

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA**  
**N. 607/2012 R.G.E. riunita alla n° 166/2022 R.G.E.**  
**Giudice dott. Attilio BURTÌ**

promossa da:

██████████  
Surrogante  
██████████

Debitori:

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

**Tecnico incaricato: dott. geom. Arianna Filippozzi**

Iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Verona al n° 2496

Iscritta al collegio dei Geometri di Verona al n° 2971

Iscritta all'Albo del Tribunale di Verona

Con studio in Verona (VR), C.so Porta Nuova 133

Tel. 045/2227478 – studio@filippozzi.eu – arianna@pec.filippozzi.eu

**Custode Giudiziario: Avv. Valeria Spada**

Con studio in Verona (VR), Piazza Arsenale n° 5

Te. 045/2470709 – avv.valeriaspada@gmail.com – avvvaleriaspada@ordineavvocativrpec.it

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 1 - UNICO**



## **Indice della perizia**

A) Scheda sintetica LOTTO 1 - unico .....	3
B) Diritto oggetto della vendita esecutiva .....	4
C) Precisazioni .....	4
D) Formazione dei lotti.....	5

### **1) LOTTO 1 - UNICO: PIENA PROPRIETA' – n° 2 ABITAZIONI ED AUTORIMESSA in LEGNAGO (VR) VIA SAN VITO n° 107-109 .....**

1.1) Identificazione dei beni oggetto di perizia .....	6
1.2) Proprietà e stato di possesso .....	11
1.2.1) Provenienza dei beni .....	11
1.2.2) Attuali intestatari .....	12
1.2.3) Situazione di possesso – diritti reali.....	13
1.3) Descrizione degli immobili .....	14
1.3.1) Ubicazione e contesto .....	14
1.3.2) Accesso .....	15
1.3.3) Descrizione dei beni .....	16
1.4) Conformità e oneri per la regolarizzazione .....	27
1.5) Vincoli e oneri giuridici .....	31
1.6) Informazioni utili per l'acquirente .....	34
1.7) Stima .....	35
1.7.1) Superfici.....	35
1.7.2) Criteri di stima.....	36
1.7.3) Stima del valore di mercato.....	38
1.7.4) Stima del valore in caso di vendita forzata .....	39



**A) Scheda sintetica LOTTO 1 - unico**

<b>PROCEDURA</b>	RGE 607/2012 riunita alla RGE 166/2022
<b>LOTTO</b>	1 - unico
<b>DIRITTO OGGETTO DI VENDITA</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>TIPOLOGIA BENE</b>	N° 2 abitazioni terra/cielo con area esterna Sup. commerciale abitazione mq 88, abitazione mq 220, autorimessa (di fatto abitazione) mq 23, autorimessa (di fatto ripostiglio e wc) mq 19
<b>UBICAZIONE</b>	Legnago (VR), Loc. San Vito, Via San Vito n° 107-109
<b>DATI CATASTALI</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 7 mapp. n°: 177 sub. 1, 179 sub. 1-2, 738
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 145.000,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Beni abitati da alcuni degli esecutati
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIE</b>	Si Costi di regolarizzazione/ripristino € 8.000,00
<b>IRREGOLARITA' CATASTALI</b>	Si Costi di regolarizzazione € 2.000,00
<b>ONERI DI GESTIONE CONDOMINIALE</b>	Non sussiste condominio
<b>VINCOLI E ONERI</b>	Si (pag. 31)
<b>NOTE</b>	Situazione degli immobili particolarmente articolata e complessa. Aree di accesso in corso di perizia da parte della scrivente nell'ambito di collegata procedura fallimentare. Unità immobiliari con avvento cambio di utilizzo, avvenuti accorpamenti e frazionamenti senza autorizzazioni e molto altro

I dati sopra indicati costituiscono una sintesi di massima del contenuto della perizia.  
La consultazione della scheda sintetica sopra riportata non può essere ritenuta  
sostitutiva della lettura ed analisi completa della perizia nel suo insieme, cui si  
rimanda per completezza.  
Lo stato di possesso dovrà essere verificato presso il Custode da parte dell'offerente.  
I dati indicati sono riferiti alla data di perizia.



## **B) Diritto oggetto della vendita esecutiva**

Con verbale di pignoramento immobiliare in data 13/05/2022 (trascritto a Verona il 20/06/2022, RG 25791, RP 18750), sono stati colpiti i seguenti beni per l'intero:

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, fg 7 mn:

- 177 sub. 1 (A/5);
- 179 sub. 1 (A/2);
- 179 sub. 2 (C/6);
- 179 sub. 3 (ente comune);
- 738 (C/6).

Catasto Terreni, Comune di Legnago, fg 7 mn:

- 177 (Ente Urbano);
- 179 (Ente Urbano);
- 738 (Ente Urbano).

## **C) Precisazioni**

I beni sono già stati oggetto di perizia immobiliare svolta da precedente perito nella procedura esecutiva, per quote inferiori rispetto l'intero oggetto della presente relazione.

Nell'insieme si tratta di immobili in articolata e complessa situazione autorizzativa e catastale. Lo stato reale dei luoghi differisce sostanzialmente sia dallo stato autorizzato che dalla situazione catastale per avvenuto cambio d'uso di alcuni ambiti, avvenuti accorpamenti e frazionamenti delle unità senza che siano state presentate le relative pratiche edilizie e catastali.

Presenza di porzioni non autorizzate che dovranno essere oggetto di demolizione.

Per quanto riguarda possibilità e modalità di accesso si rimanda a quanto indicato a pag. 15.



Si tratta quindi di immobili particolarmente articolati e complessi.

Nonostante sia stata posta la massima attenzione nell'individuare ed inquadrare le problematiche afferenti i beni, non si esclude la presenza di altri elementi o circostanze non indicate in perizia in quanto non emerse in corso di operazioni peritali.

Un eventuale offerente dovrà quindi tener conto di tale articolata ed intricata situazione.

#### **D) Formazione dei lotti**

I pignorati mn 177 sub. 1, 179 sub. 2 e 179 sub. 1, pur essendo dotati di singole ed autonome planimetrie catastali che li raffigurano come n° 2 abitazioni ed una autorimessa, di fatto sono costituiti sui luoghi da n° 2 abitazioni.

In particolare una abitazione è costituita da parte del mn 179 sub. 1.

L'altra abitazione comprende la restante parte del mn 179 sub. 1, il mn 179 sub. 2 ed il mn 177 sub. 1.

In virtù della conformazione dei luoghi, ove presenti di fatto abitazioni che si intersecano rispetto l'individuazione catastale, è necessaria la formazione di un unico lotto di vendita, come nel seguito riportato.



**1) LOTTO 1 - UNICO:**

**PIENA PROPRIETA' – n° 2 ABITAZIONI ED AUTORIMESSA**

**in LEGNAGO (VR) VIA SAN VITO n° 107-109**

**1.1) Identificazione dei beni oggetto di perizia**

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

**Catasto Fabbricati**, Comune di Legnago (VR), Foglio 7 mapp. n°:

- **177 sub. 1**, categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare), classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale mq 87, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 79, rendita € 142,03.

Intestazione catastale: [REDACTED] piena proprietà.

**Catasto Fabbricati**, Comune di Legnago (VR), Foglio 7 mapp. n°:

- **179 sub. 1**, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale mq 229, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 223, rendita € 923,17;
- **179 sub. 2**, categoria C/6 (autorimessa), classe 4, consistenza 20 mq, rendita € 64,04.

Intestazione catastale: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Catasto Fabbricati**, Comune di Legnago (VR), Foglio 7 mapp. n°:

- **738**, categoria C/6 (autorimessa), classe 8, consistenza 15 mq, rendita € 89,86.

Intestazione catastale: [REDACTED]  
[REDACTED]

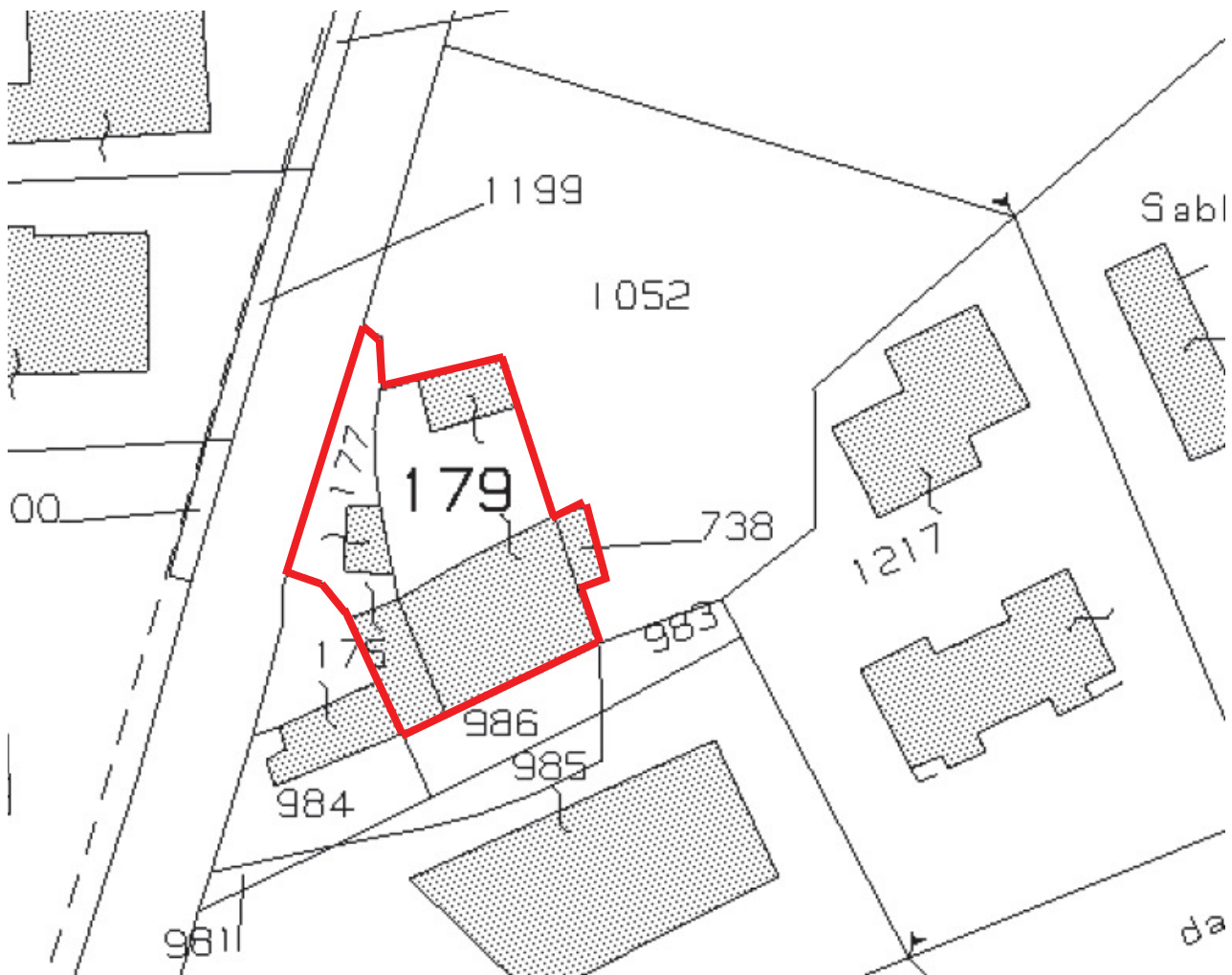


Aree di insistenza dei fabbricati:

Catasto Terreni – Comune di Legnago (VR), Foglio 7, mapp. n°:

- 177, qualità Ente Urbano, superficie mq 129;
- 179, qualità Ente Urbano, superficie mq 290;
- 738, qualità Ente Urbano, superficie mq 18.

Stralcio di mappa catastale:



**Confini:** le aree di insistenza dei fabbricati (mn 177-179-738) confinano in senso N-E-S-O con m.n. 1052-986-175-Via San Vito.



**Precisazioni catastali:**

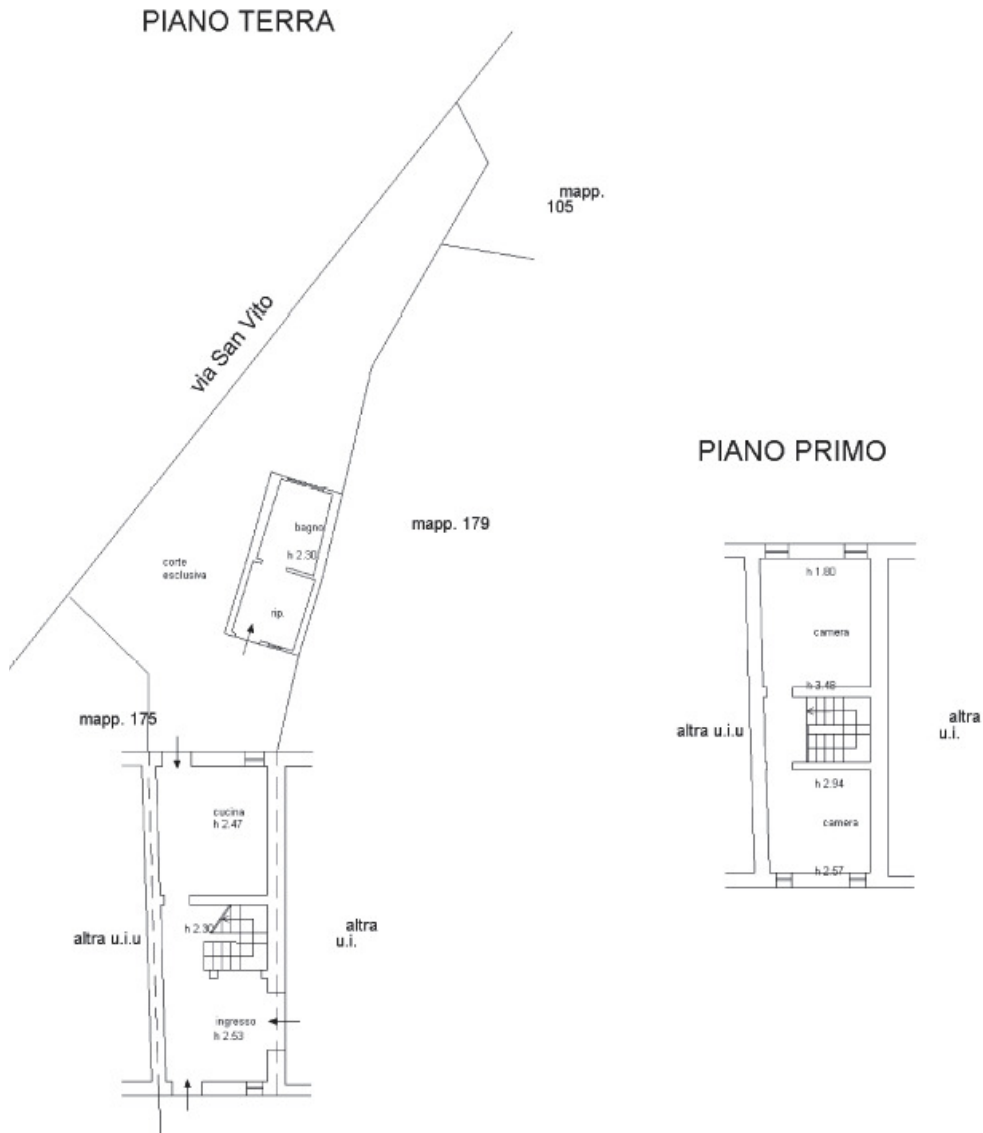
- 1)** il pignorato mn 179 sub. 3 (ente comune), dalle visure eseguite non risulta mai essere esistito. Per tale motivo non è oggetto della presente relazione;
- 2)** il mn 177 sub. 1 è risultato, al momento dell'assunzione dell'incarico da parte della scrivente, privo di planimetria in banca dati catastale. In corso di operazioni peritali si è quindi provveduto alla elaborazione e presentazione di nuova planimetria. Il mn 177 sub. 1 è quindi attualmente dotato di planimetria catastale rispondente allo stato reale dei luoghi;
- 3)** si segnala l'esistenza in catasto fabbricati del mn 177 (senza sub) dotato di planimetria catastale che invece non ha più ragione d'essere in quanto intestato ai precedenti proprietari. Si tratta infatti di duplicazione di mappale rispetto il mn 177 sub. 1.



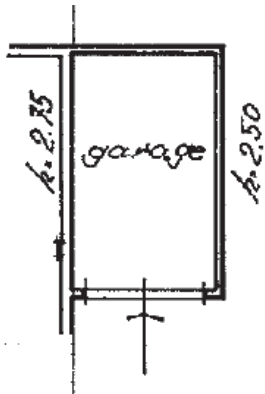


Si riportano nel seguito stralci delle planimetrie catastali vigenti.

Mn 177 sub. 1



Mn 738

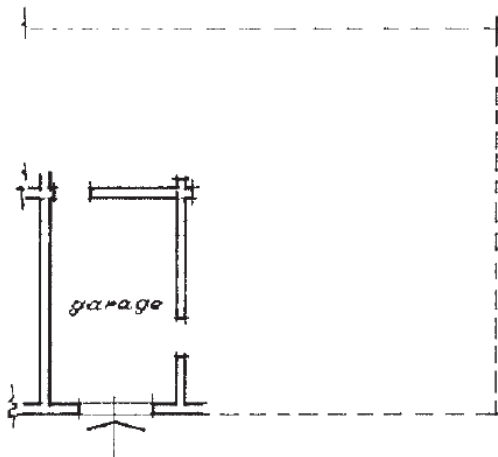


Mn 179 sub. 1



Mn 179 sub. 2

*piano terra h. 2.85*



## **1.2) Proprietà e stato di possesso**

### **1.2.1) Provenienza dei beni**

- atto di compravendita in data 30/06/1971 (trascritto a Verona il 05/07/1971, RG 12096, RP 9592) con il quale i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistato in piena ed esclusiva proprietà i beni individuati CF, Comune di Legnago, fg B/1 (attuale 7), mn 179 graffato 358 graffato 359 (attuali 179 sub. 1-2) nonché CT, Comune di Legnago, fg 7 mn 180. Su parte del mn 180 è stata poi edificata l'autorimessa mn 738;
- atto di compravendita in data 26/06/2000 (trascritto a Verona il 06/07/2000, RG 26273, RP 17946 con il quale il [REDACTED] ha acquistato, oltre ad altro, in piena ed esclusiva proprietà i beni individuati CF, Comune di Legnago, fg B/1 (attuale 7), mn 177 graffato 357 (attuale 177 sub. 1) nonché CT, Comune di Legnago, fg 7 mn 177 (EU).

Nell'atto è altresì indicato che *“il mapp. n° 177 ha diritto alla corte comune censita con il mapp. n° 181 foglio 7 del NCT del Comune di Legnago, nonché al diritto di passo pedonale sul mapp. n° 175 sub. 7 del NCT per raggiungere il mapp. n° 177.”*;

- permuta in data 16/05/2003 (trascritto a Verona il 22/05/2003, RG 20229, RP 13343) in esito al quale i [REDACTED] [REDACTED] hanno ceduto il mn 985.

Con il medesimo atto si sono assegnati i seguenti immobili (derivanti per frazionamento dall'ex corte mn 181):

mn 984-981: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
mn 986-983: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si precisa che tale atto, pur riguardando beni non oggetto di



pignoramento, è citato al fine di comprendere che è mutata la situazione di diritto della corte di accesso ai fabbricati;

- atto di cessione di quota immobiliare in data 21/04/2010 (trascritto a Verona il 12/05/2010, RG 18631, RP 11369) con il quale il [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato la quota di 1/2 dei beni individuati CF, Comune di Legnago, fg B/1 (attuale 7), mn 179 sub. 1-2.

### **1.2.2) Attuali intestatari**

Dall'esame delle risultanze catastali ed ipotecarie risulta esservi allineamento tra quote pignorate, intestazione ipotecaria ed intestazione catastale, beni intestati a:

[REDACTED]

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 25 mapp. n°:

- 177 sub. 1

[REDACTED]

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 25 mapp. n°:

- 179 sub. 1;
- 179 sub. 2.

[REDACTED]

Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 25 mapp. n°:

- 738.



### **1.2.3) Situazione di possesso – diritti reali**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, è emersa la sussistenza di un **contratto di comodato verbale registrato** (AdE, Ufficio di Legnago, contratto 3.489 del 23/04/2018). Comodante **[REDACTED]** inerente gli immobili individuati mn 179 sub. 1-2.

Contratto non opponibile alla procedura.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati abitati:

- Mn 179 sub. 1 parte dai **[REDACTED]**
- Mn 179 sub. 1 parte, 179 sub. 2 e 177 sub. 1 da **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**



## 1.3) Descrizione degli immobili

### 1.3.1) Ubicazione e contesto



Gli immobili oggetto di perizia sono siti in Legnago, loc. San Vito, Via San Vito 107-109.

La zona, di tipo residenziale con vicina zona industriale, è ottimamente servita di utilità primarie e secondarie.

Si evidenzia in particolare l'estrema vicinanza degli immobili alla parrocchia di San Vito, alla scuola primaria locale ed in generale a servizi.

A poca distanza è peraltro sito il centro di Legnago, dotato di ogni tipologia di servizio, esercizio commerciale ed utilità.



### 1.3.2) Accesso

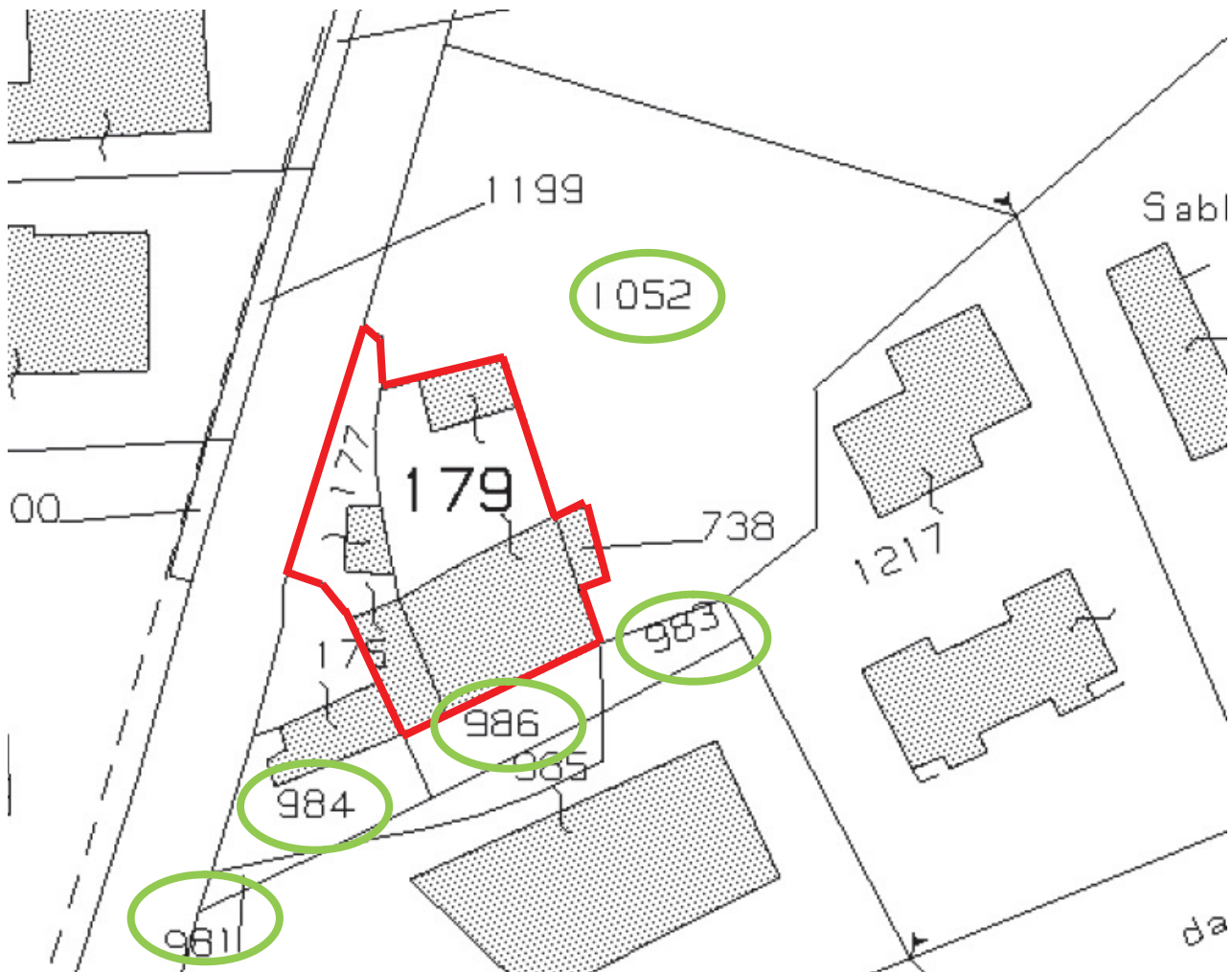
L'accesso agli immobili avviene mediante impiego delle aree individuate CT, Legnago, fg 7, mn 981-984-986-983-1052.

Tale aree costituiscono attivo fallimentare (per quote miste) del fallimento [REDACTED] in corso di perizia e valutazione da parte dello scrivente perito estimatore.

Risultando quindi in corso una attività volta a ricercare una vendita congiunta o contestuale dei beni oggetto di pignoramento immobiliare e di procedura fallimentare, è tenuto debito conto di tale aspetto.

Lo schema seguente riporta per migliore comprensione:

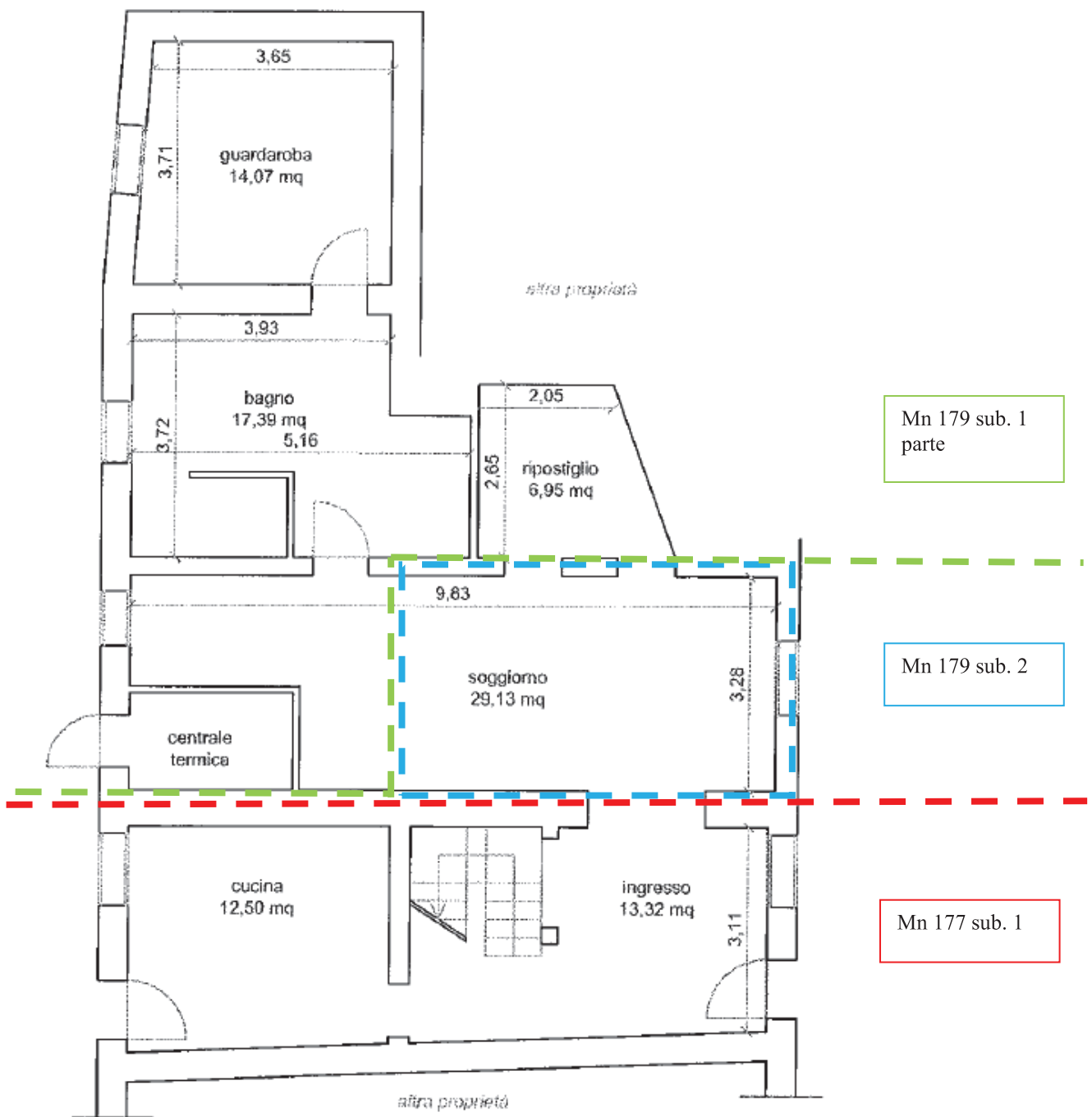
- in **rosso** i beni oggetto della presente perizia di esecuzione immobiliare;
- in **verde** le aree costituenti attivo fallimentare che saranno oggetto di separata perizia della scrivente.



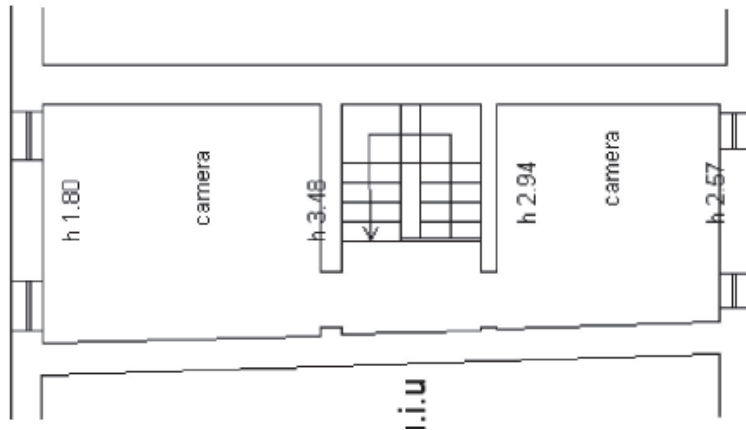
### 1.3.3) Descrizione dei beni

Abitazione mn 177 sub. 1 + 179 sub. 1 parte + 179 sub. 2

Per migliore comprensione si riporta nel seguito uno schema grafico indicativo dello stato reale dei luoghi, con sovrapposte individuazioni catastali, per meglio comprendere la articolazione dei luoghi al **piano terra**.





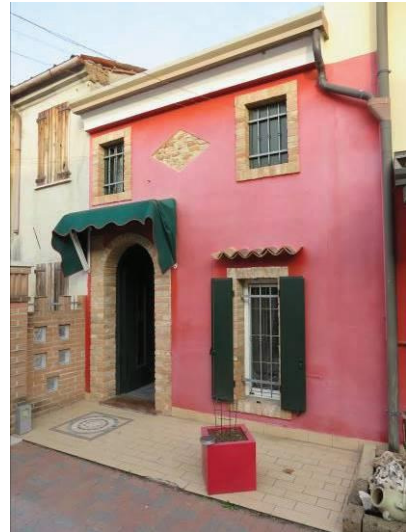
**Piano primo**

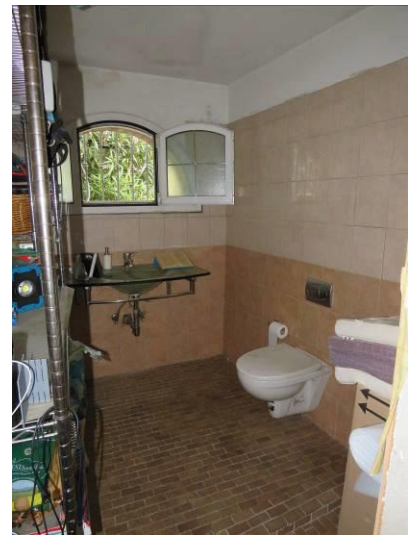
Mn 177 sub. 1

Suddivisione interna reale	<p>L'unità si articola:</p> <p><b>-piano terra:</b> ingresso, soggiorno, cucina, bagno, guardaroba, ripostiglio e scala interna di collegamento con il piano primo. All'esterno presenza di area pertinenziale di tipo esclusivo su cui insiste fabbricato adibito a ripostiglio e bagno. Il corpo di fabbrica dell'abitazione e l'accessorio (rip+wc) sono collegati da struttura in legno, chiusa sui lati, non autorizzata amministrativamente e che dovrà essere oggetto di asportazione;</p> <p><b>-piano primo:</b> n° 2 camere e scala interna di collegamento con il piano terra.</p>
Impianti	<p>Impianti esistenti di tipo ordinario, realizzati sottotraccia.</p> <p>Nessuna dichiarazione di conformità reperita dall'accesso agli atti eseguito.</p> <p>Riferita indipendenza degli impianti rispetto le altre unità oggetto di perizia ma utenza unica per tutti gli immobili.</p>
Finiture interne	<p>Pavimenti in parquet nella abitazione, alternata da pavimenti e rivestimenti ceramici in cucina e nel bagno, intonacatura a civile.</p> <p>Porte interne in legno.</p> <p>Serramenti in PVC.</p>
Precisazioni	<p>Presenza di risalite di umidità alla base delle murature ed infiltrazioni dalla copertura.</p>



In riferimento alle precisazioni sopra esposte si producono le seguenti riprese fotografiche:

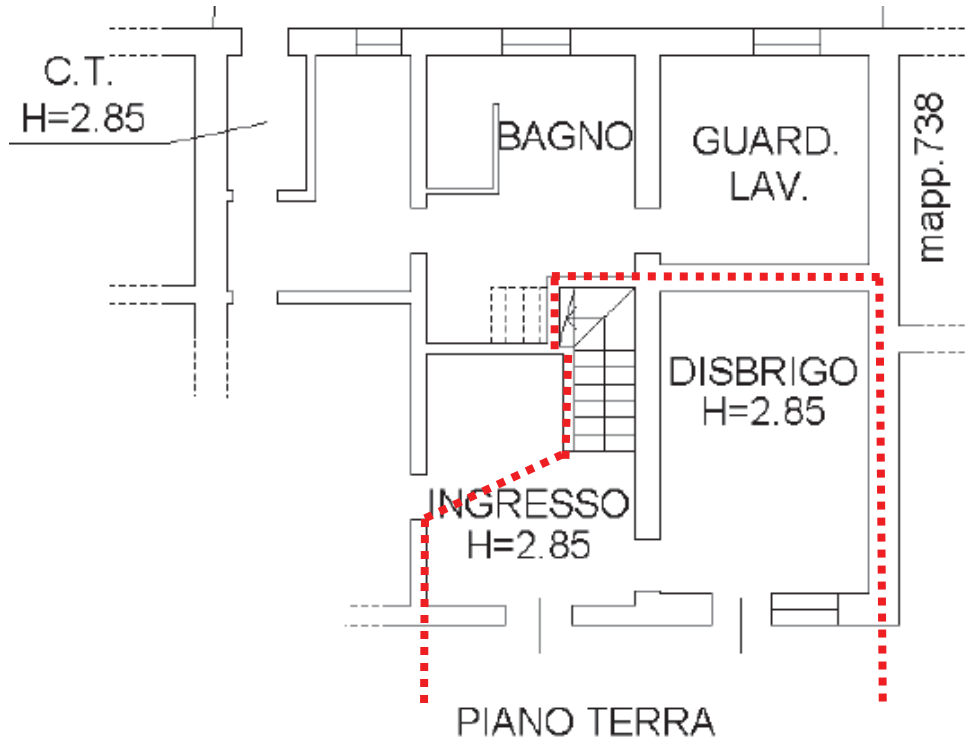






Abitazione mn 179 sub. 1 parte

Per migliore comprensione si riporta nel seguito uno schema grafico indicativo, per meglio comprendere la articolazione reale dei luoghi al **piano terra**.



In rosso la porzione annessa alla abitazione al piano 1° (179 sub. 1 parte).

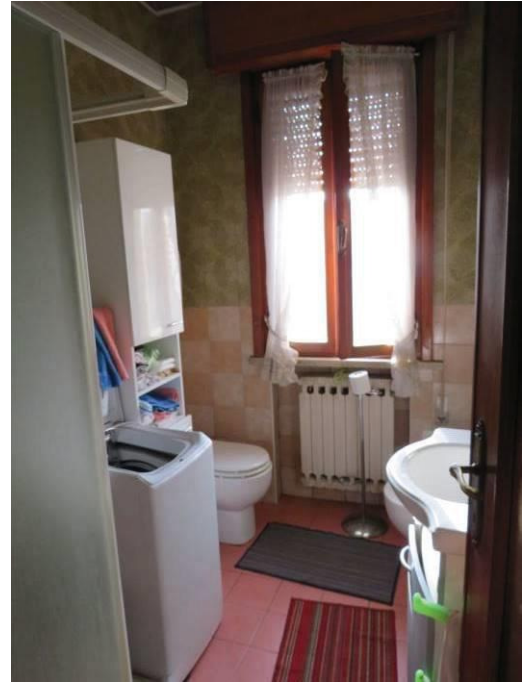
La restante parte di particella sub. 1 è già stata oggetto di trattazione nelle pagine precedenti.



Suddivisione interna reale	L'unità si articola: <b>-piano terra:</b> disbrigo e scala interna di collegamento con il piano primo con relativo vano. All'esterno presenza di area pertinenziale di tipo esclusivo su cui insiste fabbricato adibito a ripostiglio. <b>-piano primo:</b> scala con corridoio centrale, su cui si affacciano n° 3 camere da letto, bagno, ampio soggiorno-pranzo con cucina.
Impianti	Impianti esistenti di tipo ordinario, realizzati sottotraccia. Nessuna dichiarazione di conformità reperita dall'accesso agli atti eseguito. Riferita indipendenza degli impianti rispetto le altre unità oggetto di perizia ma utenza unica per tutti gli immobili.
Finiture interne	Finiture tipiche degli anni '70 quali pavimenti ceramici ed in materiale lapideo, pavimenti e rivestimenti ceramici in cucina e nel bagno, intonacatura a civile. Porte interne in legno, talune con specchiatura in vetro. Serramenti in legno con persiane avvolgibili in PVC. Alcuni doppi serramenti in alluminio.
Precisazioni	Presenza di risalite di umidità alla base delle murature ed infiltrazioni dalla copertura / condensa.



In riferimento alle precisazioni sopra esposte si producono le seguenti riprese fotografiche:



Autorimessa mn 738

Si tratta di un autorizzato vano unico destinato ad autorimessa.

Nella realtà tale vano è stato modificato ed attualmente ripartito in due locali distinti: ripostiglio e bagno.

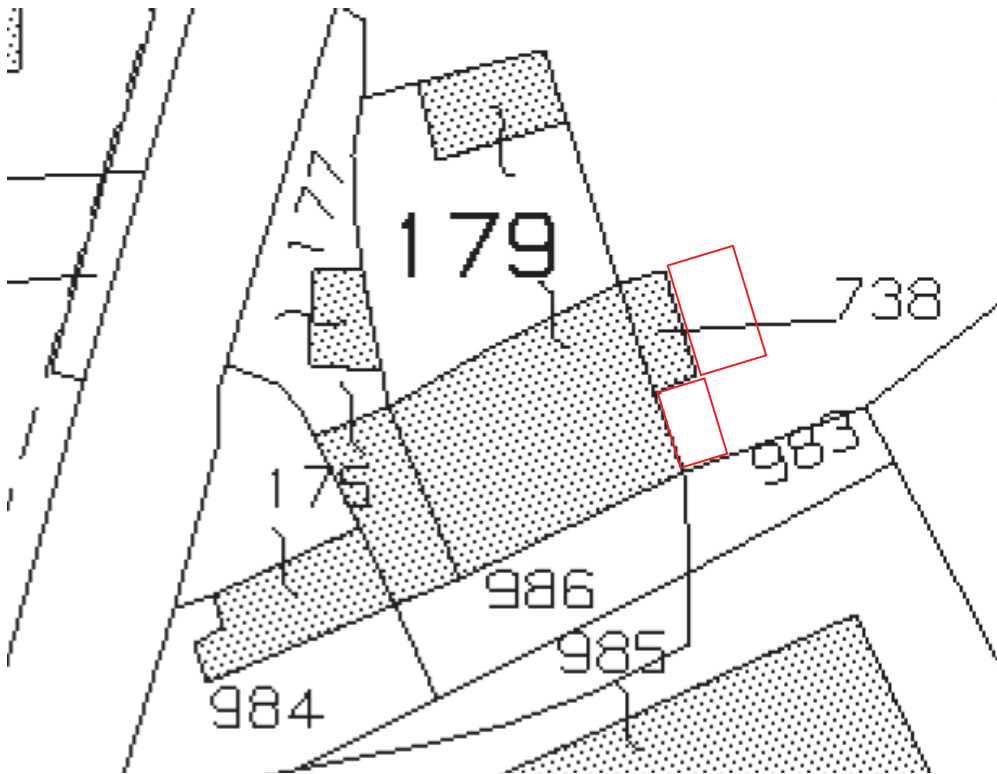




L'accesso al garage mn 738 avviene tramite il mn 1052.

Attorno al mn 738 sono però stati realizzati dei fabbricati non autorizzati amministrativamente, non oggetto di perizia in quanto insistenti su terreno non oggetto di pignoramento.

Tali manufatti sono realizzati a sud ed a est del mn 738, come schematicamente sotto riportato in rosso:



L'accesso all'autorimessa mn 738 avviene quindi con attraversamento di locale realizzato abusivamente a sud della stessa.



Accesso  
al mn 738





#### **1.4) Conformità e oneri per la regolarizzazione**

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Legnago (VR) ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione prot n° 8360, pratica n° 302 del 04/12/1973 per modificare e sopraelevare edificio di civile abitazione;
- Concessione in sanatoria prot 13739/85, pratica 189 rilasciata in data 16/04/1998 per costruzione di un garage;
- Autorizzazione edilizia gratuita, pratica n° 680/90, prot 16324 rilasciata in data 06/12/1990 per costruzione di un pergolato;
- Autorizzazione edilizia gratuita, pratica 413/93, PG 14558, rilasciata in data 12/11/1993 per modifica prospettica.

In esito all'accesso agli atti si rileva, per quanto sopra descritto, la mancanza di p.e. riferite all'originaria edificazione dell'immobile oggetto di procedura.

Negli atti di compravendita che hanno interessato gli immobili è dichiarata costruzione iniziata in data antecedente il 01/09/1967.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato reale dei luoghi emergono quantomeno le seguenti **difformità edilizie:**

**mn 177 sub. 1, abitazione:**

- assenza di pratiche edilizie inerenti tale immobile. Rispetto la planimetria catastale si rileva l'avvenuta realizzazione in loco di un locale di collegamento tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) ed il corpo di fabbrica secondario (bagno e ripostiglio). Tale ambito, che non risulterebbe sanabile, dovrà essere oggetto di ripristino dei luoghi mediante demolizione;

**mn 179 sub. 1, abitazione:**

- la aut. Edilizia gratuita 413/93 raffigura uno stato di fatto che non corrisponde con la pratica precedente prot



8360/73. Non vi è cioè corretta continuità tra le partiche autorizzative dell'immobile;

- rispetto la aut. Edilizia gratuita 413/93, il piano primo risulta sostanzialmente conforme. Il piano terra evidenzia invece diversa distribuzione interna, diversa destinazione dei vani ed avvenuta sostanziale compenetrazione tra immobili aventi individuazione catastale autonoma e differenziata;

**mn 179 sub. 2, autorimessa:**

- anche se autorizzato come garage, tale ambito risulta adibito ad abitazione;
- difformità prospettiche (avvenuta realizzazione di una finestra con sovrastante tettoia, in loco dell'autorizzato foro di accesso all'autorimessa);

**mn 738, autorimessa:**

- altezze reali inferiori a quanto autorizzato;
- destinazione di fatto adibita a disimpegno e wc, anche se autorizzata quale garage;
- avvenuta ripartizione interna mediante realizzazione di setto murario interno, non autorizzato;
- modeste difformità nel dimensionamento generale;
- presenza di fabbricati addossati all'autorimessa, non autorizzati amministrativamente.



In merito alle **planimetrie catastali** attualmente vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono nei seguenti aspetti:

**mn 177 sub. 1, abitazione:**

- rispetto la planimetria catastale si rileva l'avvenuta realizzazione in loco di un locale di collegamento tra il corpo di fabbrica principale (abitazione) ed il corpo di fabbrica secondario (bagno e ripostiglio). Tale ambito, che non risulterebbe sanabile, dovrà essere oggetto di ripristino dei luoghi mediante demolizione;

**mn 179 sub. 1, abitazione:**

- la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato reale dei luoghi ad esclusione del vano ingresso al piano terra ove presente una parete di divisione. Difformità tra planimetria catastale e stato autorizzato;

**mn 179 sub. 2, autorimessa:**

- anche se accatastato come garage, tale ambito risulta adibito ad abitazione ed utilizzato quale parte integrante delle abitazioni limitrofe;
- difformità prospettiche (avvenuta realizzazione di una finestra con sovrastante tettoia in loco del raffigurato foro di accesso all'autorimessa);

**mn 738, autorimessa:**

- valgono sostanzialmente analoghe difformità a quanto indicato per le difformità edilizie;



**Non può quindi essere attestata la conformità catastale ed urbanistica dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

In ogni caso, anche ove non applicabile tale normativa, i costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 8.000,00.**

Spese per adeguamenti catastali quantificabili indicativamente in **€ 2.000,00.**

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



### **1.5) Vincoli e oneri giuridici**

Dall'esame della relazione notarile fornita, opportunamente integrata con le necessarie verifiche, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (per completezza si rimanda comunque alle relative note o titoli, anche per quanto riguarda le quote colpite ed interessate):

- ISCRIZIONE NN. 26274/4957 del 06/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/06/2000 Numero di repertorio 3348 Notaio BERLINI CLAUDIO  
[REDACTED]  
[REDACTED] capitale Lire 60.000.000 Totale Lire 120.000.000 Durata 10 anni  
Grava su Legnago CF, fg B/1 Particella 177 graffato 357, CT Legnago Foglio 7 Particella 177, CF Legnago fg B/1 Particella 179 Sub. 1-2-3 e Particella 738, CT Legnago Foglio 7 Particella 179-738.  
N.B. A margine risultano:  
ANNOTAZIONE NN. 18064/2165 DEL 12/05/2001 per quietanza e conferma;
- ISCRIZIONE NN. 50100/11544 del 18/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/11/2005 Numero di repertorio 15004/7422 Notaio BERLINI CLAUDIO  
[REDACTED]  
[REDACTED] capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 Durata 25 anni  
Grava su Legnago CF, fg B/1 Particella 177 graffato 357, CT Legnago Foglio 7 Particella 177, CF Legnago fg B/1 Particella 179 Sub. 1-2-3 e Particella 738, CT Legnago Foglio 7 Particella 179-738;
- Trascrizione RG 35150, RP 21258 del 10/09/2009, inerente costituzione di fondo patrimoniale  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Immobili interessati in quote varie: Legnago CF, fg B/1 Particella 177 graffato 357, CT Legnago Foglio 7 Particella 177-983-986-981-984;



- TRASCRIZIONE NN. 37268/22408 del 01/10/2009 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/07/2009 Numero di repertorio 1050 emesso da TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Legnago, CF Foglio 1 Particella 177, CT Legnago Foglio 7 Particella 983-981, CF Legnago Foglio 1 Particella 179 Sub. 1-2, CT Legnago Foglio 7 Particella 1052, CF Legnago Foglio 7 Particella 177.

NB: il foglio dei fabbricati è erroneamente indicato quale "1" anziché "B/1" o attuale "7";

- TRASCRIZIONE NN. 49460/29839 del 23/12/2009 ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 08/10/2009 Numero di repertorio 79 emesso da TRIBUNALE DI VERONA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava, per quanto di interesse, su CF Legnago fg B/1 Particella 177 graffata 357 - 179 Sub 1 e 2 – 738.

N.B. A margine risultano:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 48523/8907 DEL 12/12/2016 derivante da inefficacia parziale del 05/09/2016 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Numero di repertorio 96 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- ISCRIZIONE NN. 18693/3904 del 12/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/05/2010 Numero di repertorio 1680/2010 emesso da TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA

[REDACTED]

[REDACTED]

capitale € 40.090,77 Totale € 45.000,00

Grava su CF Legnago fg B/1 Particella 179 Sub. 1 -2- 3 Particella 738, CT Legnago Foglio 7 Particella 179 -738-983-981-986;





- TRASCRIZIONE NN. 47851/30478 del 20/12/2011 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/11/2011 Numero di repertorio 8860/2011 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede VERONA

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su CF Legnago fg B/1 Particella 179 Sub. 1 -2- 3 e Particella 738, CT Legnago Foglio 7 Particella 179 e 738;

- TRASCRIZIONE NN. 28722/20669 del 10/08/2012 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/07/2012 Numero di repertorio 5225/2012 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI Sede VERONA

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Legnago CF fg B/1 Particella 179 Sub. 1-2-3, CT Legnago Foglio 7 Particella 179;

- TRASCRIZIONE NN. 25791/18750 del 20/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/05/2022 Numero di repertorio 3254 emesso da UFF. GIUD, TRIBUNALE DI VERONA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Legnago CF Foglio 7 Particella 177 Sub, 1, CT Legnago Foglio 7 Particella 177, CF Legnago Foglio 7 Particella 179 Sub. 1-2-3, CT Legnago Foglio 7 Particella 179, CF Legnago Foglio 7 Particella 738, CT Legnago Foglio 7 Particella 738.



### **1.6) Informazioni utili per l'acquirente**

In adempimento all'incarico conferito, si indicano nel seguito ulteriori circostanze inerenti gli immobili pignorati:

- 1) condominio: NON presente;
- 2) procedimenti giudiziari in corso: nessuna posizione emergente dalla ispezione ipotecaria eseguita, né riferita in corso di sopralluogo;
- 3) documentazione anagrafe/stato civile: rimessa in allegato alla presente.



**1.7) Stima****1.7.1) Superfici**

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 177 sub. 1	abitazione PT	41	1	41	88,00
	abitazione P1	41	1	41	
	accessori esterni	12	0,5	6	
m.n. 179 sub. 1	abitazione PT	106	0,7	74,2	220,90
	abitazione P1	130	1	130	
	balconi P1	19	0,3	5,7	
	accessori esterni	22	0,5	11	
m.n. 179 sub 2	autorimessa (di fatto parte di abitazione)	23			23
m.n. 738	autorimessa (di fatto rip e wc)	19			19



### **1.7.2) Criteri di stima**

Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di confronto.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di confronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di confronto siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Si precisa in particolare aver visionati quotazioni OMI, Borsino Immobiliare, nonché prezzi ordinariamente praticati per immobili simili posti in vendita nella zona.



I valori emersi dalle ricerche condotte corrispondono ai seguenti:

**OMI**

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Min € 770,00/mq – max € 1.100,00/mq

**Borsino Immobiliare**

Abitazioni in fascia media

Min € 663,00/mq – medio € 881,00/mq - max € 1.100,00/mq

**Immobili simili in vendita** (prezzo richiesto)

€ 400,00/mq - € 600,00/mq



### 1.7.3) Stima del valore di mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

L'immobile è altresì oggetto di procedura esecutiva immobiliare, che impone valutazioni estimative ponderate e caute.

<i>identificazione catastale attuale fg 7</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 177 sub. 1	abitazione PT	88,00	€ 600,00	€ 52.800,00	€ 50.000,00
	abitazione P1				
	accessori esterni				
m.n. 179 sub. 1	abitazione PT	220,90	€ 500,00	€ 110.450,00	€ 110.000,00
	abitazione P1				
	balconi P1				
	accessori esterni				
m.n. 179 sub 2	autorimessa (di fatto parte di abitazione)	23			€ 7.000,00
m.n. 738	autorimessa (di fatto rip e wc)	19			€ 5.000,00

Sommano **€ 172.000,00**

Nel presente valore di stima sono già ricomprese le aree coperte o scoperte e/o porzione di esse, facenti parte dei beni oggetto di procedura.

Tenuto conto di tutto ciò si esprime il seguente valore di stima:

**Quota di pertinenza della procedura = intero**  
**Valore di stima dell'intero € 172.000,00**



#### **1.7.4) Stima del valore in caso di vendita forzata**

Nel paragrafo che precede, l'immobile è stato valutato secondo il valore di mercato.

Il valore espresso (€ 172.000,00 per l'intero), tiene già in debita considerazione:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di possesso;
- gli oneri giuridici;
- le caratteristiche e difformità presenti;
- ogni altra circostanza caratterizzante gli immobili per come ampiamente descritta ed analizzata nei capitoli che precedono.

L'immobile sarà tuttavia oggetto di vendita forzata.

L'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

Si stima che tale circostanza incida sul valore di mercato in misura simile al 15%, come nel seguito riportato.

#### **Valore in caso di vendita forzata**

€ 172.000,00 - 15% circa = € 145.000,00

Valore di stima in caso di vendita forzata **€ 145.000,00**



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

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona li 30/01/2023

Allegati:

LOTTO 1

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- pratica DOCFA di presentazione planimetria mancante;
- elenco immobili catastale;
- atti di provenienza;
- indagini presso Agenzia delle Entrate (contratti);
- autorizzazioni amministrative;
- ispezioni ipotecarie (Agenzia delle Entrate);
- documentazione anagrafe/stato civile;
- fonti per la stima;
  
- attestazione di invio relazione ai creditori ed all'esecutato.

