

Esecuzione Immobiliare	43_2025
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	TICINO SPV S.R.L.
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

ARCH. VALERIA ZALIN – valeriazalin@gmail.com – 3476912197

Custode Giudiziario

IVG di Verona - immobiliare@ivgverona.it - 045-9813484

ESPERTO STIMATORE: architetto VALERIA ZALIN

Vicolo Boscarello n. 16 – 37123 Verona

C.F. ZLNVL76M54G224R

P.IVA 03209140239

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

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA CODALUNGA N. 4 FRAZIONE VIGO – LEGNAGO	4
D.1.1	Proprietà	4
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	6
D.1.3	Descrizione dei beni	9
D.1.3.1	Contesto	9
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	9
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	19
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	20
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	21
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	24
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	25
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	25
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	25
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.8.3	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	26
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	26
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	26
D.1.13	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1	Consistenza	27
D.1.13.2	Criteri di stima	27
D.1.13.3	Stima	29
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	30
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	32

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 43_2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Fabbricato unifamiliare di civile abitazione su un solo livello con autorimessa e corte pertinenziale. Sup. commerciale mq 117,00
Ubicazione	Legnago (VR), frazione Vigo, Via Codalunga n° 4
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 66 mapp. n°: 407 sub. 1, sub 2 e sub 3.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 103.000,00
Stato di occupazione	Abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 12.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800 (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.

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Piena proprietà del bene oggetto di perizia del debitore sig.

C DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa e corte pertinenziale, componibile in un lotto unico.

D DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1 LOTTO UNICO - IMMOBILI SITI IN VIA CODALUNGA N. 4 FRAZIONE VIGO - LEGNAGO****D.1.1 Proprietà**

A partire dal ventennio anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento, in relazione alle unità immobiliari in oggetto, la titolarità dei beni colpiti è ricostruibile attraverso i seguenti passaggi:

- Al ventennio gli immobili oggetto di perizia erano di proprietà del sig. NATALI GIOVANNI, nato a Castelmassa (Ro) il 14/09/1939, C.F. NTLGNN39P14C207F, con usufrutto con diritto di accrescimento in favore di LUGARESİ ASSUNTA, nata a Bergantino (Ro) il 18/08/1906, C.F. LGRSNT06M58A795H e NATALI GIUSEPPE, nato a Castelmassa (Ro) in data 21/04/1901, ad essi pervenuti a seguito di **ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/06/1963**, numero di repertorio 7458, notaio Antonio Mastrogiovanni di Legnago, registrato il 26/06/1963 al n. 2333 vol. 148 mod. 1°, trascritto il 12/07/1963 al n. 11653/10044 di formalità da potere dei sig.ri MANTOVANI ERMINIO nato a Legnago (VR) il 27/04/1913, MANTOVANI MIRANDA nata a Legnago (VR) il 18/02/1942 e MANTOVANI FIORELLA nata a Legnago (VR) il 07/10/1943, per i diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

- Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 16/12/2006 a favore di NATALI GIOVANNI nato a Castelmassa (RO) il 14/09/1939, in morte di LUGARESİ ASSUNTA nata a Bergantino il 18/08/1906;

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

● Si segnala accrescimento del diritto di usufrutto del 24/02/1992 a favore di LUGARESÌ ASSUNTA nata a Bergantino il 18/08/1906, in morte di NATALI GIUSEPPE nato a Castelmasa il 21/04/1901.

Il presente diritto di usufrutto è stato acquistato in parte da _____ nato _____ e in parte da _____ nato _____ in _____ di _____ (Mn) in _____ del _____.

Per ciascuno, la quota dell'intero di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/06/2007**, numero di repertorio 140582/20017, notaio Sergio Macchi con sede in Legnago (Vr), registrato all'Ufficio di Legnago dell'Agenzia delle Entrate in data 03/07/2007 al n. 2354 serie 1T, trascritto il 04/07/2007 ai nn. 32535/18825 da potere di NATALI GIOVANNI, nato a Castelmasa (Ro) il 14/09/1939, C.F. NTLGNN39P14C207F.

In particolare i _____ e _____ aquisivano, in parti tra loro uguali, la piena proprietà del fabbricato di vecchia costruzione al piano terra di vani quattro più servizi ed accessori sito in Legnago, Via Codalunga n. 4, con locale ad uso garage, con annesso scoperto di pertinenza ad uso cortivo, il tutto distinto nel catasto del comune suddetto al foglio 66, mappale numero 407 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Per la quota restante di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili oggetto di perizia è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/10/2009**, numero di repertorio 23924/14025, notaio Berlini Claudio con sede in Legnago (Vr), registrato all'Ufficio di Legnago dell'Agenzia delle Entrate in data 21/10/2009 al n. 4564 serie 1T, trascritto il 22/10/2009 ai nn. 40105/24055 da _____ di _____ (Mn) in _____ del _____.

Si segnala che sia al momento dell'atto di compravendita del 25/06/2007 che dell'atto del 19/10/2009 il soggetto esecutato ha dichiarato di essere celibe.

L'esecutato ha contratto matrimonio con la _____ successivamente agli atti di acquisto del bene, in data 08/02/2016 a Legnago, scegliendo il regime della _____.

Tribunale di Verona E.J. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

separazione dei beni.

Non sono state registrate variazioni successive antecedenti la notifica dell'atto di pignoramento.

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

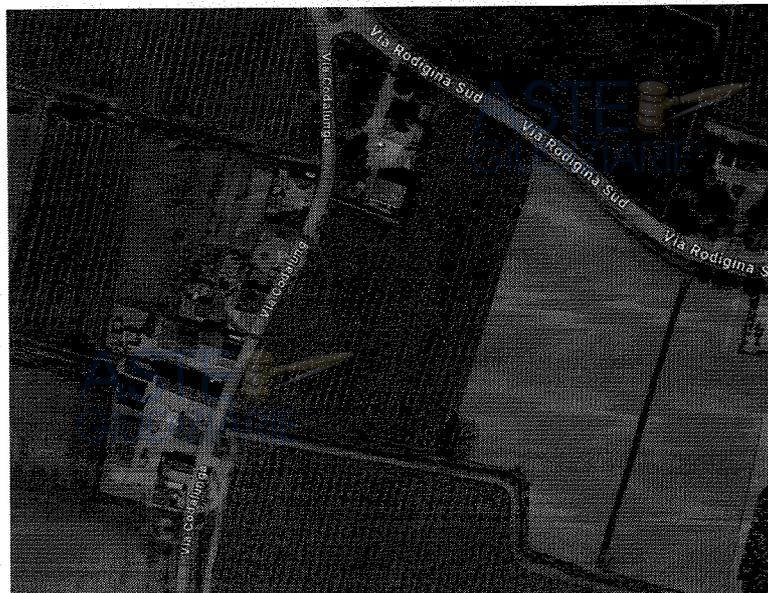
In data 08/04/2025 sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Legnago i seguenti documenti: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni (tra le quali regime patrimoniale), certificato di nascita e residenza, stato famiglia.

L'esecutato sia *[redacted]* Comune di Legnago, dove risiede dalla nascita.

In base a quanto desunto dai certificati di residenza e di stato di famiglia reperiti presso il Comune di Legnago il sia *[redacted]* risiede presso il bene pignorato dal 27-06-2007 unitamente alla moglie *[redacted]*.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Trattasi di un fabbricato unifamiliare con autorimessa e corte pertinenziale sito nel Comune di Legnago (Vr), località Vigo, in Via Codalunga n. 4.



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

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Comune di Legnago (Vr), Catasto Fabbricati:

- **foglio 66, particella 407, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, Superficie catastale: 98 mq; totale escluse aree scoperte: 98 mq, Rendita € 379,60, Via Codalunga n. 4, piano: T;**
- **foglio 66, particella 407, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Superficie catastale: 16 mq, Rendita € 43,80, Via Codalunga n. 4, piano: T;**
- **foglio 66, particella 407, sub 3, Bene comune non censibile, Via Codalunga n. 4, piano: T.**

Le unità immobiliari sopra descritte sussistono sul seguente Ente Urbano:

Comune di Legnago (Vr), Catasto Terreni:

- **foglio 66, particella 407, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,20 are.**

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.

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, Comune di Legnago, Foglio 66, mappale 407:

- a) All'impianto meccanografico del 17/04/1987 il bene risultava così censito:
- fg. 66, particella 214, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 4,20 are, Reddito Dominicale L. 8.064, Reddito Agrario L. 4.200.
- b) A seguito della Variazione del 03/06/2000 Pratica n. 116114 in atti dal 03/06/2000 (n. 2512.1/2000), con la quale sono stati soppressi i beni di cui al foglio 66 mappale 214, il bene risulta così censito:
- foglio 66, particella 407, qualità ENTE URBANO, Superficie 4,20 are.

Mappali fabbricati correlati: foglio 66, particella 407.

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, Foglio 66, mappale 407, sub 1:

- a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 28/09/1993 in atti dal 31/12/1993 (n.

Tribunale di Verona E.J. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

9356.2/1993) e risultava così censito:

- fg. 66, particella 407, Sub 1, Via Codalunga n. 4, piano T.

b) A seguito del CLASSAMENTO del 28/09/1993 in atti dal 28/11/1997 in data 21/11/97 (n. 9356/1993), il bene risultava così censito:

- foglio 66, particella 407, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, Rendita € 379,60, Via Codalunga n. 4, piano T.

c) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- foglio 66, particella 407, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, Superficie catastale: 98 mq; totale escluse aree scoperte: 98 mq, Rendita € 379,60, Via Codalunga n. 4, piano T.

Utilità comuni: foglio 66, particella 407 sub 3; mappali Terreni correlati: foglio 66, particella 407.

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, Foglio 66, mappale 407, sub 2:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 28/09/1993 in atti dal 31/12/1993 (n. 9356.2/1993) e risultava così censito:

- fg. 66, particella 407, Sub 2, Via Codalunga n. 4, piano T.

b) A seguito del CLASSAMENTO del 28/09/1993 in atti dal 28/11/1997 in data 21/11/97 (n. 9356/1993), il bene risultava così censito:

- foglio 66, particella 407, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Rendita € 43,80, Via Codalunga n. 4, piano T.

c) A seguito della VARIAZIONE per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015, il bene risulta così censito:

- foglio 66, particella 407, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, Superficie catastale: 16 mq, Rendita € 43,80, Via Codalunga n. 4, piano T.

Utilità comuni: foglio 66, particella 407 sub 3; mappali Terreni correlati: foglio 66, particella 407.

Catascio Fabbricati, Comune di Legnago, Foglio 66, mappale 407, sub 3:

a) il bene trae origine dalla COSTITUZIONE del 28/09/1993 in atti dal 22/10/1993 (n. 9356.1/1993) – CARICAMENTO ACCESSORI COMUNI e risultava così censito:

- fg. 66, particella 407, Sub 3, Via Codalunga n. 4.

b) A seguito della VARIAZIONE del 03/03/2015 Pratica n. VR0033188 in atti dal 03/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 8267.1/2015), il bene risulta così censito:

- foglio 66, particella 407, sub 3, bene comune non censibile, Via Codalunga n. 4, piano T. Utilità comune di: foglio 66, mappale 407, sub 1 e sub 2.

Mappali Terreni correlati: foglio 66, particella 407.

Coerenze: il mappale 407 confina a sud con la particella 88, ad est con Via Codalunga, a nord con la particella 193, ad ovest con la particella 389.

D.1.3 Descrizione dei beni**D.1.3.1 Contesto**

Gli immobili sono situati all'interno di un'area residenziale in zona agricola nella frazione di Vigo di Legnago, ricompresa tra i Comuni di Legnago e Villa Bartolomea, a sud-ovest del centro abitato di Legnago, a circa 47 km di distanza dal centro di Verona.

L'area su cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale e dista circa 1 km dai principali servizi della frazione di Vigo e 4,5 km dal centro più servito di Legnago, ove sono dislocate scuole, bar, negozi, alimentari, parco giochi, chiesa, farmacia.

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**Caratteristiche edilizie dei fabbricati**

Trattasi di beni siti nel Comune di Legnago (VR) collocati all'interno di un'area residenziale in zona agricola lungo una traversa di Via Rodigina Sud, in Via Codalunga n. 4, nella frazione di Vigo di Legnago.

I beni consistono in un fabbricato ad uso residenziale disposto su un livello fuori terra; completano il compendio un piccolo manufatto ad uso autorimessa e la corte esterna

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

pertinenziale che circonda il fabbricato sui quattro lati con maggiore estensione a sud dell'edificio.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dagli anni 1956-58 e successivamente ampliato nel 1959 e nel 1964; nel 2008 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con modifiche interne e prospettiche, realizzazione di cappotto, sostituzione di infissi e scuri ed adeguamento di finiture e impianti.

Il compendio è dotato di un unico ingresso, un cancello di tipo scorrevole motorizzato, carrabile e pedonale, insistente su Via Codalunga.

La corte comune è delimitata rispetto alla strada da muretto in calcestruzzo e pannelli in legno pressato e rispetto alle proprietà adiacenti da muretto in cemento e rete; è in parte pavimentata in battuto in cemento ed in parte adibita a prato; nella porzione a sud sono presenti due pergolati in legno coperti e parzialmente protetti da pannellature laterali.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura, le tramezzature interne in laterizio e/o cartongesso, il solaio in laterocemento, la copertura è realizzata a falde con struttura a muretti e tavelloni e manto in coppi; il sottotetto non abitabile è accessibile tramite lucernario direttamente dalla copertura.

Le facciate esterne, finite ad intonaco, presentano una distribuzione tradizionale di finestrate, di dimensioni adatte a garantire una sufficiente illuminazione/aerazione dei locali.



Vista del fabbricato da Via Codalunga



Fronte principale del fabbricato

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Unità abitativa sub 1- piano terra

L'unità immobiliare ha accesso direttamente dalla corte comune sul fronte principale sud tramite porta blindata protetta da pensilina, ed è composta da un vano ingresso che serve i locali soggiorno e cucina e da un corridoio che serve la zona notte, costituita da due camere e due bagni finestrati.

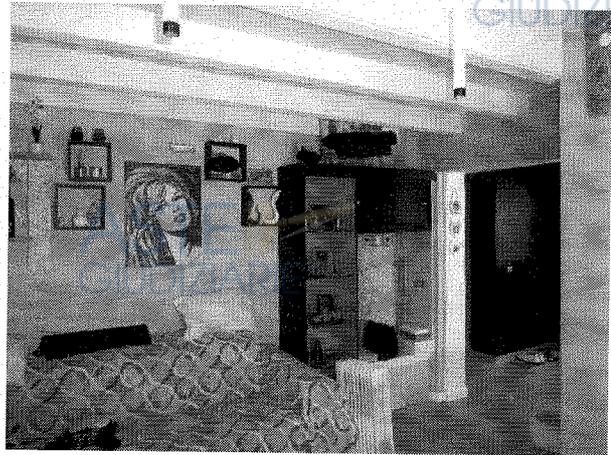
I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera e zanzariere, risalenti, secondo quanto riferito dall'esecutato in sede di sopralluogo, alla ristrutturazione del 2008, gli oscuramenti sono in scuri in pvc color grigio.

Le porte interne sono in legno, le pareti interne sono finite ad intonaco.

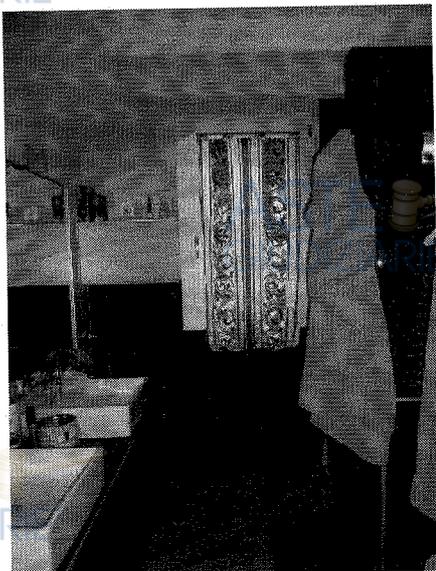
I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato nella zona giorno ed in parquet nelle camere e nei bagni, il rivestimento dei bagni e della cucina è in piastrelle in gres porcellanato; le altezze interne sono pari a 2,70 metri, con abbassamenti in cartongesso e a travi e travetti in legno nella porzione centrale dell'abitazione.



Soggiorno



Soggiorno



Bagno



Cucina



Camera



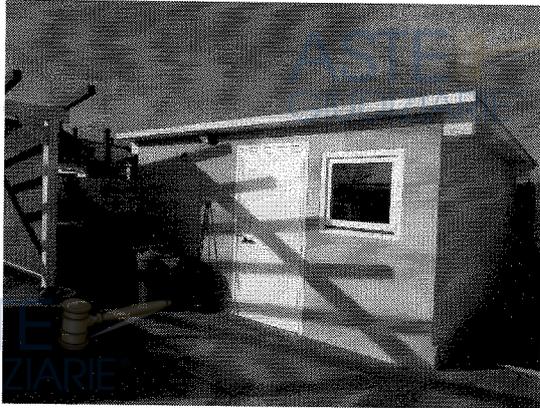
Camera

Manufatto ad uso autorimessa sub 2:

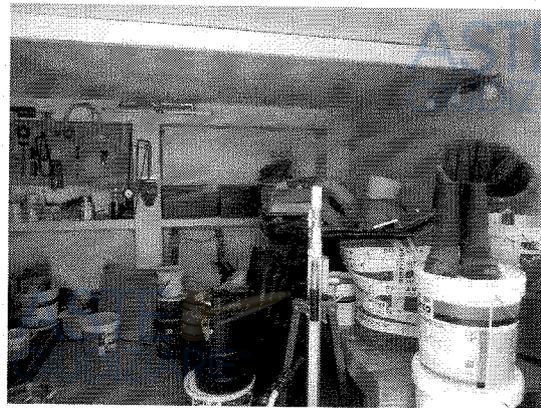
Il piccolo edificio presenta forma rettangolare/quadrata e dimensioni interne pari a circa 3,85 x 4,15 metri ed altezza media interna pari a circa 2 metri, con copertura lievemente inclinata realizzata con pannelli sandwich. È localizzato all'interno della corte pertinenziale sub 3, pavimentato in gres porcellanato e dotato di una porta di accesso opaca e di una finestra sul fronte principale; all'interno è stato ricavato un piccolo vano ad uso bagno.

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

È stato presumibilmente edificato da precedenti proprietari prima del 1993, anno in cui è stato accatastato, demolito a seguito di accertamento nel 2021 e ripristinato in tempi recenti.



Fronte principale del fabbricato



Vista interna

Caratteristiche strutturali immobile				
	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	laterizio	muratura portante	buone	no
coperture	laterizio	muretti e tavelloni	discrete	si
	coppi	a falde		
solai	laterizio e cemento	laterocemento	buone	no
Caratteristiche edilizie e costruttive				
	materiale	tipologia	condizioni	protezione
muri esterni	intonaco	malta	molto buone	intonaco
infissi esterni	pvc	ante	molto buone	vetrocamera
oscuramenti	pvc	scuri	molto buone	vernice
infissi interni	legno	battente/scorrevole	molto buone	vernice
muri interni	laterizio	alveolare 10 cm	molto buone	intonaco
pavimentazione interna	legno/gres	varie	molto buone	si
pavimentazione autorimessa e cantine	gres	piastrelle	molto buone	si
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	molto buone	si
rivestimenti cucina	gres	piastrelle	molto buone	si
pavimenti camere	legno/laminato	parquet	molto buone	si
parti comuni	cemento/prato	varie	discrete	si

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Complessivamente lo stato di conservazione dell'abitazione sub 1 è molto buono; i recenti interventi realizzati all'interno ed all'esterno dell'involucro edilizio hanno migliorato gli standards prestazionali di contenimento energetico dell'abitazione; non sono stati tuttavia effettuati interventi in copertura a parte la sistemazione dei coppi esistenti.

Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti sono presenti, sottotraccia, funzionanti e risalenti, secondo quanto riferito dall'esecutato nel corso del sopralluogo, alla ristrutturazione del 2008; 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 completo di prese e punti luce adeguati alle esigenze di ciascun ambiente, è allacciato, tramite contatore, alla rete di fornitura pubblica.

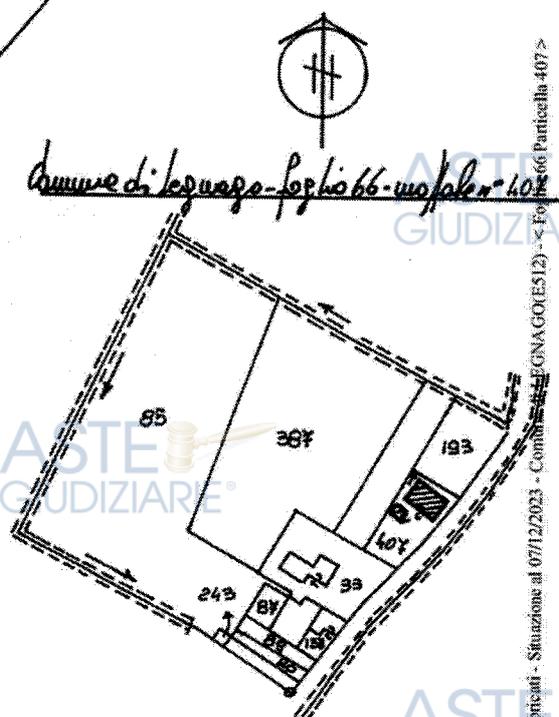
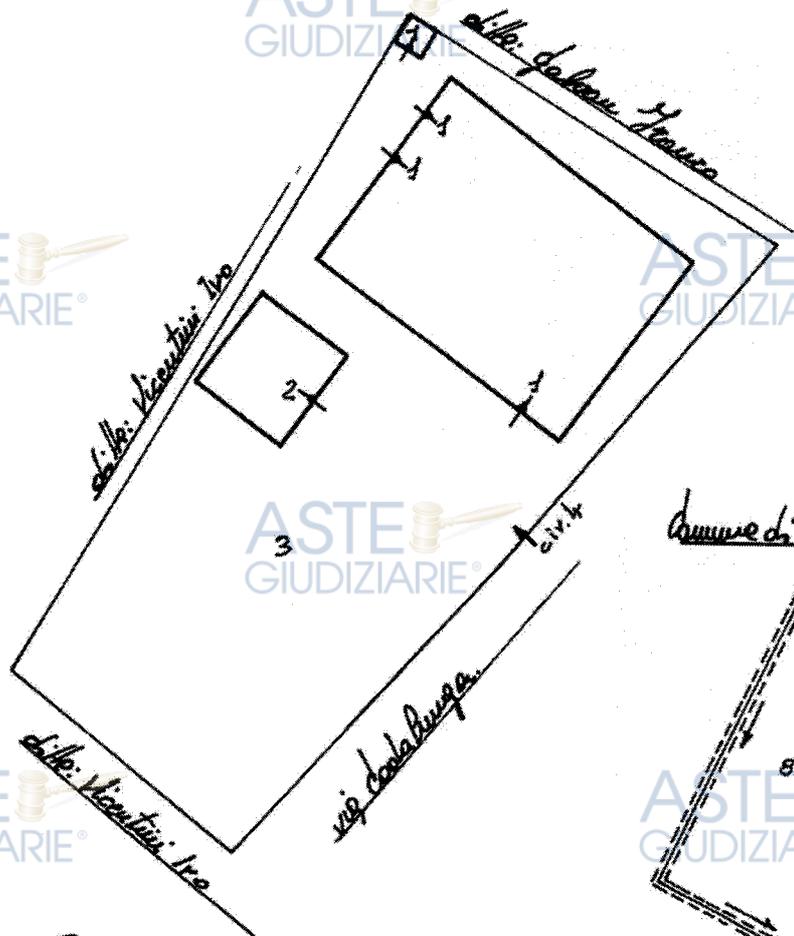
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; la caldaia è stata rimossa ed attualmente i radiatori presenti non sono funzionanti; l'appartamento è riscaldato tramite camino a legna con bocchette presenti in ogni stanza. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico localizzato sul retro del fabbricato, protetto da un manufatto posticcio in pannelli in legno.

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento a split e non è presente impianto di allarme.

Caratteristiche impiantistiche				
	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
antenna televisiva	si	---	---	---
allarme	no	---	---	---
condizionamento	a split	---	molto buone	---
gas	sottotraccia	da rete	molto buone	no
elettrico	sottotraccia	da rete	molto buone	no
acqua calda sanitaria	autonomo sottotraccia	boiler elettrico	molto buone	no
termico	autonomo sottotraccia	camino a legna	molto buone	no
telefonico	sottotraccia	da rete	n.d.	---
fognatura	condotte pvc	rete comunale	n.d.	---

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: IVG di Verona

Il fabbricato non è allacciato alla rete idrica comunale; è presente un pozzo e l'autoclave è localizzata all'interno del bagno del manufatto sub 2.



Pianta Piano Terra.

Bravo Altopale scale 1:2000

<p>Stipendi Subalterni uoffale n° 407</p> <p>Sub 1- Appartamento piano piano terra.</p> <p>Sub 2- Garage piano piano terra.</p> <p>Sub 3- Corte Comune bene non contribuibile ai sub 1</p> <p>Sub 2.</p>
--

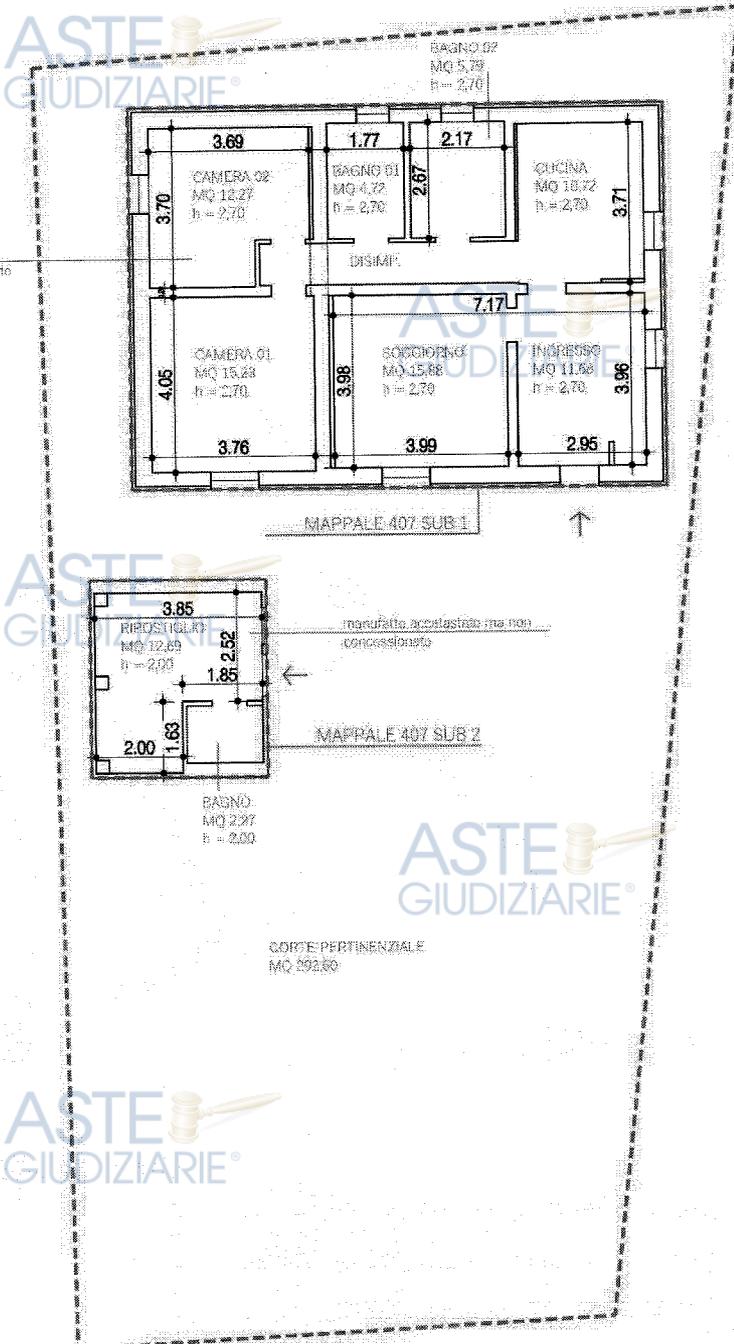
Prot. 9356

Ultima planimetria in atti
 data presentazione: 28/09/1991 - Data: 07/12/2023 - n° 1192/08 - Richiedente: Telematico

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2023 - Comune di GNAQUE (ES12) - Foglio 66 Particella 407 >

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: IVG di Verona

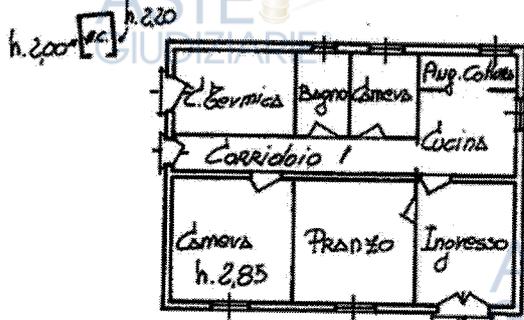
diffinita in nome e prospettiva
rispetto all'ultimo stato concessionato



PIANO TERRA
FOGLIO 66, PARTICELLA 407 SUB 1, SUB 2 E SUB 3

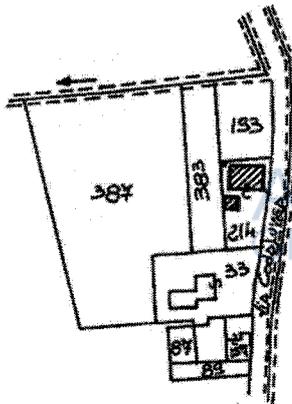
Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Planimetria di u.i.u. in Comune di LEGNAGO via COOLALONGA civ. 4



Stessa Ditta

Planta Piano Terra.



Bravo allo pala scala 1:2000

ORIENTAMENTO

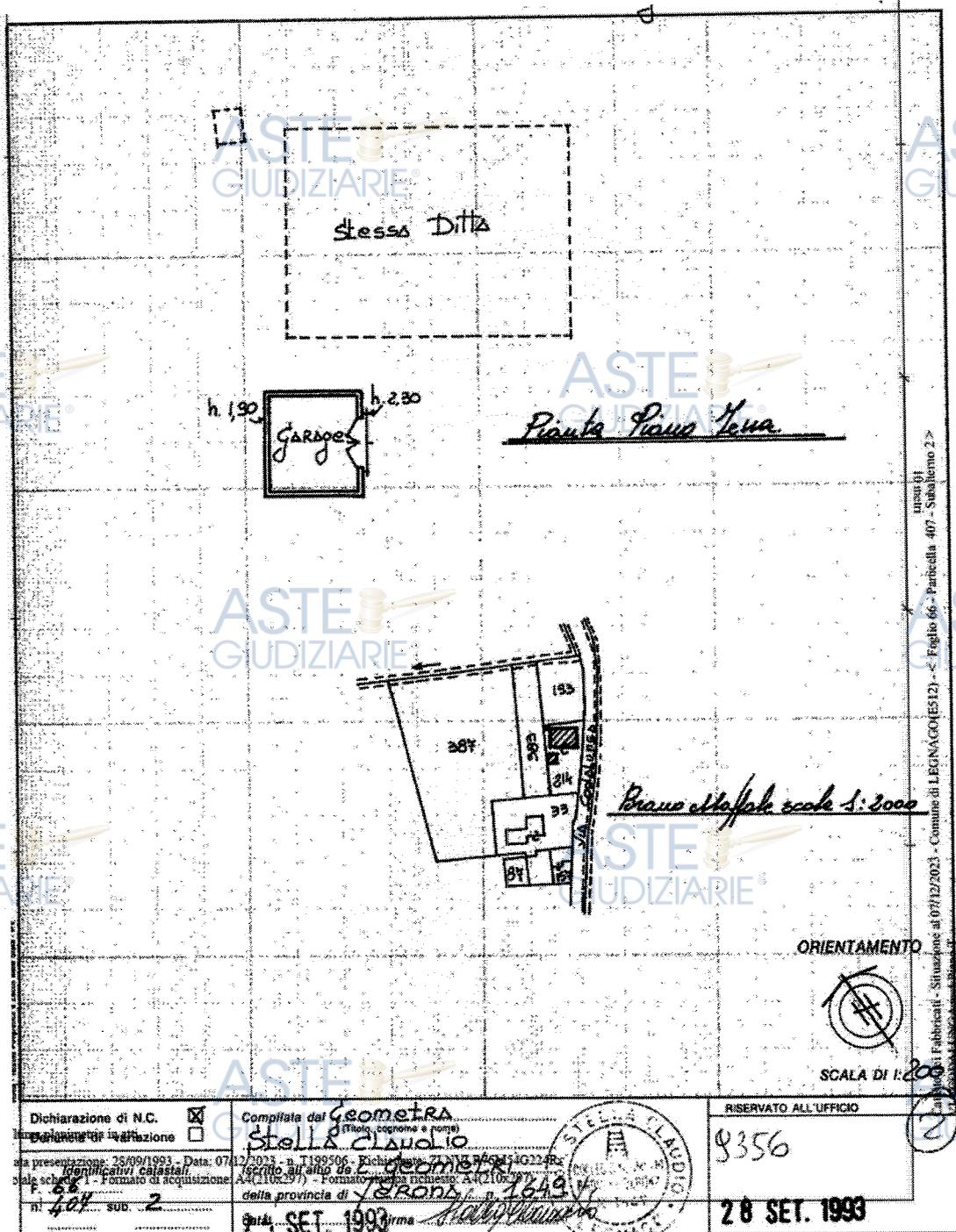


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Di variazione <input type="checkbox"/>	<u>Stella Claudio</u>	9356
La presentazione: 28/09/1993 - Data: 07/12/2023 - n. T199505 - Registro: 71331676154G224R	Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u>	
Scale: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di <u>Verona</u> , n. <u>2642</u>	
n. <u>604</u> sub. <u>1</u>	data <u>07/12/2023</u> Firma <u>Stella Claudio</u>	28 SET. 1993

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: IVG di Verona

Firmato Da: ZALIN VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c89308cd4dc222a1c8abf17a7c2d4193



Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
 Giudice: Dott. Attilio Burti
 Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
 Custode: IVG di Verona

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

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sono presenti beni condominiali; la corte pertinenziale è dotata di individuazione catastale autonoma ed accatastata con il sub 3 - bene comune non censibile.

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

L'accesso al lotto è collocato lungo Via Codalunga ed insiste sul lato est della corte pertinenziale dei beni oggetto di perizia: trattasi di un unico cancello carrabile, che funge anche da ingresso pedonale.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

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;
- art. 20 - Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi veronesi;
- art. 24 - Viabilità / Fasce di rispetto (D.L. 30 Aprile 1992, n. 285 art. 16 commi 2 e 3);

Tavola 3: Carta delle Fragilità:

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

- Art. 40 – Area Idonea;
- 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.- Fasce di rispetto della viabilità;
- Art. 45.12 N.T.O.- ZONE E a destinazione agricola: Zona E2 – agricola di elevata utilizzazione.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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 difformità:

- la distribuzione interna del fabbricato sub 1 non è stata aggiornata rispetto alle variazioni effettuate nel 2008 e riporta ancora le suddivisioni precedenti;
- le finestrate del fabbricato sub 1 corrispondono solo in parte allo stato dei luoghi;
- all'interno della planimetria sub 1 è rappresentato un wc esterno che è stato nel tempo demolito;
- la distribuzione interna del vano garage e le forometrie non corrispondono allo stato dei luoghi; inoltre il fabbricato in muratura sub 2 seppur accatastato non è stato autorizzato da una licenza edilizia.

È presente presso gli Archivi Catastali l'elaborato planimetrico relativo all'intero compendio, non aggiornato con le ultime modifiche effettuate (gli accessi non sono corrispondenti ed è rappresentato il wc sul retro).

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

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

Per l'aggiornamento catastale della planimetria sub 1 e dell'elaborato planimetrico è

possibile prevedere sommariamente una somma complessiva di € 800,00.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

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

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 162 prof. n. 687 del 02/02/1956** per la costruzione di una casa di civile abitazione in Vigo di Legnago, ditta sig. Buoso Sergio;
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' PROVVISORIO prof. n. 671 del 22/01/1958** relativo alla parte costruita della casa di nuova costruzione in Vigo di Legnago, Via Codalunga, Sezione G, foglio 6, mappale 193-e, ditta sig. Buoso Sergio (rimaneva da costruire un locale per i servizi igienici);
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 180/59 prof. n. 3425 del 15/04/1959** per l'ampliamento di un fabbricato in Vigo di Legnago, località Feniletto ditta sig. Mantovani Erminio;
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' prof. n. 3970 del 15/06/1959** per i locali di nuova costruzione della casa ampliata sita in Vigo – Via Finiletto, distinta al Catasto di Legnago alla Sezione G, foglio 7, mappale 193 I, ditta sig. Mantovani Erminio;
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 119/64 prof. n. 2819 del 08/05/1964** per costruzione di un locale e modifica di uno preesistente in un fabbricato in Vigo di Legnago, ditta sig. Natali Giovanni;
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 136/71 prof. n. 3945 del 16/03/1971** per i locali di nuova costruzione della casa ampliata composta da n. 4 vani utili e n. 5 accessori sita in Vigo di Legnago – Via Rodigina, distinta al Catasto di Legnago alla Sezione G, foglio 6, mappale 216, ditta sig. Natali Giovanni;
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 348/08 prof. n. 20538 del 20/06/2008 (annullata) e sostituita dalla D.I.A. prof. n. 22964 del 11/07/2008** per lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato unifamiliare in Vigo di Legnago, Via Codalunga n. 4, distinto al Catasto di Legnago al foglio 66, mappale 407, di

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

- **ACCERTAMENTO DI VERIFICA EDILIZIA, pratica edilizia e tutela ambiente n. 109/2020 del 04/11/2020** per verifica delle modifiche apportate al muretto di recinzione ed all'interno dell'autorimessa sub 2, della presenza di manufatti quali tettoie e casetta per ricovero attrezzi, di una platea in calcestruzzo, di una piccola piscina interrata e di un vano tecnico, di modifiche all'interno dell'abitazione sub 1 quali la realizzazione di un soppalco interno presso il complesso immobiliare sito in Via Codalunga n. 4, ditto sig.

- **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE n. 144 del 04/05/2021** per **OPERE ABUSIVE** realizzate in assenza di licenza edilizia presso il complesso immobiliare sito in Via Codalunga n. 4, ed in particolare riguardante i manufatti quali tettoie e casetta per ricovero attrezzi, la platea in calcestruzzo, il vano tecnico, le modifiche all'interno dell'abitazione sub 1 quali la realizzazione di un soppalco interno e la demolizione di un muro portante, l'edificio adibito a cucina, ripostiglio e bagno sub 2 (per il quale non è stato a suo tempo rilasciato idoneo titolo edilizio nonostante sia stato accatastato). In merito alla recinzione il proprietario ha provveduto al pagamento della relativa sanzione amministrativa al fine di regolarizzarne la realizzazione in quanto l'opera è stata ritenuta conforme.

- **PARZIALE PROROGA di 60 giorni del 04/08/2021 DEI TERMINI DELL'ORDINANZA n. 144 del 04/05/2021 DI DEMOLIZIONE** di opere abusive in Via Codalunga n. 4 riguardanti l'edificio adibito a cucina, ripostiglio bagno sub 2 per opportune verifiche presso gli archivi comunali;

- **COMUNICAZIONE CONCLUSIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO** prot. n. 26111 del 13/02/2022 relativo all'accertamento edilizio di opere abusive realizzate in Via Codalunga n. 4 a seguito del sopralluogo di verifica di attuazione delle ordinanze sopra citate.

Si rende noto che dalle ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Legnago non è stata reperita la pratica edilizia relativa all'ampliamento del blocco a sud-ovest, avvenuto nel periodo intercorso tra la presentazione della pratica del 1959 e quella relativa all'ultimo ampliamento del 1964.

Si precisa tuttavia che non si può escludere in modo assoluto l'esistenza di ulteriori permessi

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zallin
Custode: IVG di Verona

edilizi in quanto gli Archivi Comunali risultano talvolta incompleti.

L'immobile è stato edificato ante 1967, come risulta dall'elenco pratiche edilizie sopra menzionato e da quanto dichiarato nell'atto di provenienza del bene.

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

Difformità riscontrate:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle licenze edilizie sopra menzionate sono state riscontrate le seguenti difformità relative al compendio oggetto di procedura:

- 1_ al piano terra del fabbricato sub 1 l'ampliamento del blocco a sud-ovest di dimensioni pari a circa 4x4 metri non è stato autorizzato da relativa pratica edilizia;
- 2_ le misure interne del fabbricato principale sub 1 sono lievemente diverse da quelle rappresentate nelle diverse pratiche edilizie; sono state realizzate contropareti isolanti interne lungo i muri perimetrali e la tramezza tra bagno e lavanderia (secondo bagno nello stato dei luoghi) è spostata;
- 3_ è stato realizzato un cappotto esterno non previsto ed alcune finestre non corrispondono a quanto rappresentato nell'ultimo stato assentito: in una camera da letto è stata chiusa una finestra e dimensioni e posizionamento delle aperture sono lievemente differenti.
- 4_ Il vano garage sub 2 adiacente al fabbricato principale ed oggetto di ingiunzione alla demolizione n. 144 del 04/05/2021 è stato ricostruito successivamente al sopralluogo che ha concluso l'ordinanza di demolizione senza presentazione di apposita pratica edilizia. Nelle diverse pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato inoltre l'edificio ad uso autorimessa non è mai rappresentato.
- 5_ sul retro del fabbricato sub 1 è stato realizzato un manufatto posticcio a protezione del boiler non assentito.

Possibilità di regolarizzazione:

Da quanto è emerso dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio Tecnico Edilizia

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Privata del Comune di Legnago, per quanto concerne l'ampliamento senza titolo di cui al **punto 01**, essendo localizzato verso l'interno del lotto e non verso la strada, potrà essere sanato, nonostante il vincolo di fascia di rispetto stradale, previa presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Analogamente potranno essere sanate le opere interne e prospettiche eseguite in difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato concessionato riportate ai **punti 02, 03 e 04** del precedente elenco, al fine di legittimare lo stato dei luoghi, con pagamento dell'oblazione minima di 1.032 €.

Per la regolarizzazione edilizia è possibile prevedere sommariamente una somma complessiva pari a **€ 7.000,00**, comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni.

Per quanto riguarda invece il **punto 04** del precedente elenco, il manufatto non rispetta la distanza di 10 metri dal fabbricato principale finestrato né le distanze di 5 metri dal confine; il complesso residenziale si trova inoltre in fascia di rispetto stradale ed il bene abusivo non rispetterebbe la necessaria doppia conformità; non può quindi essere sanato. Anche il manufatto posticcio di cui al **punto 05** dovrà essere rimosso.

Sarà quindi necessario procedere alla demolizione dei manufatti abusivi con mezzi meccanici, ed al conferimento in discarica del materiale di risulta con un importo indicativo stimato pari a **5.000 €**.

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.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato _____, che vi risiede unitamente alla moglie _____, come confermato da quanto indicato nello stato di famiglia.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Verona, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

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 CONTRO NN. 32536/7840 del 04/07/2007 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25/06/2007, numero di repertorio 140583/20018, Notaio Macchi Sergio con sede in Legnago (Vr), a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Bologna, codice fiscale 12931320159 contro i sig.ri

per i diritti pari a € 102.200,00

Capitale € 68.120,00 - totale € 102.200,00, durata 15 anni, gravante sui beni oggetto di procedura.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Verona il 23/09/2023, repertorio n. 6735/2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data **02/11/2023** ai nn. 44629/33332 R.G./R.P., a favore di TICINO SPV S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 16030641001 contro il sig. ~~_____~~ a carico dei beni oggetto di procedura.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso da Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Verona il 13/02/2025, repertorio n. 983/2025, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verona in data **28/02/2025** ai nn. 7268/5151 R.G./R.P., a favore di TICINO SPV S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 16030641001 contro il sig. ~~_____~~ a carico dei beni oggetto di procedura.

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

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

Nessuno.

D.1.8.3 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

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.

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

Il bene pignorato non è un immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Il compendio è stato pignorato per la quota della piena proprietà.

D.1.13 Valutazione del lotto

Si procede nei seguenti paragrafi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

D.1.13.1 Consistenza

Tabella di calcolo della superficie commerciale				
DESTINAZIONE	superficie netta	superficie lorda	coefficiente di ragguglio	superficie commerciale
piano terra sub 1 h 2,70				
ingresso	11,68	15,91	1	15,91
soggiorno	15,88	19,91	1	19,91
cucina	10,72	15,04	1	15,04
disimpegno	5,83	6,89	1	6,89
camera 1	15,23	20,21	1	20,21
camera 2	12,27	17,2	1	17,20
bagno 1	4,72	6,33	1	6,33
bagno 2	5,79	7,49	1	7,49
corte pertinenziale esterna sub 3	292,6	292,6	0,1/0,02	7,85
piano terra sub 2 h 2,00				
ripostiglio	12,69	15,24	0,02	0,30
bagno	2,27	3,18	0,02	0,06
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 1, SUB 2 e SUB 3				117,20

Nota:

Si segnala che il coefficiente di ragguglio utilizzato per il locale autorimessa esterna è pari a 0,02, corrispondente a quello usato per il resto della corte, in quanto il manufatto non è stato autorizzato previa licenza edilizia e non è attualmente sanabile.

D.1.13.2 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

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

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

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

- 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.

D.1.13.3 Stima

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:

2° semestre 2024

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

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

Tabella sintetica dei valori unitari di mercato al mq di superficie

	valore minimo	valore massimo	valore medio
OMI 2° semestre 2024 cod. zona D1 - ville e villini- stato conservativo normale	€ 960	€ 1.400	€ 1.180
mercato immobiliare attuale	€ 627	€ 1.500	€ 1.054
VALUTAZIONE MEDIA PONDERATA			€ 1.100
Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore intero medio ponderato
Fabbricato unifamiliare	117,2	€ 1.100	€ 128.920
VALUTAZIONE ARROTONDATA			€ 129.000

Fonti d'informazione per la stima:

Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Verona

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) 2° sem.2024

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

Agenzie immobiliari locali ed osservatori del mercato immobiliare.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale: **€ 12.800,00**;
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: apparentemente nessuna;
- Riduzione del valore per assenza della garanzia dei vizi per il bene venduto: adeguamento del 10 %: **€ 12.900**;
- Altri adeguamenti: nessuno;
- Oneri giuridici: le spese, le imposte ed i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Tribunale di Verona E.J. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 nello stato di fatto in cui si trova:

129.000 €

- Valore dell'immobile per la quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: 129.000 - (12.800 + 12.900) = € 103.300, arrotondati ad **€ 103.000.**

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

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, 02/05/2025

Il perito estimatore

Arch. Valeria Zalin

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Valeria Zalin
n° 1762
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Valeria Zalin

Tribunale di Verona E.I. n. 43/2025 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Valeria Zalin
Custode: IVG di Verona

E ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE
- E.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO
- E.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO
- E.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO
- E.5 CERTIFICATI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
- E.6 PLANIMETRIE CATASTALI
- E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO
- E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
- E.9 TITOLI ABILITATIVI
- E.10 PIANI URBANISTICI
- E.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)
- E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI
- E.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI
- E.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE