

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

Esecuzione Immobiliare | 47/2025

Giudice | Dott.ssa Paola Salmaso

Creditore procedente |

Parte eseguita |

LOTTO UNICO

*Esperto Stimatore***Geometra Roberto ZANDONA'** e-mail: geometrazandona@gmail.com*Custode Giudiziario***Avv. Nicole GIORDANI** e-mail: avvnicolegiordani@gmail.com Tel. 045596180**Studio Tecnico Peritale ZANDONA'****Geometra Roberto ZANDONA'**

Via Cherubina, 2/a- 37060 – S.Giorgio in Salici- Sona (Vr)

C.F. ZNDRRT66H06L781U

P.IVA 02178770232

e-mail: geometrazandona@gmail.com – PEC: roberto.zandona@geopec.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	4
C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D.DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	4
D.1. LOTTO UNICO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	5
D.1.3. Descrizione dei beni	7
D.1.3.1. Contesto.....	7
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	7
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	24
D.1.5 Situazione catastale dell'immobile	26
D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile	26
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	27
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti.....	27
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	28
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	28
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:	28
D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	28
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	28
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	28
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	29
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	29
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.13. Valutazione del lotto	30
D.1.13.1. Consistenza	30
D.1.13.2. Criteri di stima.....	30
D.1.13.3. Stima	31
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	31
E.ALLEGATI LOTTO UNICO	32

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 47/2025
Lotto	unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento ubicato al piano 1* di un condominio di tre piani abitativi, cantina ubicata nell'interrato e, in corpo di fabbrica staccato, è ubicato al PT, il garage. Sup. commerciale mq 79,24
Ubicazione	Legnago (VR) loc. Porto di Legnago, in Via Nino Bixio, 30
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 26 particella 789 subb. 7-8 (alloggio e cantina) e particella 621 sub.5 (garage)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 88.000,00
Stato di occupazione	Occupato (v. D.1.7.)
Irregolarità edilizie	* (v. D.1.6.)
Irregolarità catastali	Non presenti
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. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



B.DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

In ditta a:

- (CF) nato in il

Diritto : proprietà per 1/1

C.DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Dopo aver visionato i luoghi e preso atto della consistenza, si ritiene che il bene non sia divisibile in quanto trattasi di un unico immobile residenziale, con accesso unico esterno e relativa pertinenza accessoria legata alla residenza.

D.DESCRIZIONE DEL LOTTO**D.1. LOTTO UNICO****D.1.1. Proprietà**

Dalla certificazione notarile in atti, opportunamente verificata, ove sono stati presi in esame le provenienze del ventennio anteriore alla data del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

* pervennero all'esecutato nato il in C.F.
per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Alberti Luigi da Legnago (VR), in data 26/06/2007 rep. n. 102488/18078 e trascritto il 17/07/2007 ai n.ri 34806/20155 da potere di nata il a

* pervennero alla signora nata il a
per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Legnago (VR), in data 06/08/2002 rep. n. 56/538 e trascritto il 16/11/2002 ai n.ri 46978/32386 in morte di nato il a C.F. e deceduto il - eredità devoluta in virtù di testamento pubblicato con atto ai rogiti del notaio Alberti Luigi da Legnago (VR), in data 26/03/2002 rep.n. 91646 e trascritto il 16/09/2002 ai n.ri 37641/25924.
(con atto per causa morte ai rogiti del notaio Alberti Luigi da Legnago (VR) in data 26/06/2007 rep.n. 102488/18078 e trascritto il 17/07/2007 ai n.ri 34807/20156, risulta accettazione tacita di eredità in morte di da parte dell'erede)



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

Dalle certificazioni anagrafiche richieste risulta che, l'esecutato:

- _____ nato in _____ il _____
è residente in _____ a _____ di stato civile coniugato con _____
con matrimonio contratto il _____ a _____

Annotazioni a margine risulta: nulla

Lo stato di famiglia è allegato al presente elaborato peritale (v. E.2.)

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della venditaDATI CATASTALI

In ditta all' esecutato:

- _____ nato in _____ il _____ Diritto : _____
proprietà per 1/1

COMPENDIO PIGNORATO

- **Appartamento** distinto al CF. Comune di Legnago (VR) in Via Nino Bixio,30 - **fg. 26 particella 789 sub 7**- Cat : A/3 cl. 2 , vani 5,0 R.C. € 271,14 sup.cat. 73 mq, piano 1.
- **Cantina** distinto al CF. Comune di Legnago (VR) in Via Nino Bixio,30- **fg. 26 particella 789 sub 8**- Cat : C/2 cl. 1 , R.C. € 5,42 sup.cat. 5 mq, piano S1.
- **Garage** distinto al CF. Comune di Legnago (VR) in Via Placido Zurla, **fg. 26 particella 621 sub 5**- Cat : C/6 cl. 8 R.C. € 71,89 consistenza 12 mq piano T.

DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA

Con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, contenuta nell'incarico conferitomi, è stata redatta una pratica di variazione catastale n. VR0197056 del 16/07/2025.

Si precisa che i dati catastali dell'appartamento sito in Legnago (VR), Via Nino Bixio 30, identificato al foglio 26 particella 789 subalterno 7, e della cantina al subalterno 8, non

corrispondono a quelli riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione. Tuttavia, tali dati consentono comunque l'individuazione dei beni.

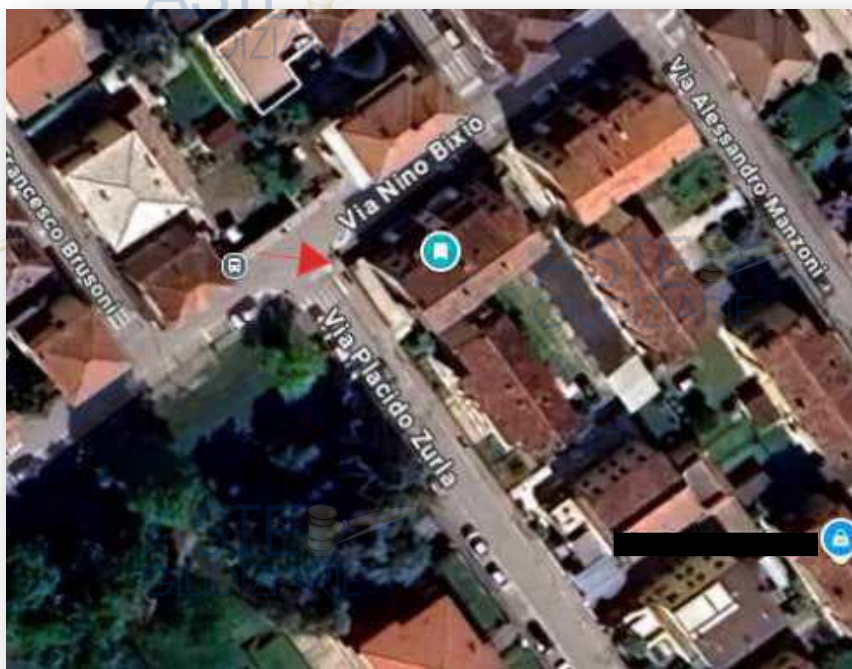
Per contro, il garage sito in Legnago (VR), Via Placido Zurla, identificato al foglio 26 particella 621 subalterno 5, corrisponde regolarmente ai dati contenuti negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione.

CONFINI

Dall'estratto di mappa, da nord in senso NESO: via Nino Bixio, map. n. 687, mapp. n. 621-1331, via P.Zurla. Salvo altri più precisi o recenti.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Legnago (VR) in Via Nino Bixio, 30 della loc.tà. Porto di Legnago, con ingresso pedonale dalla medesima via, mentre l'accesso carraio avviene da via Placido Zurla:



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova in Comune di Legnago (VR) in Via Nino Bixio,30, in loc. Porto di Legnago, in una zona decentrata rispetto al centro del comune ma comunque densamente abitata e dove sono presenti tutti i servizi necessari (supermercati, banche, poste, scuole) ed è discretamente servita dal servizio di trasporto pubblico.

Le principali arterie di collegamento sono le strade intercomunali, Via Nino Bixio e via Placido Zurla.

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

Il compendio immobiliare pignorato, trattasi di un appartamento ubicato al piano primo una palazzina di n° 6 alloggi realizzata tra le vie N. Bixio e P. Zurla, a fine degli anni '50 dallo ex I.A.C.P. di Verona e non risulta dotato di impianto di ascensore.

La struttura portante risulta presumibilmente in cemento armato con tamponamenti in laterizio, mentre il manto di copertura è a falde inclinate, non completamente visibile, ma riconducibile alla tipologia in coppi.

Le facciate presentano finitura in intonaco civile tinteggiato, attualmente in mediocre stato di conservazione: si riscontrano diffuse scoloriture, fessurazioni dell'intonaco e degrado localizzato, dovuto all'azione degli agenti atmosferici e all'assenza di interventi manutentivi recenti.

Gli infissi esterni, in legno con avvolgibili in PVC, appaiono usurati e non più rispondenti agli attuali standard di efficienza energetica e tenuta all'aria/acqua.

I balconi mostrano segni di degrado dei parapetti metallici, in parte ossidati, con presenza di colature di ruggine lungo le murature sottostanti. Anche le modanature perimetrali risultano danneggiate o parzialmente distaccate.

Nel complesso, lo stato di conservazione esterna dell'edificio può essere definito mediocre, con la necessità di programmare nel medio periodo interventi di manutenzione straordinaria, volti al rifacimento delle facciate, alla sostituzione degli infissi e alla messa in sicurezza degli elementi aggettanti (balconi, ringhiere, parapetti). L'unità immobiliare si presenta in condizioni complessivamente modeste, con finiture non recenti e uno stato manutentivo che richiede interventi di riqualificazione.

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



I pavimenti interni risultano essere stati rifatti nel tempo con materiali di tipo economico, privi di particolare pregio estetico. Si trovano in normale stato manutentivo, con usura compatibile con l'età e l'uso, ad eccezione dei pavimenti dei poggioli, che mostrano evidenti segni di degrado e deterioramento superficiale. Le porte interne, sebbene sostituite rispetto alla dotazione originaria, versano in scarso stato di manutenzione: presentano scritte a penna, graffi e altri segni d'usura che ne compromettono l'aspetto e, in alcuni casi, la funzionalità. Gli infissi interni risultano vetusti e obsoleti, con evidenti segni di degrado, vernice scrostata, e caratteristiche non più conformi agli attuali standard funzionali ed estetici.

I rivestimenti del bagno e della cucina sono stati rifatti, ma anche in questo caso con materiali economici, standard e privi di particolare qualità, indice di un intervento di manutenzione contenuto e non orientato a una valorizzazione significativa dell'immobile. Le pareti interne presentano segni di umidità, distacchi di intonaco e alterazioni cromatiche, soprattutto in corrispondenza dei locali di servizio e delle pareti perimetrali. È presente all'interno un'unità split per la climatizzazione estiva, installata in ambiente principale, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità, ma che costituisce comunque un elemento impiantistico accessorio.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo termoa autonomo, alimentato da caldaia a condensazione marca Savio. I radiatori in alluminio, seppur funzionanti, si presentano vetusti e in stato di usura avanzata.

Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario) risultano obsoleti e non conformi agli attuali standard normativi e prestazionali, con distribuzione e componentistica superata.

Nel complesso, lo stato manutentivo interno è da ritenersi mediocre, con necessità di interventi mirati e progressivi su finiture, infissi, impianti e dotazioni tecnologiche, al fine di riportare l'immobile a condizioni funzionali, abitative e di decoro adeguate.

Il garage in esame è parte integrante di un corpo di fabbrica indipendente, staccato dal fabbricato abitativo principale, composto da più autorimesse contigue e realizzato fuori terra.

L'accesso carrabile al blocco avviene direttamente da via P.Zurla, mediante ingresso non custodito.



Le porte basculanti, comprese quella del garage oggetto della presente relazione, presentano segni evidenti di corrosione, deformazione e degrado meccanico, con difficoltà di apertura/chiusura e potenziali rischi per la sicurezza.

Le murature esterne evidenziano distacchi di intonaco, presenza di muffe, infiltrazioni e umidità di risalita.

L'area esterna di pertinenza risulta in stato di abbandono, con presenza di vegetazione.

L'interno del garage è fortemente ingombro da materiali accatastati, oggetti dismessi e componenti potenzialmente infiammabili, rendendo difficoltoso l'accesso e annullando la funzione originaria di ricovero veicoli.

Si segnala l'assenza di impianti elettrici funzionanti, con condizioni interne che possono configurare un pericolo per l'incolumità e un potenziale rischio d'incendio.

L'intero corpo di fabbrica, incluso il garage oggetto della consulenza, è coperto con lastre ondulate in cemento-amianto (eternit), in evidente stato di degrado e annerimento superficiale. Le criticità rilevate comprendono:

- Degrado fisico delle lastre, con rischio concreto di rilascio di fibre aerodisperse.
- Mancanza di interventi manutentivi o bonifiche documentate.
- Assenza di misure di incapsulamento, confinamento o monitoraggio, come previsto dalla normativa vigente (D.M. 06/09/1994 e s.m.i.).
- Rischio sanitario elevato, sia per gli utilizzatori occasionali del garage che per i residenti limitrofi.

La situazione documentata richiede intervento urgente per motivi di sicurezza, igiene pubblica e rispetto della normativa vigente. Si raccomanda:

- La bonifica dell'area, che potrà consistere in rimozione e smaltimento dell'eternit secondo le procedure previste dalla legge.
- Ripristino strutturale delle autorimesse e riqualificazione dell'area esterna, oggi degradata e inadatta alla fruizione.



Nella tabella sottostante vengono riportate le destinazioni d'uso e consistenza del compendio pignorato:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. Netta in mq	H INT in ml
Primo	Ingresso	5,62	H= 3,00
	Cucina	11,25	
	Soggiorno	11,66	
	Corridoio	1,65	
	Bagno	3,62	
	Camera 1	15,44	
	Camera 2	10,01	
	Poggiolo (nord)	7,24	
	Poggiolo (ovest)	3,50	
Interrato	Cantina	5,28	H= 2,05
Terra	Garage	12,55	H= 2,20



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lati nord e ovest



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



Lato sud-ovest



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



Ingresso



Cucina





Soggiorno



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

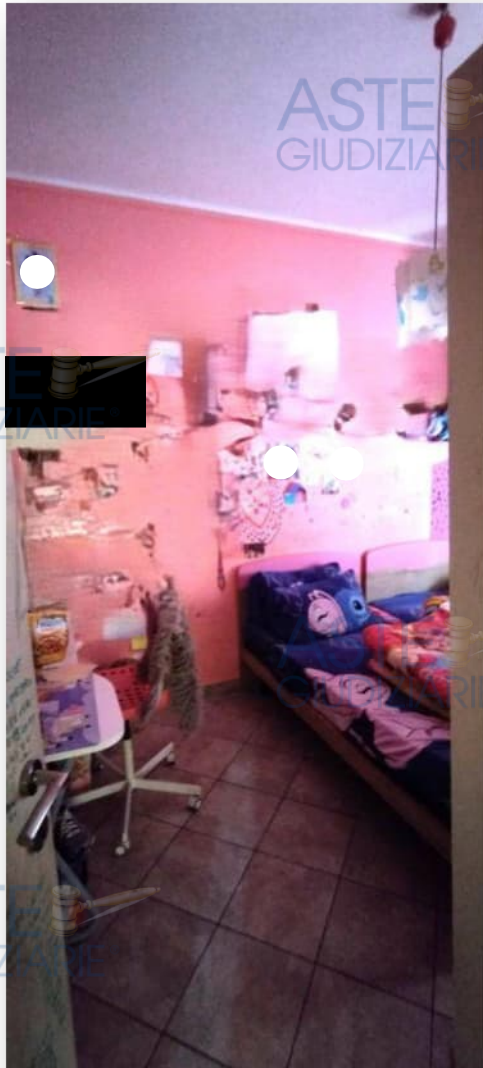
Custode: Avv. Nicole GIORDANI



Camera 1



camera 2





Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



garage



cantina



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Legnago	
Via Nino Bixio _____ civ. 30	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 26	Geometri
Particella: 789	Prov. Verona
Subalterno: 7	N. 01838

PIANO PRIMO
h = 3.00 m



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.
Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO
Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA
Custode: Avv. Nicole GIORDANI

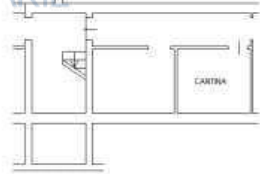
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Legnago	
Via Nino Bixio _____ civ. 30	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione: _____	Iscritto all'albo: _____
Foglio: 26	Geometri _____
Particella: 789	Prov. Verona _____
Subalterno: 8	N. 01838

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

h = 2.05 m



NORD.



Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Nicole GIORDANI

Data presentazione: 14/07/1986 - Data: 11/04/2025 - n. T171168 - Richiedente

MODULARIO
P. - 10. rev. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 632)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) 2

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Legnago Via P. Zuria
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

Comune di Legnago
N.C.T. sez. B foglio n°11 mapp. n°621

VIA NINO SIMIO
VIA P. ZURIA

696 667 679 685 683 789 788 787 786 785

Proprietà
Ditta
ALBERGO
M. O. B. L. I. S. S. I.
CORTILE COMUNE
PACIFICCO PREMIO
D. A. S. S. I.

Piano terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **14 LUG. 1986**
PROT. N° **4484/L**

Sez. B foglio n. 11 mapp. n. 621

Completata dal _____
(Firma, nome e cognome)

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

DATA **04 LUG. 1986**

Firma: *Giordani*

VERONA
CATASTO URBANO
PROV. DI VERONA
N. 1659
MINISTERO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2025 - Comune di LEGNAGO (ES12) - < Foglio 16 - Particella 621 - Subalimento 5 >
VIAPLACIDO ZURIA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/07/1986 - Data: 11/04/2025 - n. T171168 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Nell'atto di provenienza (rep. 102488 Avv. Luigi Alberti Notaio in Legnago), viene riportata la seguente dicitura:

Si precisa che l'area coperta e scoperta distinta al
Catasto Terreni del Comune di Legnago, Foglio 26 (già
Sezione B Foglio 9) mappale numero 621 ente urbano di
are 2.70 (are due e centiare settanta) et 1331 FU
d'accert. di are 0.95 (centiare novantacinque), senza
redditi, è di proprietà comune tra i condomini del
fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità
immobiliare in oggetto e di quelli dell'adiacente
fabbricato condominiale distinto al Catasto Fabbricati
di Legnago, col mappale numero 788.
Su parte di detta area condominiale inoltre, è stato
costruito, a cura e spese del dante causa della parte
venditrice, un locale ad uso garage, da considerarsi
pertanto ricompreso nelle presente vendita.
Detta unità immobiliare è censita al Catasto
Fabbricati del Comune di Legnago, Sezione B Foglio 11
mappale numero:
621 sub. 5: Via Placido Zurla piano T - cat. C/6 - cl.
8 - mq. 12 - RC euro 71,89.

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Nicole GIORDANI

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

L'accesso pedonale, al compendio pignorato avviene direttamente dal portone condominiale con affaccio diretto su via Nino Bixio e poi tramite vano scale condominiale.

L'accesso carraio al garage pignorato avviene tramite uno stradello interno da via P.Zurla.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dal secondo piano degli interventi, approvato con D.C.C. n° 34 del 29/06/2022, l'immobile pignorato ricade in zona B2 di completamento ad alta densità, art 26 N.T.O.



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^2/m^2)	3,00	2,00	1,20
indice di edificabilità fondiaria perequato (credito edilizio) (m^2/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 $1 m^2/m^2$).		

- 26.3 Nel caso 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

CONFORMITA' INTESTATI ALL'ATTUALITA'

- (CF) nato in il

Diritto : proprietà per 1/1

La ditta intestataria dei beni catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

PLANIMETRIA CATASTALE STATO DI FATTO

Le planimetrie catastali depositate all'ADE -UPT di Verona, sono conformi allo stato di fatto, dopo la regolarizzazione, con variazione doc. fa. n° VR0197056 del 16/07/2025, effettuata dallo scrivente esperto stimatore su incarico del GE.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

In merito alla verifica della conformità urbanistica dell'alloggio e del locale garage oggetto di valutazione, si riferisce quanto segue.

- Dall'esame dell'atto di provenienza si evince che: la costruzione del fabbricato, di cui l'alloggio oggetto del presente incarico fa parte, risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967;
- il locale garage risulta costruito in base alla licenza di costruzione n. 45 e n. 142 di prot., rilasciata dal Comune di Legnago in data 24/02/1969.

A seguito dell'accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 6 – anno 1955, intestata allo IACP, denominata "Progetto costruzione 4 case x 20 alloggi – via Zurla / via Bixio";

- Pratica n. 7 – anni 1957–1960, intestata allo IACP, relativa a “Progetto case popolari – Abitabilità”, contenente il verbale di approvazione della Commissione Edilizia e successiva corrispondenza.

Nella comunicazione IACP del 30 ottobre 1959 si dichiara che l'intervento è stato eseguito sotto la sorveglianza dell'Ufficio del Genio Civile e diretto dal proprio Ufficio Tecnico, ai sensi della legge 24.07.1959 n. 622, esercizio 1959/60, e che non è stato ritenuto necessario presentare il progetto alla Prefettura, trattandosi di opere escluse da tale obbligo per effetto della normativa allora vigente (L. 16.11.1939 n. 2229).

È inoltre presente agli atti una comunicazione dello IACP datata 15 gennaio 1960, con cui si riscontra la richiesta del Comune di Legnago (prot. 10778 del 22.10.1959) per la trasmissione dei certificati di abitabilità relativi a n. 6 case popolari in via Zurla e via Bixio. In tale comunicazione lo IACP ribadisce che tali costruzioni, sovvenzionate dallo Stato, non ricadono tra le opere soggette a richiesta di abitabilità, essendo già realizzate sotto la sorveglianza del Genio Civile.

Per quanto sopra esposto, si evidenzia che:

- non è possibile attestare la conformità urbanistica dell'alloggio, stante la carenza di documentazione tecnica idonea a comprovare la conformità dello stato dei luoghi agli atti depositati presso il Comune;
- può invece ritenersi conforme urbanisticamente il locale garage, sulla base delle licenze edilizie sopra richiamate e citate anche nell'atto di provenienza, pur in assenza del relativo certificato di agibilità, che non risulta agli atti né menzionato.

Pertanto, sulla base della documentazione acquisita, si conferma che:

- non può essere dichiarata la conformità urbanistica dell'alloggio;
- può invece essere attestata la conformità urbanistica del garage.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e la sua famiglia, e costituisce abitazione principale del medesimo, avendone anche la residenza come da certificazioni in atti.

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI

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

Non risultano contratti di locazione registrati relativamente al compendio pignorato, come da comunicazione ADE.

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 NN 34808/8401 del 17/07/2007, nascente da ipoteca volontaria - con nota a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di da in data rep.n. 102489/18079 a favore di

sede contro nato il in C.F. importo capitale euro 56.000,00, importo totale euro 112.000,00 e durata 20 anni
Gravante su: LEGNAGO (VR) Foglio 26 Particella 789 Subalterno 4 (nella sua precedente identificazione catastale al catasto fabbricati Sezione Urbana B Foglio 11 Particella 789 Sub. 4)

Trascrizione NN 8521/6107 del 07/03/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Tribunale Di Verona con sede in Verona (VR) in data 04/02/2025 rep.n. 779/2025 a favore di contro nato il in

Grava sui beni indicati al punto D.1.2.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

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

Non rilevati.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nel corso delle indagini peritali, si è potuto accertare che non risulta presente un amministratore di condominio, né professionista esterno né interno eletto tra i condomini. L'edificio risulta gestito in regime di autogestione, privo di qualsiasi struttura

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI

formalizzata o incarico ufficiale. Non è stato pertanto possibile reperire il nominativo né il recapito di alcun amministratore.

Allo stato, non sono disponibili tabelle millesimali aggiornate, né risultano tabelle di alcun tipo, ufficiali o approvate, per la ripartizione delle spese condominiali. La gestione economica delle parti comuni avviene in modo informale: le spese condominiali vengono suddivise sulla base di criteri soggettivi (come il numero di persone per nucleo familiare), e comunicate tramite fogli scritti a mano affissi in bacheca.

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare una bolletta del servizio idrico dell'importo complessivo di €351,50, suddivisa tra i condomini secondo il numero di occupanti per unità abitativa, e una bolletta per l'energia elettrica condominiale (presumibilmente relativa all'illuminazione delle parti comuni) per l'importo di €41,79, anch'essa accompagnata da una ripartizione manuale.

Non risultano spese straordinarie deliberate, né è stato possibile ottenere documentazione relativa a bilanci, consuntivi o riparti. Di conseguenza, non è stato possibile accertare con esattezza l'importo annuo delle spese fisse, né l'ammontare di eventuali morosità pregresse riferibili all'unità oggetto di pignoramento.

Infine, non risultano, alla data della stima, procedimenti giudiziari pendenti sul bene pignorato, per quanto noto allo scrivente sulla base delle verifiche eseguite e delle dichiarazioni raccolte in loco.

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

* pervennero all'esecutato nato il in
per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti
del notaio Alberti Luigi da Legnago (VR), in data 26/06/2007 rep. n. 102488/18078 e trascritto il
17/07/2007 ai n.ri 34806/20155 da potere di nata il a
C.F.

L'immobile non risulta strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Come indicato sull'atto di provenienza in atti, non risultano in essere gravami di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

I beni pignorati risultano intestati per intero al debitore esecutato e non sono presenti proprietà indivise.

In ogni caso, tenendo conto della logica distributiva dei locali e del fatto che l'appartamento è dotato di un unico accesso, risulterebbe assai problematica la divisione in più porzioni separate funzionalmente autonome.

D.1.13. Valutazione del lotto

I valori riportati nella tabella sottostante, sono stati desunti dalle planimetrie catastali depositate in Catasto, integrati con verifiche dimensionali in loco.

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. comm.le mq
Appartamento	68,13	1.00	68,13
Poggioli	10,74	0.25	2,68
garage	14,43	0.50	7,21
Cantina	6,07	0.20	1,21
TOTALE			79,24

D.1.13.2. Criteri di stima

Definite le caratteristiche dell'immobile relative all'ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione, si procede alla stima dei beni. Nel caso in esame si ritiene di determinare il valore medio di mercato basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa assumendo come parametri la superficie commerciale lorda calcolata secondo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation Standard* edito da Tecnoborsa, ed i correnti prezzi di mercato, adeguati con opportuni elementi di correzione in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare. Si sono analizzate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché il mercato delle compravendite per immobili simili avvenute nella zona.

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI



FONTI DI INFORMAZIONE E COMPARATIVI

www.borsinoimmobiliare.it , www.idealista.it.

D.1.13.3. Stima

Descrizione	Sup. comm.le mq	Valore MEDIO al €/mq	Valore complessivo intero
Valore complessivo intero	79,24	1.167,00	€ 92.473,00

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stimaDecurtazioni:

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi, per lo stato di vetustà del compendio pignorato e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.623,65;

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, arrotondato per difetto:

€ 88.000,00

(diconsi: ottantantottomila euro/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 e spese verificare il bene sotto ogni profilo.

Nb. Si rammentano alle parti che:

- 1) possono depositare all'udienza MOTIVATE note della relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviare le già menzionate note, per iscritto,

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA*

Custode: Avv. Nicole GIORDANI

al perito: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

2) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno 10 gg. prima dell'udienza.

S. Giorgio in Salici (Vr), li 17/07/2025

L'esperto estimatore

Zandonà, geom. Roberto

**** *

E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1. Titolo di provenienza del bene

E.2. Certificati anagrafici

E.3. Planimetrie catastali

E.4. Visura storica del Catasto

E.5. Verifica Ispezioni ipotecarie

E.6. Fotografie degli esterni ed interni

E.7. Pratiche edilizie

E.8. Dati comparativi e fonte

E.9. Notifica alle parti della perizia

E.10. perizia espugnata dai dati sensibili

E.11. PEC ADE in merito all'assenza di contratti di locazione

**** *

Tribunale di Verona E.I. n. 47/25 R.E.

Giudice: Dott.ssa Paola SALMASO

Esperto stimatore: Geom. Roberto ZANDONA

Custode: Avv. Nicole GIORDANI