TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	**43/2026**
Giudice	**Dott.ssa Paola Salmaso**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]



Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. LAURA MONTINI laura-montini@outlook.it – 340 8717988

Monica Picchio
INGEGNERE
Via Marconi, 68
37122 Verona
C.F. PCCMNC73L52L736U
P. IVA 04238910238
www.unares.com
monica.picchio@unares.com
monica.picchio@ingpec.eu

UNA RES

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

A	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	5
C	DIVISIONI IN LOTTI	5
D	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ANTONIO MANTOVANI 17-18, COMUNE DI LEGNAGO	5
D.1.1	Proprietà	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	6
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.3	Descrizione dei beni	12
D.1.3.1	Contesto	12
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	13
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	29
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	30
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	30
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	31
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile	31
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	32
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	32
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	33
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici	33
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	33
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	34
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	35
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	35
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	35
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	35
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	36
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale	36
D.1.13	Valutazione del lotto	36
D.1.13.1	Consistenza	36
D.1.13.2	Criteri di stima	37
D.1.13.3	Stima	39
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima	47
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni	48
E	ALLEGATI LOTTO UNICO	49
E.1	Titolo di provenienza del bene	49
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato	49
E.3	Certificato storico di residenza dell'esecutato	49
E.4	Stato di famiglia storico	49
~~E.5~~	~~Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato~~	49
E.6	Planimetrie catastali	49
E.7	Estratto storico del Catasto	49
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate	49
~~E.9~~	~~Certificato di Destinazione Urbanistica~~	49
E.10	Titoli Abilitativi	49
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)	49
E.12	Fotografie degli interni	49
E.13	Fotografie degli esterni	49
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte	49
E.15	Spese condominiali	49

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	R.G.E. 43/2026
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	1/1 di piena proprietà
Tipologia immobile	Appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa al piano interrato, in contesto condominiale Sup. commerciale mq 102
Ubicazione	Legnago (VR), Via Antonio Mantovani n° 17-18
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 22, particella 788: sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 441,57; Catasto Fabbricati, Comune di Legnago (VR), Foglio 22, particella 788: sub 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 49,27
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 91.700,00
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato Al momento del sopralluogo (30/04/2026) le unità risultavano occupate dall'esecutato, di cui costituiscono l'abitazione principale. A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi.
Irregolarità edilizie	Non presenti. Da produrre APE: costi complessivi € 300,00, già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni.
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	-

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



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.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Costituisce oggetto di vendita la piena proprietà (quota 1/1) di un'abitazione di tipo civile e della relativa autorimessa, distinte al NCEU – Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (VR), Foglio 22, Particella 788, rispettivamente al subalterno 5 (categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 441,57) ed al subalterno 37 (categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 49,27).

C DIVISIONI IN LOTTI

Data la natura dei beni oggetto di esecuzione, costituiti da un'unica unità abitativa con annessa autorimessa ubicate nel medesimo fabbricato, la scrivente ha reputato di formare un unico lotto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN VIA ANTONIO MANTOVANI 17-18, COMUNE DI LEGNAGO

D.1.1 Proprietà

All'esecutato [redacted], la piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Legnago (VR), Foglio 22, Particella 788, subalterni 5, 37 e 43, è pervenuta in forza di atto di compravendita del 27/08/2004, repertorio n. 12369/5857, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Legnago (VR), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/09/2004 ai nn. 39722 di Registro Generale e 23803 di Registro Particolare, da [redacted]

Il citato atto di compravendita del 27/08/2004, anteriore al ventennio rispetto alla data di notifica del pignoramento (23/02/2026), costituisce il primo atto di acquisto inter vivos utile ai fini della ricostruzione ventennale della provenienza.

Alla data dell'acquisto ed a quella di notifica del pignoramento l'esecutato risulta celibe, come da certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Legnago; non ricorre pertanto alcun regime patrimoniale tra coniugi.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

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

Si riporta di seguito quanto risultante dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Legnago (Allegati E.3 ed E.4).

[redacted] risulta residente nel Comune di Legnago, Via Antonio Mantovani n. 17, ininterrottamente dal 09/05/2007; in precedenza, dal 25/10/2004, risultava residente al civico n. 16 della medesima via, a seguito di immigrazione dal Comune di Montagnana (PD). Dal certificato di stato di famiglia riferito alla data del 20/02/2026 l'esecutato risulta celibe ed unico componente del proprio nucleo familiare anagrafico. Trattandosi di persona fisica, non si è resa necessaria alcuna visura presso la Camera di Commercio.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

COMUNE DI LEGNAGO - A174150 - REGPRO - 0016328 - Uscita - 15/04/2026 - 13:12

COMUNE DI LEGNAGO
Provincia di VERONA

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

In base alle risultanze dell'Anagrafe di questo Comune

CERTIFICA

[redacted]

Atto: **n° 907 P. Prima S. A anno 1970 del Comune di LEGNAGO**

HA AVUTO LE SEGUENTI VICENDE DOMICILIARI:

Iscritto in APR per Immigrazione in data 25-10-2004 pratica 395 dal comune di MONTAGNANA (PD)

Primo indirizzo rilevato VIA ANTONIO MANTOVANI, N. 16

Dal 09-05-2007 in VIA ANTONIO MANTOVANI, N. 17

LEGNAGO, 15/04/2026

L'Ufficiale di Anagrafe
Giovanni Tasca

Rilasciato in Carta libera
Importo: Esente da diritti di segreteria
Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso: PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Ai sensi dell'art. 40, d.p.r. 445/2000 il presente certificato e' rilasciato per cause giudiziarie.

Il presente documento informatico è stato sottoscritto mediante firma elettronica con efficacia prevista dall'art. 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

COMUNE DI LEGNAGO
Provincia di VERONA

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Visti gli atti d'ufficio
CERTIFICA CHE

nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in VIA ANTONIO MANTOVANI, N. 16 - frazione: SAN PIETRO, è iscritta la famiglia:

[redacted]
Cittadinanza: **ITALIANA**
Stato civile: **Celibe**
Motivo iscrizione: **Ultimo motivo iscrizione: Immigrazione dal 25-10-2004 da MONTAGNANA (PD) - prat. 395**

[redacted] **(non vincoli di adozione o affettivi)**
[redacted]
Cittadinanza: **ITALIANA**
Stato civile: **Nubile**
Motivo iscrizione: **Ultimo motivo iscrizione: Immigrazione dal 25-10-2004 da MONTAGNANA (PD) - prat. 395**

La presente situazione si riferisce alla data 25/10/2004

LEGNAGO, 22/04/2026

L'Ufficiale di Anagrafe
Giovanni Tasca

Rilasciato in Carta libera
Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Esente da diritti di segreteria

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 D.P.R. 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

GIOVANNI
TASCA
22.04.2026
10:31:48
GMT+02:00

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

COMUNE DI LEGNAGO
Provincia di VERONA

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
Visti gli atti d'ufficio
CERTIFICA CHE

nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in VIA ANTONIO MANTOVANI, N. 17 - frazione: SAN PIETRO, è iscritta la famiglia:

[redacted]

Stato civile: **Celibe**
Motivo iscrizione: **Ultimo motivo iscrizione: Immigrazione (da comune non subentrato) dal 25-10-2004 da MONTAGNANA (PD) - prat. 395**

La presente situazione si riferisce alla data 20/02/2026

LEGNAGO, 22/04/2026

L'Ufficiale di Anagrafe
Giovanni Tasca

Rilasciato in Carta libera
Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso: ALTRO MOTIVO DI ESENZIONE
Esente da diritti di segreteria

Ai sensi dell'art. 40 comma 2 D.P.R. 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

GIOVANNI
TASCA
22.04.2026
10:31:48
GMT+02:00

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Piena proprietà (quota 1/1) di:

1.a: Abitazione di tipo civile distinta al NCEU – Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (E512) (VR), **Foglio 22, Particella 788, Subalterno 5,** categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq (di cui 87 mq esclusi balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali), rendita Euro 441,57; ubicata in Via Antonio Mantovani n. 17, piano terra.

1.b: Autorimessa distinta al NCEU – Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (E512) (VR), **Foglio 22, Particella 788, Subalterno 37,** categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 49,27; ubicata in Via Antonio Mantovani n. 18, piano interrato (S1).

Intestati a:

1	[redacted]	C.F. [redacted]	Piena proprietà per 1/1

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

Ricostruzione delle variazioni catastali

1.a Abitazione sub. 5

dall'impianto

Unità costituita con denuncia di costituzione dell'11/11/2003 (pratica n. 353586). Con ultimazione di fabbricato urbano del 27/05/2004 (pratica n. VR0161084) è stato attribuito il classamento (categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 441,57). L'intestazione è pervenuta all'esecutato per voltura conseguente alla compravendita del 27/08/2004 (Notaio [redacted], rep. 12369). Con variazione di toponomastica del 07/01/2026 l'indirizzo è stato aggiornato in Via Antonio Mantovani n. 17.

Immobile attuale

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Comune di Legnago (E512) (VR), Foglio 22, Particella 788, Subalterno 5 – categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 441,57.

1.b Autorimessa sub. 37

dall'impianto

Unità costituita con denuncia di costituzione dell'11/11/2003 (pratica n. 353586). L'intestazione è pervenuta all'esecutato per voltura conseguente alla compravendita del 27/08/2004 (Notaio [redacted] rep. 12369). Con variazione di toponomastica del 07/01/2026 l'indirizzo è stato aggiornato in Via Antonio Mantovani n. 18.

Immobile attuale

Comune di Legnago (E512) (VR), Foglio 22, Particella 788, Subalterno 37 – categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 49,27.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Localizzazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Legnago (VR), frazione San Pietro, Via Antonio Mantovani nn. 17 e 18.

Estratto cartografico – individuazione del bene (fonte: Google Maps)



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: via Mantovani, part. 782, via albero, via Mantovani, part. 780.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale a più piani ubicato nel Comune di Legnago (VR), frazione San Pietro, in Via Antonio Mantovani ai civici 17 (abitazione, sub. 5) e 18 (autorimessa, sub. 37).

L'accesso pedonale e carraio ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da Via Antonio Mantovani, strada pubblica.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Caratteristiche zona: contesto residenziale di frazione (San Pietro di Legnago), a destinazione prevalentemente abitativa, con presenza di esercizi commerciali di vicinato ed attività produttive lungo le arterie principali.

Collegamenti: l'ambito è in prossimità della S.S. 434 «Transpolesana» (Verona–Rovigo) ed è servito dalla S.R. 10 «Padana Inferiore»; il centro di Legnago, con i principali servizi e la stazione ferroviaria, dista circa 4 km, mentre l'Ospedale «Mater Salutis» dista circa 5 km.

Servizi disponibili nella frazione, entro un raggio di circa 1 km: ufficio postale, scuola primaria «San Pietro di Legnago», chiesa parrocchiale, impianti sportivi (Campo Sportivo U.S.D. Sampietrina) ed esercizi commerciali di vicinato.



D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

1.a - Appartamento

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento posto al piano terra, distinto al NCEU

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

– Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (E512) (VR), Foglio 22, Particella 788, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita Euro 441,57.

L'appartamento, di altezza interna utile pari a 2,70 m, è composto da ingresso dal vano scala comune, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e due bagni, con annesso giardino pavimentato di pertinenza esclusiva.

Consistenza commerciale complessiva 93 mq.

1.b - Autorimessa

Piena proprietà (quota 1/1) di autorimessa posta al piano interrato (S1), distinta al NCEU – Catasto Fabbricati del Comune di Legnago (E512) (VR), Foglio 22, Particella 788, subalterno 37, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita Euro 49,27.

Consistenza commerciale complessiva circa 18 mq.

Il fabbricato di cui le unità fanno parte è di costruzione dei primi anni 2000: edificato in forza della Concessione Edilizia n. 627 del 2002 e successiva variante, con denuncia di costituzione in Catasto dell'11/11/2003 ed ultimazione di fabbricato urbano del 27/05/2004.

Caratteristiche dei beni

Caratteristiche strutturali

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Misto	Buone
Solai	Latero-cemento	Buone
Copertura	A falde con manto in coppi	Buone
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Buone

Caratteristiche edilizie e costruttive

1.a – Appartamento

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Con avvolgibili in PVC	Discrete
Infissi interni	A battente, in legno	Discrete
Portone esterno d'ingresso	A battente blindato in legno	Discrete
Pareti interne	Intonacate e tinteggiate	Discrete
Pavimentazione interna	Ceramica	Discrete
Rivestimenti	Bagni e cucina, in ceramica	Discrete
Arredi sanitari	Lavabo, bidet, vaso; vasca; doccia	Discrete

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Citofonico	Presente (videocitofono)		
Gas	Metano	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Presente, sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Presente, sottotraccia	Non verificabile	Non reperita
Termico	Generatore: apparecchio a gas a parete; terminali: radiatori	Non verificabile	Non reperita
Ascensore	Presente	Non verificabile	Non reperita
TV / TV sat.	Presente	Non verificabile	Non reperita

Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Documentazione fotografica

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Fronte ovest



FOTO 2 - Fronte ovest



FOTO 3 - Accesso carraio fronte nord

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



FOTO 4 - Fronte est





Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Fotografie degli interni



FOTO 1 - Ingresso condominiale



FOTO 2 - Ingresso



FOTO 3 - Soggiorno/cucina

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



FOTO 4 - Cucina



FOTO 5 - Bagno



FOTO 6 - Camera

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



FOTO 7 - Terrazza



FOTO 8 - Bagno



FOTO 9 - Camera

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

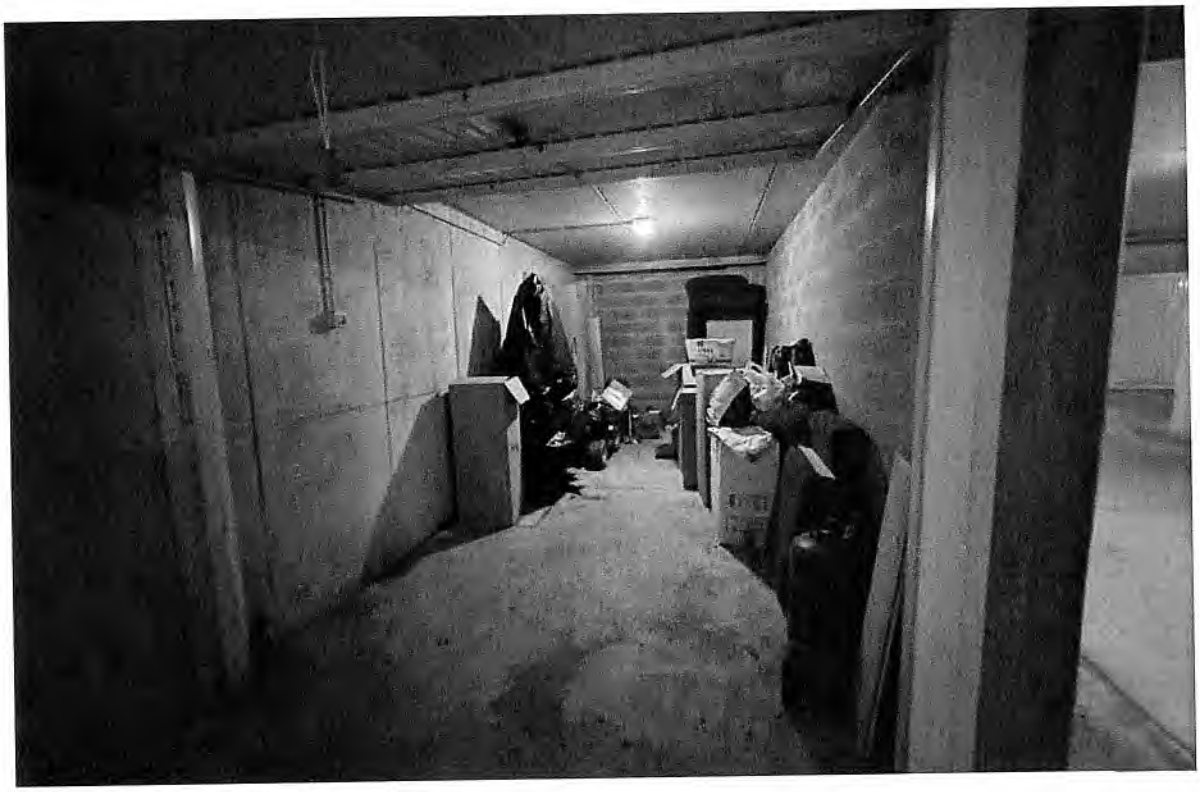


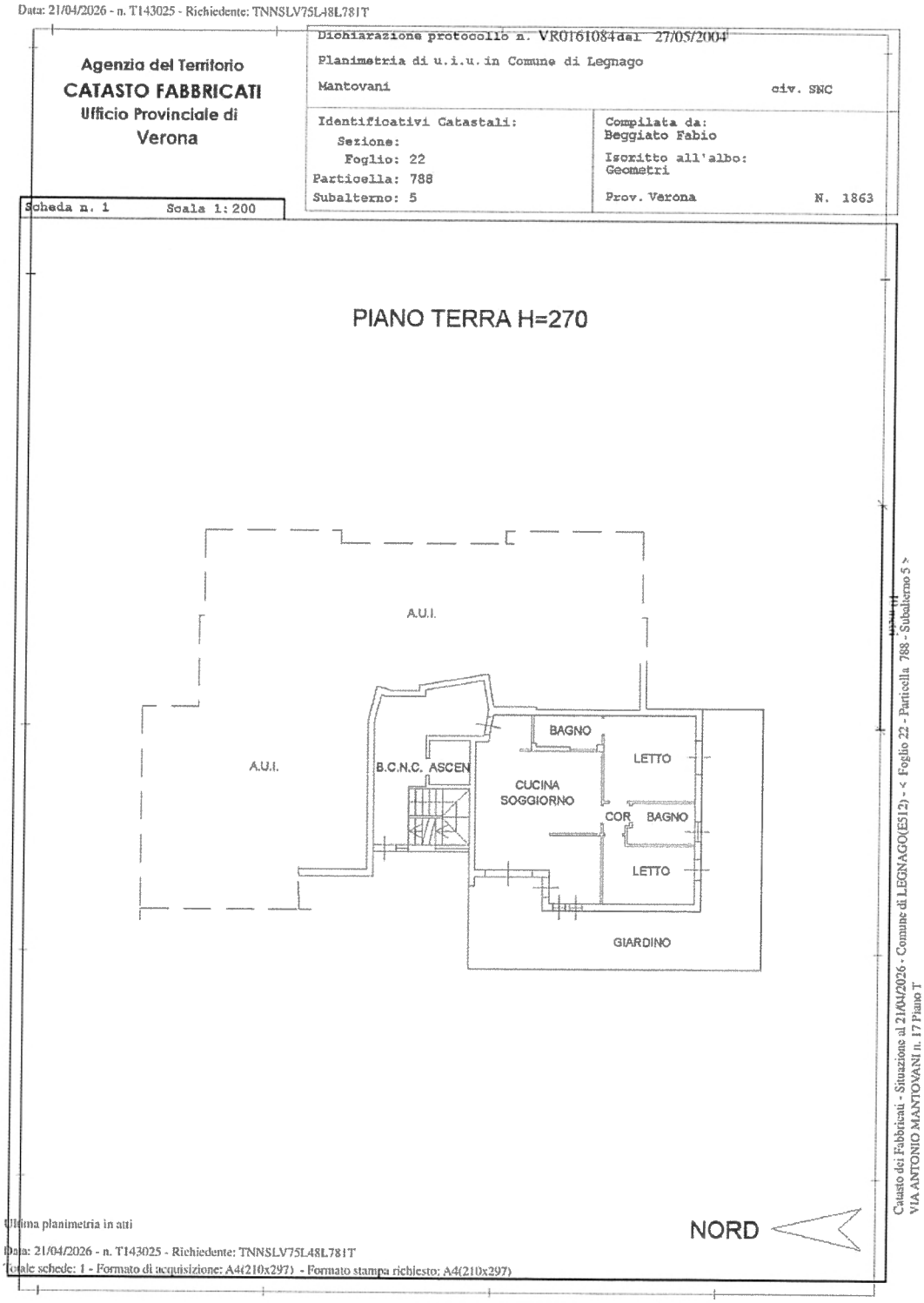
FOTO 10 - Autorimessa



FOTO 11 - Corsia manovra condominiale

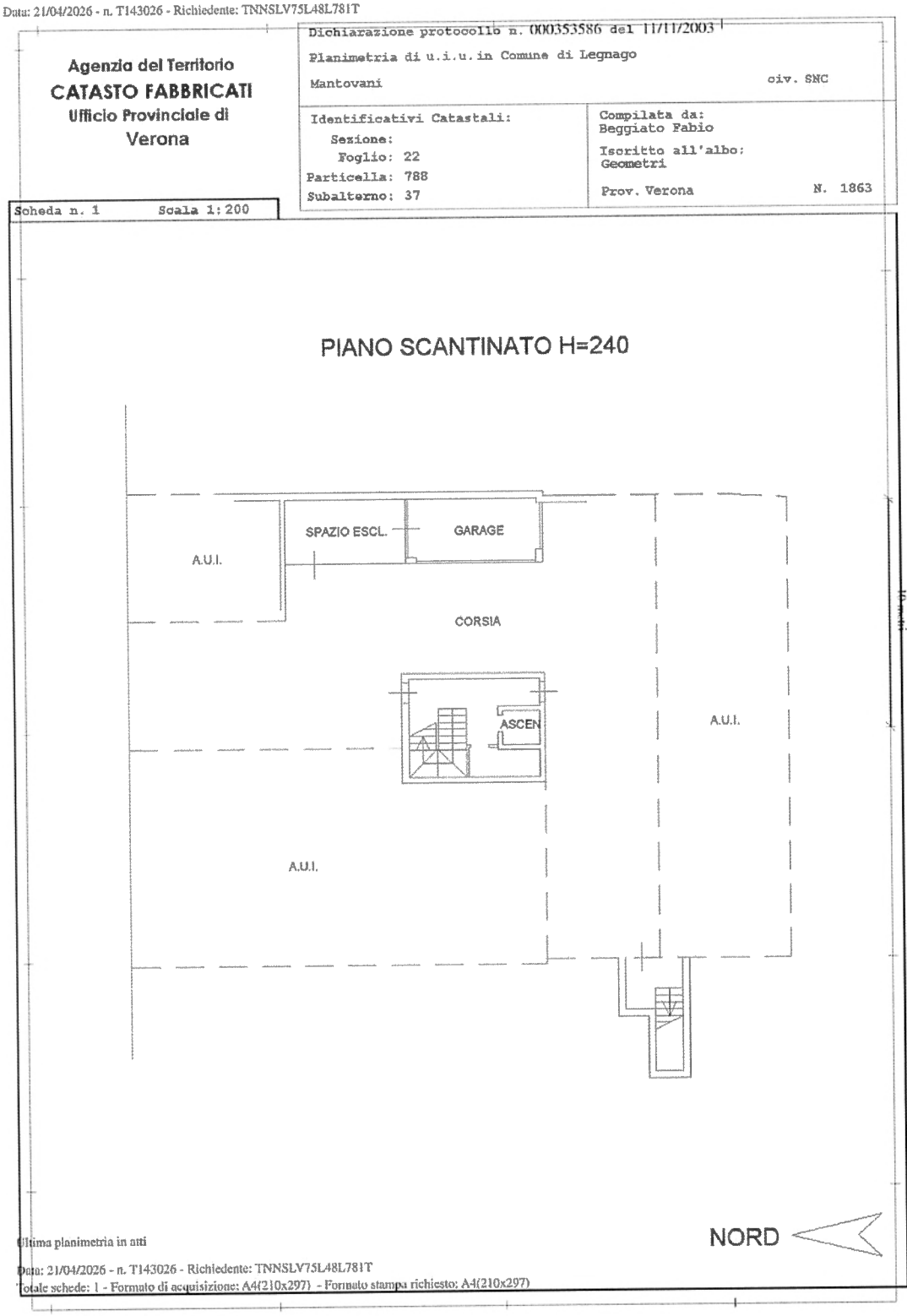
Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Planimetrie catastali



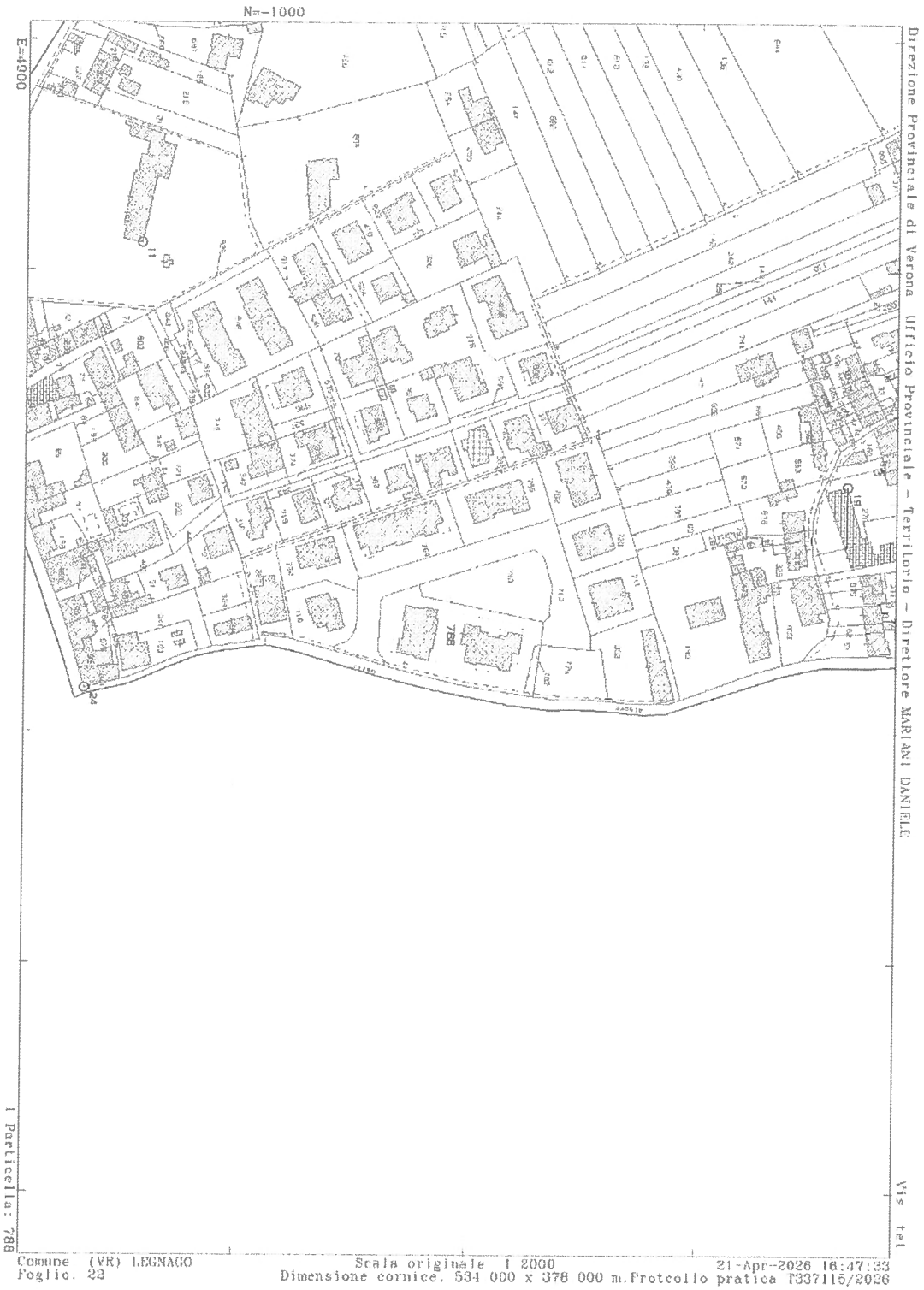
Planimetria catastale – sub. 5 (abitazione)

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



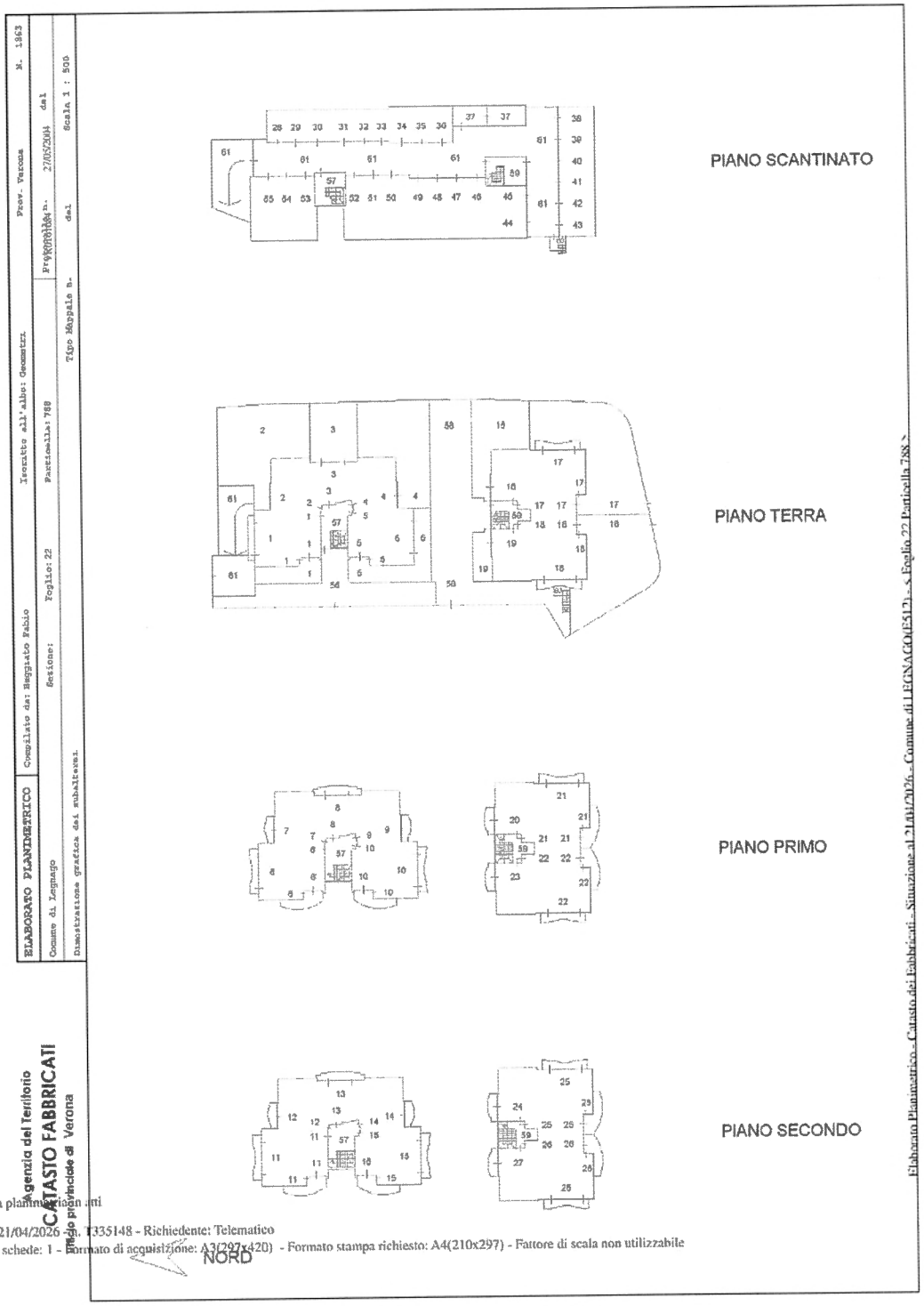
Planimetria catastale – sub. 37 (autorimessa)

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



Estratto di mappa catastale (All. E.6)

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



Elaborato planimetrico (All. E.6)

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/04/2026
Ora: 16:44:31
Numero Pratica: T335149
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LEGNAGO		22	788		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
2	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
3	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
4	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
5	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
6	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
7	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
8	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
9	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
10	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
11	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
12	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
13	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
14	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
15	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
16	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
17	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
18	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCL.
19	MANTOVANI	SNC	T			ABITAZIONE
20	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
21	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
22	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
23	MANTOVANI	SNC	1			ABITAZIONE
24	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
25	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
26	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
27	MANTOVANI	SNC	2			ABITAZIONE
28	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
29	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
30	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
31	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
32	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
33	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
34	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
35	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

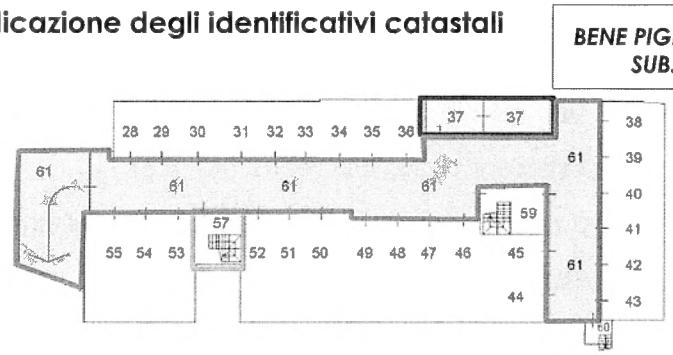
36	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
37	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
38	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
39	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
40	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
41	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
42	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
43	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
44	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
45	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
46	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
47	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
48	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
49	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
50	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
51	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
52	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
53	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
54	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
55	MANTOVANI	SNC	S1			GARAGE
56	MANTOVANI	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. DA 1 A 15
57	MANTOVANI	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C. (VANO SCALA) AI SUB. DA 1 A 15
58	MANTOVANI	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB. DA 16 A 27
59	MANTOVANI	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C. (VANO SCALA) AI SUB. DA 16 A 27
60	MANTOVANI	SNC	S1-T			B.C.N.C. (VANO SCALA) AI SUB. DA 16 A 27
61	MANTOVANI	SNC	S1-T			B.C.N.C. (SCIVOLO E CORSIA) AI SUB. DA 28 A 55

Visura telematica

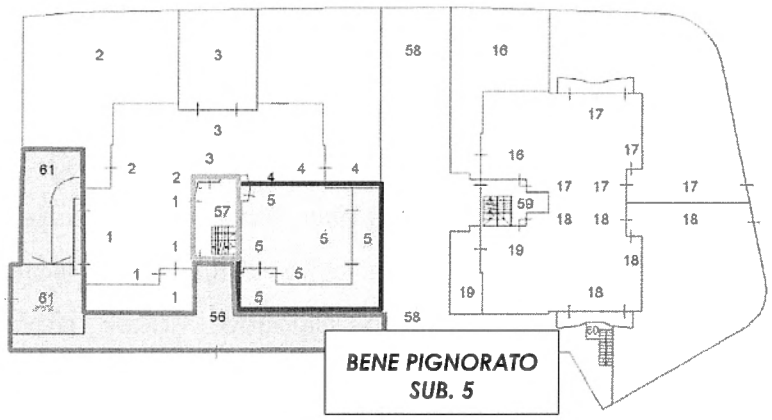
Elenco dei subalterni (All. E.6)

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

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



PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA

Beni comuni e pertinenze desunti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (All. E.6).

All'abitazione (sub. 5) competono i beni comuni non censibili NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, sub. 56 (corte) e sub. 57 (vano scala), comuni ai subalterni da 1 a 15.

All'autorimessa (sub. 37), pertinenza dell'abitazione ed anch'essa oggetto di pignoramento, compete il bene comune non censibile NCEU – Catasto Fabbricati, Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, sub. 61 (scivolo e corsia di manovra), comune ai subalterni da 28 a 55.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

dell'atto di pignoramento.

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

L'accesso ai beni avviene attraverso beni condominiali comuni, desunti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni (All. E.6).

L'accesso all'abitazione (sub. 5) avviene da Via Antonio Mantovani attraverso la corte (sub. 56) ed il vano scala (sub. 57) comuni.

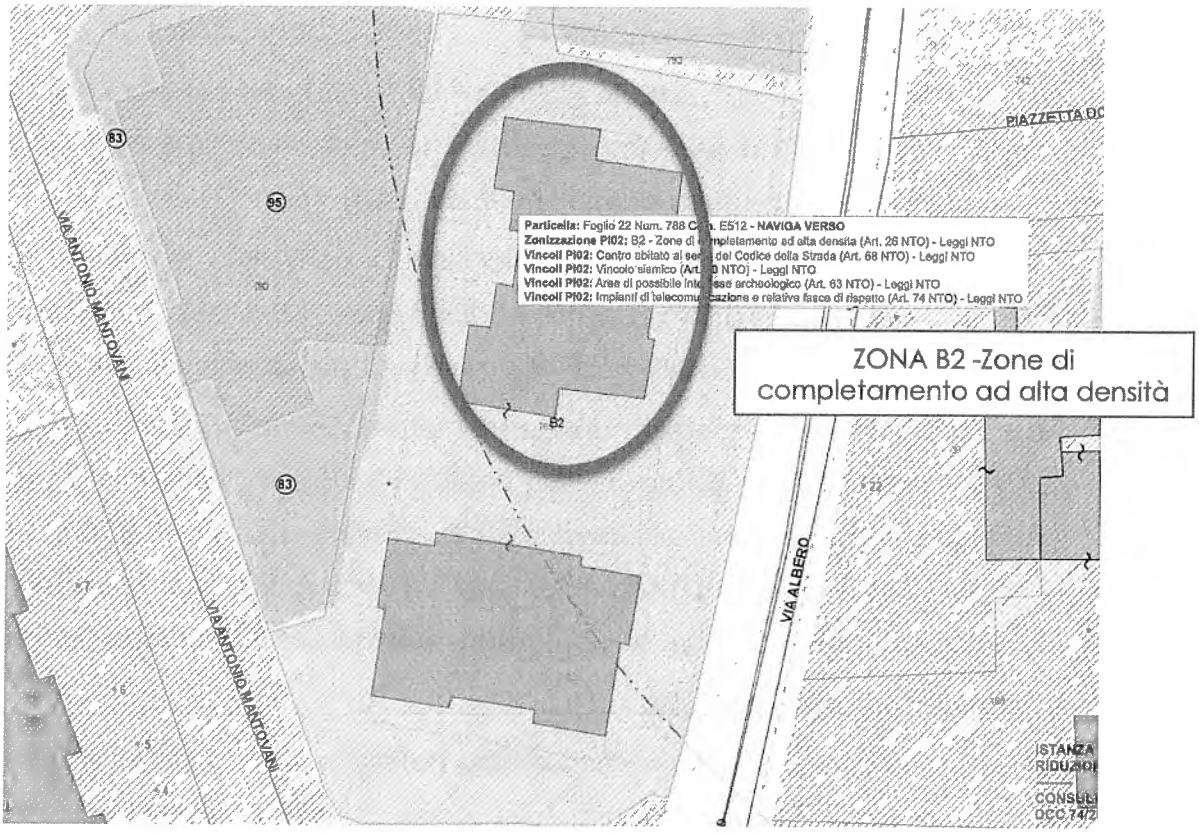
L'accesso all'autorimessa (sub. 37), al piano interrato, avviene attraverso lo scivolo e la corsia di manovra comuni (sub. 61), da Via Antonio Mantovani.

I beni comuni non censibili non risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento; l'accesso avviene su beni comuni condominiali, senza che si configurino servitù a carico di terzi.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel Secondo Piano degli Interventi (P.I.) vigente del Comune di Legnago in Zona Territoriale Omogenea «B2 – Zone di completamento ad alta densità» (Art. 26 delle Norme Tecniche Operative), nell'ambito del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato nel 2016. Sulla particella non risultano vincoli paesaggistici, idrogeologici/idraulici, monumentali o forestali; il territorio comunale è soggetto a classificazione sismica ai sensi della D. G.R.V. n. 244/2021.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

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

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Conformità impianti

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 627 del 08/04/2002 (Pratica Edilizia n. 627/2001), protocollo n. 33745/2001 intestata a [redacted], per la costruzione di fabbricati ad uso residenziale, e successiva variante.

  (La dichiarazione di fine lavori riporta «n. 626 del 04/08/2002», verosimilmente per refuso di compilazione; il progetto di variante ed il

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

faldone comunale indicano «C.E. n. 627 del 08/04/2002».)

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 33876 prot., presentata il 01/12/2003. Variante n° 1 al permesso di costruire rilasciato in data 08/04/2002 prot. n. 33745/2001 (pratica edilizia n° 627 del 2001)
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/2001), prot. Comune di Legnago n. 14167 del 03/06/2004 (lavori ultimati il 31/05/2004); agibilità conseguita per silenzio-assenso.

Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.

Conformità urbanistico edilizia

La verifica di conformità urbanistico-edilizia (raffronto tra il progetto depositato e lo stato di fatto) è stata eseguita sulla scorta del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (30/04/2026), degli elaborati dei titoli edilizi (C.E. n. 627/2002 e successiva variante D.I.A. 2003) e delle planimetrie catastali: lo stato di fatto risulta conforme ai titoli abilitativi e non sono state rilevate difformità urbanistico-edilizie.

Non è presente Attestato di Certificazione Energetica valido.

Costi previsti per la regolarizzazione: 300,00 €

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

Al momento del sopralluogo (30/04/2026) l'immobile risultava occupato dall'esecutato, [redacted] presente in loco, che consentiva l'accesso sia all'abitazione (sub 5) sia all'autorimessa (sub 37). L'immobile costituisce l'abitazione principale dell'esecutato, ivi residente. Il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Occupante: [redacted] esecutato e proprietario, residente in Legnago, Via Antonio Mantovani n. 17.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, affitto o comodato relativi ai beni in analisi (All. E.11).

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

Nessuna.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria – ISCRIZIONE R.G. 39723 / R.P. 8552 del 01/09/2004, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto Notaio [redacted] del 27/08/2004 repertorio n. 12370/5858), capitale € 116.000,00 oltre interessi e spese per complessivi € 290.000,00, durata 25 anni.

A favore di [redacted]

Grava su Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, subalterni 5 e 37 (oltre ad altri immobili).

Ipoteca in rinnovazione – ISCRIZIONE R.G. 28180 / R.P. 4070 del 09/07/2024, rinnovazione dell'ipoteca R.P. 8552/2004, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [redacted] del 27 agosto 2004 repertorio n. 12370.

A favore di [redacted]

Grava su Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, subalterni 5 e 37.

Ipoteca di riscossione (concessione amministrativa) – ISCRIZIONE R.G. 10937 / R.P. 1776 del 21/03/2019, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo atto [redacted] del 19 marzo 2019 repertorio n. 2533/12219, capitale € 34.009,32 oltre interessi e spese per complessivi € 68.018,64,

A favore di [redacted]

Grava su Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, subalterni 5 e 37 (oltre ad

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

immobili in Bonavigo).

Pignoramenti

Pignoramento immobiliare – TRASCRIZIONE R.G. 9109 / R.P. 6713 del 11/03/2026, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili (Uff. Giud. Tribunale di Verona) del 20/02/2026, rep. n. 412.

A favore di [redacted]

Grava su Comune di Legnago, Foglio 22, Particella 788, subalterni 5 e 37.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuna.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano le ispezioni ipotecarie aggiornate dell'08/04/2026, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Amministratore condominiale: [redacted]

Quota millesimi di proprietà: 49,67/1000 complessivi, di cui millesimi 44,18 per l'abitazione (sub 5) e millesimi 5,49 per l'autorimessa (sub 37).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 484,50 complessive, di cui € 395,96 per l'abitazione (sub 5) ed € 88,54 per l'autorimessa (sub 37).

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (e-mail dell'amministratrice del 13/07/2026): € 995,69 (spese di gestione ordinaria; nessuna spesa straordinaria deliberata).

In allegato la documentazione inviata dall'amministratore (All. E.15).

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio di attività d'impresa: l'esecutato è persona fisica, divenuto proprietario per atto di compravendita del 27/08/2004.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

La vendita è pertanto soggetta ad imposta di registro (e non ad IVA), oltre alle imposte ipotecaria e catastale, con le agevolazioni eventualmente spettanti all'aggiudicatario.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

La vendita riguarda quota di 1/1.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Appartamento	93
1.b	Autorimessa	18

1.a - Abitazione

Consistenza commerciale complessiva di circa 93 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Appartamento	86,95	1,00	86,95
Giardino (corte esclusiva)	60,82	0,10	6,08
Totale	**147,77**		**93,03**
Totale arrotondato	**148,00**		**93,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m²)
Piano terra		
Cucina-soggiorno	H 2,70	35,45
Disimpegno	H 2,70	1,46
Bagno	H 2,70	3,98
Bagno	H 2,70	5,12
Camera 1	H 2,70	10,72
Camera 2	H 2,70	15,13
Giardino (corte esclusiva)	—	60,82

1.b - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva di circa 18 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Autorimessa	17	1	17,00
Spazio esclusivo	14,36	0,1	1,44
Totale	**31,36**		**18,44**
Totale arrotondato	**31,00**		**18,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

D.1.13.2 Criteri di stima

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si tratta di

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Legnago. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Comparabili Italia.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

D.1.13.3 Stima

Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento sito in Via Mantovani, Comune di Legnago

COMPARABILE	A				
Comune	Legnago	***Indirizzo***	Via Antonio Mantovani n. 17		
					
Abitazione composta da cucina-soggiorno, corridoio, un vano letto, servizio e terrazzo al piano primo, con locale garage pertinenziale al piano scantinato.					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia n. CE/627 e n. 33745/2001 prot. rilasciata l'8/04/2002; Denuncia di Inizio Attività n. 33876 prot. presentata il 01/12/2003.				
	Domanda di certificato di agibilità prot. n. 14167 presentata il 03/06/2004; agibilità conseguita per silenzio assenso.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		52 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		17 mq		
Dati Catastali	FOGLIO 22 - particella 788 subalterno 9 P. 1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 2,5, Rendita Catastale Euro 245,32 FOGLIO 22 - particella 788 subalterno 36 P. S1, Categoria C/6, Classe 3, 17 mq, Rendita Catastale Euro 46,53				
Informazioni atto	Atto del notaio [redacted] del 24/04/2025, repertorio n. 57.690, raccolta n. 35.160, trascritto il 28/04/2025 ai n. 16734 R.G. e 12225 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	60,5	***Compravendita (€)***	93.000,00 €	***Parametro €/mq***	1.537,19 €

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Comparabile B – Appartamento sito in Via Mantovani, Comune di Legnago

COMPARABILE	B				
Comune	Legnago	***Indirizzo***	Via Antonio Mantovani n. 8		
					
Appartamento al piano terra di complessivi vani catastali 5,5, con pertinenziale garage al piano seminterrato e posto auto scoperto.					
Pratiche edilizie	Concessione edilizia n. 24221/2001 prot. e n. CE/458 del 2001 rilasciata il 12/12/2001; Denuncia di Inizio Attività prot. n. 16876 dell'08/07/2002.				
	Richiesta di certificato di agibilità del 17/10/2002 al n. 85663 (Comune di Legnago); agibilità conseguita per silenzio assenso.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento		84 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		40 mq		
Dati Catastali	FOGLIO 22 - particella 785 subalterno 1 P. T, Categoria A/2, Classe 2, Vani 5,5, Sup. cat. 84 mq, Rendita Catastale Euro 454,48 FOGLIO 22 - particella 785 subalterno 17 P. S1, Categoria C/6, Classe 4, 23 mq, Sup. cat. 26 mq, Rendita Catastale Euro 73,65 FOGLIO 22 - particella 785 subalterno 27 P. S1, Categoria C/6, Classe 1, 14 mq, Sup. cat. 14 mq, Rendita Catastale Euro 27,48				
Informazioni atto	Atto del notai[redacted] del 03/12/2024, repertorio n. 2627, raccolta n. 2045, trascritto il 16/12/2024 ai n. 52037 R.G. e 38625 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	104	***Compravendita (€)***	115.000,00 €	***Parametro €/mq***	1.105,77 €

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Comparabile C – Appartamento sito in Via Fratta, Comune di Legnago

COMPARABILE	C				
Comune	Legnago	*Indirizzo*	Via Fratta n. 2/B		



Abitazione composta da cucina-soggiorno, due vani letto e servizio al piano primo, con locale garage pertinenziale al piano interrato.

Pratiche edilizie	Fabbricato demolito e ricostruito: Concessione edilizia n. CE/454 e n. 27044 prot. del 20/02/2002; D.I.A. n. 20848 prot. del 18/07/2003; Permesso di costruire in variante n. VCE/195 e n. 2505 prot. del 28/04/2004 e n. VCE/126 e n. 5040 prot. del 24/06/2005.				
	Domanda di certificato di agibilità n. 22000 prot. presentata il 30/06/2005; agibilità conseguita per silenzio assenso.				
Consistenze	Superficie commerciale appartamento				80 mq
	Superficie commerciale autorimessa				20 mq
Dati Catastali	FOGLIO 39 - particella 16 subalterno 40 P. 1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 343,44 FOGLIO 39 - particella 16 subalterno 64 P. S1, Categoria C/6, Classe 2, 18 mq, Rendita Catastale Euro 41,83				
Informazioni atto	Atto del notaio [redacted] del 05/06/2025, repertorio n. 57.840, raccolta n. 35.287, trascritto il 09/06/2025 ai n. 22965 R.G. e 16884 R.P.				
Superficie commerciale (mq)	90	***Compravendita (€)***	95.000,00 €	***Parametro €/mq***	1.055,56 €

Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. E.14).

Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

Caratteristiche

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;

• Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;

• Livello di piano (LIV): è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. Unità di misura: n

• Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono – Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di Legnago, Via Antonio Mantovani n. 17	Comune di Legnago, Via Antonio Mantovani n. 8	Comune di Legnago, Via Fratta n. 2/B	
	data atto: 24/04/2025	data atto: 03/12/2024	data atto: 05/06/2025	data valutazione: Giugno 2026
	anno costruz./agibilità: 2004	anno costruz./agibilità: 2002	anno costruz./agibilità: 2005	anno costruz./agibilità: 2004
Prezzo di mercato PRZ(€)	93.000,00	115.000,00	95.000,00	
Superficie principale S1 (mq)	52	84	80	93
Autorimessa AUT (mq)	17	40	20	18
Livello di piano LIV (n)	1	0	1	0
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	4	4	3	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	4	3	3	3
Superficie commerciale SUP (mq)	60,5	104	90	102

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiarie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

P1 = PRZ*Sigma/SUP

pA(S1) = 93.000,00 · 1,00 / 60,5 = 1.537,19 €/mq

pB(S1) = 115.000,00 · 1,00 / 104 = 1.105,77 €/mq

pC(S1) = 95.000,00 · 1,00 / 90 = 1.055,56 €/mq

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.537,19 €/mq

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.055,56 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)

[i(AUT)] = 0,50 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

pA(AUT) = 1.055,56 · 0,50 = 527,78 €/mq

pB(AUT) = 1.055,56 · 0,50 = 527,78 €/mq

pC(AUT) = 1.055,56 · 0,50 = 527,78 €/mq

Prezzo marginale della caratteristica Livello di piano (LIV)

Il prezzo marginale del livello di piano p(LIV) è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile.

[i(LIV)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A p(LIV) = 93.000 · 0,01 / 1,01 = 920,79 €/n

Comparabile B p(LIV) = 115.000 · 0,01 / 1,01 = 1.138,61 €/n

Comparabile C p(LIV) = 95.000 · 0,01 / 1,01 = 940,59 €/n

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 10.000

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 3 (sufficiente) a 4 (discreto) si sono stimati € 20.000

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	1.537,19	1.105,77	1.055,56
Superficie principale S1 (mq)	1.055,56	1.055,56	1.055,56
Autorimessa AUT (mq)	527,78	527,78	527,78
Livello di piano LIV (n)	920,79	1.138,61	940,59
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	20.000,00	20.000,00	20.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	93.000,00	115.000,00	95.000,00
S1 (mq)	43.277,78	9.500,00	13.722,22
AUT (mq)	527,78	-11.611,11	-1.055,56
LIV (n)	-920,79	0,00	-940,59
STF (n)	0,00	0,00	10.000,00
STM (n)	-20.000,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€)	**115.884,76**	**112.888,89**	**116.726,07**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

d% = [(Pmax − Pmin) ·100]/Pmin = [(116.726,07 − 112.888,89) ·100]/112.888,89 = 3,4% < 10%.

Sintesi di stima

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a (115.884,76 + 112.888,89 + 116.726,07)/3 = € 115.166,57, pari a circa € 1.129/mq (superficie commerciale 102 mq), arrotondato a € 115.000,00.

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/1
1.a	Appartamento	93	1.127,45	104.852,94	104.852,94
1.b	Autorimessa	18	563,73	10.147,06	10.147,06
Totale 1.a+1.b				**115.000,00**	**115.000,00**

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

Valore dell'immobile per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.700,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00.
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 20% del valore di mercato, pari a € 23.000,00.
- Altri adeguamenti: nessuno.
- Oneri giuridici: le spese, le imposte e 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.

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

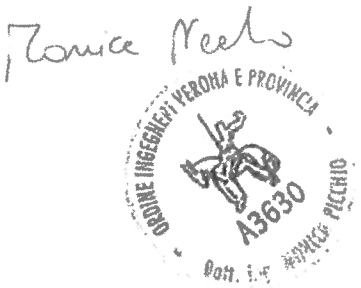
Valore dell'immobile per la quota di proprietà di 1/1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.700,00.

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, 14/07/2026

Il C.T.U.
Monica Picchio



Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788

E ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO 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 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO~~

E.6 PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

E.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

~~E.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~

E.10 TITOLI ABILITATIVI

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

E.15 SPESE CONDOMINIALI

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 66a0c5cab61e8c6e1400fc7362a75788