

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Esecuzione forzata n. 23/2022 R.E.

---

*Creditore procedente:*

[REDACTED]

*Contro:*

[REDACTED]

[REDACTED]

*Giudice della procedura:*

**Dott. Paola Salmaso**

Udienza: 08/02/2023

### ELABORATO PERITALE

**Beni immobili in Via Po n. 3, Legnago (Vr):**

**Unità abitativa al piano terra con centrale termica, ripostiglio, autorimessa e corte esterna pertinenziale comune;**

**Unità abitativa al piano primo con corte esterna pertinenziale comune.**

Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

Studio in vicolo Boscarello, 16 – 37123 Verona – I

Iscritto all'Albo degli Architetti n.1762

C.F. ZLNVL76M54G224R

Partita Iva: 03209140239

e-mail: valeriazalin@gmail.com valeria.zalin@archiworldpec.it

Tel. (+39) 347 6912197



INDICE

<b>A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>5</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA E STORICO CATASTALE</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI</b> .....	<b>7</b>
<b>2. LOTTO 1</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 STORICO CATASTALE LOTTO 1</b> .....	<b>8</b>
• Catasto terreni	
• Catasto fabbricati	
<b>2.2 PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO LOTTO 1</b> .....	<b>11</b>
<b>2.2.1 STORICO IPOTECARIO LOTTO 1</b> .....	<b>11</b>
• Precedenti proprietari	
• Attuali proprietari	
<b>2.2.2 STATO DI POSSESSO LOTTO 1</b> .....	<b>12</b>
• Regime patrimoniale	
<b>2.3. UBICAZIONE E CONTESTO LOTTO 1</b> .....	<b>13</b>
<b>2.4. DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO 1</b> .....	<b>13</b>
• Caratteristiche edilizie	
• Caratteristiche impiantistiche	
<b>2.5. SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE LOTTO 1</b> .....	<b>16</b>
<b>2.6. CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE LOTTO 1</b> .....	<b>17</b>
• Conformità urbanistico edilizia	
• Certificazione energetica	
• Conformità catastale	
<b>2.7. VINCOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1</b> .....	<b>19</b>
• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
• Vincoli che saranno cancellati dalla procedura	
<b>2.8. INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE LOTTO 1</b> .....	<b>20</b>
<b>2.9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA LOTTO 1</b> .....	<b>20</b>
• Criteri di stima	
• Stima analitica e valore dei beni	



<b>2.10 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 1 .....</b>	<b>25</b>
<b>3. LOTTO 2 .....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 STORICO CATASTALE LOTTO 2.....</b>	<b>28</b>
• Catasto terreni	
• Catasto fabbricati	
<b>3.2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO LOTTO 2 .....</b>	<b>29</b>
<b>3.2.1 STORICO IPOTECARIO LOTTO 2 .....</b>	<b>29</b>
• Precedenti proprietari	
• Attuali proprietari	
<b>3.2.2 STATO DI POSSESSO LOTTO 2 .....</b>	<b>30</b>
• Regime patrimoniale	
<b>3.3. UBICAZIONE E CONTESTO LOTTO 2 .....</b>	<b>32</b>
<b>3.4. DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO 2.....</b>	<b>32</b>
• Caratteristiche edilizie	
• Caratteristiche impiantistiche	
<b>3.5. SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE LOTTO 2 .....</b>	<b>35</b>
<b>3.6. CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE LOTTO 2 .....</b>	<b>36</b>
• Conformità urbanistico edilizia	
• Certificazione energetica	
• Conformità catastale	
<b>3.7. VINCOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2 .....</b>	<b>38</b>
• Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
• Vincoli che saranno cancellati dalla procedura	
<b>3.8. INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE LOTTO 2.....</b>	<b>39</b>
<b>3.9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA LOTTO 2 .....</b>	<b>39</b>
• Criteri di stima	
• Stima analitica e valore dei beni	
<b>3.10 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 2 .....</b>	<b>44</b>
<b>4. RIEPILOGO GENERALE DEL COMPENDIO DEI BENI .....</b>	<b>47</b>



**ALLEGATI:**

**LOTTO 1:**

- a) Documentazione fotografica lotto 1;
- b) Documentazione catastale lotto 1;
- c) Atti di provenienza dei beni pignorati lotto 1;
- d) Copia certificazione anagrafica lotto 1;
- e) Documentazione urbanistica ed edilizia lotto 1;
  - Normativa pianificazione urbanistica
  - Pratiche edilizie autorizzate
  - Planimetrie ultimo stato autorizzato
- f) Documentazione ipotecaria lotto 1.

**LOTTO 2:**

- g) Documentazione fotografica lotto 2;
- h) Documentazione catastale lotto 2;
- i) Atto di provenienza dei beni pignorati lotto 2;
- j) Copia certificazione anagrafica lotto 2;
- k) Documentazione urbanistica ed edilizia lotto 2;
  - Normativa pianificazione urbanistica
  - Pratiche edilizie autorizzate
  - Planimetrie ultimo stato autorizzato
- l) Documentazione ipotecaria lotto 2;
- m) Contratto d'affitto lotto 2.



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione,

La sottoscritta **Arch. Valeria Zalin**, libero professionista con studio in Verona, Vicolo Boscarello n.16, iscritto all'Ordine degli Architetti di Verona al n. 1762, nominato Esperto stimatore nella procedura in epigrafe, avendo prestato giuramento telematico di rito in data 25/08/2022, esaminate le consistenze immobiliari oggetto della presente Perizia, assunte opportune informazioni e documentazioni, si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta ai quesiti assegnati.

V.S. concedeva termine fino a 30 giorni prima dell'udienza del 08/02/2023 alle ore 9.30 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e per l'invio in copia alle parti.

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

Con ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] venivano colpiti i seguenti beni immobili:

per l'intero diritto di piena proprietà (proprietà per ½ ciascuno di [REDACTED]

Comune di Legnago (Vr):

Catasto Fabbricati, foglio 53:

- **particella 288, sub 1**, cat. A/3;
- **particella 288, sub 2**, cat. A/3;
- **particella 288, sub 3**, cat. C/6.

Negli atti è presente la *certificazione notarile* ai sensi dell'ex art. 567 C.P.C. a cura del Notaio dott. Trotta Antonio (Pavia - Pv).

**Si dichiara la corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione e le relative quote di proprietà.**

Si rende noto che sono stati integrati i seguenti documenti:

- *Elaborati planimetrici catastali mancanti agli atti e relative visure;*
- *Copia degli atti di provenienza dei beni;*
- *Copia dei documenti per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;*
- *Copia delle certificazioni anagrafiche degli esecutati presso il Comune di residenza.*



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA E STORICO CATASTALE

I dati catastali corretti e completi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Comune di Legnago (Vr), Via Po n. 3:

*Catasto Fabbricati, foglio 53:*

- **particella 288, sub 1**, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale 136 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita 503,55 €;
- **particella 288, sub 2**, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 426,08 €;
- **particella 288, sub 3**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 73,90 €.

*Coerenze:*

- la particella 288 confina a nord con la particella 300, ad est con la particella 25 (via Po), a sud con la particella 285, ad ovest con la particella 272.

*Nota: si segnala che le visure catastali dei beni sub 2 e sub 3 non sono state nel tempo aggiornate con l'inserimento dei dati di superficie.*

Sono comprese, in virtù delle specifiche contenute nell'atto di compravendita, tutte le accessioni, dipendenze, diritti di condominio, servitù attive e passive, delle parti comuni / di uso comune del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile beni comuni non censibili, in particolare il **subalterno 4** (corte), comune agli immobili di cui ai subb 1,2 e 3.

---

### 1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il sopralluogo è stato eseguito in data 21 ottobre 2022, con la presenza dei [REDACTED] e dell'Avv. Vincenzo Bonanno, custode giudiziario della procedura.

Trattasi di beni siti nel Comune di Legnago (VR) collocati all'interno di un'area residenziale lungo una traversa di Via Vallette, in Via Po n. 3, tra le frazioni di Vigo e Vangadizza, a sud del centro abitato di Legnago.

I beni consistono in **due unità abitative tipologia appartamento localizzate in un unico fabbricato bifamiliare** disposto su due livelli fuori terra: **la prima (sub 1) al piano terra, la seconda (sub 2) al piano primo.**



Completano il compendio **un'autorimessa (sub 3) e la corte esterna pertinenziale comune ad entrambe le unità abitative (sub 4)**, che circonda il fabbricato sui quattro lati.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1966 inizialmente con un'unica unità abitativa al piano rialzato e locali accessori al piano terra; successivamente l'edificio è stato diviso in due abitazioni distinte con la realizzazione di una scala esterna per accedere al piano superiore.

Entrambe le unità abitative hanno accesso indipendente dalla corte comune sul fronte ovest dell'edificio.

Il compendio è circondato su quattro lati dalla corte esterna comune sub 4 ed è dotato di due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale insistenti su Via Po, che attualmente servono entrambe le unità abitative.

---

## 1.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Si ritiene funzionale ad una più agevole collocazione sul mercato immobiliare, date le caratteristiche di indipendenza per tipologia e collocazione dei beni, la **suddivisione dei beni pignorati in 2 lotti**:

- **LOTTO 1 – unità abitativa tipologia appartamento al piano terra con ripostiglio esterno, centrale termica, autorimessa e corte esterna pertinenziale comune – 1/1 piena proprietà:**

*Catasto Fabbricati, foglio 53, Via Po n. 3:*

- **particella 288, sub 1**, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale 136 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita 503,55 €;
- **particella 288, sub 3**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 73,90 €.

- **LOTTO 2 – unità abitativa tipologia appartamento al piano primo con corte esterna pertinenziale comune – 1/1 piena proprietà:**

*Catasto Fabbricati, foglio 53, Via Po n. 3:*

- **particella 288, sub 2**, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 426,08 €.

*Note:*

**1 \_** Si segnala che all'interno del locale centrale termica (sub 1) sono localizzate entrambe le caldaie relative alle due unità immobiliari sub 1 e sub 2.

**2\_** Si segnala che l'area esterna pertinenziale **sub 4** è attualmente comune alle due unità abitative ed indivisa e circonda il fabbricato sui 4 lati.

*Sarà cura dei futuri acquirenti scegliere se mantenere la corte sub 4 ad uso comune oppure se*



suddividerla equamente tra le due proprietà.

## **2 LOTTO 01**

### **2.1 STORICO CATASTALE LOTTO 1**

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

#### **Catasto Terreni:**

##### **Foglio 53, particella 288, Ente urbano:**

- a) il bene di cui al foglio 53 mappale 288 all'impianto meccanografico del 17/04/1987 risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Terreni*

- **fg. 53, particella 288**, Qualità SEMINATIVO. Classe 1, Superficie 5 are e 15 centiare, Reddito dominicale L. 12.809, Reddito agrario L. 6.953;

la situazione degli intestati era la seguente: piena proprietà del [REDACTED]

- b) A seguito del TIPO MAPPALE del 20/05/2000 Pratica n. 22193 in atti dal 20/05/2000 (n. 3101.1/2000) e del TIPO MAPPALE del 13/06/2000 Pratica n. 13131 in atti dal 13/06/2000 (n. 4071.1/2000) il bene risulta così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Terreni*

- **fg. 53, particella 288**, Qualità ENTE URBANO, Superficie 5 are e 15 centiare. (*Mappali Fabbricati correlati: Foglio 53, Particella 288*).

#### **Catasto Fabbricati**

##### **Foglio 53, mappale 288 sub 1:**

- a) L'immobile di cui al mappale 288 sub 1 trae origine dalla VARIAZIONE del 29/04/1983 in atti dal 13/01/1999 CORREZIONE DI PRATICA PRECEDENTE PER ERRATA DENUNCIA - CLASSAMENTO IN DATA 11/09/97 (n. 4159.1/1993) e risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 1**, Via Po n. 3, piano T, **categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani**;

la situazione degli intestati era la seguente: proprietà per 1/1 del [REDACTED]

Nel corso della variazione sono stati soppressi gli immobili, originari del bene attuale, di cui alla Sezione F, foglio 5, particella 288, subb 1, 2, 3.

- b) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene





risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 1**, Via Po n. 3, piano T, **categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 697,22.**
- c) A seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/1993 - Registrata a Parma al Volume 1438 n. 1735 in data 02/10/1993 - [REDACTED]  
[REDACTED] Voltura n. 11227.1/1993 in atti dal 31/05/1999, la situazione degli intestati era la seguente: proprietà per  $\frac{1}{4}$  ciascuno dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- d) A seguito di AMPLIAMENTO del 29/03/1994 in atti dal 13/01/1999 CLASSAMENTO IN DATA 11 09 97 (n. 3237.1/1994), il bene risultava così censito:  
*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*
  - **fg. 53, particella 288, sub 1**, Via Po n. 3, piano T, **categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55.**
- e) A seguito dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/1997, Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio n. 523183, Voltura n. 10275.1/2014 - Pratica n. VR0165446 in atti dal 03/07/201, la situazione degli intestati è la seguente: proprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- f) A seguito della VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, il bene risulta così censito:  
*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*
  - **fg. 53, particella 288, sub 1**, Via Po n. 3, piano T, **categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 503,55.**

(Mappali terreni correlati: Foglio 53, particella 288).

**Foglio 53, mappale 288 sub 3:**

- a) L'immobile di cui al mappale 288 sub 3 trae origine dalla VARIAZIONE del 29/04/1983 in atti dal 13/01/1999 CORREZIONE DI PRATICA PRECEDENTE PER ERRATA DENUNCIA - CLASSAMENTO IN DATA 11/09/97 (n. 4159.1/1993) e risultava così censito:  
*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*
  - **fg. 53, particella 288, sub 3**, Via Po n. 3, piano T, **categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita L. 135;**



la situazione degli intestati era la seguente: proprietà per 1/1 del [REDACTED]

Nel corso della variazione sono stati soppressi gli immobili, originari del bene attuale, di cui alla Sezione F, foglio 5, particella 288, subb 1, 2, 3.

b) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risulta così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 3**, Via Po n. 3, piano T, **categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita € 73,90.**

*(Mappali terreni correlati: Foglio 53, particella 288).*

c) A seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/1993 - Registrata a Parma al Volume 1438 n. 1735 in data 02/10/1993 - [REDACTED] Voltura n. 11227.1/1993 in atti dal 31/05/1999, la situazione degli intestati era la seguente: proprietà per 1/4 ciascuno dei [REDACTED]

d) A seguito dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/1997, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 523183, Voltura n. 10275.1/2014 - Pratica n. VR0165446 in atti dal 03/07/201, la situazione degli intestati è la seguente: proprietà per 1/2 ciascuno dei [REDACTED]

**Foglio 53, mappale 288 sub 4:**

a) L'immobile di cui al mappale 288 sub 4 trae origine da VARIAZIONE del 29/03/1994 in atti dal 13/01/1999 ACQUISIZIONE ACCESSORI COMUNI (n. 3237.3/1994) e risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 4**, Via Po, **bene comune non censibile.**

b) A seguito della VARIAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. VR0032306 in atti dal 02/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8036.1/2015), il bene risulta così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 4**, Via Po, piano T, **bene comune non censibile.**

*(Mappali terreni correlati: Foglio 53, particella 288).*



## 2.2 PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO LOTTO 1:

### 2.2.1 STORICO IPOTECARIO LOTTO 1

#### Precedenti proprietari:

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, presso l'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona - Servizio di Pubblicità immobiliare*, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle trascrizioni:

- Al ventennio i beni oggetto di procedura erano di proprietà del [REDACTED] a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio dott. Mario Alberti di Legnago (Vr) in data 30/12/1964, n. 23945 di repertorio, n. 13896 di raccolta, registrato a Legnago il 14/01/1965 al n. 67 vol. 150 e trascritto a Verona il 25/01/1965 ai nn. 1247/1016; in particolare il [REDACTED] acquistava [REDACTED] un terreno in Vangadizza di Legnago censito al Catasto Terreni del Comune di Legnago alla Sezione F, Foglio 5, mappale 277 di are 5,15, sul quale verrà edificato il fabbricato oggetto di perizia.

#### Attuali proprietari:

Ai [REDACTED] i beni oggetto di procedura sono pervenuti:

- In parte, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà, a seguito di **ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte di** [REDACTED] deceduto il 05/04/1993, emesso dall'ufficio del Registro di Parma in data 02/10/1993, repertorio n. 1735/1438, trascritto il 13/10/1997 ai nn. 30498/21775. Rimanente erede, per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà [REDACTED]

#### Note:

**1\_** *Risulta trascritta in data 20/05/2022 ai nn. 21219/15478 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a ministero Notaio Borri Bernardo da Langhirano (Pr) in data 20/06/2008 rep. 29232/7717.*

**2\_** *Risulta trascritta in data 25/05/2022 ai nn. 21953/15985 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a ministero Notaio Bergonzi Giovanni da Parma (Pr) in data 25/02/1997 rep. 523183.*

**3\_** [REDACTED]



Il coniuge del de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Parma del 17/09/1993 rep. n. 2445, registrato a Parma il 22/09/1993 al n. 5048.

Il figlio del de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Parma del 28/09/1993 rep. n. 2445, registrato a Parma il 30/09/1993 al n. 5203.

- In parte, per la rimanente quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA (ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI DI CONDOMINIO)** a rogito del Notaio dott. Bergonzi Giovanni di Parma (Pr) in data 25/02/1997, n. 523.183 di repertorio, n. 23.110 di raccolta, registrato a Parma il 17/03/1997 al n. 1378 e trascritto il 20/03/1997 ai nn. 8222/6076 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED] In particolare la [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà di una casa di civile abitazione di vecchia costruzione in Via Po n. 3 a Legnago ai piani terra e primo con due ripostigli esterni adiacenti al fabbricato e ripostiglio separato, autorimessa ed area cortilizia circostante.

## 2.2.2 STATO DI POSSESSO LOTTO 1:

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano arredati e abitati con continuità: [REDACTED]  
[REDACTED] dichiarano di abitare stabilmente l'immobile (nonostante abbiano trasferito la residenza anagrafica a Parma per motivi fiscali) mentre i [REDACTED]  
[REDACTED] tornano a casa nel fine settimana perché lavorano entrambi a Parma, dove risiedono con le loro famiglie secondo gli Uffici Anagrafici del Comune di Parma.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano inoltre contratti di locazione in essere recanti l'esecutato come dante causa e riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura di cui al Lotto 1.

### Regime patrimoniale:

[REDACTED]  
[REDACTED] risulta presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Parma, dove è residente, di stato civile libero.

[REDACTED] aveva contratto matrimonio in data 16/12/1989 presso il Comune di Parma, con la [REDACTED] in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Parma n. 564/2006 in data 11.05.2006, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

[REDACTED]  
[REDACTED] risulta presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Parma, dove è residente, [REDACTED]  
[REDACTED]

I coniugi hanno contratto matrimonio in data 08/04/2016 presso il Comune di Parma, in regime di separazione dei beni.



Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.

---

### 2.3 UBICAZIONE E CONTESTO LOTTO 1:

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale (località Vallette) ricompresa tra le frazioni Vigo e Vangadizza, a sud del centro abitato di Legnago e a nord della SS 434.

L'area in cui sorgono i fabbricati è prettamente residenziale, si sviluppa perpendicolarmente rispetto a Via Vallette, che collega le due frazioni sopra menzionate, e costituisce il confine tra il centro abitato e la campagna, sui lati est ed ovest del costruito.

---

### 2.4 DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO 1:

Dopo aver espletato tutti gli accertamenti documentali disponibili, il sottoscritto Perito Stimatore il giorno 21/10/2022 si recava in sopralluogo presso i beni, con la presenza dell'Avv. Vincenzo Bonanno, custode giudiziario della procedura, per accertare e rilevare lo stato dei luoghi, le caratteristiche, la consistenza e altre notizie utili per la redazione della presente perizia.

#### **Caratteristiche edilizie dei fabbricati**

Trattasi di beni siti nel Comune di Legnago (VR) collocati all'interno di un'area residenziale lungo una traversa di Via Vallette, in Via Po n. 3, tra le frazioni di Vigo e Vangadizza, a sud del centro abitato di Legnago.

I beni consistono in **un'unità abitativa tipologia appartamento localizzata al piano terra di un fabbricato bifamiliare** disposto su due livelli fuori terra.

Completano il compendio **un'autorimessa (sub 3) e la corte esterna pertinenziale comune ad entrambe le unità abitative (sub 4)**, che circonda il fabbricato sui quattro lati.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1966 inizialmente con un'unica unità abitativa al piano rialzato e locali accessori al piano terra; successivamente l'edificio è stato diviso in due abitazioni distinte con la realizzazione di una scala esterna per accedere al piano superiore.

Il compendio è circondato su quattro lati dalla corte esterna comune sub 4 ed è dotato di due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale insistenti su Via Po, che attualmente servono entrambe le unità abitative.

La corte comune è delimitata rispetto alla strada ed alle proprietà adiacenti da muretto in cemento e cancellata metallica e rispetto alla campagna retrostante da reti; è in parte pavimentata in battuto in cemento ed in parte adibita a prato; la zona di accesso sul fronte strada è pavimentata in graniglia.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con struttura in laterocemento e manto in tegole; il sottotetto non è accessibile né abitabile.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate,



di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali; esternamente gli oscuramenti sono a tapparelle in pvc color rosso scuro.

Complessivamente lo stato di conservazione del fabbricato e degli spazi esterni è sufficiente e saranno necessari interventi di ristrutturazione ed adeguamento generale per tutto il fabbricato; inoltre le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

<b>Caratteristiche strutturali immobile LOTTI 1 E 2</b>				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>strutture verticali</i>	laterizio	muraura portante	sufficienti	no
<i>coperture</i>	laterizio e cemento	laterocemento	sufficienti	no
	tegole	a falde		
<i>solai</i>	laterizio e cemento	laterocemento	sufficienti	no
<b>Caratteristiche edilizie e costruttive LOTTO 1</b>				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete	si
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	discrete	vetro singolo
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	discrete	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	discrete	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	ceramica	piastrelle	sufficienti	si
<i>pavimentazione cantine</i>	cemento	battuto di cemento	sufficienti	si
<i>rivestimenti bagni</i>	ceramica	piastrelle	sufficienti	si
<i>rivestimenti cucina</i>	ceramica	piastrelle	sufficienti	si
<i>pavimenti camere</i>	ceramica	piastrelle	sufficienti	si
<i>pavimentazione autorimessa</i>	cemento	battuto cemento	sufficienti	si
<i>parti comuni</i>	cemento/verde	battuto cemento / giardino	sufficienti	si

### **Mappale 288 sub 1 (unità abitativa al piano terra)**

Trattasi di un'**unità abitativa** disposta su un unico livello fuori terra, al piano terra del fabbricato. L'unità immobiliare ha accesso direttamente dalla corte comune sul fronte ovest dell'edificio, ed è composta da un vano ingresso che serve i vani pranzo, con affaccio a nord, e soggiorno, dotato di finestratura sul prospetto ovest dell'edificio; il locale soggiorno è direttamente connesso al cucinotto finestrato.

Un vano disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, costituita da due camere, un ripostiglio ed un bagno finestrato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono a tapparelle in pvc;



tutte le finestrate sono dotate di doppie finestre esterne in alluminio.

Le porte interne sono in legno, talvolta dotate di specchiature in vetro, il portoncino di ingresso è in alluminio con specchiatura e sopra luce in vetro, non blindato, le pareti interne sono finite ad intonaco.

I pavimenti sono in piastrelle ceramica, il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle in ceramica; le altezze interne sono pari a 2,70 metri.

La scala esterna in cemento armato, con tamponamento laterale in laterizio, di collegamento con il piano primo, è dotata di un piccolo vano sottoscala accessibile da una porta esterna.

Il **vano centrale termica**, realizzato in adiacenza al retro del fabbricato in blocchetti in cls, è dotato di porta di ingresso esterna laterale e finestrate; ha dimensioni interne pari a 4,14 x 1,70 metri e copertura in eternit.

Il **ripostiglio esterno**, di forma rettangolare e dimensioni interne pari a circa 2,82 x 2,56 metri ed altezza media interna pari a 1,85 metri, è un manufatto realizzato in lamiera ondulata zincata.

È localizzato in posizione isolata nella porzione sud del lotto, con accesso dalla corte pertinenziale comune.

*Nel corso del sopralluogo è emerso che la struttura di copertura necessita di riparazioni in quanto interessata da infiltrazioni nel corso di fenomeni temporaleschi.*

#### **Mappale 288 sub 3 (autorimessa):**

L'autorimessa sub 3, di forma rettangolare e dimensioni interne pari a circa 2,88 x 3,92 metri ed altezza media interna pari a 2,20 metri, è un manufatto realizzato in lamiera ondulata zincata. È localizzata in adiacenza al lato nord del fabbricato ed accessibile dall'area pertinenziale comune.

#### **Caratteristiche impiantistiche**

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt e risalente, secondo quanto riferito dal proprietario nel corso del sopralluogo, all'epoca di costruzione del fabbricato, è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Viessmann, risalente ad una decina di anni fa, localizzata nel locale centrale termica al piano terra; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale; i ventilconvettori rimasti in alcuni locali non sono funzionanti. All'interno dello stesso locale è presente uno scaldabagno a gas marca Ariston per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento tipologia a split; tuttavia in fase di sopralluogo è stato riferito che solo uno split è funzionante.



<b>Caratteristiche impiantistiche LOTTO 1</b>				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	si	split	sufficienti	---
gas	sottotraccia	da rete	sufficienti	---
elettrico	sottotraccia	da rete	sufficienti	---
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	boiler a gas	sufficienti	---
termico	autonomo	caldaia a gas metano e radiatori	sufficienti	---
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---

## 2.5 SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE LOTTO 1:

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Legnago sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 3 del 24/01/2017, con successiva modifica con Delibera di Giunta Provinciale n. 104 del 02/11/2017;
- il Secondo Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/06/2022, efficace dal 06/08/2022.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità e degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del **P.A.T.**:

*Tavola 1 – Carta dei Vincoli:*

- art. 17– Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003;
- Limite centri abitati;

*Tavola 3: Carta delle Fragilità:*

- Art. 40 – Area Idonea;

*Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità:*

- Art. 43 – Tessuto urbano consolidato/residenza e servizi per la residenza
- secondo le Tavole del **Piano degli Interventi**:
  - Art. 60 N.T.O.- Vincolo Sismico D.G.R.V. 244/2021 – zona 3;
  - Art. 68 N.T.O.- Centro abitato ai sensi del Codice della Strada;
  - Art. 26 N.T.O.- ZONE B a destinazione residenziale e mista, di integrazione e completamento: Zona B4 – zone di completamento a bassa densità.





## 2.6 CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE LOTTO 1:

### Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

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

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul complesso immobiliare in oggetto:

- **LICENZA EDILIZIA n. 41 prot. n. 1143 rilasciata in data 04/03/1966**, per costruzione di un edificio urbano d'abitazione nell'area distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288, [REDACTED]
- **AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' prot. n. 8292 del 22/12/1966** relativa ad un fabbricato di nuova costruzione ad un piano rialzato con scantinato di complessivi 5 vani utili e 3 accessori, sita in Legnago Via Po e distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;
- **CONCESSIONE IN SANATORIA** ai sensi art. 31 legge 28.02.85 n. 47 **n. 1129 prot. n. 4072 rilasciata in data 18/01/1996**, per ristrutturazione del piano terra con creazione di una nuova unità abitativa realizzata nel 1969 in Via Po a Legnago, [REDACTED]

*Nota:*

*non sono stati reperiti presso gli Archivi del Comune di Legnago ulteriori Certificati di agibilità a conclusione dell'iter della Concessione in Sanatoria del 1996; non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.*

### Difformità riscontrate LOTTO 1:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima licenza edilizia sopra menzionata **NON** sono state riscontrate difformità relative all'unità immobiliare oggetto di procedura di cui al Lotto 1, ad eccezione del ripostiglio esterno rappresentato nella Concessione in Sanatoria sul retro del fabbricato e nel tempo demolito.

Si segnala tuttavia che l'iter burocratico della pratica di Sanatoria del 18/01/1996 non si è concluso con la richiesta ed il successivo rilascio del Certificato di Agibilità.

*A seguito dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnago è emerso che sarebbe stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità per entrambe le unità a seguito del frazionamento sanato.*

### Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago, sarà possibile la regolarizzazione dell'avvenuta demolizione del ripostiglio



esterno senza titolo tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria art. 37 del DPR 380/2001 versando una sanzione pari ad euro 516,00. Sarà inoltre possibile concludere l'iter burocratico della Concessione in Sanatoria tramite la presentazione di una SCIA di agibilità, completa degli allegati attualmente necessari: accatastamento, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto. Non sarà necessario produrre un Certificato di Idoneità Statica in quanto il fabbricato era già dotato ante Sanatoria di un precedente Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 4.500,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni necessarie e nuovo accatastamento.

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

#### **Conformità catastale LOTTO 1:**

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al *Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona*, sono conformi allo stato di fatto ad eccezione delle seguenti difformità:

- Nella planimetria dell'unità abitativa al piano terra **sub 1** è ancora rappresentato il locale ripostiglio esterno che è stato nel tempo demolito;
- Nell'**elaborato planimetrico** è riportato al piano terra il ripostiglio esterno nel tempo demolito.

Si consiglia di procedere all'aggiornamento catastale solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 500,00, già ricompresa nell'ammontare stimato nel paragrafo precedente.

Si precisa che è presente presso gli Archivi Catastali, ed allegato alla presente perizia, l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare.

*Si segnala che la porzione ad ovest del mappale 288 è utilizzata come sede stradale in quanto Via Po, strada privata ad uso pubblico, si sviluppa in parte sul mappale oggetto di procedura ed in parte sui mappali limitrofi proprietà di terzi*

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



### Certificazione energetica LOTTO 1:

In base alla documentazione agli atti ed alla ricerca effettuata presso l'Archivio Regionale non risultano Attestati di Prestazione Energetica registrati utilizzando l'applicativo telematico Ve.Net.energia-edifici, sistema obbligatorio dal 2 maggio 2012, riguardanti i beni oggetto di procedura.

### 2.7 VINCOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1:

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:

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- |  |         |
|--|---------|
| - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:         | nessuna |
| - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico:                                | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso:   | nessuna |

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

- *Iscrizioni: Ipoteche volontarie:* costi per la cancellazione saranno di € 35,00
- *Iscrizioni: Ipoteche giudiziali:* Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.
- *Trascrizioni: Pignoramenti:* I costi per la cancellazione saranno di € 294,00.

#### Iscrizioni/ipoteche

- **ISCRIZIONE NN. 26847/5558 del 30/06/2008** - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/06/2008, numero di repertorio 29232/7717, Notaio Borri Bernardo con sede in Langhirano (Pr), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale € 220.000,00 - totale € 330.000,00, durata 20 anni, gravante sugli immobili oggetto di procedura.  
**Annotazione n. 368** presentata il 03/02/2014 per modifica durata.
- **ISCRIZIONE NN. 11791/2412 del 26/03/2010** - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Parma in data 23/03/2010, numero di repertorio 789/2010, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale € 7.927,26 - totale € 16.000,00, gravante sugli immobili oggetto di procedura



relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.

- **ISCRIZIONE NN. 9566/1299 del 19/03/2012** - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Parma in data 14/12/2011, numero di repertorio 2745, a favore di [REDACTED]

Capitale € 6.653,30 - totale € 15.000,00, gravante sugli immobili oggetto di procedura relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.

- **ISCRIZIONE NN. 16336/2650 del 03/05/2016** - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE-RUOLO e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED]

Capitale € 132.869,21 - totale € 265.738,42, gravante sugli immobili oggetto di procedura relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.

#### Trascrizioni/pignoramenti

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

Per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli risulta una somma complessiva di € 329,00.

#### 2.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE – LOTTO 1:

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

#### 2.9 DETERMINAZIONE DELLA STIMA – LOTTO 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 Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del *Comune di Legnago - Ufficio 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, compresi 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 gli opportuni *coefficienti di riduzione*:

- 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 (oltre 25 mq \*2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto 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.

### **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 ragguglio suddetti al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni.

Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

#### **1° semestre 2022**

Provincia: VERONA

Comune: LEGNAGO

Fascia/zona: Periferica / SAN PIETRO, VANGADIZZA, VIGO, CANOVE E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

<b>Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTI 1 E 2</b>			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
<i>OMI 1° semestre 2022 cod. zona D1 - Stato conservativo normale:</i>			
<i>abitazioni civili</i>	€ 770	€ 1.100	€ 935
<i>mercato immobiliare attuale immobili stato conservativo buono</i>	€ 800	€ 1.000	€ 900
<b>VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA</b>			<b>€ 900</b>

Nella situazione attuale del mercato immobiliare ancora in fase di stagnazione, dalle indagini volte alla ricerca di un valore immobiliare medio per la specifica zona in oggetto si ritiene di rimodulare, nel calcolo della stima analitica, il parametro del prezzo unitario per tenere conto della specifica condizione dei beni in oggetto.



<b>Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 1</b>				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
<b>piano terra sub 1 h 2,70</b>				
ingresso	8,19	10,27	1	10,27
soggiorno	16,22	19,97	1	19,97
cucinotto	8,38	10,16	1	10,16
pranzo	21,35	26,08	1	26,08
disimpegno	6,47	7,35	1	7,35
ripostiglio	1,63	2,1	1	2,10
camera 1	18,02	21,88	1	21,88
camera 2	18,02	21,95	1	21,95
bagno	8,07	9,69	1	9,69
centrale termica	7,04	8,21	0,15	1,23
ripostiglio esterno hm 1,85	7,22	8,33	0,15	1,25
1/2 corte comune sub 4	122,5	122,5	0,10/0,02	4,45
<b>piano terra sub 3 hm 2,20</b>				
autorimessa	11,29	12,69	0,5	6,35
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>142,73</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1 E QUOTA 1/2 SUB 4</b>				<b>136,38</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 3</b>				<b>6,35</b>

**Nota:**

Si segnala che nella metratura della corte non è stata ricompresa la porzione occupata dalla sede stradale di Via Po.

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

**Valutazione ponderata di mercato LOTTO 1 (quota 1/1 piena proprietà):**

- Immobile mappale 288 sub 1: € 122.742,00
- Immobile mappale 288 sub 3: € 5.715,00

**Totale valutazione ponderata di mercato LOTTO 1: € 128.457,00**

**Decurtazioni dal valore base di stima:**

- a) Oneri giuridici gravanti € 329,00
- b) Spese ed oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale € 4.500,00



c) Decremento per stato di manutenzione	€	20.000,00
d) Decremento per assenza di garanzie per vizi (10%)	€	13.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 A CORPO arrotondato: € 90.000,00**

**Fonti d'informazione per la stima:**

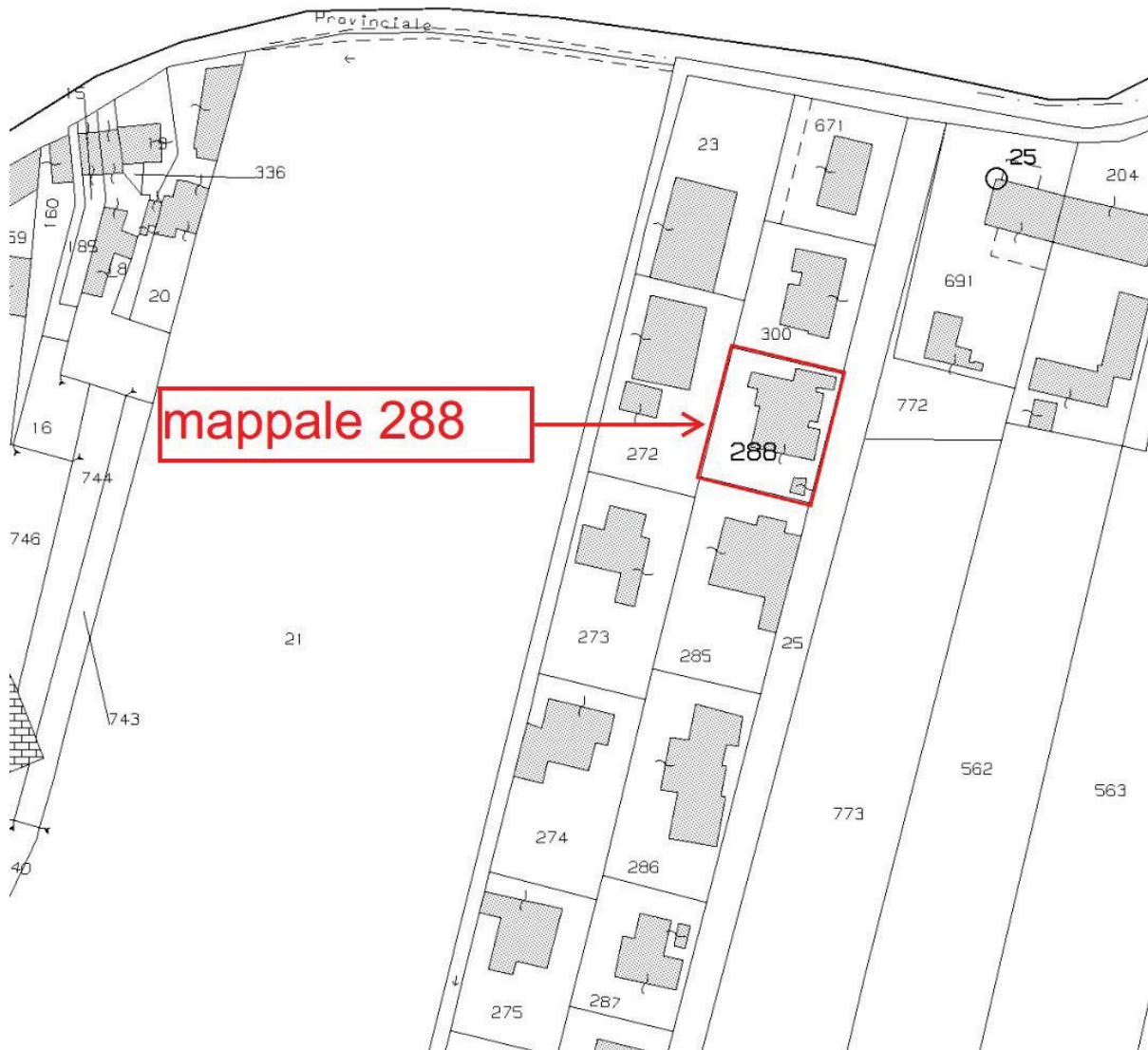
Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2022

Comune di Legnago (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica

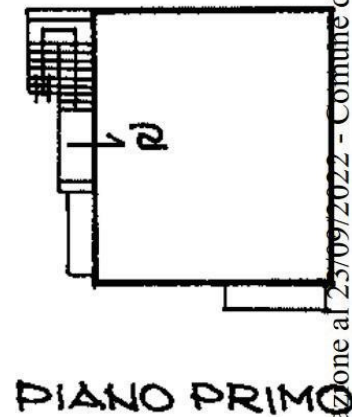
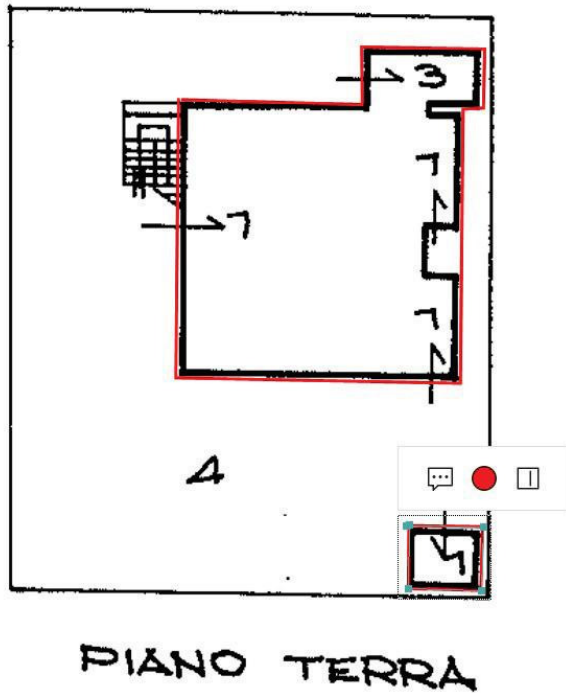
Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

**PLANIMETRIA DEL LOTTO CON L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI:**





**ELABORATO PLANIMETRICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**



ito dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2022 - Comune di LEGNAGO(E512)

**2.10. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 1**

• **Dati dell'esecuzione immobiliare**

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

• **Ubicazione:**

Comune di Legnago (VR), Via Po n. 3.

• **Identificazione catastale:**

- 25 -

Giudice: Dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin



Comune di Legnago (Vr), Catasto Fabbricati, Via Po n. 3:

- **foglio 53, particella 288, sub 1**, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale 136 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita 503,55 €;
- **foglio 53, particella 288, sub 3**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 73,90 €.

- **Intestazione dei beni:**

proprietà per ½ ciascuno dei beni oggetto di pignoramento dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Risultano corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni colpiti nel pignoramento e le relative quote di proprietà.

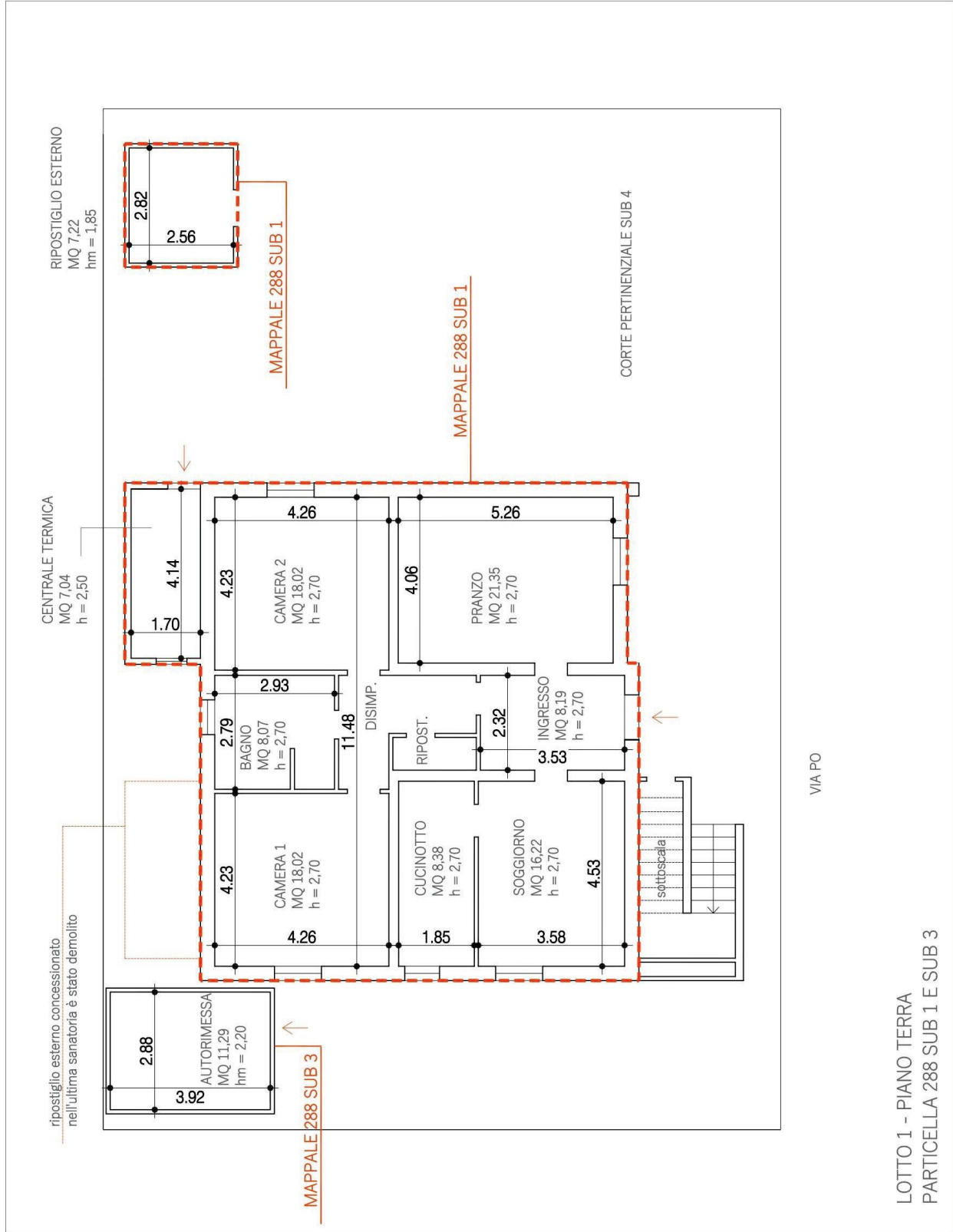
- **Descrizione sintetica del compendio – LOTTO 1**

Unità abitativa al piano terra con centrale termica, ripostiglio (sub 1), autorimessa (sub 3) e corte esterna pertinenziale comune (sub 4) di 142,73 mq commerciali complessivi.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1:** € **90.000,00**



**PLANIMETRIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**



### 3 LOTTO 02

#### 3.1 STORICO CATASTALE LOTTO 2

Secondo quanto risulta ai registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio dal ventennio anteriore alla data del pignoramento sono rilevabili i seguenti passaggi:

##### Catasto Terreni:

##### Foglio 53, particella 288, Ente urbano:

- a) il bene di cui al foglio 53 mappale 288 all'impianto meccanografico del 17/04/1987 risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Terreni*

- **fg. 53, particella 288**, Qualità SEMINATIVO. Classe 1, Superficie 5 are e 15 centiare, Reddito dominicale L. 12.809, Reddito agrario L. 6.953;

la situazione degli intestati era la seguente: piena proprietà del [REDACTED]

- b) A seguito del TIPO MAPPALE del 20/05/2000 Pratica n. 22193 in atti dal 20/05/2000 (n. 3101.1/2000) e del TIPO MAPPALE del 13/06/2000 Pratica n. 13131 in atti dal 13/06/2000 (n. 4071.1/2000) il bene risulta così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Terreni*

- **fg. 53, particella 288**, Qualità ENTE URBANO, Superficie 5 are e 15 centiare. (*Mappali Fabbricati correlati: Foglio 53, Particella 288*).

##### Catasto Fabbricati

##### Foglio 53, mappale 288 sub 2:

- a) L'immobile di cui al mappale 288 sub 2 trae origine dalla VARIAZIONE del 29/04/1983 in atti dal 13/01/1999 CORREZIONE DI PRATICA PRECEDENTE PER ERRATA DENUNCIA - CLASSAMENTO IN DATA 11/09/97 (n. 4159.1/1993) e risultava così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 2**, Via Po n. 3, piano 1, **categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita L. 924;**

la situazione degli intestati era la seguente: proprietà per 1/1 del [REDACTED]

Nel corso della variazione sono stati soppressi gli immobili, originari del bene attuale, di cui alla Sezione F, foglio 5, particella 288, subb 1, 2, 3.

- b) A seguito della VARIAZIONE del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, il bene risulta così censito:

*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*

- **fg. 53, particella 288, sub 2**, Via Po n. 3, piano 1, **categoria A/3, classe 4, consistenza**



**5,5 vani, rendita € 426,08.**

*(Mappali terreni correlati: Foglio 53, particella 288).*

- c) A seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/04/1993 - Registrata a Parma al Volume 1438 n. 1735 in data 02/10/1993 - SUCC. [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 11227.1/1993 in atti dal 31/05/1999, la situazione degli intestati era la seguente: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- d) A seguito dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/02/1997, Pubblico ufficiale BERGONZI CARLO con sede a PARMA (PR), Repertorio n. 523183, Voltura n. 10275.1/2014 - Pratica n. VR0165446 in atti dal 03/07/201, la situazione degli intestati è la seguente: proprietà per 1/2 ciascuno dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Foglio 53, mappale 288 sub 4:**

- a) L'immobile di cui al mappale 288 sub 4 trae origine da VARIAZIONE del 29/03/1994 in atti dal 13/01/1999 ACQUISIZIONE ACCESSORI COMUNI (n. 3237.3/1994) e risultava così censito:  
*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*
- **fg. 53, particella 288, sub 4**, Via Po, **bene comune non censibile.**
- b) A seguito della VARIAZIONE del 02/03/2015 Pratica n. VR0032306 in atti dal 02/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8036.1/2015), il bene risulta così censito:  
*Comune di Legnago, Catasto Fabbricati*
- **fg. 53, particella 288, sub 4**, Via Po, piano T, **bene comune non censibile.**  
*(Mappali terreni correlati: Foglio 53, particella 288).*

**3.2 PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO LOTTO 2:**

**3.2.1 STORICO IPOTECARIO LOTTO 2**

**Precedenti proprietari:**

A partire dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, presso l'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verona - Servizio di Pubblicità immobiliare*, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso la continuità delle trascrizioni:



- Al ventennio i beni oggetto di procedura erano di proprietà del [REDACTED] a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio dott. Mario Alberti di Legnago (Vr) in data 30/12/1964, n. 23945 di repertorio, n. 13896 di raccolta, registrato a Legnago il 14/01/1965 al n. 67 vol. 150 e trascritto a Verona il 25/01/1965 ai nn. 1247/1016; in particolare [REDACTED] un terreno in Vangadizza di Legnago censito al Catasto Terreni del Comune di Legnago alla Sezione F, Foglio 5, mappale 277 di are 5,15, sul quale verrà edificato il fabbricato oggetto di perizia.

**Attuali proprietari:**

- [REDACTED] i beni oggetto di procedura sono pervenuti:
  - In parte, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà, a seguito di **ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in morte di** [REDACTED] deceduto il 05/04/1993, emesso dall'ufficio del Registro di Parma in data 02/10/1993, repertorio n. 1735/1438, trascritto il 13/10/1997 ai nn. 30498/21775. Rimanente erede, per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà [REDACTED]

**Note:**

*1\_ Risulta trascritta in data 20/05/2022 ai nn. 21219/15478 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a ministero Notaio Borri Bernardo da Langhirano (Pr) in data 20/06/2008 rep. 29232/7717.*

*2\_ Risulta trascritta in data 25/05/2022 ai nn. 21953/15985 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a ministero Notaio Bergonzi Giovanni da Parma (Pr) in data 25/02/1997 rep. 523183.*

*3\_ [REDACTED]*

*Il coniuge del de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Parma del 17/09/1993 rep. n. 2445, registrato a Parma il 22/09/1993 al n. 5048.*

*Il figlio del de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto della Pretura di Parma del 28/09/1993 rep. n. 2445, registrato a Parma il 30/09/1993 al n. 5203.*

- In parte, per la rimanente quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà, a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA (ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI DI CONDOMINIO)** a rogito del Notaio dott. Bergonzi Giovanni di Parma (Pr) in data 25/02/1997, n. 523.183 di repertorio, n. 23.110 di raccolta, registrato a Parma il 17/03/1997 al n. 1378 e trascritto il 20/03/1997 ai nn. 8222/6076 da potere di [REDACTED]



\_\_\_\_\_ quota di ½ di piena proprietà di una casa di civile abitazione di vecchia costruzione in Via Po n. 3 a Legnago ai piani terra e primo con due ripostigli esterni adiacenti al fabbricato e ripostiglio separato, autorimessa ed area cortilizia circostante.

### 3.2.2 STATO DI POSSESSO LOTTO 2:

Il compendio pignorato è attualmente occupato dalla \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione abitativa, stipulato in data 05/05/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Legnago in data 09/05/2016 al n. 001924, serie 3T, codice identificativo T5R16T001924000FF, tra gli esecutati e la \_\_\_\_\_ con durata di anni 4 a partire dal 15/05/2016 con scadenza il 14/05/2020, con possibilità di tacito rinnovo di ulteriori 4 anni in mancanza di tempestiva disdetta. La data di registrazione del contratto è antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 14/12/2021 e 21/01/2022, ed alla relativa trascrizione del 27/01/2022 e pertanto il contratto di locazione è da ritenersi opponibile alla procedura.

Il canone di locazione è stato determinato in € 4.560,00 annuali, pari a n. 12 rate eguali anticipate di € 380,00 ciascuna, con scadenza al giorno 1 di ogni mese.

La parte locatrice ha esercitato l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" ed ha espressamente rinunciato all'applicazione degli aggiornamenti del canone, inclusa la variazione accertata dell'ISTAT.

*Si segnala che la proroga del contratto, scaduto in data 14/05/2020, per un periodo ulteriore rispetto a quanto previsto non è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate.*

*Sarà necessario comunicare quanto prima all'Agenzia delle Entrate l'avvenuta proroga del contratto contestualmente al versamento dell'imposta dovuta.*

**Il canone d'affitto previsto, pari a € 4.560 annuali, € 380 mensili, risulta congruo rispetto ai valori attuali di mercato per beni di analoga consistenza e pregio e comunque non inferiore ad 1/3 del giusto canone di locazione, stimato dal sottoscritto perito intorno a 400 € mensili.**

<b>Calcolo valore minimo del canone di affitto (canone annuo):</b>			
	abitazione		
valore catastale dell'immobile	€ 49.212,24		
percentuale 10% sul valore dell'immobile:	€ 4.921,22		
<b>Tabella sintetica dei canoni di locazione</b>			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
valori di mercato per beni di analoga consistenza, pregio e posizione.	€ 400	€ 450	€ 425
valore minimo del canone di affitto in base alla rendita catastale	€ 410	€ 410	€ 410



### Regime patrimoniale:

\_\_\_\_\_ risulta presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Parma, dove è residente, di stato civile libero.

\_\_\_\_\_ aveva contratto matrimonio in data 16/12/1989 presso il Comune di Parma, con \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni; con sentenza del Tribunale di Parma N. 564/2006 in data 11.05.2006, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

\_\_\_\_\_ risulta presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Parma, dove è residente, coniugata \_\_\_\_\_

I coniugi hanno contratto matrimonio in data 08/04/2016 presso il Comune di Parma, in regime di separazione dei beni.

Non risultano convenzioni o altri atti opponibili alla procedura trascritti anteriormente alla data del pignoramento.

### 3.3 UBICAZIONE E CONTESTO LOTTO 2:

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale (località Vallette) ricompresa tra le frazioni Vigo e Vangadizza, a sud del centro abitato di Legnago e a nord della SS 434.

L'area in cui sorgono i fabbricati è prettamente residenziale, si sviluppa perpendicolarmente rispetto a Via Vallette, che collega le due frazioni sopra menzionate, e costituisce il confine tra il centro abitato e la campagna, sui lati est ed ovest del costruito.

### 3.4 DESCRIZIONE DEI BENI LOTTO 2:

Dopo aver espletato tutti gli accertamenti documentali disponibili, il sottoscritto Perito Stimatore il giorno 21/10/2022 si recava in sopralluogo presso i beni, con la presenza dell'Avv. Vincenzo Bonanno, custode giudiziario della procedura, per accertare e rilevare lo stato dei luoghi, le caratteristiche, la consistenza e altre notizie utili per la redazione della presente perizia.

#### Caratteristiche edilizie dei fabbricati

Trattasi di beni siti nel Comune di Legnago (VR) collocati all'interno di un'area residenziale lungo una traversa di Via Vallette, in Via Po n. 3, tra le frazioni di Vigo e Vangadizza, a sud del centro abitato di Legnago.

I beni consistono in un'unità abitativa tipologia appartamento localizzata al piano primo di un fabbricato bifamiliare disposto su due livelli fuori terra.

Completa il compendio la corte esterna pertinenziale comune ad entrambe le unità abitative (sub 4), che circonda il fabbricato sui quattro lati.





Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1966 inizialmente con un'unica unità abitativa al piano rialzato e locali accessori al piano terra; successivamente l'edificio è stato diviso in due abitazioni distinte con la realizzazione di una scala esterna per accedere al piano superiore.

Il compendio è circondato su quattro lati dalla corte esterna comune sub 4 ed è dotato di due ingressi, uno carrabile ed uno pedonale insistenti su Via Po, che attualmente servono entrambe le unità abitative.

La corte comune è delimitata rispetto alla strada ed alle proprietà adiacenti da muretto in cemento e cancellata metallica e rispetto alla campagna retrostante da reti; è in parte pavimentata in battuto in cemento ed in parte adibita a prato; la zona di accesso sul fronte strada è pavimentata in graniglia.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio, i solai in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con struttura in laterocemento e manto in tegole; il sottotetto non è accessibile né abitabile.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali; esternamente gli oscuramenti sono a tapparelle in pvc color rosso scuro.

Complessivamente lo stato di conservazione del fabbricato e degli spazi esterni è sufficiente e saranno necessari interventi di ristrutturazione ed adeguamento generale per tutto il fabbricato; inoltre le caratteristiche dell'involucro edilizio sono naturalmente lontane dagli attuali standards prestazionali di contenimento energetico per l'assenza di tecniche costruttive consolidate solo nell'ultimo decennio.

<b>Caratteristiche strutturali immobile LOTTI 1 E 2</b>				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>strutture verticali</i>	laterizio	muratura portante	sufficienti	no
<i>coperture</i>	laterizio e cemento	laterocemento	sufficienti	no
	tegole	a falde		
<i>solai</i>	laterizio e cemento	laterocemento	sufficienti	no

### **Mappale 288 sub 2 (unità abitativa al piano primo)**

Trattasi di un'unità abitativa disposta su un unico livello fuori terra, al piano primo del fabbricato.

L'unità immobiliare ha accesso da un vano scale esterno in cemento armato, con tamponamento laterale in laterizio, direttamente dalla corte comune sul fronte ovest dell'edificio, ed è composta da un vano ingresso che serve i vani pranzo, con doppio affaccio ad ovest e a sud, e soggiorno, dotato di finestratura sul prospetto ovest dell'edificio; il locale soggiorno è direttamente connesso al cucinotto finestrato, il vano pranzo è dotato di balcone prospettante su Via Po.

Un vano disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, costituita da due camere, una delle quali dotata di balcone sul fronte sud del fabbricato, un ripostiglio ed un bagno finestrato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, gli oscuramenti sono a tapparelle in pvc; alcune finestrate sono dotate di doppie finestre esterne in alluminio.



Le porte interne sono in legno, talvolta dotate di specchiature in vetro, il portoncino di ingresso è in alluminio con specchiatura in vetro, non blindato, le pareti interne sono finite ad intonaco. I pavimenti sono in piastrelle ceramica o graniglia nella zona giorno, in parquet nella zona notte; il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle in ceramica; le altezze interne sono pari a 3,00 metri.

<b>Caratteristiche edilizie e costruttive LOTTO 2</b>				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
<i>muri esterni</i>	intonaco	malta	discrete	si
<i>infissi esterni</i>	legno	ante	discrete	vetro singolo
<i>oscuramenti</i>	pvc	tapparelle	discrete	vernice
<i>infissi interni</i>	legno	battente	discrete	vernice
<i>muri interni</i>	laterizio	alveolare 10 cm	discrete	intonaco
<i>pavimentazione interna</i>	ceramica/graniglia	piastrelle	discrete	si
<i>rivestimenti bagni</i>	ceramica	piastrelle	discrete	si
<i>rivestimenti cucina</i>	ceramica	piastrelle	discrete	si
<i>pavimenti camere</i>	legno	parquet	discrete	si
<i>pavimenti balconi/terrazze</i>	pietra	lastre	discrete	si
<i>parti comuni</i>	cemento/verde	battuto cemento / giardino	discrete	si

### **Caratteristiche impiantistiche**

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti ma da conformare alla normativa attuale previa verifica tecnica specifica; non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnago le relative Dichiarazioni di Conformità.

L'impianto elettrico, sottotraccia con tensione 220 Volt e risalente, secondo quanto riferito dal proprietario nel corso del sopralluogo, all'epoca di costruzione del fabbricato, è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas marca Baltur, risalente ad una decina di anni fa, localizzata nel locale centrale termica al piano terra, pertinenza dell'abitazione sub 1, ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono radiatori di tipo tradizionale.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento tipologia a split.

*Si segnala che la stufa a pellet ed i condizionatori presenti all'interno dell'unità immobiliare sono di proprietà dell'inquilina* [REDACTED]



<b>Caratteristiche impiantistiche LOTTO 2</b>				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	si	split	buone	---
gas	sottotraccia	da rete	discrete	---
elettrico	sottotraccia	da rete	discrete	---
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	caldaia a gas metano	discrete	---
termico	autonomo sottotraccia	caldaia a gas e radiatori	discrete	---
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---

### 3.5 SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE LOTTO 2:

Gli strumenti urbanistici per la pianificazione vigente nel Comune di Legnago sono attualmente:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 3 del 24/01/2017, con successiva modifica con Delibera di Giunta Provinciale n. 104 del 02/11/2017;
- il Secondo Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/06/2022, efficace dal 06/08/2022.

La zonizzazione nella pianificazione urbanistico-edilizia riguardante i beni oggetto di pignoramento è la seguente:

- secondo la Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, delle Invarianti, delle Fragilità e degli Ambiti Territoriali Omogenei e delle Trasformabilità del **P.A.T.**:

*Tavola 1 – Carta dei Vincoli:*

- art. 17– Vincolo Sismico O.P.C.M. 3274/2003;
- Limite centri abitati;

*Tavola 3: Carta delle Fragilità:*

- Art. 40 – Area Idonea;

*Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità:*

- Art. 43 – Tessuto urbano consolidato/residenza e servizi per la residenza
- secondo le Tavole del **Piano degli Interventi**:
  - Art. 60 N.T.O.- Vincolo Sismico D.G.R.V. 244/2021 – zona 3;
  - Art. 68 N.T.O.- Centro abitato ai sensi del Codice della Strada;
  - Art. 26 N.T.O.- ZONE B a destinazione residenziale e mista, di integrazione e completamento: Zona B4 – zone di completamento a bassa densità.



### 3.6 CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE LOTTO 2:

#### Giudizio di conformità urbanistico - edilizia

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

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago risultano le seguenti pratiche edilizie, relativamente agli ultimi interventi assentiti sul complesso immobiliare in oggetto:

- **LICENZA EDILIZIA n. 41 prot. n. 1143 rilasciata in data 04/03/1966**, per costruzione di un edificio urbano d'abitazione nell'area distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288, [REDACTED]
- **AUTORIZZAZIONE ABITABILITA' prot. n. 8292 del 22/12/1966** relativa ad un fabbricato di nuova costruzione ad un piano rialzato con scantinato di complessivi 5 vani utili e 3 accessori, sita in Legnago Via Po e distinta in Catasto alla Sez. F, foglio V, mappale 288;
- **CONCESSIONE IN SANATORIA** ai sensi art. 31 legge 28.02.85 n. 47 n. **1129 prot. n. 4072 rilasciata in data 18/01/1996**, per ristrutturazione del piano terra con creazione di una nuova unità abitativa realizzata nel 1969 in Via Po a Legnago, [REDACTED]

*Nota:*

*non sono stati reperiti presso gli Archivi del Comune di Legnago ulteriori Certificati di agibilità a conclusione dell'iter della Concessione in Sanatoria del 1996; non si può escluderne tuttavia in modo assoluto l'esistenza in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.*

#### **Difformità riscontrate LOTTO 2:**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima licenza edilizia sopra menzionata **NON** sono state riscontrate difformità relative all'unità immobiliare oggetto di procedura di cui al Lotto 2.

Si segnala tuttavia che l'iter burocratico della pratica di Sanatoria del 18/01/1996 non si è concluso con la richiesta ed il successivo rilascio del Certificato di Agibilità.

*A seguito dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnago è emerso che sarebbe stato necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità per entrambe le unità a seguito del frazionamento sanato.*

#### **Possibilità di regolarizzazione:**

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnago, sarà possibile la conclusione dell'iter burocratico della Concessione in Sanatoria tramite la presentazione di una SCIA di agibilità, completa degli allegati attualmente



necessari: accatastamento, attestato di prestazione energetica, dichiarazione di conformità degli impianti (o dichiarazione di rispondenza e regolarità impiantistica alla normativa vigente), autorizzazione allo scarico e allacciamento all'acquedotto.

Non sarà necessario produrre un Certificato di Idoneità Statica in quanto il fabbricato era già dotato ante Sanatoria di un precedente Certificato di Agibilità.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a € 4.000,00, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, certificazioni necessarie e nuovo accatastamento.

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

### **Conformità catastale LOTTO 2:**

Gli elaborati catastali più recenti, come risultanti al *Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Verona*, sono conformi allo stato di fatto e agli atti autorizzativi reperiti dagli archivi del Comune di Legnago, Edilizia Privata, ad eccezione delle seguenti lievi differenze:

- Non è rappresentata la tramezza delimitante il box doccia nel locale bagno;
- La tramezza divisoria tra camera 1 e bagno è leggermente spostata;
- Le aperture della camera 2 sul balcone non sono corrispondenti per posizione e dimensionamento;
- Le finestre di cucinotto e bagno sono più strette rispetto a quanto rappresentato.

Per l'aggiornamento catastale della planimetria è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 500,00, già ricompresa nell'ammontare stimato nel paragrafo precedente.

*Si precisa che è presente presso gli Archivi Catastali, ed allegato alla presente perizia, l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare.*

*Si segnala che la porzione ad ovest del mappale 288 è utilizzata come sede stradale in quanto Via Po, strada privata ad uso pubblico, si sviluppa in parte sul mappale oggetto di procedura ed in parte sui mappali limitrofi proprietà di terzi.*

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

### **Certificazione energetica LOTTO 2:**

In base alla documentazione agli atti ed alla ricerca effettuata presso l'Archivio Regionale risulta un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità registrato utilizzando l'applicativo



telematico Ve.Net.energia-edifici, sistema obbligatorio dal 2 maggio 2012, riguardante il bene oggetto di procedura sub 2: APE n. 134814/2014, certificatore perito industriale [REDACTED]

### 3.7 VINCOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2:

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:

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- |  |         |
|--|---------|
| - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:         | nessuna |
| - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico:                                | nessuno |
| - Altre limitazioni d'uso:   | nessuna |

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

- *Iscrizioni: Ipotecche volontarie:* costi per la cancellazione saranno di € 35,00
- *Iscrizioni: Ipotecche giudiziali:* Le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva.
- *Trascrizioni: Pignoramenti:* I costi per la cancellazione saranno di € 294,00.

#### Iscrizioni/ipoteche

- **ISCRIZIONE NN. 26847/5558 del 30/06/2008** - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/06/2008, numero di repertorio 29232/7717, Notaio Borri Bernardo con sede in Langhirano (Pr), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale € 220.000,00 - totale € 330.000,00, durata 20 anni, gravante sugli immobili oggetto di procedura.  
**Annotazione n. 368** presentata il 03/02/2014 per modifica durata.
- **ISCRIZIONE NN. 11791/2412 del 26/03/2010** - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Parma in data 23/03/2010, numero di repertorio 789/2010, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale € 7.927,26 - totale € 16.000,00, gravante sugli immobili oggetto di procedura relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.
- **ISCRIZIONE NN. 9566/1299 del 19/03/2012** - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Parma in data 14/12/2011, numero di



repertorio 2745, a favore di [REDACTED]

Capitale € 6.653,30 - totale € 15.000,00, gravante sugli immobili oggetto di procedura relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.

- **ISCRIZIONE NN. 16336/2650 del 03/05/2016** - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE-RUOLO e avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED]

[REDACTED] in data 29/04/2016, numero di repertorio 843/7816, a favore di [REDACTED]

Capitale € 132.869,21 - totale € 265.738,42, gravante sugli immobili oggetto di procedura relativamente alla quota di ½ di piena proprietà.

#### Trascrizioni/pignoramenti

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

---

Per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli risulta una somma complessiva di € 329,00.

#### 3.8 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE – LOTTO 2:

Il compendio immobiliare oggetto di procedura non presenta alcun assetto di natura condominiale: non è stata pertanto rilevata l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale nonché di spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

#### 3.9 DETERMINAZIONE DELLA STIMA – LOTTO 2:

##### 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 Perito stimatore in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici del più recente titolo edilizio abilitativo reperito presso gli archivi del *Comune di Legnago - Ufficio 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, compresi 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 gli opportuni *coefficienti di riduzione*:

- 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 (oltre 25 mq \*2%)
- 25% cantine e loc. accessori (non collegati ai vani principali)
- 35% cantine e loc. accessori (collegati ai vani principali)
- 45% box (in autorimessa collettiva)
- 50% box (collegato ai vani principali)
- 60% box (non collegato ai vani principali)
- 35% posto auto coperto
- 20% posto auto 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.

### **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.

#### Dati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

##### **1° semestre 2022**

Provincia: VERONA

Comune: LEGNAGO

Fascia/zona: Periferica / SAN PIETRO, VANGADIZZA, VIGO, CANOVE E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

<b>Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie LOTTI 1 E 2</b>			
	valore minimo	valore massimo	valore medio
<i>OMI 1° semestre 2022 cod. zona D1 - Stato conservativo normale:</i>			
<i>    abitazioni civili</i>	€ 770	€ 1.100	€ 935
<i>    mercato immobiliare attuale immobili stato conservativo buono</i>	€ 800	€ 1.000	€ 900
<b>VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA</b>			<b>€ 900</b>

Nella situazione attuale del mercato immobiliare ancora in fase di stagnazione, dalle indagini volte alla ricerca di un valore immobiliare medio per la specifica zona in oggetto si ritiene di rimodulare, nel calcolo della stima analitica, il parametro del prezzo unitario per tenere conto della specifica condizione dei beni in oggetto.



<b>Tabella di calcolo della superficie commerciale LOTTO 2</b>				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
<b>Piano terra</b>				
1/2 corte comune sub 4	122,5	122,5	0,10/0,02	4,45
<b>Piano primo h 3,00</b>				
ingresso	8,3	9,79	1	9,79
soggiorno	16,9	20,3	1	20,30
cucinotto	8,73	10,25	1	10,25
pranzo	22,25	26,57	1	26,57
disimpegno	6,01	6,63	1	6,63
ripostiglio	1,69	1,98	1	1,98
camera 1	18,28	21,99	1	21,99
camera 2	18,06	21,93	1	21,93
bagno	8,59	10,21	1	10,21
balcone 1	4,51	4,76	0,25	1,19
balcone 2	5,99	6,36	0,25	1,59
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 2 E QUOTA 1/2 SUB 4</b>				<b>136,88</b>

*Nota:*

Si segnala che nella metratura della corte non è stata ricompresa la porzione occupata dalla sede stradale di Via Po.

Considerati tutti gli aspetti si applicano nella determinazione del valore i seguenti fattori di adeguamento e correzioni della stima:

Valutazione ponderata di mercato **LOTTO 2 (quota 1/1 piena proprietà):**

- Immobile mappale 288 sub 2: € 123.192,00

Decurtazioni dal valore base di stima:

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| a) Oneri giuridici gravanti                                    | € | 329,00    |
| b) Spese ed oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale | € | 4.000,00  |
| c) Decremento per stato di manutenzione                        | € | 20.000,00 |
| d) Decremento per assenza di garanzie per vizi (10%)           | € | 12.300,00 |
| e) Decremento per stato di possesso (5%)                       | € | 6.150,00  |

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 A CORPO arrotondato: € 80.000,00**



**Fonti d'informazione per la stima:**

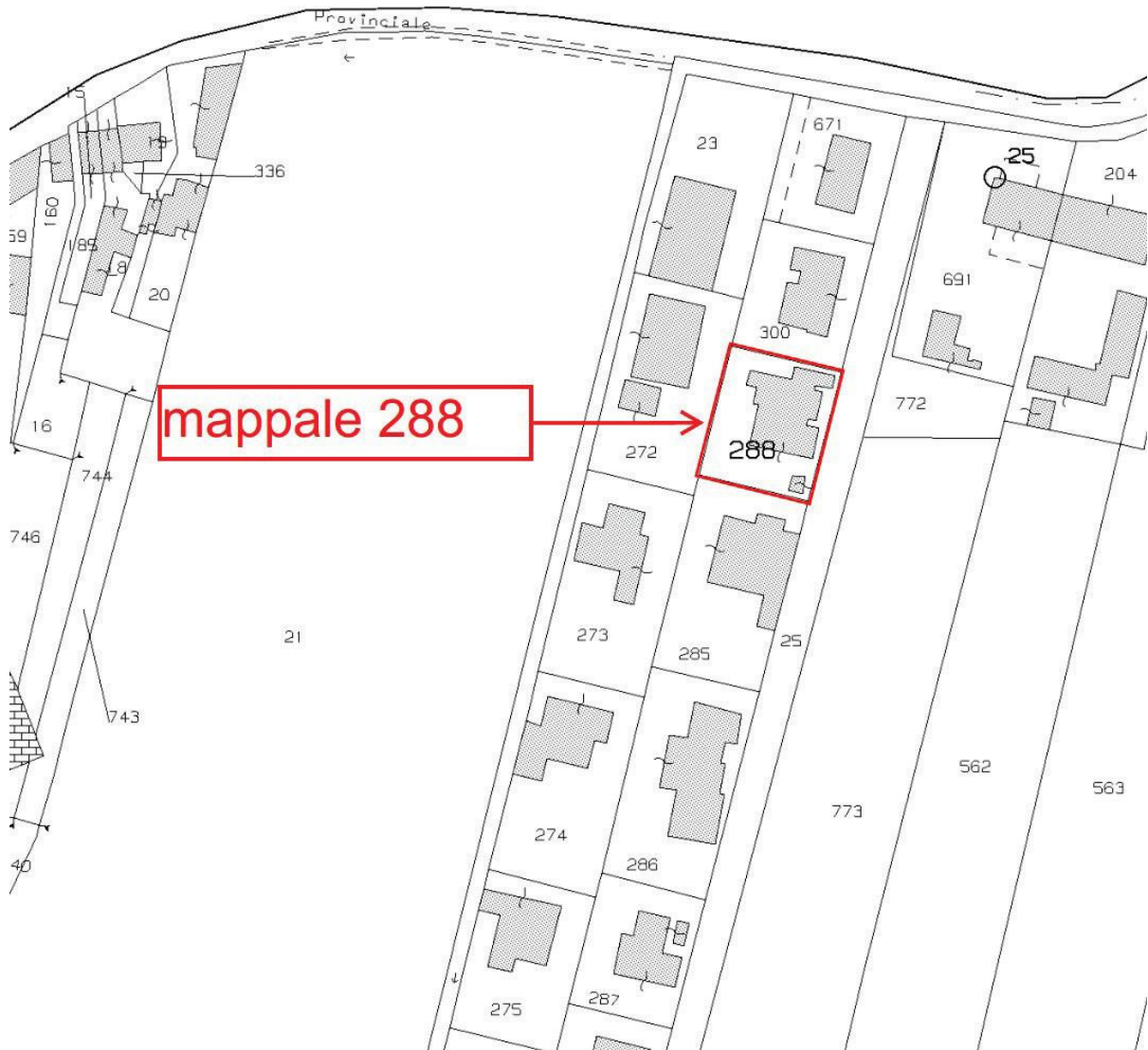
*Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona*

*Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 1° sem.2022*

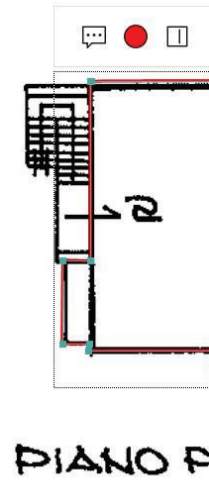
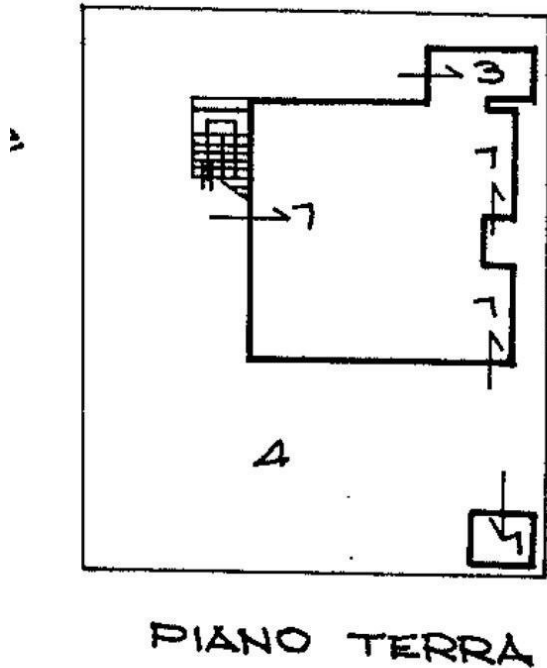
*Comune di Legnago (VR) - Ufficio Tecnico-Pianificazione Urbanistica*

*Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.*

**PLANIMETRIA DEL LOTTO CON L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI:**



**ELABORATO PLANIMETRICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**



dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2022 - Comune di LEGNAGO(E)

**3.10 RIEPILOGO DATI ESSENZIALI LOTTO 2**

• **Dati dell'esecuzione immobiliare**

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **Ubicazione:**

Comune di Legnago (VR), Via Po n. 3.

• **Identificazione catastale:**

Comune di Legnago (Vr), Catasto Fabbricati, Via Po n. 3:



- **Foglio 53, particella 288, sub 2**, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita 426,08 €.

- **Intestazione dei beni:**

proprietà per ½ ciascuno dei beni oggetto di pignoramento

Risultano corrispondenza e conformità della identificazione reale e dei dati/consistenze catastali con i beni colpiti nel pignoramento e le relative quote di proprietà.

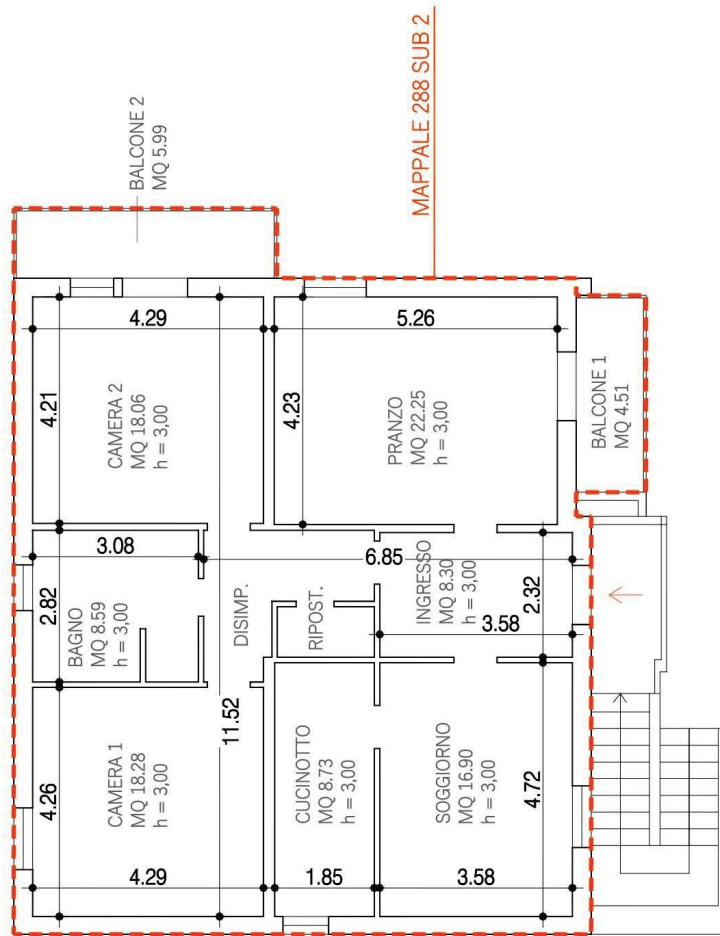
- **Descrizione sintetica del compendio – LOTTO 2**

Unità abitativa al piano primo (sub 2) con corte esterna pertinenziale comune (sub 4) di 136,88 mq commerciali complessivi.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2:** € **80.000,00**



**PLANIMETRIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**



LOTTO 2 - PIANO PRIMO  
PARTICELLA 288 SUB 2



**4. RIEPILOGO GENERALE DEL COMPENDIO DEI BENI****Dati dell'esecuzione immobiliare**

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona il 21/12/2021, repertorio n. 7007/2021, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 27/01/2022 ai nn. 2289/1671 R.G./R.P., a favore di [REDACTED]

**LOTTO 1****Comune di Legnago – Via Po n. 3**

*Catasto Fabbricati, foglio 53, mappale 288, sub 1 e sub 3.*

Unità abitativa al piano terra con centrale termica, ripostiglio (sub 1), autorimessa (sub 3) e corte esterna pertinenziale comune (sub 4) di 142,73 mq commerciali complessivi.

**VALORE A BASE D'ASTA: (quota 1/1 piena proprietà):** € **90.000,00**

**LOTTO 2****Comune di Legnago – Via Po n. 3**

*Catasto Fabbricati, foglio 53, mappale 288, sub 2.*

Unità abitativa al piano primo (sub 2) con corte esterna pertinenziale comune (sub 4) di 136,88 mq commerciali complessivi.

**VALORE A BASE D'ASTA: (quota 1/1 piena proprietà):** € **80.000,00**

**VALORE complessivo dei beni della procedura:** € **170.000,00**

*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, 07/01/2023

L'esperto stimatore incaricato



- 47 -

Giudice: Dott. Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin

