

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**  
**Esecuzione forzata n. 253/2020 R.E.**

Giudice dell'esecuzione:  
**Dott. Angelo FRANCO**

Udienza:  
**22 SETTEMBRE 2021**

Creditore precedente:  
**CASSA PADANA**  
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.**  
Via Garibaldi  
Leno BS

Contro:

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO UNICO**

Beni immobili in LEGNAGO VR  
37045 via Casette, 28  
**Appartamento quadrilocale al piano secondo e n. 2 box auto**

**L'Esperto stimatore:**

Lorella Marconi, architetto  
Via Caprera, 6 - 37126 Verona  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Verona n. 1671  
c.f. MRCLL72C501775L  
p.iva 03921900233  
tel/fax: 045 7111582-mob: 3403486325  
e-mail: [lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com)  
Pec: [lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi

1



## INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
  - 1.1 Dati della procedura
  - 1.2 Identificazione catastale
  - 1.3 Descrizione sommaria
- LOTTO 1
- 2 STORICO CATASTALE
- 3 STORICO IPOTECARIO-PROVENIENZE
- 4 STATO DI POSSESSO
  - 4.1 Regime patrimoniale
  - 4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni
- 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
  - 5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente
  - 5.2 Vincoli e formalità pregiudizievoli
- 6 UBICAZIONE E CONTESTO
  - 6.1 Descrizione e modalità di accesso
  - 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto
- 7 DESCRIZIONE DEI BENI
  - 7.1 Caratteristiche edilizie
  - 7.2 Caratteristiche impiantistiche
- 8 SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
  - 8.1 Situazione urbanistica attuale
  - 8.2 Conformità urbanistico edilizia
  - 8.3 Conformità catastale
- 9 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILTA' IN LOTTI
  - 9.1 Comproprietà, quote, schema divisionale
- 10 DETERMINAZIONE DELLA STIMA
  - 10.1 Criteri di Stima
  - 10.2 Stima analitica e valore dei beni
- 11 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI
- 12 Elaborati grafici catastali e dello stato attuale

### ALLEGATI:

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Titolo di provenienza dei beni pignorati
- d) Estratto anagrafico e stato civile
- e) Sussistenza contratto di affitto
- f) Documentazione edilizia e urbanistica



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

la sottoscritta arch. Lorella Marconi, libero professionista con studio in Verona, Via Caprera n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n° 1671, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe e avendo prestato giuramento di rito in data 29/03/2021, esaminate le consistenze immobiliari oggetto della presente Perizia, assunte le opportune informazioni e documentazioni, si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta ai quesiti assegnati.

V.S. concedeva termine a 30 giorni prima dell'udienza del 22/09/2021 alle ore 11.45, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Dati della procedura**

Nell'atto di pignoramento immobiliare, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/07/2020 repertorio n. 2797, trascritto all'Ufficio del Territorio di Verona in data 05/10/2020 al n. 33541 RG e 23470 RP,

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede in Leno (BS) c.f. 01741030983;

a carico di:

venivano colpiti i seguenti beni:

### **1.2 Identificazione catastale**

Estremi catastali:

CATASTO FABBRICATI Comune di Legnago (VR)

#### Unità abitativa

Foglio 24 particella 223 sub 4, Cat. A/2 Cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 151 mq – Totale escluse aree scoperte\*\*: 146 mq, Rendita Euro 537,12 - Via Casette, Piano 2;

#### Autorimessa

Foglio 24 particella 223 sub 5, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale Totale: 13 mq, Rendita Euro 25,56 - Via Casette, Piano T;

#### Autorimessa

Foglio 24 particella 223 sub 13, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 13 mq, Rendita Euro 30,21 - Via Casette, Piano T.



Negli atti è presente la *certificazione notarile* ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C. a cura del Notaio dr. Luigi Grasso Biondi di Brescia (BS).

Si rende noto che sono stati integrati i seguenti documenti:

- elaborati planimetrici catastali e relative visure con intestati;
- copia degli Atti di provenienza dei beni presso Studio Notaio Claudio Berlini di Legnago (VR) e presso studio Notaio Lorenzo Celli di San Giovanni Lupatoto (VR);
- copia estratto anagrafico dell'esecutato debitore;
- documenti di archivio estratti presso il Comune di Legnago (VR), per la dovuta verifica dello stato dei luoghi alla conformità urbanistico-edilizia.

Si dichiara la corrispondenza tra le quote di proprietà e le quote indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nonché degli identificativi catastali.

N.B. Nell'atto di pignoramento del 21/07/2020 era indicata, come seconda parte pignorata, il sig. . Nella Nota di Trascrizione il solo soggetto pignorato è indicato in .

### 1.3 Descrizione sommaria

Trattasi di beni immobili componibili per caratteristiche, e per maggiore appetibilità sul mercato corrente, in **LOTTO UNICO**, composto di:

**n. 1 Unità abitativa, n. 2 box auto e pertinenze in Legnago (VR)**, in contesto edificato nei primi anni Settanta del secolo scorso. Trattasi di appartamento costituito da ingresso, soggiorno/cucina, locale tecnico, bagno e tre camere da letto posti al secondo piano dell'edificio. Completano il compendio due balconi sui lati nord est e sud ovest e due box auto posti al piano terra su terreno di pertinenza.

## 2. STORICO CATASTALE

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 22 settembre 2021, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

Catasto Fabbricati:

Foglio 24 particella 223 sub 4 unità abitativa

- a. COSTITUZIONE del 08/04/1974 in atti dal 31/12/1993 (n.A00935.900/1983):  
Tipo P, Protocollo 0577, Anno 1974 Indirizzo: via Casette piano P;
- b. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 08/04/1974 in atti dal 01/03/1999  
CLASSAMENTO IN DATA 17/2/99 (n. 577.1/1974):  
Foglio 24, particella 223, sub 4, Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 6,5 vani Rendita £ 1.391  
Indirizzo: via Casette piano 2;
- c. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO:



Foglio 24, particella 223, sub 4, Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 537,12 L. 1.040.000, Indirizzo: via Casette piano 2;

- d. VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dati di superficie:  
Foglio 24, particella 223, sub 4, Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale Totale 151 mq – escluse aree scoperte 146 mq, Rendita Euro 537,12, Indirizzo: via Casette piano 2;

Foglio 24 particella 223 sub 5 autorimessa

- a. COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 11/08/1988 inatti dal 01/03/1999 CLASSAMENTO IN DATA 17 2 99 (n.2984.1/1988) Indirizzo: via Casette piano T;  
Foglio 24, particella 223, sub 5, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 11 mq, Rendita € 46, Indirizzo: via Casette piano T;
- b. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO:  
Foglio 24, particella 223, sub 5, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 11 mq, Rendita € 49.500 € 25.56, Indirizzo: via Casette piano T
- c. VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dati di superficie:  
Foglio 24, particella 223, sub 5, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 11 mq, Sup. catastale 13 mq, Rendita € 25.56, Indirizzo: via Casette piano T

Foglio 24 particella 223 sub 13 autorimessa

- a. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05/09/2005 protocollo n. VR0215367 in atti dal 05/09/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 3799.1/2005):  
Foglio 24, particella 223, sub 13, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 mq, Rendita € 30.21, Indirizzo: via Casette piano T;
- b. VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO:  
Foglio 24, particella 223, sub 13, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 mq, Rendita € 30.21, Indirizzo: via Casette piano T
- c. VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dati di superficie:  
Foglio 24, particella 223, sub 13, Cat. C/6 Cl. 2 Cons. 13 mq, Sup. Cat. 13 mq, Rendita € 30.21, Indirizzo: via Casette piano T

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali risultanti dal titolo di pignoramento



### 3. STORICO IPOTECARIO - PROVENIENZE

#### 3.1 Precedenti proprietari

Secondo quanto risulta dai registri dell'*Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al pignoramento si rilevano le seguenti formalità:

1. Precedentemente al ventennio l'originaria consistenza risultava di proprietà dei signori:

#### Diritto USUFRUTTO

#### Diritto NUDA PROPRIETA'

a seguito atto di: Compravendita  
del: 23/11/1982 rep n. 54373

Notaio Luigi Soave

Trascritto il: 13/12/1982 nn.ri 24243/18600

Nella vendita è compresa la quota indivisa pari a  $\frac{1}{2}$  di comproprietà di tutte le parti comuni dell'intero fabbricato a dell'area su cui sorge e quella circostante scoperta censita alla Sez. A Foglio 7 mappale 223 di ha 0.06.41.

La restante quota di  $\frac{1}{2}$  delle parti comuni è di proprietà del sig.

L'usufrutto è stato riunito alla proprietà in data 29/12/1982 in seguito alla morte del sig.

Si precisa che l'intero fabbricato di cui sopra è stato poi identificato al Catasto Fabbricati di Legnago:

- F. 24 mapp. 223 sub 1 – Cat. A/2
- F. 24 mapp. 223 sub 2 – Cat. C/6
- F. 24 mapp. 223 sub 3 – Cat. A/2
- F. 24 mapp. 223 sub 4 – Cat. A/2

Le parti comuni dell'intero fabbricato sono poi state identificate al Catasto Fabbricati di legnago:

- F. 24 mapp. 223 sub 6 –b.c.n.c.
- F. 24 mapp. 223 sub 7 –b.c.n.c.
- F. 24 mapp. 223 sub 8 –b.c.n.c.
- F. 24 mapp. 223 sub 11 –b.c.n.c.

- 2.

#### Diritto 1/2 PROPRIETA'

#### Diritto 1/2 PROPRIETA'

a seguito atto di: Divisione  
del: 05/08/1993 rep n. 35117

Notaio Sergio Macchi

Trascritto il: 10/08/1993 nn.ri 22127/15781

Sono addivenuti alla divisione delle parti comuni di cui sopra.

Si è giunti all'assegno a favore di \_\_\_\_\_ dei mappali censiti come segue:



- F. 24 mapp. 223 sub 6 –b.c.n.c. proprietà 1/2
- F. 24 mapp. 223 sub 7 –b.c.n.c. proprietà 1/1
- F. 24 mapp. 223 sub 11 –b.c.n.c. proprietà 1/3

Si è giunti all'assegno a favore di \_\_\_\_\_ dei mappali censiti come segue:

- F. 24 mapp. 223 sub 6 –b.c.n.c. proprietà 1/2
- F. 24 mapp. 223 sub 8 –b.c.n.c. proprietà 1/1
- F. 24 mapp. 223 sub 11 –b.c.n.c. proprietà 2/3

Con il medesimo atto redatto dal notaio Sergio Macchi in data 05/08/1993 rep. 35117, trascritto a Verona il 10/08/1993 ai nn.ri 22127/15782 il sig. \_\_\_\_\_ ha ceduto ai sig.ri \_\_\_\_\_

Coniugati in regime di comunione legale dei beni,  
le unità censite

- F. 24 mapp. 223 sub 10, box insistente sulla corte sub 8, quota di proprietà 1/1
- F. 24 mapp. 223 sub 6 –b.c.n.c. proprietà 1/2
- F. 24 mapp. 223 sub 8 –b.c.n.c. proprietà 1/1
- F. 24 mapp. 223 sub 11 –b.c.n.c. proprietà 2/3

### 3.2 Attuali proprietari

1. All'esecutato \_\_\_\_\_, coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, gli immobili F. 24 mapp. 223 subb 4-5 sono pervenuti da a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA del: 15 maggio 2001 Rep. n.5112 Notaio Claudio Berlini trascritto a Verona il: 18 maggio 2001 ai nn. 18918 R.G. e 13120 R.P.

Sulla corte part. 223 sub 7 i coniugi \_\_\_\_\_ hanno realizzato il posto auto identificato al Fg 24 mapp. 223 sub 13 Cat. C/6.

Con atto del 23/10/2017 rep. 659/468 Notaio Lorenzo Celli, trascritto a Verona il 27/10/2017 ai nn.ri 44267/29352, i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, coniugati il 3 settembre 1989 in regime di comunione legale dei beni, hanno convenuto di adottare il regime di separazione dei beni.

### 4. STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 20/04/2021, risultavano abitati dall'esecutato, sig. \_\_\_\_\_, dalla moglie, sig.ra \_\_\_\_\_ e dal figlio maggiorenne.

Al sopralluogo era presente l'avvocato Marta Bellini, del Foro di Verona, custode giudiziario della presente procedura, oltre al sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_



#### 4.1 Regime patrimoniale

L'esecutato sig.

\_\_\_\_\_, coniugato con

in regime di separazione legale dei beni, risulta PROPRIETARIO dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2, in virtù ATTO DI COMPRAVENDITA del 15 maggio 2001 Rep. n.5112 Notaio Claudio Berlini trascritto a Verona il: 18 maggio 2001 ai nn. 18918 R.G. e 13120 R.P, e di atto del 23/10/2017 rep. 659/468 Notaio Lorenzo Celli, trascritto a Verona il 27/10/2017 ai nn.ri 44267/29352, con cui i coniugi hanno convenuto di adottare il regime di separazione dei beni.





#### 4.2 Eventuale sussistenza di contratti a terzi gravanti sui beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione per gli immobili pignorati.



Direzione Provinciale di Verona

Ufficio Territoriale di Legnago

Al CTU nominato dal Tribunale  
Arch. Lorella MARCONI  
[lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)

es imm 253/2020

**Oggetto:**

Con riferimento alla richiesta di sussistenza di locazioni su immobili oggetto di esecuzione immobiliare, si comunica che NON risultano atti registrati.

Per eventuali ulteriori informazioni, può rivolgersi al funzionario incaricato Dante Ferrigolo tel. 045-8496704 e-mail [dante.ferrigolo@agenziaentrate.it](mailto:dante.ferrigolo@agenziaentrate.it)

Distinti saluti.

IL DIRETTORE  
(Carmelina Ventura)  
Firmato digitalmente

*Firma in delega del Direttore Provinciale Egon Savin*

*Un originale del documento è depositato presso l'Ufficio emittente*

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verona  
Ufficio Territoriale di Legnago (VR) Via Diaz n. 14 - Cap 37045 - Tel. 045-8496705  
e-mail: [dp.verona@agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@agenziaentrate.it) posta certificata: [dp.verona@pec.agenziaentrate.it](mailto:dp.verona@pec.agenziaentrate.it)

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



## **5. VINCOLI ED ONERI PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: nessuna;
- *Convenzioni matrimoniali*: nessuna;
- *Atti di asservimento urbanistico*: nessuno;
- *Altre limitazioni d'uso*: nessuna.

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

*Ipotecche volontarie*: costi per la cancellazione saranno di € 35,00

*Ipotecche giudiziali*: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

*Trascrizioni/Pignoramenti*: i costi per la cancellazione saranno di € 299,00

#### **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 18 maggio 2001 – ai nn. 18919 R.G. e 3563 R.P. nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** per la complessiva somma di € 174.304,20

A favore:

ISTITUTO DI CREDITO COOP. INTERPROVINCIALE VENETO S.C. A R.L.

Sede in Montagnana

Contro:

Beni colpiti in comune di Legnago, censiti:

Foglio 24 particella 223 sub 4, Cat. A/2 (quota 1/1)

Foglio 24 particella 223 sub 5, Cat. C/6 (quota 1/1)

Foglio 24 particella 223 sub 7 B.C.N.C. (quota 1/1)

Foglio 24 particella 223 sub 6 B.C.N.C. (quota 1/2)

Foglio 24 particella 223 sub 11 B.C.N.C. (quota 1/3)

ISCRIZIONE del 10 gennaio 2020 – ai nn. 895 R.G. e 107 R.P. nascente da **IPOTECA GIUDIZIALE** per la complessiva somma di € 280.000,00

A favore:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOP. SOC. COOPERATIVA A R.L.

Sede in Leno (BS)

Contro:

Beni colpiti di proprietà di \_\_\_\_\_ (quota 1/2), in comune di Legnago, censiti:



Foglio 24 particella 223 sub 4, Cat. A/2  
Foglio 24 particella 223 sub 5, Cat. C/6  
Foglio 24 particella 223 sub 13 Cat. C/6

**Trascrizioni / Pignoramenti**

TRASCRIZIONE all'Ufficio del Territorio di Verona in data 05/10/2020 al n. 33541 RG e 23470 RP nascente da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/07/2020 repertorio n. 2797

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. Sede in Leno (BS)

c.f. 01741030983;

a carico di:

, per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2,  
venivano colpiti gli immobili oggetto della presente procedura.



## 6. UBICAZIONE E CONTESTO

### 6.1 Descrizione e modalità di accesso

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 20 aprile 2021 alla presenza dell'avvocato Marta Bellini del Foro di Verona, custode nominato per la presente procedura.

### 6.2 Caratteristiche e servizi del contesto

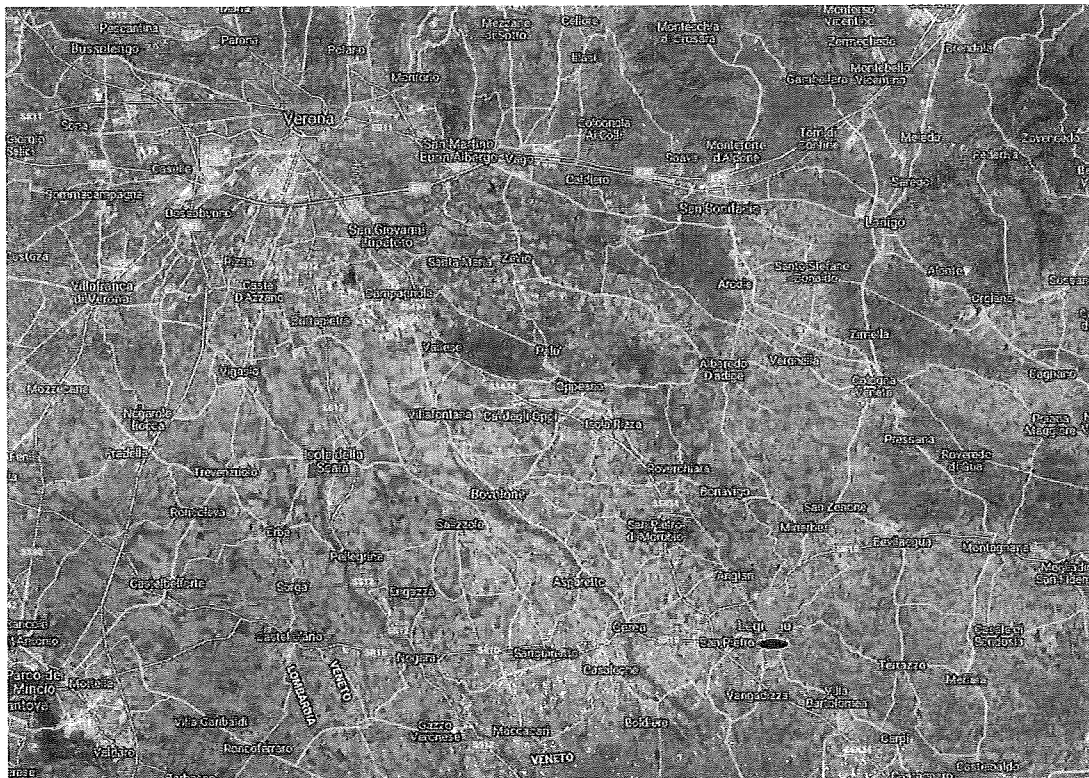
Il compendio è sito nel Comune di Legnago, collocato a circa 45 chilometri in direzione sud-est dalla città di Verona, ed è al confine con la provincia di Rovigo.

Geograficamente confina con i paesi di Angiari, Bergantino (RO), Bonavigo, Boschi Sant'Anna, Castelnovo Bariano (RO), Cerea, Minerbe, Terrazzo, Villa Bartolomea, ed è lambito ad est dal fiume Adige.

Il Comune di Legnago è ben connesso in direzione nord e sud tramite la SS434.

Il compendio si colloca a sud della ferrovia in area residenziale lottizzata a partire dagli anni Sessanta del Novecento.

Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.

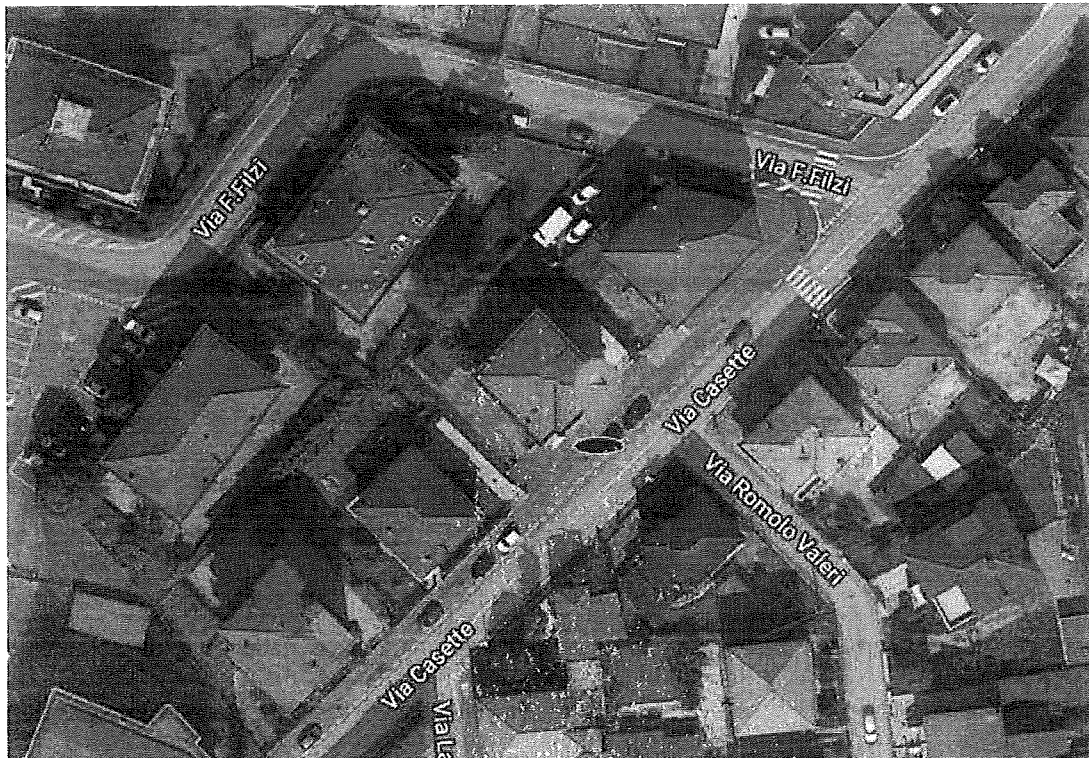


**Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona – Estratto da forMaps**





Individuazione del compendio rispetto al centro di Legnago – Estratto da forMaps



Individuazione del compendio – Estratto da forMaps





## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### **7.1. Caratteristiche edilizie**

Il compendio è sito nel paese di Legnago in via Casette n.28.

Trattasi di appartamento al secondo piano facente parte di una abitazione bifamiliare che vede anche la presenza di un negozio di macelleria al piano rialzato. Completano il compendio due box auto esterni in cortile interno. L'accesso alla scala comune avviene da via Casette.

L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da ingresso, zona soggiorno-cucina di 50 mq, locale tecnico-lavanderia, disimpegno, bagno e tre camere da letto, il tutto di buona metratura. Lo stato di conservazione si può considerare a metà tra il buono e il mediocre in quanto le pareti perimetrali esterne delle camere da letto, del bagno e del locale tecnico presentano evidenti formazioni di muffa dovute a delle probabili infiltrazioni d'acqua e scarsa coibentazione che necessitano di adeguato intervento di risanamento. I restanti locali si trovano in buono stato di conservazione.

La tipologia costruttiva dell'intero complesso è in linea con i parametri del periodo di realizzazione.

Lo stato di conservazione generale è, per la maggior parte, buono, data l'età del compendio, il tutto facilmente visionabile nell'allegata documentazione fotografica.



Tabella delle caratteristiche strutturali

|                            | <i>materiale</i>      | <i>tipologia</i>            | <i>condizioni</i>  | <i>coibentazione</i> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| <i>strutture verticali</i> | <i>c.a.</i>           | <i>puntiforme</i>           | <i>sufficienti</i> | <i>presente</i>      |
| <i>solai</i>               | <i>Latero-cemento</i> | <i>Travetti e laterizio</i> | <i>sufficienti</i> | <i>assente</i>       |

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

|                               | <i>materiale</i>                | <i>tipologia</i>                  | <i>condizioni</i>  | <i>protezione</i> |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>superfici esterne</i>      | <i>Intonaco e tinteggiatura</i> | <i>malta</i>                      | <i>buone</i>       |                   |
| <i>infissi esterni</i>        | <i>in legno</i>                 | <i>A battente</i>                 | <i>buone</i>       |                   |
| <i>oscuramenti</i>            | <i>PVC</i>                      | <i>avvolgibili</i>                | <i>buone</i>       |                   |
| <i>muri interni</i>           | <i>laterizio</i>                | <i>muratura portante/tramezze</i> | <i>sufficienti</i> |                   |
| <i>pavimentazione interna</i> | <i>ceramica/marmo</i>           | <i>piastrelle</i>                 | <i>buone</i>       |                   |
| <i>rivestimenti bagni</i>     | <i>ceramica</i>                 | <i>piastrelle</i>                 | <i>sufficienti</i> |                   |
| <i>pavimenti camere</i>       | <i>legno</i>                    | <i>listelli</i>                   | <i>sufficienti</i> |                   |
| <i>terrazzi</i>               | <i>ceramica</i>                 | <i>piastrelle</i>                 | <i>buone</i>       |                   |
| <i>aree esterne</i>           | <i>cemento</i>                  | <i>getto</i>                      | <i>mediocri</i>    |                   |





## 7.2. Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, installata nel locale tecnico/lavanderia. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa. E' presente un impianto di raffrescamento datato con unità esterna ed interna.

L'impianto fognario è collegato alla rete fognaria comunale.

Gli impianti, non a norma, dovranno essere oggetto di rifacimento e messa a norma in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

Tabella delle caratteristiche impiantistiche

|                           | <i>tipologia</i>     | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i>  | <i>conformità</i> |
|---------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <i>antenna televisivo</i> | <i>presente</i>      | <i>elettrica</i>     | <i>n.r.</i>        | <i>n.d.</i>       |
| <i>citofonico</i>         | <i>presente</i>      | <i>elettrica</i>     | <i>n.r.</i>        | <i>n.d.</i>       |
| <i>gas</i>                | <i>presente</i>      | <i>metano</i>        | <i>n.r.</i>        | <i>n.d.</i>       |
| <i>elettrico</i>          | <i>sottotraccia</i>  | <i>elettrica</i>     | <i>sufficienti</i> | <i>n.d.</i>       |
| <i>idrico sanitario</i>   | <i>autonomo</i>      | <i>gas</i>           | <i>sufficienti</i> | <i>n.d.</i>       |
| <i>fognatura</i>          | <i>rete comunale</i> |                      | <i>n.r.</i>        | -                 |



## **8. CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

### **8.1. Situazione urbanistica attuale**

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto della presente relazione è identificato nel Piano di Attuazione del Territorio (PAT) del Comune di San Bonifacio, adottato con D.C.C. n. 06 del 08 gennaio 2018 all'art. 19 e art. 21 delle NTO:

### **ZONE B E C: RESIDENZIALE E MISTA, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO**

#### **Art. 19 - Definizione e destinazioni ammesse nelle zone residenziali**

1. Le zone ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

2. In tali zone, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti categorie di destinazione d'uso:

- servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio;
- laboratori artigianali a condizione che: o il volume occupato dall'attività produttiva sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq.;
- o le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
- o le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987) e non siano fonte di emissioni inquinanti, comunque, nocive ai residenti, a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.
- ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, alberghi, pensioni;
- depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq 150, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.
- attività

Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quali industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali e in genere tutte le attività che comportino disturbo e che contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona, così come prescritto dalla legge n° 349/86 e dal D.M. 2/3/87.

3. Gli interventi ammessi sono specificatamente precisati per ogni singola zona. Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario dei locali, in conformità ai requisiti di altezza prescritti dal regolamento edilizio, comportanti un aumento dell'altezza complessiva degli edifici, non sono considerati nella verifica delle distanze da confini, strade e fabbricati; non sono altresì considerati nella verifica della densità edilizia, purché non comportino un aumento della superficie utile. Le sopraelevazioni in corrispondenza delle mura preesistenti sono ammesse nel rispetto delle distanze minime prescritte dai fabbricati. Nelle zone di completamento sono ammesse distanze tra fabbricati antistanti inferiori a quelle prescritte per ciascuna zona, in presenza di pareti entrambe non finestrate, garantendo una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, in ogni caso superiore a mt. 5,00.

4. Nei casi di interventi su lotti già edificati sono sempre ammessi interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. Negli interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione di capannoni produttivi, comportanti



trasformazione residenziale e/o direzionale, il volume computabile corrisponde all'indice di densità fondiaria di ciascuna sottozona, maggiorata del 20%.

5. Le zone ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

- Zone B1 - edificate sature;
- Zone B2 - di completamento;
- Zone B3 - di completamento
- Zone B4 - di completamento
- Zone B5 - in corso di attuazione
- Zone C2 - residenziali di nuovo impianto
- Zone C3 - residenziali in ambiti di ristrutturazione urbanistica
- Zone C4 - residenziali in ambiti PEEP
- Zone C5 - residenziali e miste soggette a PdR

**Art. 21 - Zone B2-B3-B4 di completamento**

1. Comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in tre zone B2 e B3 e B4, perimetrare nelle planimetrie di Piano.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, nel rispetto dei seguenti limiti:

**Zone B parametri edificatori**

**Zone B2 Zone B3 Zone B4**

| Zone B parametri edificatori        |  |         |         |
|-------------------------------------|--|---------|---------|
|                                     | Zone B2                                    | Zone B3 | Zone B4 |
| indice di densità fondiaria (mc/mq) | 3,00                                       | 2,00    | 1,20    |
| altezza massima (m)                 | 13,40                                      | 10,50   | 7,50    |
| distanza tra i fabbricati (m)       | 10,00 m o in aderenza                      |         |         |
| distanza minima dai confini (m)     | 5 m o minore previo assenso del confinante |         |         |
| distanza dalle strade (m)           | 5 m o in allineamento                      |         |         |
| Rapporto di copertura (rcf%)        | 40%  | 40%     | 20%     |
| destinazioni non residenziali (%)   | 50%  | 50%     | 50%     |

3. Nei casi di demolizione e ricostruzione la ricostruzione non può superare il volume né l'altezza massima del fabbricato esistente, qualora fossero superiori ai valori massimi consentiti dal precedente comma.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti, e limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse: l'altezza dei nuovi edifici non può essere superiore o inferiore di 4,00 m rispetto a quelle dell'edificio preesistente. E' ammessa altresì la costruzione a confine in aderenza ad edifici esistenti.

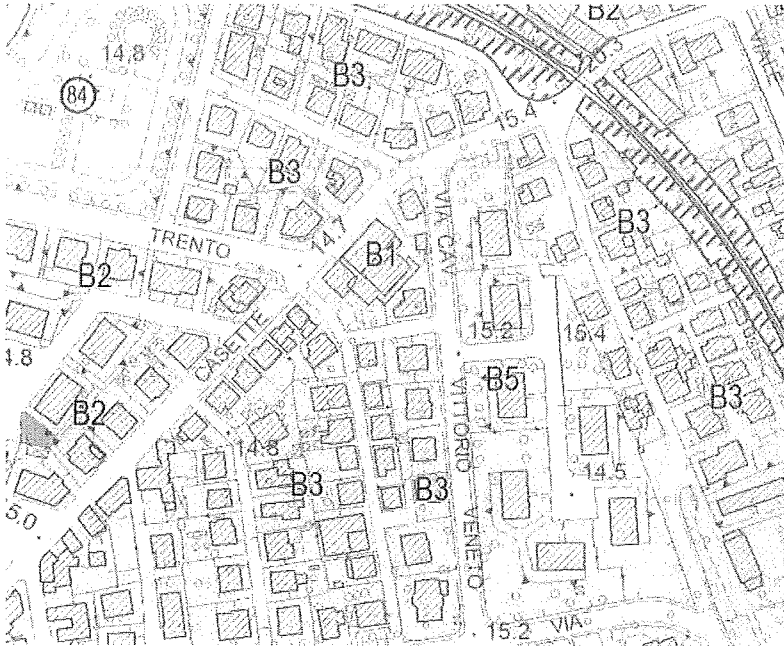
5. Gli edifici potranno attestarsi a distanze inferiori dalla strada nel rispetto dell'allineamento così come definito dal Regolamento edilizio.

6. Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dall'art. 15.

7. Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.



8. Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti da gioco o sportivi, quali piscine e campi da tennis e simili, purché ad uso esclusivo dell'edificio.
9. Il P.I. delimita con apposito perimetro i lotti liberi di completamento per i quali si prescrive la presentazione di un progetto unitario e le aree da destinare a strade e/o a parcheggi, da cedere gratuitamente al comune per usi pubblici.



Estratto da Tav 2.3 Zonizzazione - Piano degli Interventi

#### LEGENDA

##### ZONE A: DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE

- Centro Storico
- Zona A1
- Zona A2
- ⊙ Edifici vincolati ex LR 24/85
- ⊙ Corti rurali vincolate ex LR 24/85

##### ZONE B: A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E MISTA, DI INTEGRAZIONE E COMPLETAMENTO

- B1 B1: zone edificate sature
- B2 B2: zone di completamento ad alta densità



## 8.2. Conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

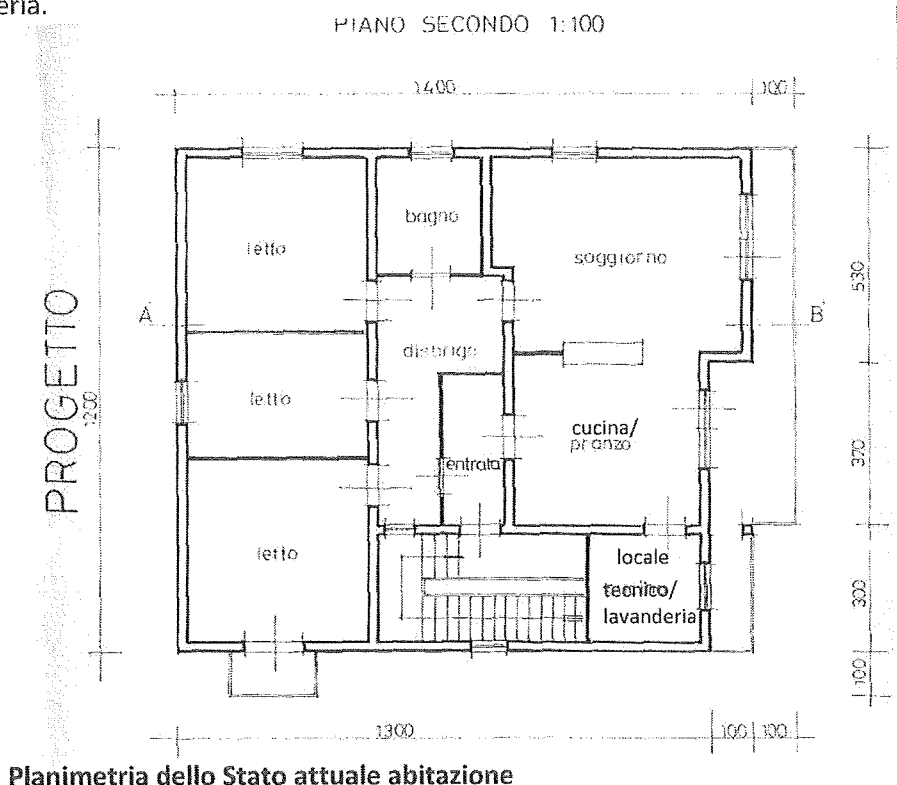
Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune Legnago risultano le seguenti pratiche edilizie, relative al mapp 223 subb 4-5-13:

- Licenza di Costruire n. 332/71 prot. n. 7505 del 20 settembre 1971
- Certificato di Abitabilità n. 12796/81 del 11 dicembre 1981
- Concessione Edilizia 671/88 prot. n. 15119/88 del 21/12/1988 (ULTIMO STATO AUTORIZZATO per l'abitazione)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3151 prot. n. 13165/86 (box auto)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 106/2004 prot. n. 43494 del 20 dicembre 2005 (posto auto coperto)

di cui si estrae copia, in allegato alla presente perizia.

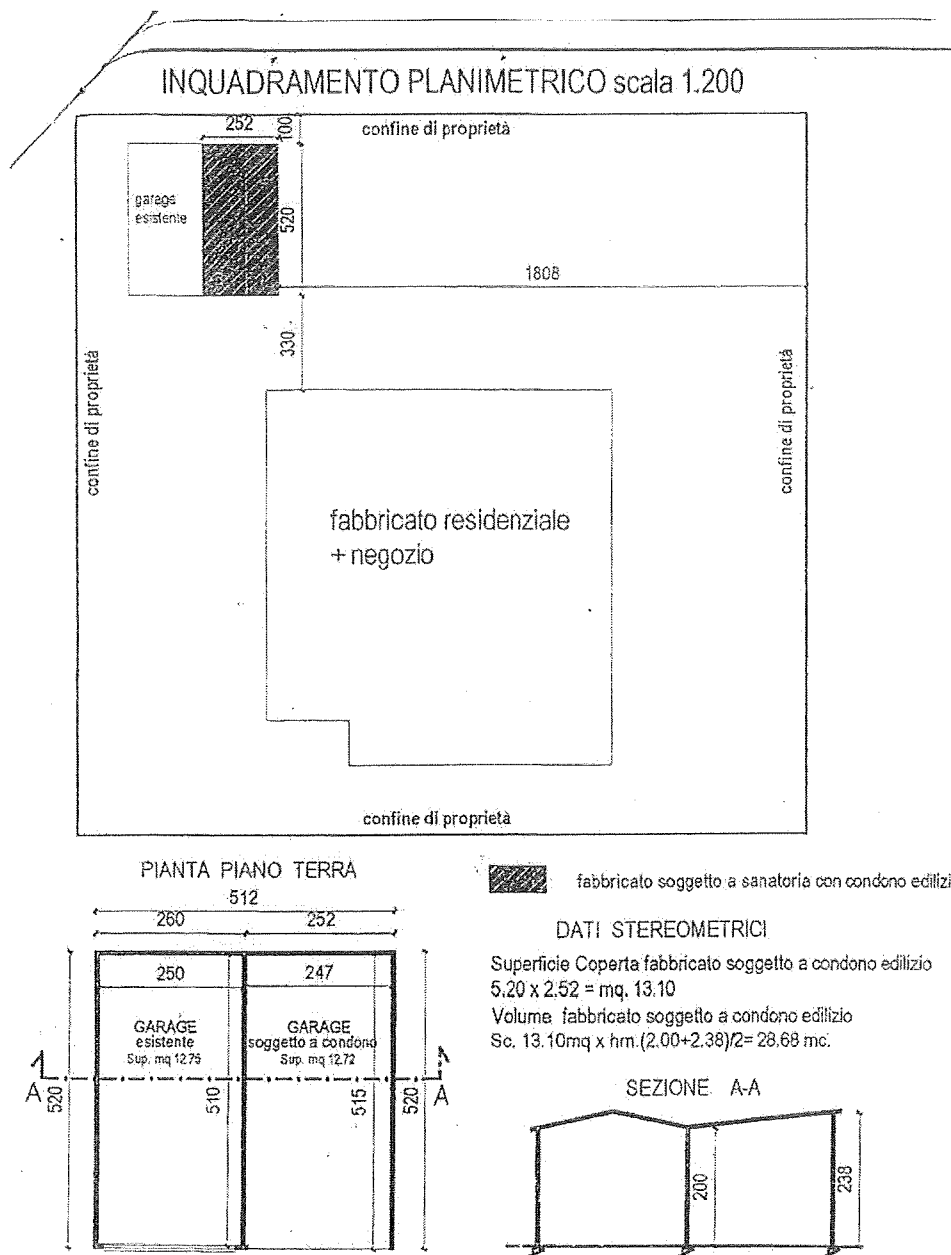
### Difformità riscontrate

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, non si rilevano difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato, Licenza di Costruire n. 332/71 prot. n. 7505 del 20 settembre 1971 e alle due Concessioni Edilizie in Sanatoria, fatta eccezione per la destinazione d'uso del locale pranzo, che vede anche la presenza della cucina, e del locale indicato come cucina che ospita una locale di servizio ad uso lavanderia.



**Planimetria dello Stato attuale abitazione**





**Planimetria dello Stato attuale box auto**

### 8.3 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale a causa della mancante indicazione del locale ingresso in quest'ultima.

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.




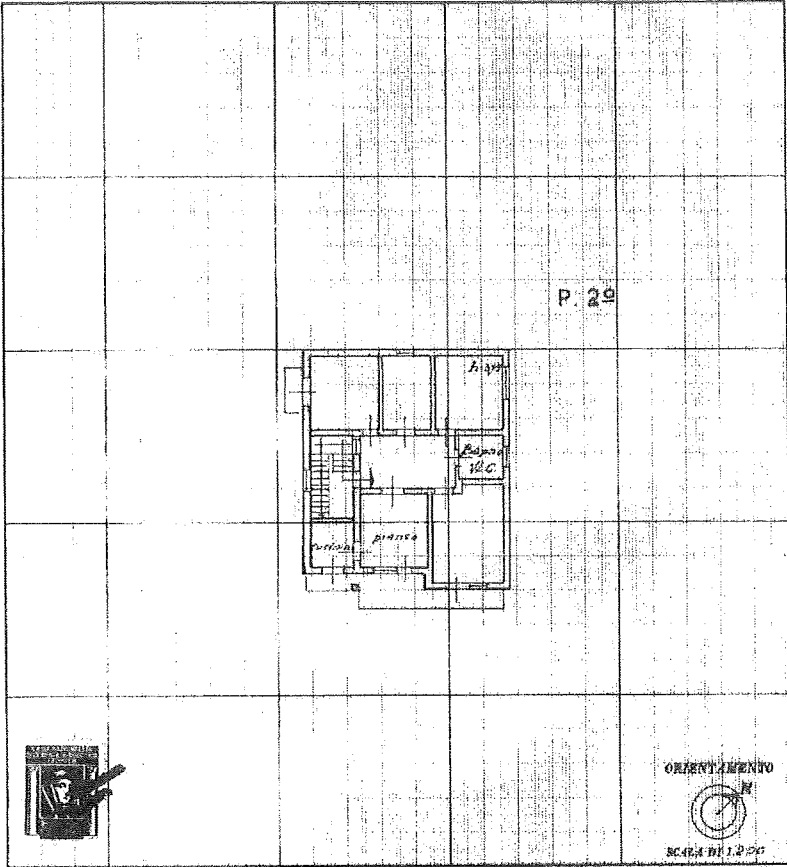
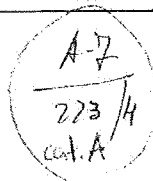


ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 24 particella 223

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



Data presentazione: 08/04/1974 - Data: 19/04/2021 - n. T225233 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L

|  |                    |  |  |   |
|--|--------------------|--|--|---|
| MOD. 110<br>(L. 12.10.1970 n. 311)   |                    |  MINISTERO DELLE FINANZE<br>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI<br><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b><br><small>(D. DECRETI - LEGGE 11 APRILE 1970, N. 110)</small> |  | X Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)<br>Liv. 15 |
| Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>LEGNAGO</u> Via <u>CASSETTE</u>     |                    | Ditta <u>MIRANDOLA UGO</u>   |  |   |
| Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VERONA</u> . |                    |  |  |   |
|     |                    |  |  |   |
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  |                    | Compilata dal Geom.<br><u>Giovanni Bultrani</u><br>iscritto all'Albo dei Geom.<br>della Provincia di <u>Verona</u><br>DATA <u>30-3-1974</u><br>Firma: <u>G. Bultrani</u>   |  |   |
| DATA<br>PROT. N°   | 577/74<br>08-04-74 |   |  |   |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 4 >  
 VIA CASSETTE piano: 2;

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 08/04/1974 - Data: 19/04/2021 - n. T225233 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 4

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
 Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



Data: 19/04/2021 - n. T225230 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protocollo n. VR0215367 del 05/09/2005 |                                    |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago           |                                    |
|  | Via Casette  | civ.                               |
|  | Identificativi Catastali:                            | Compilata da:<br>De Berti Giovanni |
|  | Sezione:<br>Foglio: 24                               | Iscritto all'albo:<br>Ingegneri    |
|  | Particella: 223                                      | Prov. Verona                       |
|  | Subalterno: 13                                       | N. 1446                            |
| Scheda n. 1  | Scala 1:200  |                                    |

ALTRA U.I.  
H=2.00  
GARAGE  
H=2.35

**PIANO TERRA**

Ultima planimetria in atti  
Data: 19/04/2021 - n. T225230 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (ES12) - < Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 13 >  
VIA CASETTE piano: T.


PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 13

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



Data presentazione: 11/08/1988 - Data: 19/04/2021 - n. T225231 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L

MODULARIO  
P. n. 488



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

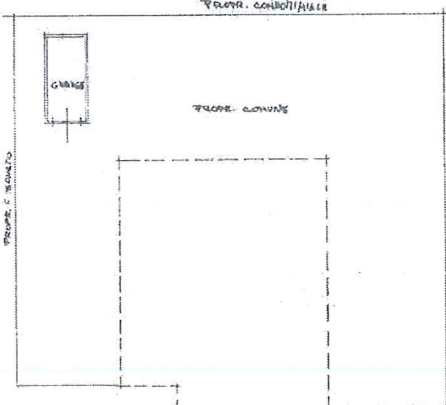
B/  
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

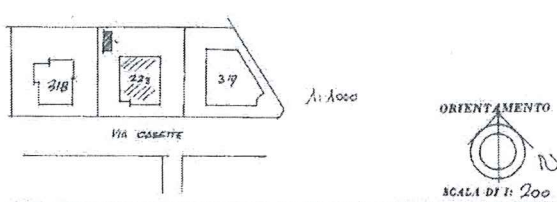
Lire  
350

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNAGO Via CASSETTE  
 Ditta MIRANDOLA FABIO N. LEGNAGO 4-6-1966  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

**PIANO TERRA**





ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1: 200


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| DATA     | SEZ. A FOG. 24 MAP. 223 SUB 5<br>(24) |
| PROT. N° |                                       |

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Stato, nome e cognome del firmatario)  
**PAOLO MURARI**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **VERONA**

DATA: 21/8/88  
 Firma: Paolo Murari



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (E512) - < Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 5 >  
 map. 01  
 VIA CASSETTE piano: 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/08/1988 - Data: 19/04/2021 - n. T225231 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 5**



## 9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' IN LOTTI

### 9.1. Comproprietà, quote, schema divisionale

Il debitore sig. \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/2 in virtù DI ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/05/2001 Rep. n.5112 del Notaio Claudio BERLINI – Verona, trascritto il 18/05/2001 ai nn. 18918 R.G. e 13120 R.P.

Il bene non risulta comodamente divisibile a meno di rilevanti interventi edilizi e impiantistici che comporterebbero dispendiosa soluzione.

## 10. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

### 10.1. Criteri di stima

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

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

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

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

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri



interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i seguenti coefficienti di riduzione:

- 100% locali di abitazione
- 25% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- 35% patii e porticati
- 80% verande (con finiture analoghe ai vani principali)
- 60% verande (senza finiture)
- 15% giardini di appartamento
- 10% giardini di ville e villini
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 60% box (collegato ai vani principali)
- 50% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% scoperto
- 80% mansarde abitabili (h. media 2.40)
- 35% sottotetti non abitabili
- 60% locali interrati abitabili (taverne min. h 2.40)
- 60% locali interrati non abitabili
- 15% locali tecnici

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

#### **10.2. Stima analitica e valore dei beni**

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguaglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Nella pagina seguente si riporta tabella di calcolo superficie commerciale:



**Tabella di calcolo della superficie commerciale**  
**LOTTO UNICO – UNITA' ABITATIVA E PERTINENZE**

| DESTINAZIONE                         | SUPERFICIE LORDA SUL | SUPERFICIE NETTA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>  |                      |                  |                            |                        |
| <b>Mapp. 223 sub 4</b>               |                      |                  |                            |                        |
| <b>Piano secondo h=310</b>           |                      |                  |                            |                        |
| cucina                               | 21,45                | 18,08            | 1,00                       | 21,45                  |
| salotto                              | 29,80                | 24,90            | 1,00                       | 29,80                  |
| Locale tecnico/lavanderia            | 9,20                 | 6,80             | 1,00                       | 9,20                   |
| ingresso                             | 8,45                 | 7,10             | 1,00                       | 8,45                   |
| disimpegno                           | 11,60                | 9,70             | 1,00                       | 11,60                  |
| letto 1                              | 22,50                | 18,50            | 1,00                       | 22,50                  |
| letto 2                              | 12,75                | 10,95            | 1,00                       | 12,75                  |
| letto 3                              | 19,90                | 16,50            | 1,00                       | 19,90                  |
| bagno                                | 8,40                 | 6,60             | 1,00                       | 8,40                   |
| <b>Esterno</b>                       |                      |                  |                            |                        |
| terrazzo                             | 16,00                |                  | 0,25                       | 4,00                   |
| poggiolo                             | 2,25                 |                  | 0,25                       | 0,56                   |
| <b>Mapp. 223 sub 5</b>               |                      |                  |                            |                        |
| box auto                             | 13,00                |                  | 0,50                       | 6,50                   |
| <b>Mapp. 223 sub 13</b>              |                      |                  |                            |                        |
| posto auto coperto                   | 13,00                |                  | 0,35                       | 4,55                   |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                      |                  | <b>mq</b>                  | <b>159,66</b>          |

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al secondo semestre 2020:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA  
 Comune: LEGNANO  
 Fascia/zona: Centrale/ CAMBUCO EXCERNO STORICO ALLA DESIRA DELL'ARCE  
 Codice di zona: 11  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia                         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili                 | NORMALE            | 900                   | 1350 | L                | 4,5                            | 6   | L                |
| Abitazioni di tipo plurifamiliare | NORMALE            | 850                   | 1100 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini                   | NORMALE            | 1500                  | 2200 | L                |                                |     |                  |

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili, in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2020 è pari a € 1.125,00/mq.



Tuttavia, considerando i dati sopra riportati puramente informativi e non significativi per la presente perizia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico di immobile in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1400/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro pari a:

**LOTTO UNICO – FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E PERTINENZE:**

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 837,50/mq così determinato**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <u>Valutazione ponderata (mq 160 x € 1.400,00)</u>   | <u>€ 224.000,00</u>        |
| a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%   | € 22.400,00                |
| b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 30% | € 67.200,00                |
| c) Oneri giuridici gravanti  | € 334,00                   |
| <b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>  | <b><u>€ 134.000,00</u></b> |

per le seguenti quote:

•

**PROPRIETA' PARI A 1/2 = € 67.000,00 VALORE A BASE D'ASTA**

così calcolato sottraendolo al Valore di Usufrutto:

**Fonti d'informazione per la stima**

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) II sem. 2020

Comune Legnago - Ufficio Tecnico - Archivio

Inserzioni immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare

Interviste ad agenti immobiliari di zona riguardo a trattative per immobili simili



## 11. LOTTO UNICO -RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

### • Dati dell'esecuzione immobiliare

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/07/2020 repertorio n. 2797, trascritto all'Ufficio del Territorio di Verona in data 05/10/2020 al n. 33541 RG e 23470 RP,

a favore di:

CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., Sede in Leno (BS) c.f. 01741030983;

a carico di:

, per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2;

### • Ubicazione

Comune di Legnago (VR), Via Casette n. 28

### • Descrizione sintetica del compendio

**LOTTO UNICO – unità abitativa e pertinenze**

Sup. commerciale mq 160.

Unità abitativa composta di:

ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, locale tecnico con lavanderia, tre camere da letto e bagno. Esternamente sono presenti due box auto.

### • Identificazione catastale

Comune di Legnago - Catasto Fabbricati

Unita' Abitativa e pertinenze

- Foglio 24 particella 223 sub 4, Cat. A/2 Cl. 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 151 mq – Totale escluse aree scoperte\*\*: 146 mq, Rendita Euro 537,12 - Via Casette, Piano 2;

- Foglio 24 particella 223 sub 5, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale Totale: 13 mq, Rendita Euro 25,56 - Via Casette, Piano T;

- Foglio 24 particella 223 sub 13, Cat. C/6 Cl. 2, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 13 mq, Rendita Euro 30,21 - Via Casette, Piano T.

### • Intestazione dei beni

per quota di 1/2 di Proprietà, gli immobili in oggetto sono pervenuti a seguito di: ATTO DI COMPRAVENDITA

del: 15/05/2001 rep. n. 5112

Notaio: BERLINI Claudio – Legnago (VR)

trascritto il: 18/05/2001 ai NN. 18918/13120

e a seguito di: ATTO DI SEPARAZIONE DEI BENI

del: 23/10/2017 rep. n. 659/468

Notaio: CELLI Lorenzo – San Giovanni Lupatoto (VR)

trascritto il: 27/10/2017 ai NN. 44267/29352



VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato) € 134.000,00

VALORE STIMATO A BASE D'ASTA (arrotondato) € 67.000,00

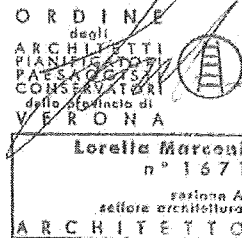
per le seguenti quote di proprietà:

, per diritto di proprietà quota 1/2

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

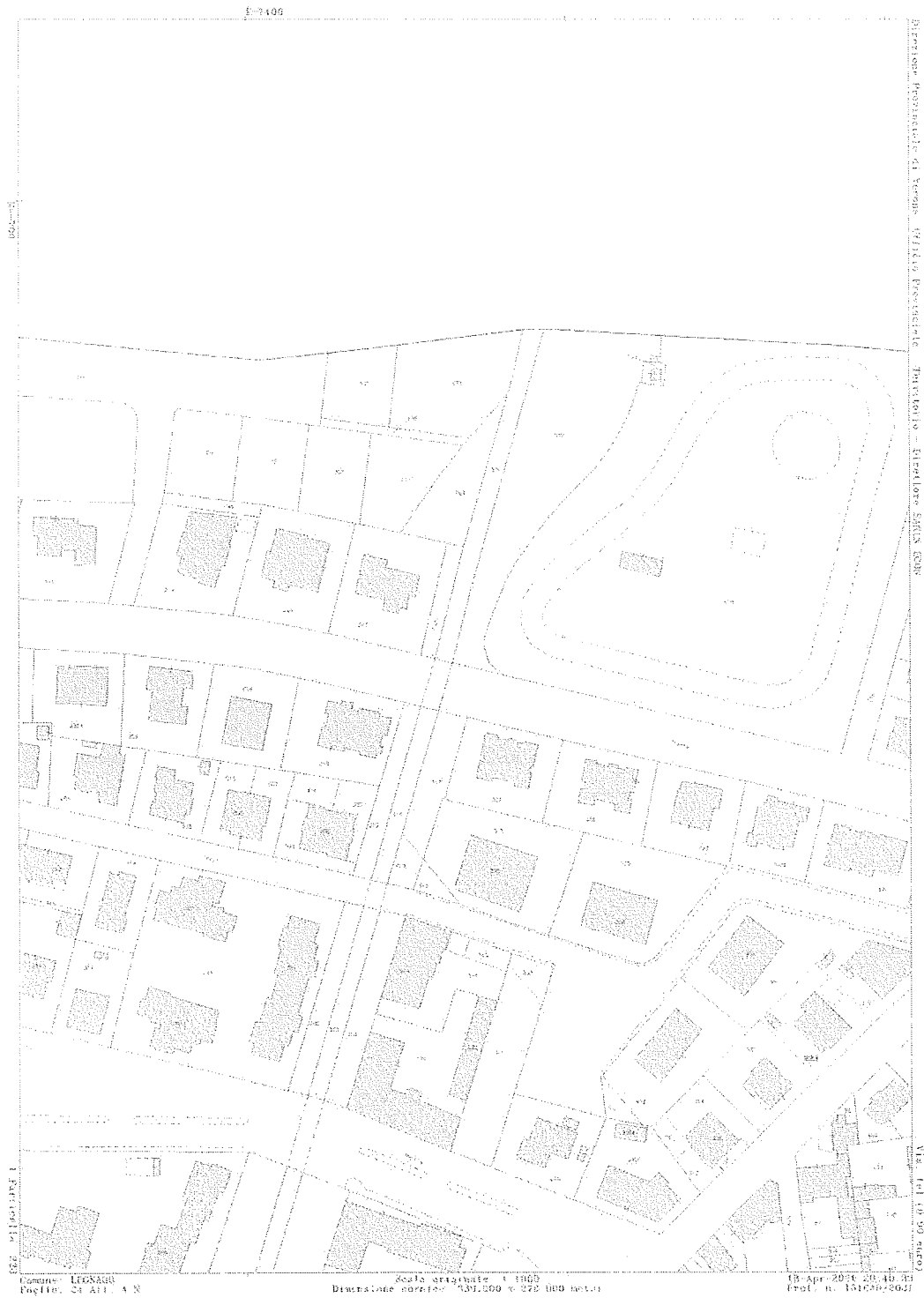
Verona, 16/08/2021

L'Esperto  
Arch. Lorella Marconi





## 12. ELABORATI GRAFICI CATASTALI E DELLO STATO ATTUALE



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 24 particella 223

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



Data presentazione:08/04/1974 - Data: 19/04/2021 - n. T225233 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

MIGLIORIO  
P. - Cir. P. T. - 312

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Men. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. D. - DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1950, N. 511)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNAGO Via CASSETTE

Ditta MIRANDOLA UGO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

|  |                    |
|--|--------------------|
| DATA<br>PROT. N°   | 577/74<br>08-04-74 |
| <b>A-7</b><br>273/74<br>cat. A   |                    |
| Completata dal Geom.<br>(Il cui nome è quello del iscritto)<br><b>Giovanni Quinzari</b><br>Iscritto all'Albo dei Geom.<br>della Provincia di Verona<br>DATA 30-3-1974<br>Firma: <i>G. Quinzari</i> |                    |

Uscita (1)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (E512) - s. Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 4 >

VIA CASSETTE piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/04/1974 - Data: 19/04/2021 - n. T225233 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 4

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi




Data: 19/04/2021 - n. T225230 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Verona</b> | Dichiarazione protoco1lo n. VR0215367 del 05/09/2005           |   |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago<br>Via Casette niv. |   |
| Scheda n. 1      Scala 1:200   | Identificativi Catastali.                                      | Compilata da:   |
|  | Sezione:<br>Foglio: 24<br>Particella: 223<br>Subalterno: 13    | De Berti Giovanni<br>Iscritto all'albo:<br>Ingegneri<br>Prov. Verona                      N. 1446 |

|            |        |        |        |
|------------|--------|--------|--------|
| ALTRA U.I. | H=2,00 | GARAGE | H=2,35 |
|------------|--------|--------|--------|

**PIANO TERRA**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (ES12) - < Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 13 >  
VIA CASETTE piano: T.

Ultima planimetria in atti  
Data: 19/04/2021 - n. T225230 - Richiedente: MRCLLL72C50I775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 13

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi



Data presentazione: 11/08/1988 - Data: 19/04/2021 - n. T225231 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

VOCABOLARIO  
P. n. 488



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

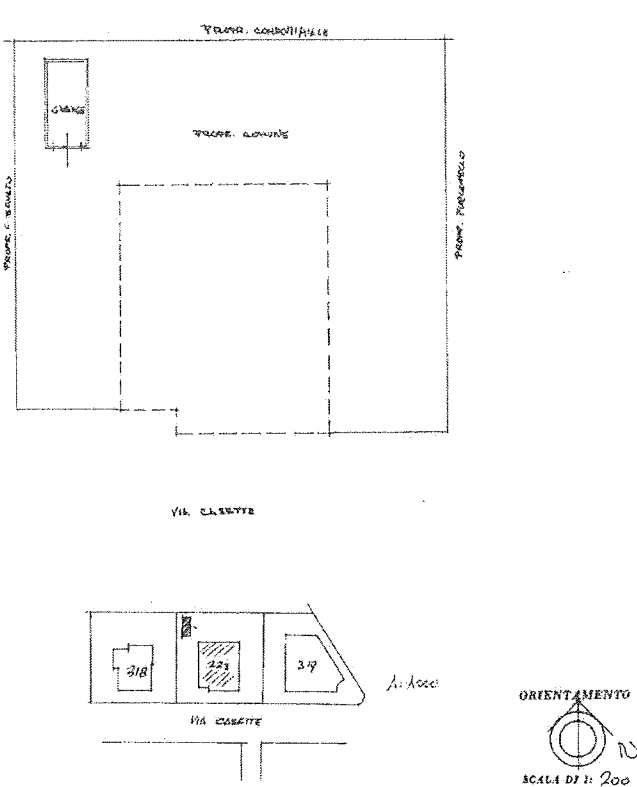
B/ (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  

Lire  
350

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 43)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNAGO Via CASSETTE  
 Ditta MIRANDOLA FABIO S.N.A. LEGNAGO A-G-1366  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

**PIANO TERRA**




SCALA DI 1: 200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO |                                       |
|---|---------------------------------------|
| DATA<br>PROT. N°                              | SEZ. A FOG. 24 MAP. 223 SUB 5<br>(24) |

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome e cognome e firma)  
**PAOLO MURARI**

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **VERONA**

DATA: 13/04/2021  
 FIRMATA: PAOLO MURARI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di LEGNAGO (ES12) - < Foglio: 24 - Particella: 223 - Subalterno: 5 >  
 piano 01  
 VIA CASSETTE piano: T:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/08/1988 - Data: 19/04/2021 - n. T225231 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**PLANIMETRIA FOGLIO 24 particella 223 SUB 5**

Giudice: Dott. Angelo FRANCO  
 Esperto stimatore: arch. Lorella Marconi

36

Firmato Da: MARCONI LORELLA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: b488fd