

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare N.129/2025 R.G.E.

Giudice Dott.ssa PAOLA SALMASO

Creditore procedente BERTOMORO CARLA MARIA

Parte eseguita [REDACTED]



Esperto Stimatore

Arch. Andrea Zenaretti - studio@andreazenarettiarchitetto.it – 351-5641209

Custode Giudiziario

Avv. Laura Lorenzi – avv.lauralorenzi@gmail.com – 339-3628194

Architetto Andrea Zenaretti

Via del Risorgimento, n. 29 - VR

C.F. ZNRNDR87T21L781D

P.IVA 04281640237

e-mail – PEC: studio@andreazenarettiarchitetto.it – andreazenaretti@archiworldpec.it

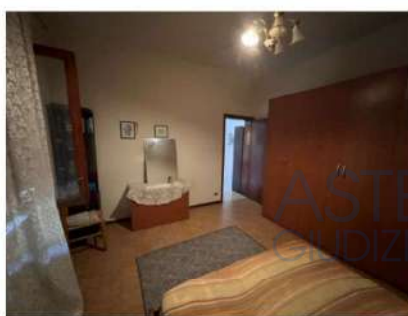
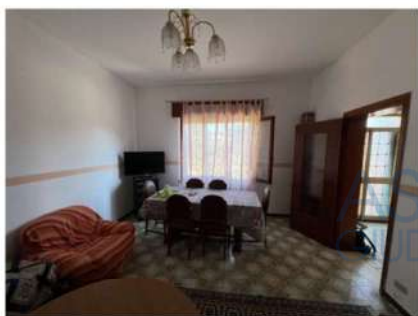
INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	2
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1. LOTTO UNICO	5
D.1.1. Proprietà	5
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3. Descrizione dei beni	13
D.1.3.1. Contesto	13
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	15
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	21
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	27
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	27
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	27
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	29
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	29
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	29
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	30
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	30
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	30
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	31
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	31
D.1.13. Valutazione del lotto	31
D.1.13.1. Consistenza	31
D.1.13.2. Criteri di stima	30
D.1.13.3. Stima	34
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	34
E. ALLEGATI LOTTO UNICO	35

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Tribunale di Verona E.I. n. 129/2025 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola Salmasso
Esperto stimatore: arch. Andrea Zenaretti
Custode: avv. Laura Lorenzi

Procedura	N. 129/2025 R.G.E.
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Appartamento sito al piano terra con autorimessa
Ubicazione	Comune di Legnago (VR), Via Angiolo Poli n° 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago(VR), Foglio 3 - Particella 308 – sub. 11 – categoria A/3 (abitazione) Foglio 3 - Particella 308 – sub. 13 – categoria A/3 (porzione di abitazione) Foglio 3 - Particella 308 – sub. 4 – categoria C/6 (autorimessa)
VALORE DI STIMA per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni	€ 112.000,00
Stato di occupazione	Occupato
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 6.174,00 spese tecniche (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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

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

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'immobile oggetto della presente perizia consiste nella piena proprietà (quota 1/1) di un appartamento posto al piano terra e della relativa autorimessa pertinenziale, ubicati nel Comune di Legnago, in Via Angiolo Poli n. 4. I beni, gravati da pignoramento, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago al Foglio 3, particella 308, subalterni 4, 11 e 13, e risultano attualmente intestati, nei registri catastali e nei registri immobiliari, al sig. [REDACTED], [REDACTED].

L'attuale intestazione deriva dall'atto di trasferimento in suo favore intervenuto nell'ambito del verbale di separazione consensuale del 18 dicembre 2017, trascritto il 23 ottobre 2018 ai nn. 42858 R.G. e 28808 R.P..

Successivamente, con sentenza n. 2261/2023 del Tribunale di Verona, trascritta il 27 dicembre 2023 ai nn. 53580 R.G. e 5701 R.P., tale trasferimento è stato dichiarato inefficace nei confronti della creditrice procedente, sig.ra Bertomoro Carla Maria, ai sensi dell'art. 2901 c.c. La pronuncia non annulla l'atto tra le parti che rimane valido nei loro rapporti ma comporta che, nei confronti della creditrice e ai soli fini dell'esecuzione forzata, il bene venga considerato come ancora appartenente alla [REDACTED].

Conseguentemente, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, la [REDACTED] è individuata quale debitrice esecutata, mentre il [REDACTED] risulta proprietario solo sul piano formale, essendo il trasferimento a suo favore privo di effetti nei confronti del creditore procedente.

Pertanto, ai fini della presente stima e ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si precisa che:

- proprietario formale attuale (secondo catasto e registri immobiliari): [REDACTED];
- proprietario rilevante ai fini dell'esecuzione, per effetto della sentenza dichiarativa di inefficacia: [REDACTED].

Il pignoramento del 21 giugno 2025, trascritto il 4 luglio 2025 ai nn. 27449 R.G. e 20165 R.P., colpisce quindi i beni come appartenenti alla debitrice [REDACTED], indipendentemente dalla successiva intestazione formale in favore del sig. [REDACTED].

Originariamente i beni sono pervenuti alla sig. [REDACTED] secondo atto di compravendita del 15/09/2000, rogato dal Notaio Ruggero Piatelli in Verona, rep. 77553, racc. 13498, con il quale il sig. [REDACTED] trasferiva alla sig.ra [REDACTED] la

ASTE GIUDIZIARIE®

piena proprietà dei beni allora censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago al Foglio 1 particella 40, sub. 5 (attuali foglio 3 particella 308 sub 11 e 13) e sub. 4. L'atto di compravendita è stato trascritto in data 29/09/2000 ai nn. 35827 R.G. e 24208 R.P. presso i Registri Immobiliari di Verona.

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Considerata la tipologia e le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere con la formazione di un lotto unico di vendita. La particolare conformazione del bene non ne consente, infatti, una suddivisione in più unità autonome, mentre la collocazione sul mercato risulta più conveniente e funzionale attraverso la vendita unitaria.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Legnago (VR), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 308, subalterni 4, 11 e 13, risultano attualmente intestati, nei registri catastali e nei registri immobiliari, al sig. [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE®

L'intestazione attuale discende dall'atto di trasferimento in suo favore intervenuto il 18 dicembre 2017 nell'ambito del verbale di separazione consensuale tra le parti, trascritto in data 23 ottobre 2018 ai nn. 42858 R.G. e 28808 R.P.

ASTE GIUDIZIARIE®

Tuttavia, con sentenza n. 2261/2023 del Tribunale di Verona, trascritta in data 27 dicembre 2023 ai nn. 53580 R.G. e 5701 R.P., è stata dichiarata l'inefficacia ex art. 2901 c.c., nei confronti della creditrice procedente Bertomoro Carla Maria, del suddetto atto di trasferimento immobiliare in favore del sig. [REDACTED].

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

ASTE GIUDIZIARIE®

A seguito delle necessarie verifiche anagrafiche, il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di certificazioni al Comune di Legnago. In data 10/09/2025, con protocollo n. 0045401, l'Ufficio Anagrafe ha rilasciato le certificazioni nominative, acquisite agli atti della presente perizia.

Dai certificati di residenza risulta che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono entrambi residenti nel [REDACTED]

A seguito della richiesta di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che i predetti soggetti hanno contratto matrimonio in data 28/07/2007. Dalla dichiarazione resa nell'atto stesso si evince che gli sposi hanno optato per il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Verona del 18/12/2017, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

D.1.2. Identificazione catastale del bene oggetto della vendita

A – Unità abitativa:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 03/09/2025 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Legnago (VR):

Foglio 3 – Particella 308 – sub. 11 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 4,5 vani –

Superficie catastale 132 mq. - totale escluse aree scoperte 132 mq. – Rendita 348,61 €.

L'indirizzo Via Brolo snc indicato all'interno della visura catastale risulta errato. L'indirizzo corretto risulta essere via Angiolo Poli n° 4.

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo alcune variazioni catastali e modifiche identificative, che si riportano di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura catastale storica allegata.

– 1983 – Costituzione originaria dell'unità immobiliare

In data 5 agosto 1983 l'immobile risulta costituito al Catasto Fabbricati del Comune di Legnago nell'ambito della formazione del mappale 40 sub. 5, come da Protocollo 7165/1983. L'immobile viene censito in categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, con rendita catastale attribuita secondo la normativa allora vigente. L'indirizzo catastale riportato in visura è Via Brolo n. 2.

– 1992 – Aggiornamento del quadro tariffario

Con decorrenza 1° gennaio 1992 viene effettuata una variazione catastale relativa all'aggiornamento del quadro tariffario nazionale. La rendita catastale viene adeguata ai nuovi parametri senza modifiche di categoria o consistenza.

– 2002 – Dichiarazione di porzione dell'unità immobiliare

In data 5 agosto 2002 viene registrata la pratica catastale n. 214768 (prot. 9131.1/2002), avente a oggetto una dichiarazione di porzione ai sensi della normativa tecnica vigente.

L'immobile rimane censito nella medesima categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani.

– 2003 – Variazione nel classamento

In data 14 novembre 2003 viene registrata una variazione catastale di classamento (pratica n. 361113, prot. 16453.1/2003), con attribuzione della rendita catastale attuale pari a € 348,61. Non vengono modificate categoria e consistenza.

– 2007 – Allineamento mappe e modifica identificativo

Il 9 luglio 2007 vengono presentate le pratiche catastali n. VR0332250 e n. VR0332264, con le quali si procede alla soppressione del precedente mappale 40, sub. 11 per una nuova attribuzione catastale a Foglio 3, particella 308, subalterno 11, allineamento della mappa catastale secondo le nuove rappresentazioni grafiche.

La categoria, la classe e la rendita rimangono invariate.

– 2015 – Inserimento dati di superficie catastale

In data 9 novembre 2015 l'Agenzia delle Entrate – Territorio procede all'inserimento in visura del dato relativo alla superficie catastale, pari a 132 m² complessivi, escluse le aree scoperte. L'aggiornamento avviene mediante pratica tecnica presentata per l'allineamento dei dati.

Intestatari precedenti:

1996 – L'immobile risulta intestato al sig. [REDACTED] in forza dell'atto di divisione del 10/07/1996, rep. 66660.

2000 – Con atto di compravendita del 15/09/2000, rep. 77553 Notaio Piatelli, l'unità è trasferita alla sig.ra [REDACTED], con voltura n. 256370/2000.

2017 – Con provvedimento di separazione consensuale del 18/12/2017 (rep. 9398), trascritto in data 23/10/2018, la proprietà viene trasferita al sig. [REDACTED], attuale intestatario catastale.

(Si segnala che la sentenza del Tribunale di Verona n. 2261/2023 ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di trasferimento ai fini dell'esecuzione immobiliare, senza tuttavia modificare l'intestazione catastale.)

ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA

Planimetria catastale sub 11

B – Porzione di unità abitativa:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 03/09/2025 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Legnago (VR):

Foglio 3 – Particella 308 – sub. 13 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 1,5 vani –
Superficie catastale 23 mq. - totale escluse aree scoperte 23 mq. – Rendita 116,20 €.

L'indirizzo Via Brolo indicato all'interno della visura catastale risulta errato. L'indirizzo corretto risulta essere via Angiolo Poli n° 4.

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo alcune variazioni catastali e modifiche identificative, che si riportano di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura catastale storica allegata.

– 1983 – Costituzione originaria dell'unità immobiliare

L'immobile risulta costituito in data 05/08/1983, nell'ambito della formazione del mappale 40, subalterno 5 al foglio 1, con Protocollo 7165/1983, in atti dal 30/06/1987. Viene censito in categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, con rendita pari a Lire 1.092. L'indirizzo catastale riportato è Via Brolo n. 2 – Piano T.

Intestatari originari risultano quattro soggetti: [REDACTED]

– 1992 – Variazione del quadro tariffario

In data 01/01/1992 viene registrata una variazione catastale conseguente all'aggiornamento del quadro tariffario nazionale. L'immobile rimane censito in categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, con rendita rideterminata in Lire 975.000 (equivalenti a € 503,55).

– 2002 – Dichiarazione di porzione dell'unità immobiliare

Il 05/08/2002 viene presentata la pratica n. 214768 (prot. 9131.1/2002) relativa a una dichiarazione di porzione di unità immobiliare.

L'immobile rimane censito al foglio 1 particella 40 subalterno 13, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 116,20.

Intestataria risulta [REDACTED], proprietaria 1/1.

– 2003 – Variazione nel classamento

In data 14/11/2003, con pratica n. 361113 (n. 16453.1/2003), viene effettuata una variazione di classamento, confermando categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 116,20, mantenendo l'identificazione al foglio 1 particella 40 sub. 13.

– 2007 – Modifica identificativo e allineamento mappe

In data 09/07/2007, tramite pratiche n. VR0332250 e VR0332264, viene effettuata una modifica identificativa con trasferimento del subalterno dal Foglio 40 al nuovo Foglio 3,

Particella 308, Subalterno 13. L'operazione comporta l'allineamento della mappa catastale secondo il nuovo sistema grafico. Categoria, classe, consistenza e rendita restano invariati.

L'intestataria alla data dell'aggiornamento è [REDACTED], proprietaria 1/1.

– 2015 – Inserimento dati di superficie catastale

In data 09/11/2015 l'Agenzia delle Entrate – Territorio inserisce in visura il dato relativo alla superficie catastale, pari a 23 m² complessivi, escluse le aree scoperte.

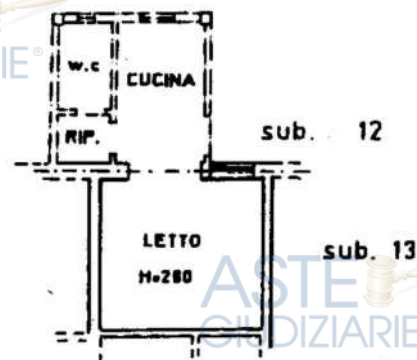
Nella stessa data viene confermato il classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita € 116,20.

– 2017 – Trasferimento di proprietà a [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Verona del 18/12/2017 (Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, rep. 9398), trascritto in data 23/10/2018 ai nn. 28808.1/2018, la piena proprietà dell'unità immobiliare viene trasferita al [REDACTED] attuale intestatario catastale.

(Si segnala che la sentenza del Tribunale di Verona n. 2261/2023 ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di trasferimento ai fini dell'esecuzione immobiliare, senza tuttavia modificare l'intestazione catastale.)

PIANO TERRA



Planimetria catastale sub 13

C – Autorimessa:

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 03/09/2025 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Legnago (VR):

Foglio 3 – Particella 308 – sub. 4 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 19 mq. –

Superficie catastale 19 mq. – Rendita 52,01 €.

L'indirizzo Via Brolo n°2 indicato all'interno della visura catastale risulta errato. L'indirizzo corretto risulta essere via Angiolo Poli.

Storia catastale:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ha conosciuto nel tempo alcune variazioni catastali e modifiche identificative, che si riportano di seguito in ordine cronologico, sulla base della visura catastale storica allegata.

– 1983 – Costituzione originaria dell'unità immobiliare

In data 05/08/1983, con Protocollo 7166/1983, viene costituita l'unità immobiliare censita al Foglio 1 particella 40, Subalterno 4, in categoria C/6, classe 3, consistenza 19 m², con rendita pari a Lire 95.

Intestatari iniziali risultano [REDACTED], comproprietari ciascuno per quota.

– 1992 – Variazione del quadro tariffario

Con decorrenza 01/01/1992, a seguito dell'aggiornamento tariffario nazionale, la rendita catastale viene adeguata a Lire 100.700, mantenendo invariati categoria, classe e consistenza.

L'unità resta censita al Foglio 1 particella 40, Sub. 4, categoria C/6, classe 3, 19 m².

– 1996 – Trasferimento per divisione

Con atto di divisione del 10/07/1996, rep. n. 66660 Notaio Salvo (registrato il 29/07/1996), l'immobile viene attribuito in proprietà esclusiva al sig. [REDACTED]. La voltura è registrata con n. 13115.1/1996.

– 2000 – Trasferimento per compravendita a [REDACTED]

Con atto di compravendita del 15/09/2000, rep. n. 77553 Notaio Piatelli, trascritto il 29/09/2000 al n. 24208.1/2000, l'unità immobiliare viene trasferita alla sig.ra [REDACTED] (proprietà 1/1). Voltura catastale n. 256370.1/2000.

– 2007 – Modifica identificativa e allineamento mappe

In data 09/07/2007, con pratiche n. VR0332250 e VR0332264, l'unità immobiliare viene trasferita dal precedente Foglio 1 particella 40, Sub. 4 al nuovo Foglio 3, Particella 308, Subalterno 4, nell'ambito dell'operazione di allineamento mappe e ridefinizione dei mappali catastali.

Categoria (C/6), classe (3), consistenza (19 m²) e rendita (€ 52,01) rimangono invariati. Intestataria risulta [REDACTED].

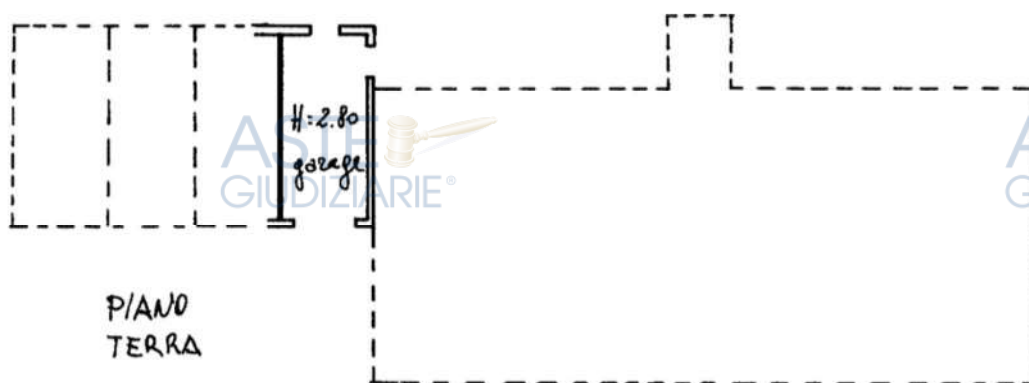
– 2015 – Inserimento del dato di superficie catastale

In data 09/11/2015 viene inserito in visura il dato relativo alla superficie catastale, pari a 19 m². Non si registrano variazioni di categoria, classe o rendita.

– 2017 – Trasferimento a [REDACTED] (poi dichiarato inefficace ai fini esecutivi)

Con verbale di separazione consensuale del 18/12/2017, rep. 9398 Tribunale di Verona, trascritto il 23/10/2018 al n. 28808.1/2018, la proprietà del subalterno viene trasferita al sig. [REDACTED], attuale intestatario catastale.

(Come per gli altri immobili del compendio, tale trasferimento è stato successivamente dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. nei confronti del creditore procedente, ma non ha modificato l'intestazione catastale.)



Planimetria catastale sub 4

D.1.3. Descrizione dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Legnago (VR), in Via Angiolo Poli n. 4, al piano terra di un fabbricato composto da più unità residenziali, autorimesse e attività commerciali affacciate sul fronte principale. L'edificio si trova in posizione prossima al centro cittadino, raggiungibile sia a piedi che in automobile, all'interno di un contesto urbanisticamente consolidato, piacevole e ben servito, caratterizzato da una buona accessibilità e da una dotazione diffusa di servizi pubblici e privati.

L'unità principale, identificata catastalmente al subalterno 11, è costituita da un appartamento situato al piano terra e composto da un disimpegno d'ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, due camere da letto e un servizio igienico. Il subalterno 13 corrisponde invece a una porzione di abitazione, attualmente utilizzata come vano annesso alla proprietà adiacente; in origine tale ambiente costituiva parte integrante dell'appartamento principale (sub. 11), con il quale risultava funzionalmente collegato. Completa il compendio immobiliare un'autorimessa, censita al subalterno 4, anch'essa posta al piano terra e in posizione adiacente all'unità abitativa, con accesso dal cortile condominiale. L'abitazione presenta un livello di manutenzione complessivamente mediocre e finiture riconducibili al periodo originario di costruzione del fabbricato, in assenza di significativi interventi di rinnovamento.

D.1.3.1. Contesto

L'appartamento è situato in Via Angiolo Poli n. 4, all'interno del territorio comunale di Legnago, in un'area caratterizzata da un tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto circostante è composto da fabbricati plurifamiliari di epoca diversa, con presenza di piccole attività commerciali e artigianali al piano terra lungo gli assi viabilistici principali.

La zona si colloca nelle immediate vicinanze del centro cittadino, dal quale dista pochi minuti a piedi, e risulta pertanto ben inserita nel sistema dei servizi urbani. Sono infatti agevolmente raggiungibili negozi di vicinato, attività commerciali, uffici pubblici, istituti scolastici, fermate del trasporto pubblico e strutture di interesse collettivo. L'area è servita da una rete viaria ordinaria che consente agevole accesso sia da parte del traffico

locale sia da parte della viabilità principale che collega le diverse frazioni e quartieri del Comune.

Il contesto può essere considerato tranquillo e residenziale, con un livello di urbanizzazione completo e con buoni standard di vivibilità. La presenza di parcheggi pubblici e aree di sosta nelle immediate prossimità del fabbricato favorisce l'accessibilità all'immobile.

Distanze e collegamenti:

- Centro storico del Comune di Legnago: Il centro storico dista circa 1,5 km dall'abitazione ed è facilmente raggiungibile in auto e a piedi.
- Aeroporto di Verona (Valerio Catullo): L'aeroporto dista circa 45 km dall'immobile.
- La stazione ferroviaria di Legnago si trova a circa 2,5 km.



Ortofoto fonte forMaps



Estratto di mappa catastale

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Legnago, in Via Angiolo Poli n. 4, al piano terra di un fabbricato plurifamiliare composto da unità residenziali, autorimesse e locali commerciali posti sul fronte principale. L'edificio si colloca in un contesto urbano consolidato, servito e caratterizzato da una morfologia edilizia tipica del periodo di costruzione, con finiture interne datate e uno stato manutentivo complessivamente mediocre.

L'appartamento si sviluppa attraverso un ingresso-disimpegno centrale che distribuisce i principali ambienti dell'unità. Sul lato sinistro è presente la cucina, dotata di zona pranzo, caratterizzata da pavimentazioni e rivestimenti murari risalenti all'epoca originaria del fabbricato. Proseguendo, si accede al soggiorno, ambiente di forma regolare, illuminato da un'apertura finestrata di buone dimensioni che garantisce luce naturale.

La zona notte è composta da due camere da letto, entrambe rifinite con pavimentazione in ceramica e serramenti in legno. Il servizio igienico è dotato di piccola vasca, lavabo,

doccia di piccole dimensioni, wc e bidet, con rivestimenti in ceramica chiara e presenza di finestra verso l'esterno. Nel complesso, le finiture interne inclusi impianti, serramenti e pavimentazioni, risultano non aggiornate agli standard edilizi attuali né alle normative vigenti, mostrando caratteristiche pienamente coerenti con l'epoca di edificazione.

La porzione di abitazione identificata catastalmente al subalterno 13 è costituita da un vano attualmente utilizzato come ulteriore camera o locale accessorio. Tale vano risulta fisicamente comunicante con l'unità adiacente e utilizzato come ampliamento di quest'ultima. Nella camera posta sul lato destro dell'unità principale (sub 11) è infatti presente una porta che consente l'accesso al sub 13, oggi funzionalmente collegato alla proprietà confinante. Dalla consultazione della planimetria catastale storica emerge che questa porzione costituiva originariamente parte integrante dell'unità abitativa principale (all'epoca sub 5), successivamente frazionata negli attuali sub 11 e sub 13. Tale configurazione è confermata anche dalle planimetrie depositate presso gli uffici tecnici comunali.

Si rende pertanto necessario che il futuro acquirente, a propria cura e spese, provveda al ripristino della separazione fisica tra le due porzioni e alla chiusura dell'apertura che consente l'accesso al sub 13, in conformità alla planimetria depositata in Comune.

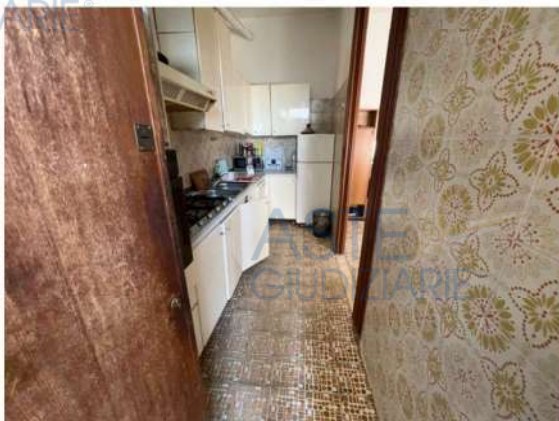
Completa la proprietà un'autorimessa situata al piano terra, in adiacenza al corpo principale del fabbricato. L'accesso avviene tramite area comune; il locale, di dimensioni idonee al ricovero di un'autovettura di media grandezza, presenta caratteristiche strutturali e uno stato manutentivo coerenti con l'epoca di edificazione dell'intero complesso immobiliare.



Vista della zona giorno



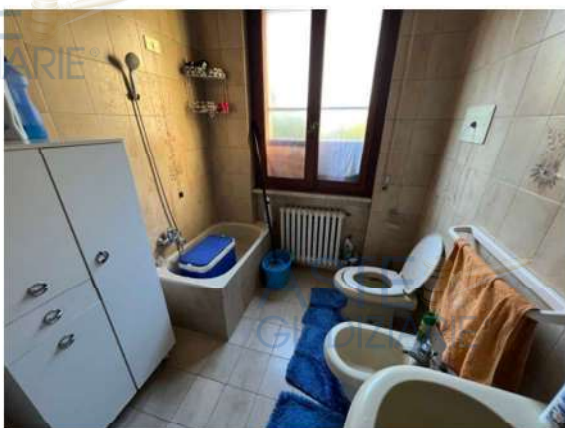
Vista della zona pranzo



Vista della zona cucina



Vista della camera



Calcolo superfici commerciali lotto unico

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Ingresso e disimpegno	15,95 mq.	1	15,95 mq.
Soggiorno	26,80 mq.	1	26,80 mq.
Cucina	18,80 mq.	1	18,80 mq.
Ripostiglio	8,25 mq.	1	8,25 mq.
Camera	21,00 mq.	1	21,00 mq.
Camera	21,90 mq.	1	21,90 mq.
Bagno	6,20 mq.	1	6,20 mq.
Camera sub. 13	22,00 mq.	1	22,00 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Autorimessa	19,00 mq.	0,40	7,60 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			149,00 mq.

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge scoperte	coefficiente	30%
- Terrazzi e Logge coperte	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	5%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	25%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	35-40%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	30%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	50%

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche descrittive abitazioni:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso abitazione	Alluminio e vetro semplice	Mediocri
Infissi interni	Porte tamburate in legno colore noce	Scarse
Infissi esterni	Serramenti in legno colore noce con vetro semplice	Mediocri
Protezione infissi esterni	Avvolgibili di colore marrone	Mediocri. Nella camera matrimoniale non funzionate
Pareti interne	Intonaco civile con tinteggiatura.	Mediocri. Ricontrate risalita di umidità in diversi punti
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica dell'epoca	Discrete
Rivestimenti bagni	Piastrelle in ceramica dell'epoca	Discrete

Caratteristiche degli impianti dell'abitazione:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Gas	Impianto a gas metano di rete, autonomo	Da verificare
Elettrico	Impianto sottotraccia con quadro generale	Da verificare
Idrico-sanitario	Impianto autonomo con tubazioni sottotraccia	Da verificare
Citofonico	Presente	Da verificare
Telefonico	Presente	Da verificare
Condizionamento	Non presente	-
Riscaldamento	Autonomo con termosifoni in ghisa	Da verificare
Antifurto	Non Presente	-
Impianto TV	Presente	Da verificare

Si fa presente che sarà necessario effettuare un controllo di corretto funzionamento degli impianti e, se necessario, la messa a norma degli stessi secondo le attuali normative vigenti. Inoltre, non è stato consegnato al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica (APE) e le certificazioni degli impianti.

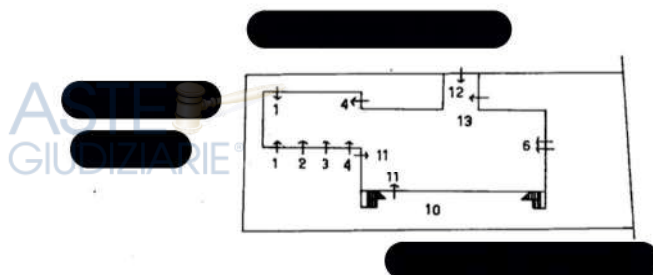
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Dalla documentazione esaminata e dalle verifiche effettuate risulta reperibile un elaborato planimetrico non completo in quanto l'elenco subalterni non è aggiornato. Tuttavia, dall'analisi dei luoghi è possibile individuare le aree comuni, nella corte esterna che circonda il fabbricato e l'area antistante le autorimesse. In prossimità degli ingressi delle unità al piano terra sono state realizzate delle piccole aree recintate, ciascuna in corrispondenza dell'ingresso di ogni unità abitativa. Tali recinzioni e la conseguente delimitazione delle aree non risultano né negli elaborati catastali, né nelle planimetrie dell'abitazione, né nella documentazione depositata presso il Comune.

Dall'elaborato planimetrico del 2002 sembrerebbe che tali porzioni esterne costituiscano un'area che circonda il fabbricato e che risulta comune a tutte le unità. Alla luce di ciò, tali spazi non possono essere considerati come aree di proprietà esclusiva, ma vengono valutati come parti comuni. Anche qualora venissero considerate come aree private, il loro valore risulterebbe comunque modesto.

Nell'elaborato planimetrico riportato di seguito, il bene oggetto della presente descrizione è identificato con il numero 10. L'elenco dei subalterni, invece, non risulta aggiornato e non corrisponde all'elaborato planimetrico depositato.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

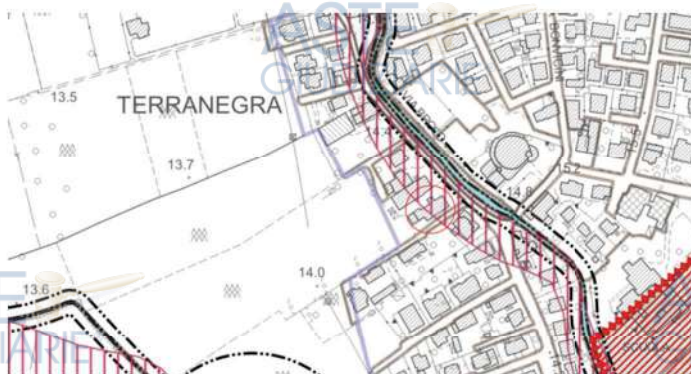


D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso al bene avviene direttamente da via Angiolo Poli, che conduce al fabbricato oggetto di perizia e agli altri lotti circostanti. L'ingresso si effettua tramite un cancelletto pedonale affacciato sulla via, dal quale si accede all'area recintata descritta nel capitolo precedente; tale area conduce poi direttamente alla porta d'ingresso dell'abitazione.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il bene oggetto di perizia, secondo quanto riportato all'interno del Secondo Piano degli Interventi del Comune di Legnago risulta così inserito e dotato dei seguenti vincoli:



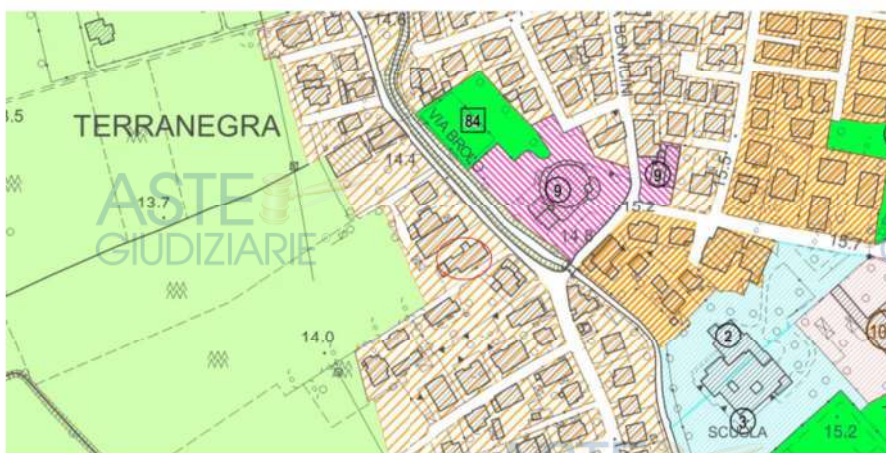
Piano degli interventi – elaborato 1 – Vincoli e Tutele – Paleo – alvei – art. 86 NTO:

Art. 86 - Paleoalvei

86.1 Il P.I. tutela e valorizza i paleoalvei con rilevanza paesaggistica, in quanto morfologicamente apprezzabili, o con rilevanza naturalistica, come aree umide, in quanto relitti dei vecchi corsi d'acqua.

86.2 Ai fini della salvaguardia dei paleoalvei:

- sono vietati interventi di nuovi tracciati stradali e nuova edificazione che contrastino o cancellino i segni dell'assetto fondiario e delle curve dei paleoalvei attraverso il colmamento o il camuffamento con manufatti di qualsiasi origine;
- gli eventuali interventi edificatori ammessi dalla disciplina di zona non potranno avere dimensioni o caratteristiche tali da cancellare o diminuire la leggibilità della memoria storica e del disegno dei suoli agrari.



Piano degli interventi – elaborato 2 – Zonizzazione – B3 zone di completamento a media densità – art. 26 NTO:

Art. 26 - Zone B2-B3-B4 di completamento

- 26.1 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, perimetrate nelle planimetrie di Piano.
- 26.2 In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto ammettendo i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni;
 - utilizzo dei crediti edilizi di cui al precedente art. 13;
- nel rispetto dei seguenti limiti:

Zone B parametri edificatori			
	Zone B2	Zone B3	Zone B4
indice di densità fondiaria primario (m ³ /m ²)	3,00	2,00	1,20
indice di edificabilità fondiaria perequato (credito edilizio) (m ³ /m ²)	0,50	0,50	0,50
altezza massima (m)	13,50	10,50	7,50
distanze	vedasi art. 7		
Indice di copertura (ic%)	60%	50%	40%
destinazioni non residenziali (% sul volume)	40%	40%	30%
INDICAZIONI PARTICOLARI	Per la zona B4 n° 6 (limitrofa all'azienda a rischio incidente rilevante a San Vito) si richiama il rispetto dell'art. 78 sulle aree a rischio di incidente rilevante e le conclusioni del vigente elaborato tecnico di rischio (indice di densità fondiaria 1 m ³ /m ²).		

- 26.3 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.
- 26.4 È 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. È ammessa altresì la costruzione a confine in aderenza ad edifici esistenti.
- 26.5 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.
- 26.6 Sono sempre ammesse destinazioni non residenziali nei piani interrati e seminterrati degli edifici nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 26.7 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.
- 26.8 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.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Dall'esame della planimetria catastale depositata agli atti e dal successivo sopralluogo effettuato sull'immobile, sono emerse alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente vigente.

In particolare, nella camera da letto posta sul lato destro dell'unità, in adiacenza al subalterno 13, è presente una porta di collegamento con il locale adiacente. In origine, al momento dell'atto di acquisto, l'appartamento era identificato con il subalterno 5 e comprendeva sia l'attuale subalterno 11 sia l'attuale subalterno 13, costituendo un'unica

abitazione. Tale collegamento interno tra le due porzioni risulta tuttora esistente, come confermato dalla presenza della porta; durante il primo sopralluogo non è stato possibile aprirla in quanto sprovvisti della chiave.

Nel secondo sopralluogo, effettuato specificamente per visionare il subalterno 13, è stata nuovamente riscontrata la presenza della stessa porta di collegamento verso l'unità adiacente (subalterno 11).

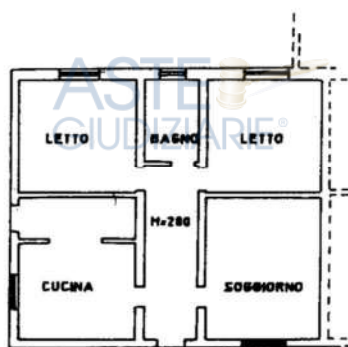
Alla luce di tali evidenze, si deduce che il subalterno 13 debba essere riaccorpato al subalterno 11, trattandosi di parti che originariamente costituivano un'unica proprietà e che mantengono tuttora un collegamento fisico.

Si rileva inoltre che nell'attuale subalterno 13 è presente un'ulteriore apertura di collegamento verso il subalterno 12. Tale apertura risulta oggi utilizzata da chi occupa il subalterno 12 (non oggetto della presente perizia). Conseguentemente, sarà necessario ripristinare la chiusura tra il subalterno 13 e il subalterno 12, poiché il subalterno 13, una volta riaccorpato al subalterno 11, dovrà risultare autonomo e funzionalmente parte integrante di quest'ultimo.

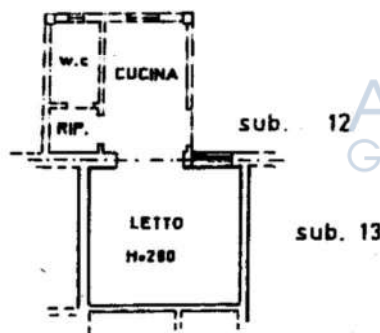
Pertanto, l'immobile presenta difformità planimetriche rispetto allo stato catastale depositato e non risulta conforme alla planimetria catastale attuale.

Si rende necessaria, ai fini della regolarizzazione, la presentazione di una pratica catastale di aggiornamento (tipo DOCFA) a cura di tecnico abilitato.

Il costo stimato per la redazione e la presentazione della suddetta pratica, a cura di tecnico abilitato, è pari a euro 700,00.



Attuale planimetria catastale sub 11



Attuale planimetria catastale sub 13
con collegamento al sub 12



Planimetria storica catastale ex sub 5

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

In seguito alla richiesta, al Comune di Legnago, di accesso alla documentazione dei beni oggetto di perizia risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n° 280 – prot. 1398 del 13/07/1970 per la costruzione di un edificio urbano d'abitazione
- Licenza di costruzione n° 350 – prot. 6939 del 19/10/1972 per la costruzione di quattro garage
- Licenza di costruzione n° 361 – prot. 7312 del 05/11/1975 per sopraelevazione di un fabbricato
- Licenza di costruzione n° 103 – prot. 3145 del 27/04/1979 per variante
- Concessione in sanatoria n° 2004 – prot. 5252/86 del 05/04/1996

Nella documentazione ricevuta non è emerso il certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile.

NOTA: Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A. I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza

che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Con riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 2004 del 5 aprile 1996, in occasione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato autorizzato, analoghe a quelle già evidenziate nella sezione relativa alle difformità catastali.

In particolare si rileva quanto segue:

- i locali corrispondenti agli attuali subalterni 11 e 13 risultano rappresentati come un'unica unità abitativa, dotata di collegamento interno, così come evidenziato nella planimetria allegata al titolo edilizio. Tale configurazione conferma quanto già riscontrato nell'analisi catastale;
- Modifiche interne alla camera da letto posta a destra (in adiacenza al bagno) in quanto è stata demolita la tramezza che originariamente costituiva un disimpegno di collegamento tra la camera e l'attuale subalterno 13.
- All'interno dell'unità identificata come subalterno 13 è stato rimosso il ripostiglio presente nella planimetria approvata.
- Apertura di collegamento con un'unità di terzi (subalterno 12) in quanto all'interno della camera identificata come subalterno 13 è stata realizzata un'apertura che consente l'accesso diretto all'adiacente unità immobiliare (sub. 12), appartenente a diversa proprietà e non oggetto della presente perizia.
- La finestra collocata nella camera più a destra (subalterno 13) risulta, allo stato di fatto, sensibilmente spostata verso destra rispetto alla posizione riportata nella planimetria depositata presso il Comune.
- Nell'autorimessa pertinenziale è stata rilevata l'assenza del pilastro posto in adiacenza al muro di confine con l'autorimessa limitrofa, così come previsto negli elaborati approvati.

Si precisa che il collegamento attualmente esistente tra il Subalterno 12 e il Subalterno 13 dovrà essere rimosso, al fine di ripristinare la configurazione distributiva prevista dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune.

A seguito di tale intervento, il Subalterno 13 dovrà essere riaccorpato al Subalterno 11, ricostituendo così un'unica unità abitativa, dotata di tre camere da letto, conformemente alla disposizione degli ambienti rappresentata nell'elaborato grafico approvato.

Inoltre, a seguito del ripristino della separazione fisica tra i subalterni, dovrà essere verificata anche la separazione degli impianti, con particolare riferimento all'impianto elettrico del Subalterno 13. Sarà necessario accertare che la linea elettrica di tale porzione non sia collegata al Subalterno 12, bensì esclusivamente all'unità abitativa (Sub. 11) alla quale il Subalterno 13 dovrà essere nuovamente integrato.

Alla luce delle informazioni attualmente disponibili, si possono stimare i seguenti costi massimi indicativi per la procedura di sola regolarizzazione urbanistica:

- sanzione amministrativa per la S.C.I.A. in sanatoria: circa € 516,00;
- diritti di segreteria comunali: circa € 158,00;
- onorari professionali e spese tecniche per rilievi, redazione degli elaborati e predisposizione della documentazione progettuale: circa € 2.000,00 oltre IVA e oneri accessori.

Gli importi per il ripristino del sub 13 si possono quantificare in circa 5.000€ Tali importi hanno valore puramente orientativo, in quanto la quantificazione definitiva potrà essere determinata solo successivamente, in esito alla valutazione tecnica degli uffici comunali e delle autorità competenti.

In conclusione, l'immobile non risulta conforme sotto il profilo urbanistico rispetto ai titoli edilizi depositati. Le opere difformi rilevate, per quanto descritto, appaiono potenzialmente sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, corredata dagli elaborati tecnici e documentali richiesti dagli enti competenti.

È opportuno precisare che la sanabilità delle opere, sebbene verosimile in base alle verifiche svolte, potrà essere accertata con certezza esclusivamente a seguito dell'istruttoria comunale.

I tecnici del Comune e dell'Ufficio Edilizia Privata valuteranno infatti la pratica e potranno esprimere parere favorevole o contrario in merito alla regolarizzazione delle opere oggetto di sanatoria.

La certezza definitiva sulla possibilità di sanare le difformità potrà quindi essere acquisita solo al termine dell'iter amministrativo e a seguito del provvedimento formale di accoglimento da parte dell'amministrazione comunale.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile**D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

In data 19 settembre 2025, nel corso del sopralluogo dell'abitazione, era presente la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] attuale affittuario del sub. 11 (abitazione) e sub. 4 (autorimessa) il quale ha dichiarato di risiedere nell'abitazione come da contratto. In occasione del secondo sopralluogo per il sub 13, era presente la sig.ra [REDACTED] attuale affittuaria della porzione di abitazione sub. 13 e dell'adiacente sub. 12 di altra proprietà. La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di risiedere stabilmente all'interno dei locali come da contratto.

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

Sono state effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e sono emersi due contratti di locazione relativi ai subalterni oggetto della presente analisi, come da documentazione allegata.

Il primo contratto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente come subalterno 11 (abitazione) e la relativa autorimessa subalterno 4. Il contratto è stato stipulato in data 01/05/2015 tra la [REDACTED] (locatrice) e il [REDACTED] (conduttore). La durata è pari a quattro anni (01/05/2015 – 30/04/2019), con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta. Non essendo stata rinvenuta alcuna comunicazione di recesso, il contratto può ritenersi tuttora in vigore, presumibilmente rinnovato sino al 30/04/2023 e, in assenza di ulteriori disdette, in ulteriore rinnovo fino al 30/04/2027.

Il canone di locazione è pari a € 400,00 mensili, con pagamento entro il giorno 5 di ogni mese. Il locatore ha optato per la cedolare secca, con conseguente esclusione dell'aggiornamento ISTAT. È previsto un deposito cauzionale pari a € 1.200,00.

Il secondo contratto riguarda invece il subalterno 13, censito come "camera" (A/3 – 1,5 vani). Il contratto, stipulato in data 01/07/2018 tra il Sig. [REDACTED] (locatore) e la Sig.ra [REDACTED] (conduttrice), ha durata 01/07/2018 – 30/06/2022, rinnovabile in assenza di disdetta. Il canone pattuito è pari a € 250,00 mensili, con deposito cauzionale di € 750,00.

Sebbene il contratto indichi formalmente come oggetto locativo il solo Subalterno 13, dall'esame dell'elenco del mobilio allegato risultano presenti arredi (cucina, tavolo, fornello, frigorifero, lavatrice) non ubicati nel sub. 13, bensì nella porzione adiacente identificata catastalmente come subalterno 12, di proprietà di terzi e attualmente comunicante con il sub. 13.

Tale circostanza fa ragionevolmente presumere che il contratto, pur riferito catastalmente al solo sub. 13, abbia di fatto consentito al conduttore l'utilizzo anche del sub. 12, seppure tale subalterno non sia menzionato nel contratto.

L'ipotesi di un uso congiunto deriva esclusivamente dalla situazione di fatto rilevata e dal contenuto dell'inventario allegato.

Si evidenzia inoltre che un canone di € 250,00 per la sola camera (sub. 13) risulterebbe tendenzialmente elevato, mentre diventa più plausibile qualora tale importo includa anche l'utilizzo della porzione adiacente del sub. 12.

Valutazione complessiva dei canoni

Il canone di € 400,00 mensili per i subalterni 11 e 4 risulta coerente con il valore di mercato, tenuto conto delle condizioni dell'immobile, dello stato manutentivo vetusto, degli impianti datati e delle finiture risalenti all'epoca di costruzione.

Analogamente, pur tenendo conto delle criticità sopra descritte, anche il canone di € 250,00 relativo al subalterno 13 può ritenersi coerente se valutato non come canone riferito alla sola camera, ma come importo relativo alla porzione effettivamente utilizzata, con ogni probabilità estesa anche al Sub. 12.

Considerando la sommatoria dei due canoni di locazione (per un totale di € 650,00 mensili) e valutando l'assetto reale e funzionale che l'immobile dovrà assumere a seguito dell'accorpamento del subalterno 13 al subalterno 11 con la conseguente configurazione in un'unica unità abitativa dotata di tre camere da letto l'importo complessivo risulta coerente con le quotazioni di mercato per un'abitazione di tali dimensioni, stato manutentivo e tipologia di finiture.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici**D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

ISCRIZIONE del 14/07/2010 - Registro Particolare 6191 Registro Generale 27969

Consistente in ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – repertorio n° 25603/15334 del 08/07/2010 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA con sede a Verona (VR) – c.f. 03689960239 contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 23/10/2018 - Registro Particolare 28808 Registro Generale 42858

Consistente in atto tra vivi, verbale di separazione consensuale con assegnazione beni – repertorio n° 9398 del 18/12/2017 a favore di [REDACTED]

NOTA: In data 27/12/2023 ai n. 53580 RG e 5701 RP è stata annotata la sentenza di inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti della sig.ra Bertomoro Carla Maria.

TRASCRIZIONE del 28/12/2022 - Registro Particolare 40726 Registro Generale 55926

Consistente in domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – repertorio n° 8685 del 05/12/2022 a favore della sig.ra Bertomoro Carla Maria nata a Terrazzo (VR) 25/03/1947 contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 04/07/2025 - Registro Particolare 20165 Registro Generale 27449

Consistente in atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili – repertorio n° 4713 del 21/06/2025 a favore della sig.ra Bertomoro Carla Maria nata a Terrazzo (VR) 25/03/1947 contro la sig.ra [REDACTED]

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

Nessuno

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

Contratto di locazione riguardante l'unità immobiliare identificata catastalmente come subalterno 11 (abitazione) e la relativa autorimessa subalterno 4. Il contratto è stato stipulato in data 01/05/2015 tra la Sig.ra [REDACTED] (locatrice) e il [REDACTED] (conduttore). La durata è pari a quattro anni (01/05/2015 – 30/04/2019), con rinnovo automatico per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta. Non essendo stata rinvenuta alcuna comunicazione di recesso, il contratto può ritenersi tuttora in vigore, presumibilmente rinnovato sino al 30/04/2023 e, in assenza di ulteriori disdette, in ulteriore rinnovo fino al 30/04/2027.

Il canone di locazione è pari a € 400,00 mensili, con pagamento entro il giorno 5 di ogni mese. Il locatore ha optato per la cedolare secca, con conseguente esclusione dell'aggiornamento ISTAT. È previsto un deposito cauzionale pari a € 1.200,00.

Contratto di locazione riguardante il subalterno 13, censito come "camera" (A/3 – 1,5 vani). Il contratto, stipulato in data 01/07/2018 tra il Sig. [REDACTED] (locatore) e la Sig.ra [REDACTED] (conduttrice), ha durata 01/07/2018 – 30/06/2022, rinnovabile in assenza di disdetta. Il canone pattuito è pari a € 250,00 mensili, con deposito cauzionale di € 750,00.

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

Nessuno

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

La sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che non risultano presenti spese condominiali, in quanto l'immobile non è inserito in un condominio strutturato con parti comuni soggette a gestione ordinaria. L'unica porzione comune è costituita dalla corte esterna, che non comporta spese di manutenzione né oneri ripartibili tra più proprietari.

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

Ai fini fiscali, si precisa che la vendita nell'ambito della procedura esecutiva non è soggetta a IVA, trattandosi di immobili provenienti da persone fisiche che non operano in regime d'impresa. L'aggiudicatario sarà pertanto tenuto al pagamento dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale, determinate secondo il regime applicabile alla tipologia dell'immobile acquistato.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Il lotto non necessita di un progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

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

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. Commerciale	Coefficiente	Sup. ragguagliata
PIANO TERRA			
Ingresso e disimpegno	15,95 mq.	1	15,95 mq.
Soggiorno	26,80 mq.	1	26,80 mq.
Cucina	18,80 mq.	1	18,80 mq.
Ripostiglio	8,25 mq.	1	8,25 mq.
Camera	21,00 mq.	1	21,00 mq.
Camera	21,90 mq.	1	21,90 mq.
Bagno	6,20 mq.	1	6,20 mq.
Camera sub. 13	22,00 mq.	1	22,00 mq.
PERTINENZE ESTERNE			
Autorimessa	19,00 mq.	0,40	7,60 mq.
TOTALE MQ. COMMERCIALI (valore arrotondato)			149,00 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Nel contesto della presente procedura di stima, l'aspetto economico primario da considerare è rappresentato dal valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi. La determinazione di tale valore costituisce un passaggio fondamentale per garantire una corretta e trasparente valutazione tecnico-economica del bene.

Una volta identificate e analizzate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la valutazione può essere effettuata adottando uno dei seguenti criteri metodologici:

- il metodo analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito netto generabile dal bene, oppure
- il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori di mercato di immobili simili.

Nel caso in esame, si è ritenuto più opportuno e coerente procedere con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo. Questo approccio è considerato il più adeguato per stimare in modo attendibile il valore commerciale attuale dell'immobile, in quanto consente di confrontare il bene oggetto della valutazione con immobili di recente oggetto di compravendita sul mercato libero. L'obiettivo è individuare il valore di mercato più probabile, ovvero quello che l'immobile potrebbe realisticamente ottenere in condizioni di libera contrattazione tra soggetti terzi indipendenti.

Il procedimento adottato tiene in attenta considerazione tutti i fattori che incidono sul valore del bene, siano essi di natura fisica, funzionale o urbanistica. In particolare, vengono esaminati:

- la collocazione urbanistica dell'immobile, ovvero il tipo di zona in cui è inserito
- l'ubicazione specifica all'interno del contesto edilizio e la sua accessibilità;
- la tipologia edilizia (ad esempio edificio indipendente, porzione di fabbricato, appartamento in condominio);
- l'esposizione solare e l'illuminazione naturale;
- la superficie utile complessiva, nonché l'eventuale presenza di spazi accessori (balconi, terrazzi, cantine, autorimesse);
- la presenza e la qualità degli impianti tecnologici (elettrici, idrici, di riscaldamento, ecc.) e il relativo stato di manutenzione;

- le finiture interne ed esterne, i materiali impiegati nella costruzione e l'eventuale presenza di elementi di pregio;
- la vetustà dell'immobile, intesa come l'età della costruzione;
- infine, il complessivo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile al momento della valutazione.

Attraverso l'analisi comparativa e la ponderazione di tutti i fattori sopra menzionati, il perito perviene a una stima il più possibile oggettiva e rispondente alle condizioni attuali del mercato immobiliare.

Di seguito vengono riportati alcuni dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Provincia: VERONA

Comune: LEGNAGO

Fascia/zona: Semicentrale/TERRANEGRA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI

Codice di zona: C2

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

D.1.13.3. Stima

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari, è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per beni simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo. Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, adeguamenti e correzioni di stima e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

Descrizione	Sup. comm.(mq)	€/mq	Valore del bene
Appartamento con autorimessa	149,00	800	€ 119.200,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO			€ 119.200,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

DEPREZZAMENTI	Valore del deprezzamento
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica edilizia e relativa sanzione	-€2.674,00
Detrazione per spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale.	-€700,00
Detrazione per spese di ripristino sub. 13	-€3.500,00
TOTALE DEPREZZAMENTI	-€6.874,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 112.326,00

Valore LOTTO UNICO

per la quota di 1/1 della piena proprietà

€ 112.000,00

(valore arrotondato)

(centododicimila,00)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 17/11/2025

Il perito estimatore

Architetto Andrea Zenaretti



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.3. Certificato storico di residenza
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Estratto storico del Catasto
- E.6. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.7. Titoli Abilitativi
- E.8. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.9. Fotografie degli interni
- E.10. Fotografie degli esterni