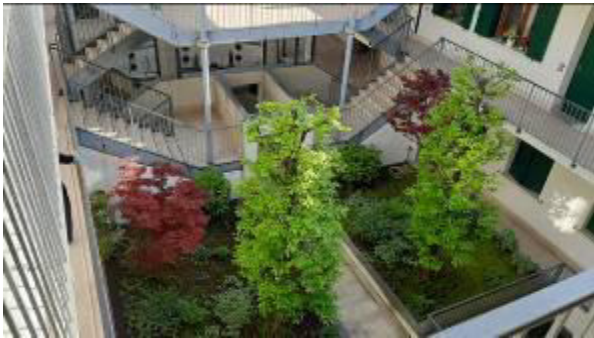


L'appartamento è del 2001 e necessita di importanti manutenzioni.

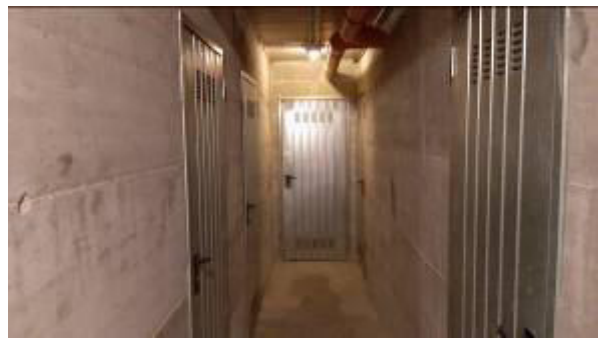


A titolo di esempio non esaustivo: nei bagni vi sono piastrelle scheggiate, staccate o rotte; alcune porte interne si presentano forate, rotte o mancanti di listello copri bordo; le vasche da bagno sono non funzionanti.

La centrale termica è coeva all'edificazione dell'immobile; impianto elettrico con alcune prese e punti luce non funzionanti; finestre lucernario da tetto non sigillate, pertanto entra acqua meteorica; terrazza con guaina ammalorata, con molte piastrelle rotte e staccate dal supporto; murature interne con cavillature, crepe e tinteggiatura logora.



L'unità presenta il fronte principale con affaccio sulla corte interna al condominio, con giardino piantumato, ballatoio, scale di accesso e ascensori; il prospetto posteriore affaccia su altri giardini privati non accessibili, in dotazione ad immobili di basse dimensioni.



L'appartamento è termoautonomo con caldaia murale vetusta, inserita in nicchia in balcone esterno. Al piano interrato dello stabile è dislocato il vano cantina direttamente raggiungibili dal vano scala condominiale e tramite ascensore.

L'altezza interna dei locali abitativi misura h. 2,70; mentre il piano in sottotetto misura H max 2,65, h min. 0,60, il vano cantina misura h 2,47.



D.1.3.2.1 Dimensioni - L'immobile risulta così composto:

ambiente	Superficie Netta	altezza	Superficie Lorda	coeff.	Superficie Commerciale
Ingresso Soggiorno	m ² 34,00	H. 2,70	m ² 38,42	1,00	m ² 38,42
disimpegno	m ² 3,20	H. 2,70	m ² 3,62	1,00	m ² 3,62
Stanza	m ² 10,07	H. 2,70	m ² 11,38	1,00	m ² 11,38
Bagno	m ² 8,21	H. 2,70	m ² 9,28	1,00	m ² 9,28
Terrazzino	m ² 2,70		m ² 2,70	0,25	m ² 0,68
Soggiorno Cucina	m ² 24,76	H. 2,70	m ² 27,98	1,00	m ² 27,98
disimpegno	m ² 3,51	H. 2,70	m ² 3,97	1,00	m ² 3,97
Bagno	m ² 4,35	H. 2,70	m ² 4,92	1,00	m ² 4,92
Stanza	m ² 16,67	H. 2,70	m ² 18,84	1,00	m ² 18,84
Scala e Disimpegno	m ² 8,10	Hm 2,60	m ² 9,15	0,70	m ² 6,41
Sottotetto	m ² 19,00	Hm 1,75	m ² 21,47	0,70	m ² 15,03
Bagno	m ² 6,67	Hm 1,65	m ² 7,54	1,00	m ² 7,54
Sottotetto	m ² 21,68	Hm 1,75	m ² 24,50	0,70	m ² 17,15
Terrazzo	m ² 24,10		m ² 24,10	0,35	m ² 8,44
Ripostigli esterni	m ² 14,53	Hm 1,30	m ² 16,42	0,50	m ² 8,21
Cantina	m ² 10,24	H. 2,47	m ² 11,57	0,50	m ² 5,79
Risultanti	m ² 211,79		m ² 235,84		m ² 187,62

D.1.3.2.2 Tipologia edilizia - L'immobile risulta così edificato:

Strutture portanti	Struttura portante composta da Pilastrini e travi in cemento armato; tamponature murature perimetrali in laterizio, rifinite in parte con muratura a vista, in parte ad intonachino colorato. Condizioni buone.
Solai	Piano scantinato: solaio piano edificato in strutture prefabbricate di calcestruzzo armato precompresso tipo predalles. Piano primo e superiori composti da solai costruiti con travetti portanti tralicciati e laterizio finiti con rasante di malta e tinteggiatura. Condizioni buone.
Copertura	Immobile composto da vari corpi di fabbrica con copertura in tipologia plurifalda, edificato con struttura portante travetti portanti in cls armato e laterizio finiti con rasante di malta e tinteggiatura. Condizioni buone.
Murature esterne	Murature perimetrali in laterizio alveolare tipo Poroton, finito esternamente con intonaco dato a due mani e rasante di malta oltre a tinteggiatura. Alcune parti di immobile si presentano con finitura in mattone pieno a vista, altre con muro in pietra storico lasciato a vista. Condizioni buone.
Scala e ballatoio	Lo stabile condominiale si distingue per essere composto da appartamenti disposti in affaccio su una corte condominiale, con accesso da un ballatoio di ringhiera. Centralmente alla corte prende posto la scala a doppia rampa edificata con struttura portante il ferro e rivestimento in pietra di colore chiaro. Scala e ballatoi sono oggetto di



	prossima ristrutturazione. Ai lati della corte interna sono dislocati due ascensori al servizio del condominio. Stato Sufficiente
Impianto idrico	Autonomo, con alimentazione da rete idrica Comunale e contatore di consumo. All'interno dell'immobile l'impianto è in tipologia sottotraccia. Stato sufficiente
Impianto Termico	Termoautonomo, con caldaia murale esterna a gas metano, marca non rilevata, capacità presunta 25 Kw, modello vecchio a camera aperta a tiraggio naturale, atta al riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile presenta l'impianto di riscaldamento con tubi posti in sotto traccia, risalente al 2000. Impianto completo di corpi radianti in alluminio e alcuni termo arredo. Condizioni sufficienti, Conformità non a norma. All'interno del ripostiglio di sottotetto è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, si presume non funzionante.
impianto elettrico	Tipologia in sottotraccia, tensione 220 Volt composto da prese, derivazione, punti luce e salvavita, con frutti e placche color bianco. alcune prese sono non funzionanti, rotte o mancanti di copriforo. Condizioni sufficienti, Conformità non a norma.
Impianto Gas	Tipologia in sottotraccia con alimentazione da rete Comunale dotato di contatore, utile alla fornitura di gas per riscaldamento e per cottura. Conformità non a norma.
Fognatura	L'immobile è provvisto di collettore condominiale.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo e di video citofonico. Stato di Funzionamento non accertato.

D.1.3.2.3. Componenti edilizie e finiture

Impianti sanitari	<p>La casa è dotata di tre servizi igienici che di seguito descrivo:</p> <p><u>I° Bagno piano secondo</u>: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca in tipologia a terra, con rubinetteria in acciaio cromato, vasca idromassaggio tipo Jacuzzi ad angolo. Pavimentazione composta da piastrelle rettangolari color bianco e nero tipo pepe /sale, rivestimento in medesimo prodotto in color bianco con finitura alta di greca bianco e nero. bagno con portafinestra e terrazzino, termo arredo bianco.</p> <p>Condizioni: alcune piastrelle sono scheggiate, manca il copri placca dello scarico water, la Jacuzzi è non funzionante per mancanza di manutenzione, con copri vasca staccato, porta interna del bagno, rotta.</p> <p><u>II° Bagno piano secondo</u>: composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca in tipologia a terra, con rubinetteria in acciaio cromato, box doccia con bocchette idromassaggio tipo Jacuzzi ad angolo. Pavimentazione composta da piastrelle rettangolari color verde chiaro, rivestimento in medesimo prodotto in color verde e bianco con giochi simmetrici a scacchiera con inseriti listelli scuri di finitura e greca alta con disegni geometrici. Bagno con finestra e radiatore, attacco lavatrice. Condizioni:</p>
-------------------	---



	<p>alcune piastrelle sono scheggiate o crepate, presenza di muffa sulle murature.</p> <p><u>Bagno piano sottotetto</u>: con soffitto a spiovente e finestra laterale, composto da lavandino, water e bidet in ceramica bianca in tipologia a terra, con rubinetteria in acciaio cromato e vasca idromassaggio per due persone.</p> <p>Pavimentazione e rivestimento composti da piastrelle rettangolari color bianco e marrone /nero posate in modo vario. Condizioni: alcune piastrelle sono scheggiate o forate, manca il copri Water ed il copri placca dello scarico water, la vasca idromassaggio non è funzionante per mancanza di manutenzione.</p>
Pavimenti e rivestimenti	<p><u>Appartamento</u>: l'intero appartamento e soffitta sono pavimentati con piastrelle quadrate in color rosato chiaro, posate in diagonale. Condizioni buone</p> <p>La terrazza è pavimentata con piastrelle quadrate in simil cotto, le più frantumate o staccate. Condizioni pessime.</p>
Porte e serramenti	<p>L'abitazione dispone di due portoncini d'ingresso, di cui uno mai utilizzato e si presume non apribile. Il portoncino principale è blindato con serratura a più mandate, rivestito internamente in legno scuro, esternamente in legno verde, con ferramenta e maniglia in materiale metallico bruno.</p> <p>Porte interne il legno semplice, tamburato, modello da cantiere con maniglia in materiale metallico. Alcune porte interne si presentano rotte, spaccate o mancanti di listello copri bordo. Condizioni scarse</p> <p>Serramenti: Finestre e porte finestre sono costruiti in legno scuro con doppio vetro, e ferramenta in materiale metallico dorato, mancanza di manutenzione, condizioni scarse.</p> <p>Scuri esterni in legno ad ampie doghe verticali, modello ad anta semplice di colorazione verde scuro, richiudibili con movimentazione manuale. Condizioni sufficienti</p>
Murature interne e finiture	<p>Le pareti dei locali sono realizzate con finitura a malta civile e tinteggiatura di color bianco, alcune parti di pareti tinteggiate in altre cromie tenui. Tutte le tinteggiature si presentano logore e vetuste; alcune pareti si presentano rovinare, crepate o con presenza di chiazze di muffa. Condizioni sufficienti</p>
Scala interna	<p>Scala interna di accesso al piano di soffitta composta da rampa semplice edificata in calcestruzzo armato, rivestita con lastre di pietra chiara. Condizioni ottime, difforme per assenza di ringhiera e corrimano.</p>
Cantina	<p>Cantina situata al piano primo interrato, accessibile dal vano scala condominiale e tramite ascensore. Si compone di un locale unico di circa 10 mq, con pareti edificate in getto di calcestruzzo armato entro casseri lasciati al grezzo, soffitto composto da Predal al grezzo e pavimento in battuto di cemento. Si presenta umida e con odore di muffa. Il vano è dotato di solo impianto elettrico minimale, con interruttore e punto luce, con porta di chiusura in alluminio leggero da cantina e lucchetto. Condizioni sufficienti</p>



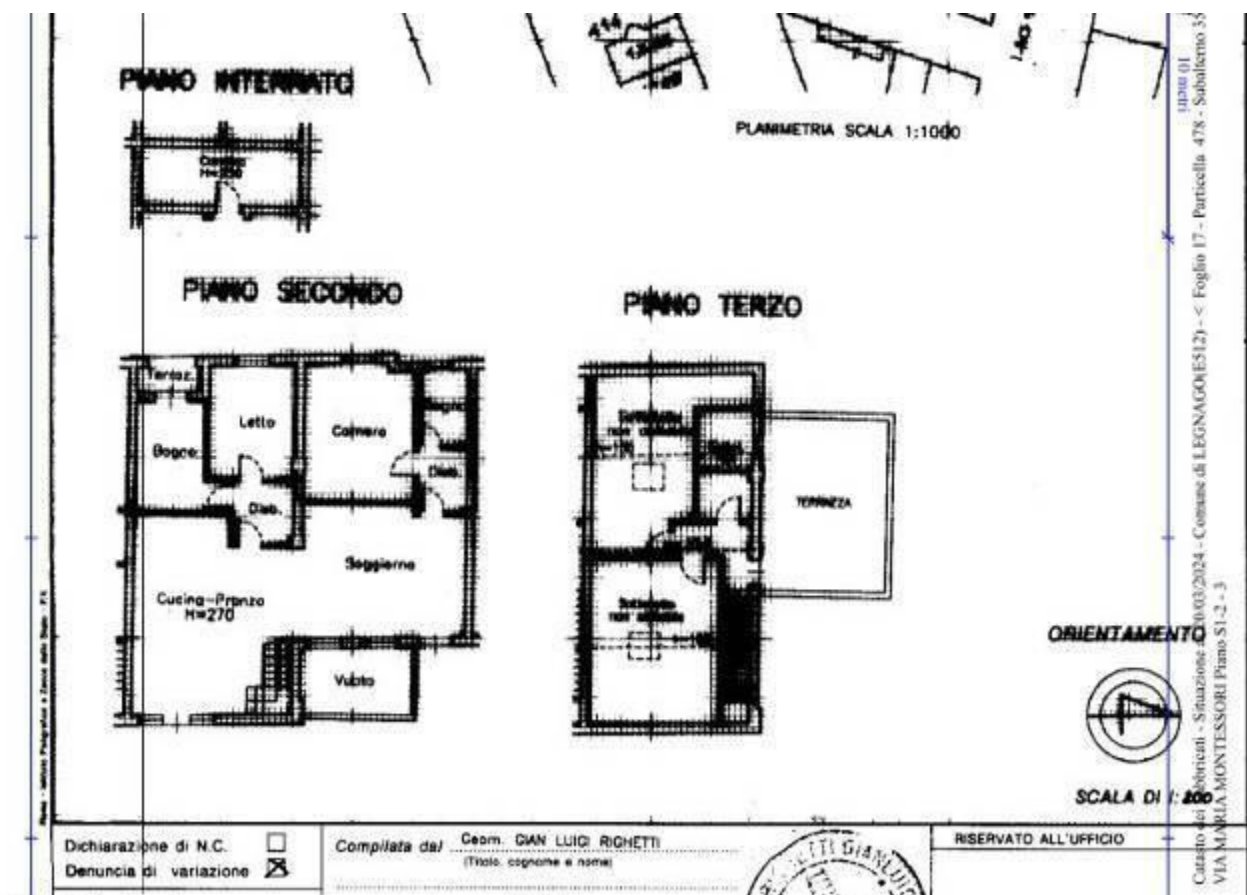
D.1.3.2.4. Conformità degli impianti tecnologici in uso all'immobile

Alla data del sopralluogo l'impiantistica dell'immobile, consistenti nell'impianto elettrico, impianto idrico e termico di riscaldamento, si presentavano edificati nel 2000, nello stato di utilizzato, prive di certificazioni d'impianto, carenti di manutenzione. Degli elencati presidi tecnici, non è stato possibile accertare il funzionamento, inoltre non è stato possibile visionare le certificazioni di conformità impianto. Dello stato manutentivo, dell'anno di costruzione dell'impiantistica, della mancata manutenzione dei presidi e della mancata presentazione delle certificazioni d'impianto, se ne tiene conto nell'atto della valutazione estimativa dei cespiti.

D.1.3.2.5. Valutazione in merito alla prestazione energetica dell'immobile

Il certificato di prestazione Energetica dell'immobile, se pur richiesto dalla scrivente, non è stata fornita dai proprietari. Della mancanza di Certificazione Energetica in corso di validità, la CTU ne tiene conto in fase di valutazione estimativa del bene, considerando il costo necessario per l'emissione della dovuta certificazione, per l'importo di €. 300,00.

D.1.3.2.6. Stralcio Planimetria Catastale



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

Fanno parte del lotto di vendita, anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell'intero complesso edilizio, ivi compresi il suolo su cui sorge l'immobile ai sensi dell'art. 1117 c.c., in ragione di 47/1000 (quarantasette millesimi), su tutti gli enti e spazi comuni, in particolare ai beni comuni non censiti:

Comune di Legnago, catasto fabbricati, Fg 17,

Part 478 sub. 75 – BCNC dal sub. 1 al 86 del part 478 - corsia di manovra, disbrighi, ascensori e vani tecnici, vani scala, ballatoi, cortile, passaggio e cavedio;

Part. 478 sub. 76 – BCNC dal sub 1 al 86 della part. 478 e ai sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 della part 363 - cavedio;

Part 363 sub. 19 – BCNC dal sub. 1 al 86 della part. 478 e ai sub 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16 della part 363 - scivolo;

I sopra elencati beni comuni non censiti, sono individuati nell'atto di pignoramento.

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

L'accesso ai beni pignorati oggetto del presente lotto unico, è determinato da:

Appartamento Sub 35: dalla pubblica via, al civico 19 di via Montessori, per mezzo dei BCNC di ingresso, camminamento, vano scala o ascensore e ballatoio, tutti individuati al sub 75 si accede all'appartamento e, scendendo al piano interrato, alla cantina. Quest'ultima è accessibile anche dal vano autorimessa, ovvero: dalla pubblica via per mezzo dei BCNC alla rampa e spazi di manovra sub 19 di part. 363 e sub 75 di part. 478 si accede alla cantina.

I beni comuni non censiti, sono individuati nell'atto di pignoramento.

D.1.4. Situazione Urbanistica della zona

Pianificazione Territoriale – Piano di Assetto del Territorio PAT

Con delibera di Giunta Provinciale n. 3 del 24 gennaio 2017, pubblicata sul B.U.R.V. n. 14 del 3 febbraio 2017, successivamente parzialmente modifica con Delibera di Giunta Provinciale n. 104 del 2 novembre 2017, pubblicata sul B.U.R.V. n. 109 del 17 novembre 2017, è stato approvato il P.A.T, nonché rettificato dalla Provincia di Verona, ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004.



Carta dei vincoli Pianificazione Territor. Nord



Art. 14 - Vincolo Paesaggistico – Corsi D'Acqua
(D.Lgs. 42/2004 – art. 142 lett. C)
Area ricade in zona assoggettata a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – per la presenza di Corsi d'acqua.

Tavola delle Trasformabilità Nord



Sistema Insediativo
Art. 43 - Tessuto urbano consolidato /
Residenza e servizi per la residenza

Tavola delle Invarianti Nord



Art. 36 - Invarianti di natura Geologica – vicinanza corsi d'acqua e specchi lacustri
Art. 37 - Invarianti di natura Paesaggistica – vicinanza percorsi ciclabili PAT

Carta delle Fragilità – Nord



Compatibilità Geologica
Art. 40 Area Idonea
Zone di Tutela
Art. 42 – Vicinanza area di possibile interesse archeologico



Carta degli ambiti di Valutazione SIC Nord



Sistema Insediativo
Art. 43 - Tessuto urbano consolidato /
Residenza e servizi per la residenza
Sistema Ambientale
Art. 61 – Vicinanza Corridoi Ecologici principali

Pianificazione Territoriale - Piano degli Interventi

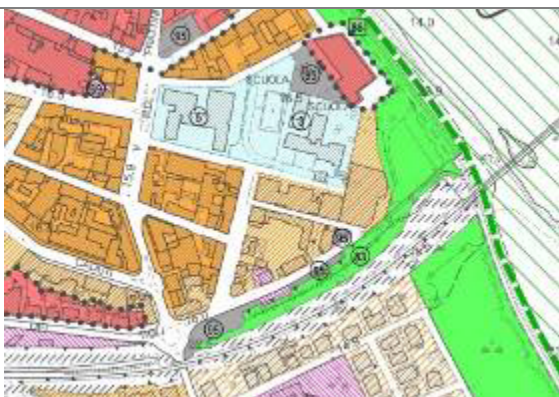
Con delibera n. 14 del 21 maggio 2020, il Consiglio Comunale ha approvato il Documento programmatico del Secondo Piano degli Interventi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Piano degli Interventi – vincoli di Tutela



Tutele
Art. 84 – Vicinanza Strade Lombardi Veneto
Art. 67- Vicinanza Aree di possibili interessi archeologici
Art. 79 – Vicinanza Fascia di tutela per fiumi, torrenti e canali arginati e navigabili

Zonizzazione



L'area ricade all'interno del confine Comunale
Zona B – a Destinazione Residenziale e mista, di integrazione e completamento
Art. 25 – B1 zone di edificazione sature



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito all'Ufficio del Territorio come segue:

N.C.E.U. Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori, Piano S1 – 2 - 3

Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2; Cl. 3; cons. 7 vani

sup. cat. Tot. 126 mq; esc. Aree scop. 119 mq; Rend. € 686,89.

Dati anagrafici riportati: [REDACTED]

D.1.5.1 Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità nei dati di classamento nonché la regolarità nei dati riguardanti la categoria dei beni e la consistenza.

Sussiste altresì conformità nei dati anagrafici di intestazione dei beni. Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con le planimetrie catastali, la scrivente CTU dichiara che la ripartizione delle tramezzature riscontrate all'interno dell'appartamento in piano secondo ed in piano terzo di sottotetto, corrispondono a quelle riportate in planimetria catastale dell'immobile, così come sussiste conformità fra lo stato dei luoghi riscontrati in vano cantina e la planimetria catastale.

Per quanto concerne la sola parte di immobile che comprende la copertura piana, esprimo che le dimensioni della terrazza riscontrate sui luoghi appaiono verosimili alle dimensioni riportate in planimetria catastale, tuttavia ho riscontrato la presenza di n. 3 ripostigli in sottotetto non censiti in planimetria dell'immobile.



I tre vani di sottotetto gravano all'interno del sedime della sottostante unità abitativa oggetto di pignoramento.



Verificato ogni elemento inerente le normative riguardanti l'accatastamento di vani in sottotetto, emerge che risulta necessario accatastare in planimetria le sole parti in sottotetto eccedenti l'altezza di h. 1,50 m.



I tre vani in sottotetto misurano rispettivamente:

I° - mq. 4,06, H min. 1,10, hmax 1,29

II° - mq 5,09, H min. 0,95, hmax 1,10

III° - mq 5,38, H min. 1,20, hmax 2,32

Ne consegue che solo una parte minima di un vano di sottotetto, ovvero la parte di altezza da h 1,50 ad h 2,32 corrispondente alla misura stimata di 2,5 mq circa, deve essere censito e riportato in planimetria catastale.

La planimetria catastale non verrà aggiornata a cura della Ctù e l'assegnatario dovrà farsi carico della regolarizzazione. Degli esborsi per la regolarizzazione planimetrica, la Ctù ne ammette i costi.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Atti di legittimazione l'edificazione dell'immobile: In virtù di copiose ricerche eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnago (Vr), è emerso che la struttura condominiale in cui insistono i beni in pignoramento, è stata edificata per mezzo di giusti titoli edilizi, costruita in più parti ed in tempi differenti.

In particolare il complesso edilizio denominato Orizzonte, è nascente da una "Ristrutturazione" provvedendo alla demolizione ed al recupero di una struttura industriale dismessa.

L'edificio è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.486/1993 del 02/03/1994, prot. 17110/1993 del 28/02/1994; con successive Varianti n. 413/95 prot n 13112/94 del 28/11/1995



e Variante n. 426/96, prot. n. 13732/96 del 08/11/1996, per demolizione e ricostruzione di fabbricati ad uso struttura industriale dismessa, per far posto ad una struttura residenziale adibita ad abitazioni, uffici e vani accessori quali cantine e autorimesse.

Alle concessioni edilizie sopra citate, hanno fatto seguito svariate domande con rilascio di Certificato di agibilità e/o abitabilità parziale dell'edificio, in particolare:

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. VCE/426 del 1996 Prot. 22041/95 del 20/12/1996, agibilità per appartamento piano terra.

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. AU/641 del 1995 (CE 413/95) Prot. 22041/95, del 14/02/1996, agibilità per n. 5 unità immobiliari e relative autorimesse.

Certificato di Agibilità Parziale Pratica Edilizia n. AU/641 del 1995 (CE 413/95) Prot. 22041/95, del 26/03/1996, agibilità per una unità immobiliare sita al piano rialzato e autorimessa.

Certificato di Abitabilità Parziale Pratica Edilizia DIA/411 del 1997, Prot. 17660, del 26/09/1997, agibilità per le unità immobiliari Fg 17, part. 363 subb. 1 e 3.

L'appartamento oggetto di pignoramento, nello specifico, è stato realizzato per tramite di concessione edilizia n. 333/1996, Prot. n. 11072 del 17/04/1997;

Per Autorizzazione in Sanatoria n. 14/1999, Prot. n. 1697 del 08/02/1999

Per Variante alla Concessione Edilizia 391/99, n. Prot. 16508 del 21/01/2000;

per DIA in Variante alla Concessione Edilizia n. 617/2001, prot. n. 29821 del 31/01/2001;

Detto immobile, in particolare, è nascente dall'accorpamento in progetto di due unità immobiliari eseguito in fase di costruzione per tramite di DIA per Comunicazione di esecuzione Opere interne, riferite ai progetti n. 617/2000 del 31/01/2001 e precedenti, Prot. n. 7585 del 09/03/2001, in cui compare il progetto dell'appartamento così come è apparso in occasione di sopralluogo, con la presenza in edificazione della scala di risalita al piano sottotetto, mancante totalmente in progetto delle ripartizioni eseguite con tramezzi, riscontrate in sottotetto non abitabile.

Alle concessioni edilizie sopra citate, ha fatto seguito la Domanda per ottenimento di Certificato di Abitabilità Prot. n. 10436 del 03/04/2001 per completamento della Pratica di ristrutturazione del complesso edilizio e la contestuale "Dichiarazione del Direttore dei Lavori ,



resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DPR 22 aprile 1994 n. 425, al fine dell'ottenimento del certificato di Abitabilità”.

Alla Dichiarazione del Direttore lavori, sono stati allegati: Certificazione di conformità delle opere realizzate rispetto il progetto, [REDACTED] il Certificato di collaudo statico delle opere in CLS e delle strutture metalliche, [REDACTED] Dichiarazione di Avvenuto accatastamento degli immobili; dichiarazione di conformità degli impianti, nonché ulteriori altre documentazioni del caso.

Fra le documentazioni presentate ed allegate alla dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal direttore dei lavori, emerge anche:

dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento;

dichiarazione di conformità dell'impianto Idro – sanitario;

dichiarazione di conformità predisposizione dell'impianto di condizionamento

Rilasciate per l'immobile oggetto di pignoramento di cui Fg. 17, Part. 478, sub 35 e protocollata presso il Comune di Legnago, al n. Prot. 10436 del 03/04/2001.

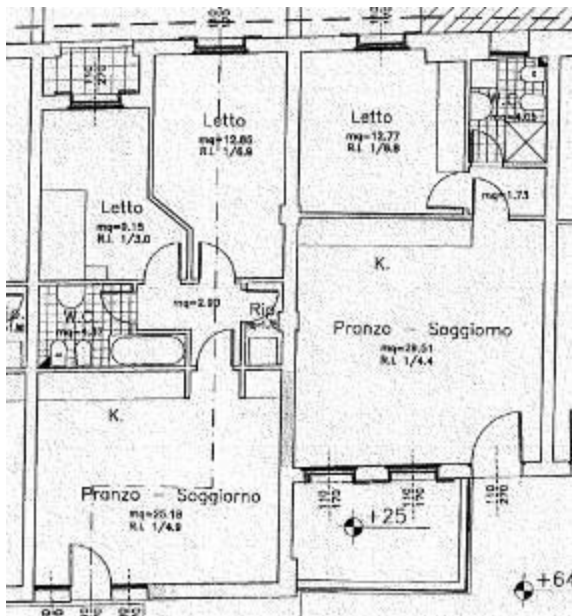
D.1.6.1. Giudizio di conformità edilizia

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Legnago (Vr), ufficio Edilizia Privata, relative ai progetti edilizi che hanno generato l'immobile, sono emersi copiose concessioni edilizie riguardanti la ristrutturazione di una struttura industriale ante 1° Settembre 1967, dismessa che insisteva nel sedime dell'attuale struttura condominiale denominata orizzonte. Alcune parti di condominio sono state edificate a fine anni '90. Ai primi progetti in Concessione edilizia, sono state rilasciate svariati certificati di abitabilità parziale, ovvero riferite ad alcune unità abitative e/o uffici e autorimesse.

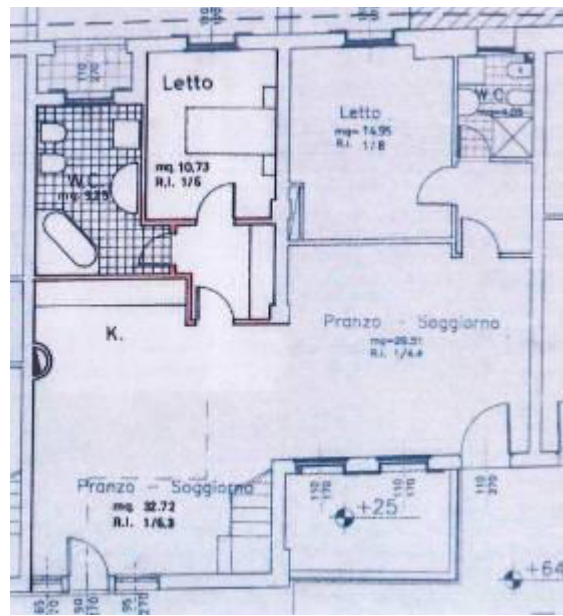
Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di procedimento, lo stesso è nascente dai primi progetti che assentono l'intero stabile, tuttavia è legittimato dall'ultimo progetto in DIA – dichiarazioni inizio Attività del 2001, in cui due unità abitative vengono unite per tramite di demolizione della tramezza centrale, creando l'attuale unità abitativa.

Il progetto in Dia concede inoltre la costruzione delle scale con la dicitura: “le scale interne agli appartamenti conducono ai sottotetti non abitabili e da questi alla copertura, al fine di consentire una adeguata manutenzione della stessa”. Il progetto non menziona la copertura piana ad uso terrazza per l'appartamento; la stessa risulta censita in planimetria catastale.



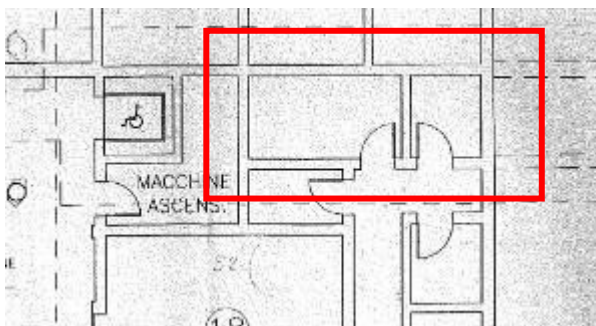


Stato iniziale

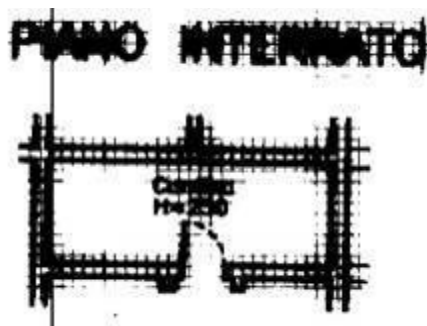


Stato finale assentito

Lo stato interno dei luoghi, la disposizione delle tramezze e la ripartizione degli spazi interni all'appartamento in piano secondo, corrisponde a quanto assentito in Dia del 2001 dal Comune di Legnago che risulta quindi conforme, mentre il piano in sottotetto, praticabile ma non abitabile, e direttamente accessibile dal piano secondo, non appare in alcun progetto assentito dal Comune. Dichiaro invece che non sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi ed ultimo progetto licenziato, nelle sole parti situate la piano primo interrato ad uso cantina, per diversa conformazione delle stesse.



Cantina Progetto



Cantina Sto dei Luoghi

Di fatto, in principio, ai due appartamenti era stato assegnato la rispettiva cantina; in occasione delle fusione immobiliare, ha fatto seguito anche la fusione formale delle due cantine ed unite in un unico vano cantina. Mentre per tramite DIA è stato aggiornato il progetto



dell'immobile, altrettanto non è avvenuto per le cantine del piano interrato che rimangono con un progetto non aggiornato e non conforme.

Per l'unità Immobiliare staggita è stata presentata Domanda del Certificato di Abitabilità Prot. n. 10436 del 03/04/2001; da tale data il Comune non ha emesso alcun provvedimento, per cui si considerano decorsi i termini per la formazione del silenzio assenso.

D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data di sopralluogo avvenuto nel mese di maggio 2024, i beni risultavano nello stato di arredato ed in possesso dell'esecutato.

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

Alla data di accertamento, l'immobile staggito, risulta abitato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario e dal fratello dello stesso.

L'immobile pignorato costituisce abitazione principale della parte eseguita dalla data 22/12/1986.

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

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano liberi da contratti locativi attivi. L'Agenzia delle Entrate ne rilascia quietanza.

D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo n. rep. 93043 del 27/03/2001, Notaio Sergio Macchi di Legnago, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 29/03/2001 al n. 2163 R.P. e 11895 R.G., In Rinnovazione, iscritta presso la conservatoria, in data 29/01/2021, al n. 448 R.P. e 2964 R.G

Importo ipoteca: €. 309.874,13

Importo Capitale: €. 154.937,06

A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,



Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

D.1.8.1.2 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 14/10/2013, n Rep 1038/2013, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rovigo, Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04/02/2014, al n 442 R.P., n 3203 R.G.

Importo ipoteca: €. 14.000,00

Importo Capitale: €. 7.552,82

A Favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,

Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti in Comune di Boschi Sant'Anna (Vr) non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

D.1.8.1.3 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 11/02/2015, n Rep 44/2013, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace del Tribunale di Legnago (Vr), Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 08/04/2015, al n 1754 R.P. e n. 11249 R.G.

Importo ipoteca: €. 3.000,00

Importo Capitale: €. 1.342,60

A Favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,

Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti in Comune di Boschi Sant'Anna (Vr) non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00



D.1.8.1.4 Iscrizione di Ipoteca Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Atto Ingiuntivo del 28/03/2017, n. Rep 1490/12217 del Pubblico Ufficiale di [REDACTED] Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/04/2017, al n 2154 R.P., e n 13660 R.G.

Importo ipoteca: €. 397.725,98

Importo Capitale: €. 198.862,99

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,
Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti in Comune di Boschi Sant'Anna (Vr) non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 2.082,63

D.1.8.1.5 Iscrizione di Ipoteca Giudiziale derivante da Atto Giudiziario di Decreto Ingiuntivo del 15/06/2017, n Rep 423/2017, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace del Tribunale di Grumello Del Monte (Bg), Iscritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23/10/2018, al n 7209 R.P. e n. 42865 R.G.

Importo ipoteca: €. 6.000,00

Importo Capitale: €. 1.653,57

A Favore di: [REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,
Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

L'iscrizione Ipotecaria colpisce anche altri beni siti in Comune di Boschi Sant'Anna (Vr) non oggetto del presente procedimento

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 294,00

D.1.8.1.6 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, n. Rep. 9257/2023 del 20/12/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 29/01/2024, ai n. 1382 R.P. e 1797 R.G.



A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]

A carico di: [REDACTED]

Per i beni: NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori,
Foglio 17; Part. 478; Sub. 35; Cat. A/2;

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

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

- Altre domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali o provv. di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Diritti d'uso, d'abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente: nessuno
- Fondo Patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter c.c.: nessuno
- Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- Vincoli Condominiali: Lo stabile condominiale è dotato di Tabelle Millesimali
- Atti di asservimento edilizio: nessuno
- Altre limitazioni: nessuna

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

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito della relazione notarile prodotta agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento

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

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli storico culturali o vincoli architettonici.

Non sono noti enti o persone muniti di diritto di prelazione sull'immobile.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Appartamento con cantina oggetto di pignoramento, fanno parte di una struttura condominiale denominata "Orizzonte Palace", sito in via Maria Montessori al civico 19, Legnago (Vr). Il condominio è amministrato da [REDACTED]

L'immobile gode di mm. 47,00 Millesimi di Proprietà sulle parti comuni,

Dalla lettura dei bilanci condominiali, emerge quanto segue:



- Spese preventive di gestione ordinarie anno in corso 01/01/2023 al 31/12/2023
Anno in corso € 1.043,14
- Spese consuntivo di gestione ordinarie anno precedente 01/01/2022 al 31/12/2022
Anno precedente € 997,18
- Spese ordinarie, straordinarie e personali insolute alla data 31/12/2023 € 1.095,24

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

Trattasi di immobile residenziale ad uso abitazione, bene non strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Immobile condominiale costruito in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto di pignoramento è in proprietà all'esecutato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Lotto Unico - NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori 19

Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, vani 7

Intera piena proprietà pari a 1000/1000 di compendio immobiliare a destinazione abitativa, la cui consistenza è pari a:

ambiente	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Superfici Abitative	m ² 111,44	m ² 125,93	m ² 125,93
Soffitta Praticabile	m ² 63,31	m ² 71,54	m ² 46,79
Terrazzo e balconi	m ² 26,80	m ² 26,80	m ² 9,11
Cantina	m ² 10,24	m ² 11,57	m ² 5,79
Risultanti	m ² 211,79	m ² 235,84	m ² 187,62

D.1.13.2 Criteri di Stima

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato



referito in merito alla tipologia edilizia, alla consistenza, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, all'utilizzo e all'ubicazione.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Procedo ad effettuare una ricerca di immobili compravenduti recentemente riferiti ad un segmento di mercato affine. Mediante poi aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Nel caso in oggetto, ho rilevato l'effettiva compravendita di n. 4 immobili del segmento analogo, ovvero immobili situati nel Comune di Legnago, in zona B1- Capoluogo e centro storico, medesimo isolato o nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche tecniche ed edilizie simili, con data di costruzione prossima all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra gennaio e giugno del 2024.

D.1.13.2.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Acquisto atti notarili Comparabili dal portale Conservatoria - Agenzia delle Entrate

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

D.1.13.2.2 Rilievo di beni Comparabili :

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2024 al prezzo di 195.000,00 €, ubicato nel comune di Legnago (VR), Corso della Vittoria, ed identificato al Catasto dei



Fabbricati Fg. 17 mapp. 399, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 179,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Legnago (VR), via Maria Montessori 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 1929, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 86 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 107.000,00 €, ubicato nel comune di Legnago (VR), via Maria Montessori 15, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 478, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 72 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 80.000,00 €, ubicato nel comune di Legnago (VR), via Maria Montessori 19, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 478, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D.1.13.2 .3 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Prezzo di Mercato Caratteristiche		Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Subject
		Comune Legnago Corso Vittoria	Comune Legnago via Montessori 12	Comune Legnago via Montessori 15	Comune Legnago via Montessori 19	Comune Legnago via Montessori 19
		Data Atto 04/2024	Data Atto 02/2024	Data Atto 06/2024	Data Atto 01/2024	data Valutazione Agosto 2024
		anno costruzione agibilità 1978	anno costruzione agibilità 2005	anno costruzione agibilità 2001	anno costruzione agibilità 2001	anno costruzione agibilità 2001
Dati catastali		F17 P 399 cat A/2	F17 P 1929 cat A/2	F17 P 478 cat A/2	F17 P 478 cat A/2	F17 P 478 cat A/2
Stato di Manutenzione		4 - Discreto	5 - Buono	5 - Buono	4 - Discreto	4 - Discreto
Superficie abitativo	Mq	168,00	85,00	72,00	60,00	125,93
Superficie accessori	Mq	24,00	4,00			52,58
Superfici Terrazzi Balconi	Mq	21,00				9,11
Superficie Autorimessa	Mq	19,00	22,00	16,00	23,50	
Superficie Raggiuagl.	Mq	202,80	111,00	80,00	71,75	187,62
Prezzo di vendita		€ 195.000,00	€ 120.000,00	€ 107.000,00	€ 80.000,00	
Prezzo Raggiuagliato	€/Mq	€ 995,91	€ 1.224,49	€ 1.337,50	€ 1.115,00	



Verificato le caratteristiche di manutenzione dell'appartamento, la data di compravendita, valutati altresì i prezzi marginali corrisposti per unità di misura, emerge:

Prezzo ragguagliato per Metro Quadro = €. 1.062,22

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 1.060,00 / Mq

La Ctu segnala che gli atti notarili comparativi vengono allegati fra i documenti della perizia

D.1.13.3 Stima

Intera piena proprietà della quota di 1000/1000, di compendio immobiliare composta da appartamento di civile abitazione con sottotetto praticabile, terrazzo e cantina in capo all'esecutato, censiti all'Ufficio del Territorio come segue:

Lotto Unico NCEU Comune di Legnago (Vr) via Maria Montessori Piano S1 - 2 - 3
Fg 17; Part 478; Sub 35; Cat A/2, Classe 3, vani 7,
Sup. Cat. Totale 126 mq, Esc. Aree Scop. 119 mq, Rendita € 686,89

Bene	Superficie Lorda		Superficie Commerciale		Valutazione a mq. Commerciale		
	Mq		Mq		€/mq	€	
Appartamento con Soffittai, terrazze e cantina	Mq	235.84	Mq	187,62	€/mq	€ 1.060,00	€ 198.874,00

Pertanto, date le caratteristiche peculiari dell'area, la dislocazione e conformazione dell'immobile, la consistenza dello stesso, la sottoscritta Ctu stima un valore complessivo dei beni pignorati pari a:

€. 198.874,00 (centonovantottomilaottocentosettantaquattroeuro)

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 300,00 comprensivo di ogni onere.

Spese di ripristino pavimentazione della terrazza €. 15.000,00

Costo di sostituzione porte rotte €. 4.000,00



Spese per l'aggiornamento catastale del cespite, comprensivo dei costi tecnici si ammette €. 1.600,00 comprensivo di ogni onere.

Per eventuali spese condominiali insolute, la ctu ammette €. 2.000,00

La CtU applica una riduzione del valore di mercato di circa il 6% dovuto ad eventuali ulteriori costi di manutenzione straordinaria che saranno eseguiti a cura dell'assegnatario, quali riparazione di serramenti esterni, manutenzione dei servizi igienici, ripristino parte impianto elettrico, ed altre opere manutentive rimaste occulte durante il sopralluogo;

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del cespite di circa il 6% dovuto ad oneri di regolarizzazione, per difformità urbanistica dell'appartamento e dello stabile condominiale risultati occulti al momento del sopralluogo, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per ulteriori spese condominiali rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Prezzo base d'asta, **dell'intera piena proprietà** pari a **1000/1000** per i beni in capo all'esecutato, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

€. 162.000,00 (centosessantaduemilaeuro)

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

Il CTU

Arch. Patrizia Galante



ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.2 Certificati Anagrafici di residenza dell'esecutato
- E.2.1 Agenzia Entrate – Assenza di contratti di locazione
- E.3 Mappa ai Terreni
- E.3.1 Planimetrie catastali
- E.3.2 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni
- E.3.4 Visure Catastali Storiche
- E.4 Permesso di costruire
- E.4 Progetti e Permessi di costruire in variante
- E.4 Domanda di Agibilità Sub 35
- E.5.1 Fotografie degli interni ed Esterni
- E. 5.2 -5 Atti notarili riportanti i dati di compravendita comparabili
- E.5.6 Ispezioni Ipotecarie
- E.6.1 Notifica alle parti

