

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 78/2025 RGE

a cui è riunita la n. 20/2026 RGE

Giudice dott. FRANCESCO FONTANA

Creditore procedente [REDACTED]
con avv. Mattia VERZA

Parte eseguita [REDACTED]

Intervenuti [REDACTED]

per un credito di € [REDACTED]

[REDACTED] per un credito di € [REDACTED]

[REDACTED] per un credito di € [REDACTED]



Esperto stimatore:

dott. ing. Edoardo FERRARESE - n. A-3737 ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

Custode giudiziario: IVG Verona - e-mail: info@ivgverona.it telefono: 045/4851352

*Primo incarico conferito il 29.04.2025, con la riunione delle procedure ordinata il **26.02.2025***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	7
D.1.3 - Descrizione dei beni	13
D.1.4 - Contesto	14
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	15
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	19
D.1.7 - Individuazione degli accessi all'immobile	21
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	22
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	24
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.11 - Stato di occupazione dei beni	25
D.1.12 - Identificazione degli occupanti	26
D.1.13 - Opponibilità degli statl d'occupazione	26
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	26
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	26
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	28
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	29
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	29
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	29
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	29
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	29
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	29
D.1.24 - Consistenza	29
D.1.25 - Criteri di stima	30
D.1.26 - Stime	32
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	35
D.1.28 - Valore della stima per ricostruzione e agraria	35
E - ALLEGATI	37



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 78/2025 - n. 20/2026 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritti oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	fabbricati rurali a trascorso uso abitazione, ripostigli, ricovero attrezzature, garage, fienile, granai, tre terreni perlopiù agricoli a nord Sup. totale dei terreni riedificabili 1.331,00 m² Sup. totale residua dei terreni a destinazione agricola 816,00 m²
Ubicazione	Legnago (VR), via Fontana n. 28
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Legnago (VR) foglio 13, mappale 316, sub 1, categoria C/2, 418 m² foglio 13, mappale 316, sub 2, categoria C/6, 34 m² foglio 13, mappale 316, sub 3, categoria A/3, vani 8 foglio 13, mappale 316, sub 4, ente comune (bcnc) foglio 13, mappale 317, sub 1, categoria F/1, 29 m² foglio 13, mappale 317, sub 2, categoria F/1, 4 m² Catasto terreni, Comune di Legnago (VR) foglio 13, mappale 40, 332 m² foglio 13, mappale 99, 258 m² foglio 13, mappale 100, 344 m²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 33.000,00
Stato di occupazione	beni abbandonati, incolti e disabitati
Irregolarità edilizie	NO
Irregolarità catastali	NO
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: Gli immobili sono semidiroccati, con parte del tetto sopra il fabbricato a destinazione abitativa crollata da tempo imprecisato. Lotto invaso da vegetazione boschiva e sterpaglie, con presumibile pluriennale disagio arrecato ai confinanti. Proprietà in passato sede di piccola impresa florovivaistica, avente i tre terreni a nord (pignorati nel 2026) a formare un'area interclusa. La rimessa a nuovo, stante la rovina delle strutture e degli impianti, eccederebbe il costo della sostituzione edilizia, da cui il criterio di stima prescelto per i fabbricati.	

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

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

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



B - DIRITTI OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella prima nota di trascrizione, riferita all'atto di pignoramento del **04/03/2025**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Legnago (VR):

CEU - fg. 13 - m.n. 316 - sub 1 - cat. C/2 - 418 m²

CEU - fg. 13 - m.n. 316 - sub 2 - cat. C/6 - 34 m²

CEU - fg. 13 - m.n. 316 - sub 3 - cat. A/3 - 8 vani

CEU - fg. 13 - m.n. 316 - sub 4 - ente comune

CEU - fg. 13 - m.n. 317 - sub 1 - cat. F/1 - 29 m²

CEU - fg. 13 - m.n. 317 - sub 2 - cat. F/1 - 4 m².

Nella seconda nota di trascrizione, riferita invece all'atto di pignoramento del **14/01/2026**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Legnago (VR):

CT - fg. 13 - m.n. 40

CT - fg. 13 - m.n. 99

CT - fg. 13 - m.n. 100.

*I riferimenti riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetti e per immobili anche in margine alla riunione dei procedimenti (cfr. allegato **E.8**), considerata pure la continuità storica degli atti pregressi illustrata. La documentazione catastale è composta dall'estratto di mappa, dalle planimetrie, dall'elaborato planimetrico degli immobili, dall'elenco dei subalterni insistenti sui mm.nn. 316 (m.n. 41 secondo la vecchia specifica censuaria) e 317 e dalle visure storiche analitiche di tutti i cespiti staggiti (terreno di sedime compreso, cfr. allegati **E.6** ed **E.7**). Il titolo di provenienza al proprietario era già agli atti della procedura al momento del primo incarico allo scrivente perito estimatore.*



C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio pignorato consiste in un fabbricato rurale su due piani f.t., con pertinenze e accessori tra cui un posto auto esclusivo, e in tre terreni per la maggior parte agricoli. Si tratta quindi di unità funzionali indivisibili anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989 e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva. I due enti urbani m.n. 317, subb 1 e 2, afferenti alla prospiciente banchina stradale, non saranno incorporati alla consistenza fondiaria – e di conseguenza alla potenzialità edificatoria propria – del lotto staggito. Tale potenzialità, viceversa, nell'estimo beneficerà della modesta metratura edificabile (ca. 118 m²) espressa dai mappali interclusi a nord del lotto.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da fabbricati rurali attestati al piano terra e al primo piano con corti esclusive, garage, ricovero attrezzi, fienile, porcili, ripostigli e tettoia di collegamento, accessibili dal fronte strada da un portone o da un cancelletto, *CEU fg. 13, m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2, e CT fg. 13, mm.nn. 40, 99 e 100.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Alla costituzione o all'impianto meccanografico dei cespiti, i beni situati in Comune di Legnago e ora censiti *CEU fg. 13, m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2, e CT fg. 13, mm.nn. 40, 99 e 100*, risultavano di proprietà per 500/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] e per i restanti 500/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] L'usufrutto dei beni era intestato per 666/1000 (ovvero per 2/3) a [REDACTED], e per diritto "*da verificare*" – presumibilmente i rimanenti 334/1000 d'usufrutto – al già generalizzato [REDACTED]. Il sub 1 del m.n. 317 fu costituito per frazionamento nel 2005 (vedi oltre), per cui non ha storicità in epoca anteriore.

L'assetto proprietario di cui sopra derivava, in parte, da successione in morte di [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], cfr. denuncia di successione n. 28 – vol. 286, trascritta a Verona il 06/07/1961 ai nn. 9098/6982, devolu-



ta per testamento olografo trascritto pure a Verona il 15/03/1961 ai nn. 3975/2953 e infine assegnato con accettazione tacita di eredità rep. n. 23162 del 06/05/1964 notaio ALBERTI di Legnago (VR), trascritta ai nn. 8349/6660 il 25/07/1964. La restante parte era frutto di atto di compravendita dell'08/11/1984, rep. n. 43793 notaio ALBERTI, trascritto il 27/11/1984 ai nn. 25931/19112.

Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/02/1992 – R.U. in morte di [REDACTED] – [REDACTED] – voltura n. 1842.1/1996 – pratica n. 58895 in atti dal 20/02/2001, si ebbe il ricongiungimento d'usufrutto del 17/02/1999 a fronte del certificato di morte rif. voltura n. 14135.2/1999, pratica n. 428940 in atti dal 31/10/2001, con cui la piena proprietà senza usufrutti di sorta passava in parti uguali a [REDACTED]. Il m.n. 316 sub 2 era interamente assegnato a quest'ultimo soggetto.

Con atto amministrativo per decreto e disposizione dell'autorità giudiziaria dell'08/06/2011 – pubblico ufficiale del tribunale di Verona – rep. n. 30167 – fu stabilito (trascrizione n. 16650.1/2011 reparto P.I. di Verona in atti dal 13/07/2011) il trasferimento della piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà (1/1) dei cespiti allibrati in Comune di Legnago, *CEU fg. 13, m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2, e CT fg. 13, mm.nn. 40, 99 e 100, il tutto ubicato in via Fontana n. 28 (cfr. allegato E.1)*. Il trasferimento avvenne in margine alla procedura RGE n. 184/2004 tribunale di Verona, poi riunita alla n. 42/2008.

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale avente causa con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
- per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che [REDACTED] – dal 28/03/2022 a oggi – abbia avuto residenza in via Galileo Galilei n. 104, interno 54, a Verona. Con lui risultano vivere [REDACTED] e altre due persone rispondenti ai nomi di [REDACTED] risultava coniugato in regime di separazione dei beni il 31/05/2007 a Verona con [REDACTED]



██████████ con accordo concluso avanti l'ufficiale di stato civile del Comune di Verona, in data 30/05/2019, di cui all'atto iscritto nei relativi registri di stato civile, al n. 236 parte II serie C vol. 2 anno 2019, il tutto confermato con le dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri al n. 437 parte II serie C vol. 2 anno 2019, il matrimonio controscritto è stato sciolto e privato degli effetti civili. Il tutto è meglio dettagliato nei certificati anagrafici allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota risultante nell'intera piena proprietà dei beni ██████████

██████████ sono all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Legnago (rif. allegati **E.6** ed **E.7**):

Comune di Legnago (VR), sez. Terreni – fg. 13

m.n. 316 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 1.197 m² – partita speciale 1

m.n. 317 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 33 m² – partita speciale 1

***m.n. 40** - VIGNETO - cl. 1 - sup. 332 m² – partita 25814*

***m.n. 99** - VIGNETO - eu/p - sup. 258 m² – partita 25814*

***m.n. 100** - VIGNETO - eu/p - sup. 344 m² – partita 25814*

Comune di Legnago (VR), sez. Urbana - fg. 13 - via Ponzina n. 28 (*recte via Fontana n. 28*)

m.n. 316 sub 1 - cat. C/2 - cl. 3^a - m² 418 - sup. m² 431 - rd. € 647,64 - piani T-1

m.n. 316 sub 2 - cat. C/6 - cl. 6^a - m² 34 - sup. m² 34 - rd. € 149,26 - piani T-1 (*in realtà solo T*)

m.n. 316 sub 3 - cat. A/3 - cl. 4^a - vani 8 - sup. m² 197 - rd. € 619,75 - piani T-1

m.n. 316 sub 4 - bene comune non censibile - partita speciale A - piano T

m.n. 317 sub 1 - cat. F/1 - m² 29 - piano T

m.n. 317 sub 2 - cat. F/1 - m² 4 - piani T-1 (*in realtà solo T*)

I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano attualmente così intestati:

██
1/1 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Gli identificativi CT del Comune di Legnago, fg. 13, mm.nn. 316 e 317, risalgono entrambi a frazionamento dell'01/07/2005, pratica n. VR0134020 in atti dal 01/07/2005 (n. 134020.1/2005). Per cui entrambi i terreni traggono origine da operazioni di rettifica formalizzate successivamente al primo pignoramento dei beni, datato 28/06/2004. In precedenza vi erano stati interventi sul cespite predeces-



sore, fg. 13, m.n. 41, con tipo mappale e variazione geometrica in deroga dell'01/10/1999, in atti dal 04/10/1999 (n. 5539.1/1999), nonché denuncia nei passaggi per causa di morte del 17/02/1992, in atti dal 24/07/1999 (n. 5981.1/1999). L'impianto meccanografico è del 17/04/1987.

Come emerge chiaramente da un ragguaglio sulla mappa catastale d'impianto (cfr. Allegato E.6), gli identificativi già CT sez. C, fg. 3, mm.nn. 40, 99 e 100, con diverse carature fondiarie e diverso classamento, risalgono a ben prima dell'impianto meccanografico del 17/04/1987. Sino all'01/10/1999 i tre vigneti ebbero superfici rispettivamente pari a 594, a 512 e a 595 m². Col frazionamento in deroga dell'01/10/1999, in atti dal 04/10/1999 (n. 5539.3/1999), i beni acquisirono le attuali consistenze.

L'attuale situazione catastale di tutti i fabbricati sul fg. 13, m.n. 316, è conseguente alla variazione per modifica d'identificativo e allineamento mappe del 13/07/2007, pratica n. VR0341879 in atti dal 13/07/2007 (n. 34647.4/2007). L'ente urbano fg. 13, m.n. 317, sub 1, deriva dal frazionamento della corte comune ex m.n. 41, sub 4, il tutto in data 01/12/2005, pratica n. VR0304248 in atti dall'01/12/2005 (n. 5623.1/2005). Alla stessa data risalgono il frazionamento per trasferimento di diritti pratica n. VR0304228, in atti dall'01/12/2005 (n. 58950.1/2005), le variazioni per modifiche di identificativi, pratiche n. VR0304232 in atti dall'01/12/2005 (58951.1/2005), n. VR0304241 in atti dall'01/12/2005 (58953.1/2005) e n. VR0304246 in atti dall'01/12/2005 (n. 58954.1/2005), che definivano i previgenti termini di classamento degli altri beni a consistenza invariata. Nuovamente si tratta di adempimenti espletati a primo pignoramento già notificato agli allora aventi causa.

Con le suddette variazioni tra il 2005 e il 2007 veniva perciò frazionata la corte comune all'ex m.m. 41, di 1.230 m², e venivano creati il m.n. 316, di 1.197 m² (terreno di sedime della parte edificata), e il m.n. 317, di 33 m² (area urbana). Quest'ultimo mappale subiva poi il frazionamento nei subb n. 1, di 29 m², e n. 2, di 4 m², i quali costituiscono porzioni di banchina stradale, anche se di fatto ancora intestati a ditta privata. Dettagliando ulteriormente i precedenti storici, si osserva che con denuncia di successione in data 01/02/1961 a [REDACTED] venivano assegnati i seguenti mappali: 99 di 512 m², 40 di 594 m², 100 di 595 m², 102 di 25 m², 101 di 61 m², 116 di 135 m², 103 di 62 m² e 41 di 66 m² (allora sez. urb. C - fg. 3). Successivamente, in data 08/11/1984, [REDACTED] acquistavano il mappale 104 di 114 m² (già sez. urb. C - fg. 3). Gli anzidetti mappali 99, 40 e 100 furono poi frazionati originando gli ulteriori mappali 99b (ora 284 di 254 m²), 40b (ora 283 di 262 m²) e 100b (ora 285 di 251 m²).



I mappali 99b, 40b, 100b, 102, 101, 116, 103, 41 e il m.n. 104, di 114 m², sono poi stati uniti nel m.n. 41, di 1.230 m², che costituisce il terreno predecessore delle aree sulle quali si trovano i beni pignorati. Sull'ex mappale n. 104 sorge la porzione di fabbricato est, originariamente identificata con il m.n. 41, sub 2 (graffato al m.n. 41, sub 1), per cui tale porzione di fabbricato all'epoca risultava già intestata per metà a [REDACTED] e per metà a [REDACTED]. Per quant'altro di pertinenza, circa la sequenza delle proprietà, vale la ricostruzione di cui al precedente § D.1.1.

ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico dei fabbricati rurali con accessori, pertinenze e terreni interclusi oggetto di stima, in via Fontana in Comune di Legnago, risulta:

via Fontana n. 28 37045 Legnago (VR)

Il compendio unifamiliare con aree agricole sui mm.nn. 316, 317, 40, 99 e 100, come si evince dalla mappa catastale storica (cfr. allegato E.6), in parte risale a impianto originario ultrasecolare (la piena rappresentazione amministrativa dei fabbricati si ebbe solo con l'istanza di condono edilizio prot. n. 7543 del 30/04/1986) ed è costituito da un fabbricato in muratura elevato su due piani f.t., con corti esclusive al pianterreno oltre a veranda, tettoia, ripostiglio, garage, annesso rustico, porcili e tre aree coltivabili un tempo adibite a serre, il tutto disposto in fregio al lato nord di via Fontana, una contrada rurale non lontana dall'intersezione tra SS434 e SR10, posizionandosi a circa 4,30 km a ovest del municipio. Gli ingressi pedonale e carraio del civ. n. 28, comuni a tutti i cinque mappali pignorati, danno sulla corte fronte strada e – lato ovest – sullo slargo a cielo aperto che conduce ai fabbricati e ai terreni dietro l'abitazione. Il posto auto coperto si trova incorporato nell'annesso rustico costituente l'accessorio di maggior prominenza, la cui praticabilità – così come di tutti gli edifici su retro – è totalmente inibita dalla proliferazione vegetale che imperversa sull'appezzamento nella sua interezza. Il cancello carraio è bloccato; le porzioni percorribili della residenza si prestano a occupazioni abusive, specie nei mesi estivi. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nelle note di trascrizione dei pignoramenti sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto – e quindi i dati dei pignoramenti sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.



AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Tutte le visure sugli immobili assegnano il civico 28 a via Ponzina ma, come illustrato a pag. 7, il toponimo è erroneo. La proprietà affaccia infatti su via *Fontana*, come facilmente verificabile via satellite, anche se nel parlare corrente della zona, con la dicitura *“la Ponzina”*, si indica tipicamente l'insieme di quelle due strade. A due cespiti attestati solamente al pianterreno viene attribuito anche il primo piano. L'elenco subalterni, inoltre, per quanto la circostanza non generi grandi ambiguità, attribuisce ancora i primi quattro subalterni al soppresso mappale numero 41. Il contorno del m.n. 317, in mappa, è diverso da quello in elaborato planimetrico – oltre che molto meno congruo geometricamente.

La descrizione catastale dei fabbricati rurali con accessori e pertinenze – con prime carature censuarie attestate nel 1988 e ultime nel 2007 – risulta corrispondente a quanto rilevabile in sito sia in termini di consistenza superficiale che di configurazione architettonica (vedi oltre). Fanno eccezione i seguenti aspetti: 1) il portale d'ingresso del ricovero attrezzi è puntellato da tre forche lignee aventi rango strutturale; 2) il *“ripostiglio”* al pianterreno mantiene la configurazione e le dotazioni di una piccola stalla e, al limite, si può designare come cantina. Inoltre la posizione e le dimensioni delle due finestre sono leggermente diverse; 3) nel *“ripostiglio”* est (anche questa in realtà una cantina) non ci sono porte, ma solo finestre; 4) la schematizzazione delle aree urbane di pertinenza è visibilmente diversa dalla realtà; 5) accessibile dal ripostiglio cieco si trova un sottoscala non segnato al catasto; 6) la *“cucina”* è al limite un soggiorno, non trovandovisi le dotazioni, gli attacchi e le attrezzature di un locale cottura; 7) la porta d'accesso al granaio si trova in posizione diversa; 8) nell'altro granaio, a un semplice esame visivo, si aprono due finestre. Una terza è murata e non ci sono porte. Si tratta di vani di fatto inaccessibili, ma è lecito supporre che nella realtà i due granai sub 1 siano collegati tra di loro; 9) e 10) questi due *“ripostigli”* sono per il vero finiti e attrezzati come ulteriori stanze da letto; 11) il *“letto”* sotto il colmo di copertura, tenuto al grezzo, è al limite assegnabile a granaio. Infine gli elaborati catastali non indicano le altezze utili nette dei vani per i subb 1 (solo piano terra) e 3.

La rettifica delle difformità riscontrate, ove ritenuta necessaria, comporterebbe un esborso in conto spese tecniche pari a € 1.500,00.

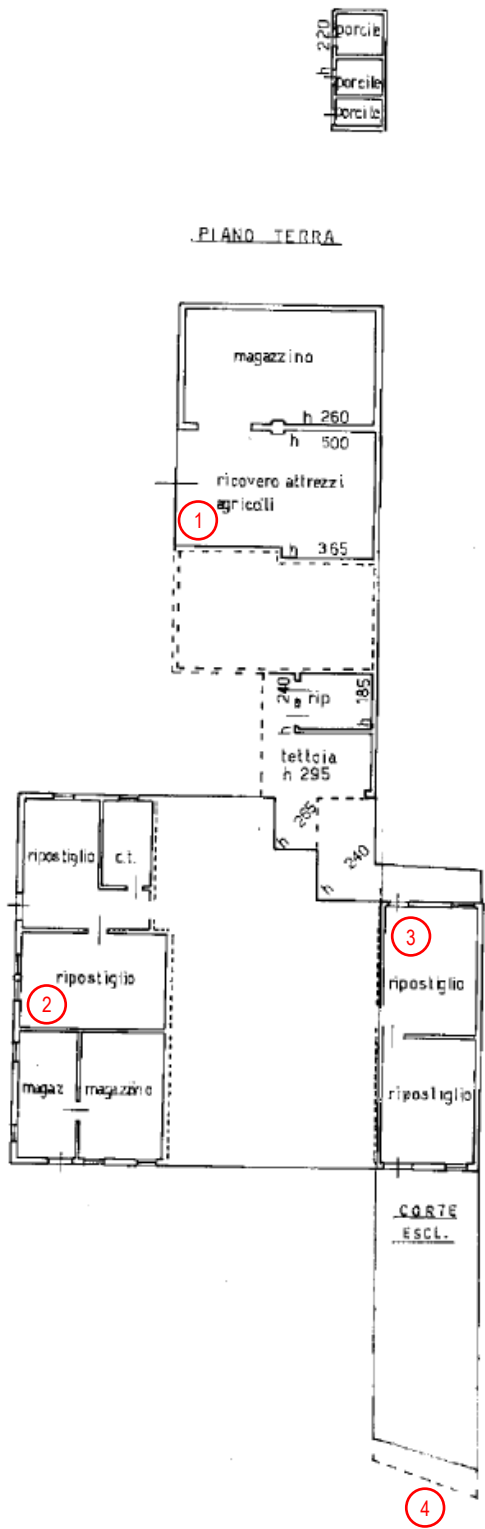
(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 alla perizia)



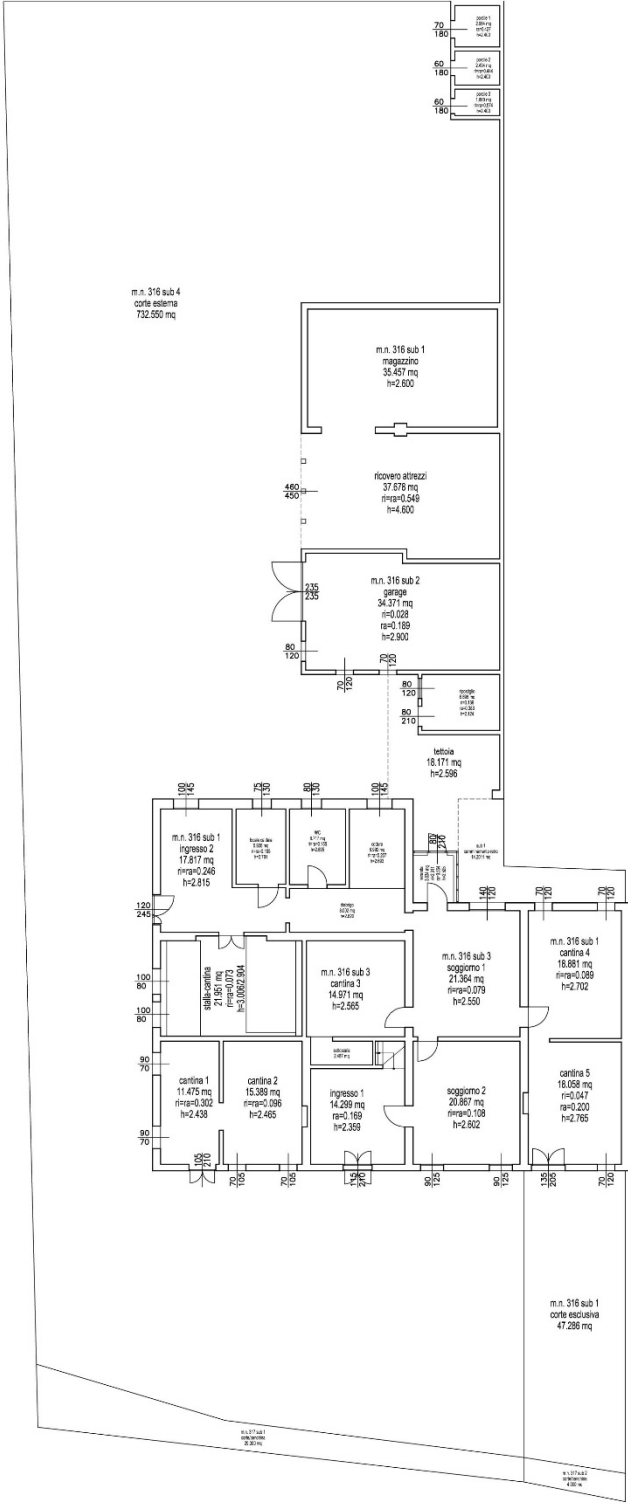
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 13 – m.n. 316 subb 1, 2 e 3 col rilievo del CTU

Scala 1:300

PIANO TERRA
H = 2.400/4.600

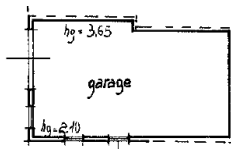


planimetria catastale m.n. 316 sub 1 (pT)

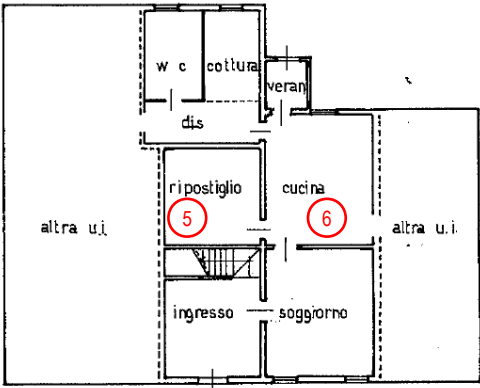


rilevio CTU m.n. 316, subb 1, 2 e 3, e m.n. 317, subb 1 e 2 (pT)

Scala 1:300

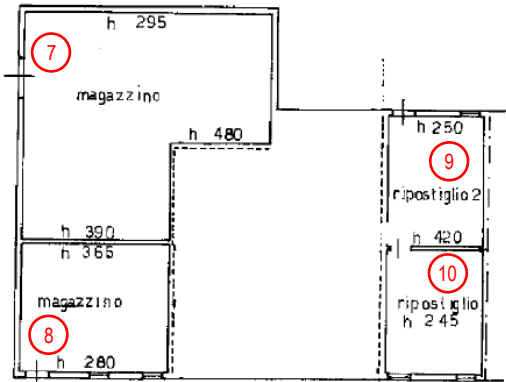
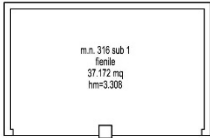
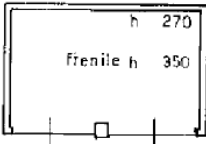


planimetria catastale m.n. 316 sub 2

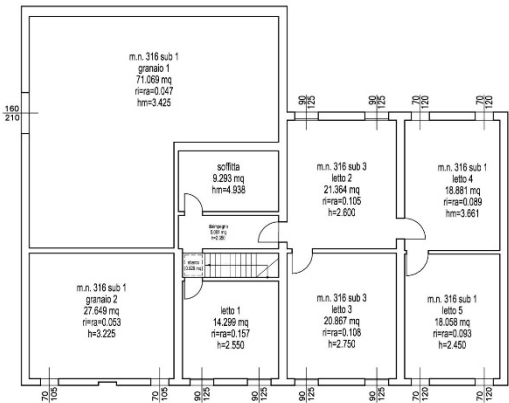


planimetria catastale m.n. 316 sub 3 (pT)

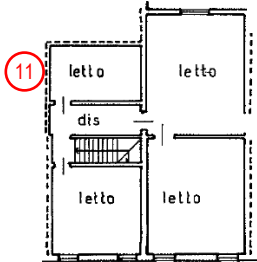
PRIMO PIANO
H = 2.350/4.938



planimetria catastale m.n. 316 sub 1 (1p)



rilevio CTU m.n. 316, subb 1 e 3 (1p)



planimetria catastale m.n. 316 sub 3 (1p)

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di fabbricati rurali dotati di accessori e di pertinenze scoperte, attestati tra il piano terra e il primo piano di un compendio da n. 5 unità censibili, il tutto costituito da due ingressi, un locale caldaia, un WC, un angolo cottura, un disbrigo, due soggiorni, sei cantine, un sottoscala, una veranda, una tettoia, un camminamento, due corti esclusive, due banchine, un ripostiglio, un garage, un ricovero attrezzi, un magazzino e tre porcili (pT), nonché da uno sbarco, un disimpegno, una soffitta, cinque camere da letto, due granai e un fienile (1p), nonché tre terreni perlopiù agricoli e in piccola parte edificabili, con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada a Legnago (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Legnago**, sez. Urbana, **fg. 13** - via Ponzina n. 28 (*recte via Fontana n. 28*)

m.n. 316 sub 1 - ct. C/2 - cl. 3 - 418 m² - sup. m² 431 - rd. € 647,64 - piani T-1

m.n. 316 sub 2 - ct. C/6 - cl. 6 - 34 m² - sup. m² 34 - rd. € 149,26 - piani T-1 (*solo T*)

m.n. 316 sub 3 - ct. A/3 - cl. 4 - vani 8 - sup. m² 197 - rd. € 619,75 - piani T-1

m.n. 316 sub 4 - bene comune non censibile - partita speciale A - piano T

m.n. 317 sub 1 - ct. F/1 - 29 m² - piano T

m.n. 317 sub 2 - ct. F/1 - 4 m² - piani T-1 (*solo T*)

Comune di Legnago, sez. Terreni - fg. 13

m.n. 316 - ENTE URBANO - eu/p - 1.197 m² - partita speciale 1

m.n. 317 - ENTE URBANO - eu/p - 33 m² - partita speciale 1

m.n. 40 - VIGNETO - cl. 1 - 332 m² - r.d. € 4,09 - r.a. € 2,40

m.n. 99 - VIGNETO - cl. 1 - 258 m² - r.d. € 3,18 - r.a. € 1,87

m.n. 100 - VIGNETO - cl. 1 - 344 m² - r.d. € 4,24 - r.a. € 2,49

CONFINI

L'insieme dei mm.nn. 316, 317, 40, 99 e 100 confina: a nord mm.nn. 219 e 47 (terreni agricoli di terzi), a sud m.n. 315 (dubbio) e via Fontana, a ovest mm.nn. 225 (terreno agricolo di terzi) e 314 (lotto edificato di terzi), a est mm.nn. 247, 340 (lotti edificati di terzi) e 293 (terreno agricolo di terzi).



D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di un complesso di fabbricati rurali con abitazione, accessori e pertinenze, attestati tra pianterreno e primo piano, oltre che di tre terreni prevalentemente agricoli, nell'ambito di un insediamento di primo impianto ultrasecolare situato a Legnago (VR) in via Fontana n. 28.

Legnago è un Comune di 25.879 abitanti (dato aggiornato al 30/04/2025) situato a circa 42 km (l.a.) a sudest del centro di Verona, attraversato dalla SR10 "*Padana inferiore*" lungo la direttrice Mantova-Padova e dalla SS434 "*Transpolesana*", sull'asse Verona-Rovigo nonché, come tratto idromorfologico saliente, tagliato trasversalmente dal fiume Adige. Il territorio comunale confina con Angiari, Bergantino (RO), Bonavigo, Boschi Sant'Anna, Castelnovo Bariano (RO), Cerea, Minerbe, Terrazzo e Villa Bartolomea, oltre a coprire 79,27 km² tutti compresi nella bassa pianura veronese, che ne fanno il secondo Comune per estensione territoriale di tutta la provincia dopo il capoluogo, e a distinguersi per la presenza di siti archeologici risalenti all'età del bronzo (XIII sec. a.C.) e per aver costituito uno dei vertici del celebre *Quadrilatero asburgico*.

La frazione di San Pietro, l'agglomerato più occidentale del territorio legnaghese, è proprio quella attraversata dalla SS434 e dal tratto di ponente della SR10. Pur circondato da campagne, a est della superstrada l'insediamento costituisce a tutti gli effetti un centro abitato a fortissima prevalenza residenziale. A ovest della Transpolesana, invece, si trova la più importante zona artigianale e industriale di Legnago, ormai priva di interruzioni con la ZAI *Calcara* di Cerea. A San Pietro si trova la chiesa romanica di San Salvaro (XII sec. d.C.).

via Fontana è una contrada rurale inserita nel più ampio contesto toponomastico della *Ponzi-na*. La zona si colloca poco a nord della ZAI, vicino allo snodo viario dato dall'incrocio tra Transpolesana e regionale 10, pur trovandosi a tutti gli effetti in zona agricola. L'isolamento rispetto a San Pietro ne fa una sorta di frazione nella frazione.



D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio unifamiliare sui mm.nn. 316 e 317 del fg. 13, dove sono localizzate le unità immobiliari staggite, insiste sui lati meridionale e occidentale di un terreno in larga misura ricoperto di vegetazione selvatica, in parte costituita da alberi ad alto fusto, impegnando ora un piano fuori terra ora due. Le sovrastrutture si articolano in due corpi di fabbrica a pianta rettangolare concava, collegate da una tettoia sospesa, e da una piccola costruzione a rettangolo pieno con i tre porcili. La sagoma dell'immobile principale si può inscrivere in un rettangolo di ca. 18,95 x 14,80m, quella degli accessori in un involucro di ca. 17,20 x 8,05m e, infine, le porcilaie misurano ca. 4,70 x 2,10m. Le superfici calpestabili sono pari a 418,47 m², a 151,58 m² e a 7,27 m² per l'abitazione, gli accessori e i porcili rispettivamente; la corte comune m.n. 316, sub 4, tolti il camminamento fianco veranda e la parte di giardino attribuita esclusivamente al sub 1, misura 732,55 m². I muri, ovunque in cattive condizioni di integrità, sono sempre in mattoni pieni. Come si deduce dal tipo di combustibile per la caldaia (vedi oltre), la zona non è metanizzata. Al primo accesso non risultavano nemmeno bollette relative al servizio idrico, il che fa propendere per l'assenza anche di sottoservizi idrofognari. Due contatori elettrici, fuori uso, si trovano nell'ingresso frontale all'immobile, dal sub 3.



foto 1 - i due contatori elettrici nell'ingresso frontale, forse divisi tra unità abitativa e accessori sul retro, oltre a non essere evidentemente ispezionabili dalla strada sono in avaria totale da epoca non meglio precisata. Impossibile leggere il codice utente da display. Controsoffittatura calata a filo bi battuta della porta d'accesso. Locale abbandonato e invaso dalla sporcizia, come gli altri

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Il fabbricato residenziale oggetto di stima, di là dall'invalsa partizione in due sotto-unità dalla diversa caratura erariale, costituisce un oggetto edilizio unitario. L'altezza utile interna, nell'abitazione, è decisamente variabile, attestandosi poco sopra i 2,35m nell'ingresso frontale oppure sfiorando i cinque al primo piano, nella soffitta sotto il colmo di copertura.



Gli accessori fanno rilevare altezze utili di 4,60m (ricovero attrezzi), 2,90m (garage), 2,12m (ripostiglio), 2,60m (magazzino), 3,31m (fienile) e 2,40m (porcili). Quindi anche negli ambiti non abitabili si nota una marcata variabilità, peraltro accentuata dalle pendenze di falda delle coperture.

Le pareti attrezzate superstiti sono in ceramica smaltata fino a un'altezza di circa 2,20m (WC) o di 1,60m (angolo cottura), così come il pavimento del bagno stesso, dove però le condizioni dei rivestimenti si distinguono per carenza di fissaggio residuo ai supporti, rotture diffuse e isolati distacchi. Gli altri pavimenti sono in quadroni di gres porcellanato (ingresso laterale), battuto di cemento qui e là con esigue vestigia di passati rivestimenti (praticamente tutto il sub 1 al pianterreno) e linoleum molto ammalorato (ingresso frontale, soggiorni). Al primo piano predomina l'assito di legno massiccio, senza finiture superficiali. Negli accessori, dove accessibili/praticabili, si trova terra battuta. Gli infissi esterni sono ovunque in legno tenero chiaro con tapparelle avvolgibili dentro cassonetti non coibentati; le condizioni in cui versano questi elementi sono ovunque molto scarse. Nei locali a cantina/magazzino del sub 1, le finestre hanno la pura e semplice inferriata, risultando quindi aperte verso l'esterno. Le prestazioni termiche di tutte le componenti d'involucro sono infime; la vulnerabilità del sistema è messa in risalto dalle vaste infiltrazioni d'acqua piovana sotto la porzione di tetto collassata, particolarmente vistose nell'ingresso laterale. Le porte d'ingresso all'abitazione sono in scocca metallica leggera (laterale e magazzini sub 1), in legno massiccio con chiavistello (cantina frontale sub 1) e in legno verniciato a vetri stampati (ingresso frontale sub 3). Il portone a due battenti del garage è in metallo stampato. Molta della metratura nozionale dei due mappali edificati, come già più volte accennato, è resa inutilizzabile dalla pluridecennale trascuranza di qualsivoglia manutenzione delle aree verdi e della flora arborea. Di fatto tutto il compendio è immerso in una vera e propria macchia boscosa. Idem dicasi per i tre mappali censiti ai terreni.

Al crollo di buona parte della copertura più alta, concentrato su parte del solo sub 1, devono aggiungersi le vistose deformazioni dei piani di falda sopra l'annesso rustico (magazzino, ricovero attrezzi e garage), per giunta pieni di buchi. Salvo pochi tratti dove sopravvivono intonaco e tinteggiature, le tessiture murarie sono scoperte e alla mercè degli agenti atmosferici. I manti di tegole/coppi, anche dove i tetti sono integri, mostrano esteso ammaloramento.



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	corte esterna esclusiva	11,74	4,03	est.			47,29
	cantina 1	4,90	2,34	2,438	3,47	0,30	11,48
	cantina 2	4,90	3,14	2,465	1,47	0,10	15,39
	stalla-cantina	3,89	5,64	3,006	1,60	0,07	21,95
	cantina 4	5,09	3,71	2,702	1,68	0,09	18,88
	cantina 5	4,87	3,71	2,765	0,84	0,05	18,06
	ingresso 2	6,24	2,86	2,815	4,39	0,25	17,82
	locale caldaia	2,99	1,98	2,791	0,98	0,16	5,93
	veranda	1,88	1,61	2,525	7,01	2,31	3,03
	tettoia	4,08	4,45	2,596	22,09	1,22	18,17
	camminamento retro	7,80	1,82	est.			14,20
	ripostiglio	3,10	2,23	2,124	0,96	0,14	6,90
	ricovero attrezzi	7,90	4,77	4,600	20,70	0,55	37,68
	magazzino	4,69	7,56	2,600	-	-	35,46
	porcile 1	1,79	1,65	2,400	1,26	0,43	2,95
	porcile 2	1,79	1,36	2,400	1,08	0,44	2,43
	porcile 3	1,79	1,05	2,400	1,08	0,57	1,88
1p	granaio 1	12,61	5,64	3,425	3,36	0,05	71,07
	granaio 2	4,90	5,64	3,225	1,47	0,05	27,65
	letto 4	5,09	3,71	3,661	1,68	0,09	18,88
	letto 5	4,87	3,71	2,450	1,68	0,09	18,06
	fienile	4,92	7,56	3,308	-	-	37,17
TOTALE ABITAZIONE RUSTICA, ACCESSORI m.n. 316 sub 1							452,32

Tabella schematica della superficie utile del locale:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq ²)	rapporto aeroluminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano S1	garage	4,75	2,19	2,151	2,69	0,26	10,43
TOTALE POSTO AUTO COPERTO m.n. 264 sub 19							10,43

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali del compendio, anche considerato che si tratta di manufatti d'età ragguardevole, appaiono complessivamente o scadenti o in rovina. L'impianto portante degli edifici è costituito da paramenti murari in mattoni pieni, a una o due teste, connessi all'interpiano da orditi lignei con assiti perlopiù a vista a eccezione che nella parte più occidentale del fabbri-



cato maggiore, dove si osservano solai in laterocemento (almeno a giudicare dall'aspetto degli intradossi). La copertura dell'edificio a uso abitativo ha due tetti a capanna, a colmi sfalsati, uno più alto dove la sagoma è a tutta lunghezza e l'altro circa un metro più basso. L'accessorio con garage ha un'unica copertura bifalda, mentre il ripostiglio esterno e i porcili hanno tetti monofalda. I tetti della residenza hanno tavolati in laterizio, mentre tutti gli altri sono in legno massiccio fortemente deteriorato; molto dubbia la presenza di qualsivoglia impermeabilizzante sopra l'abitazione. Le tessiture murarie presentano spesso inclusioni o ricuciture in mattoni forati; la qualità dei maschi è molto scarsa. In più punti, mancando per distacco e/o asportazione interi corsi di mattoni, si sono formate delle nicchie sugli elementi portanti. Il tetto sopra il granaio grande è crollato, lasciando il solaio dell'ingresso laterale – così come tutto il vano sottostante – esposto a massicce infiltrazioni d'acqua piovana. La copertura dell'annesso accessorio ha il manto esterno sconnesso e bucato in più punti. I porcili e la tettoia di collegamento sono materialmente irraggiungibili senza preliminarmente disboscamento dell'area. Tutti i solai al primo piano sono di assai incerta qualità statica, presentando peraltro molteplici lesioni e dissesti. La prestazione termica delle componenti opache d'involucro è molto bassa. I divisori sono in tavolati di laterizio forato. Il fabbricato, pur possedendo una sismoresistenza intrinseca tale da fargli superare la prova del tempo trascorso sinora, è stato realizzato senza che all'impianto vigesse la benché minima norma tecnica sulle strutture portanti né, meno che mai, l'obbligo di adottare soluzioni progettuali e costruttive dirette alla protezione contro i terremoti. Gli orizzontamenti non garantiscono alcuna rigidità sicché, viste anche le condizioni dei muri portanti, è difficile che eventuali sollecitazioni orizzontali possano attivare che solo cinematismi di primo modo. Le murature, oltre alle nicchie di cui sopra, presentano qui e là anche crepe verticali da cedimento fondale prolungato. Le strutture di fondazione, verosimilmente, sono dadi cementizi con getti a scarso o nullo contenuto d'armatura. I soffitti dell'abitazione trasmettono verso ambienti non riscaldati (i sottotetti), mentre i pavimenti sono tutti contro terra, nella fattispecie non esistendo locali interrati o seminterrati. La scala interna ha una dinamica – cioè un rapporto alzata/pedata – assolutamente incompatibile con le vigenti disposizioni di legge, soprattutto in ragione del fatto che l'immobile fu realizzato ben prima della legge n. 13/1989 e – a



maggior ragione - del capo III, sezz. I e II, del DPR n. 380/2001. L'aspetto esclude la rispondenza del fabbricato a ogni criterio di accessibilità, visitabilità o adattabilità.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

Nel locale caldaia, soggetto a periodici allagamenti esattamente come l'ingresso laterale e per lo stesso motivo (il crollo del tetto), si trova una caldaia a basamento alimentata a gasolio. Tale osservazione lascia supporre che la zona non sia metanizzata. Il sistema di distribuzione, diramando in alta temperatura senza alcun visibile collettore complanare, smista il vettore verso un anello intervallato da termosifoni in acciaio. Non vi sono nicchie sottodavanza-le. La climatizzazione estiva è assente. L'impianto idrosanitario serve un bagno con wc, lavandino, bidet e doccia nonché l'attigua parete attrezzata dell'angolo cottura. La distribuzione dell'acqua calda non dispone di alcun sistema d'accumulo ed è a erogazione diretta. Non si vedono cappe d'aspirazione sopra il punto fornelli. L'illuminazione si appoggia ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi perlopiù sottotraccia. Nessuno degli impianti tecnologici è munito di qualsivoglia dichiarazione di conformità o di rispondenza, ove non solo si tratta di apparati antecedenti la vigenza di legislazione in materia ma anche – sia detto con riguardo a tutti gli impianti in oggetto – totalmente in rovina e fuori uso.

Il compendio, di fatto e di tutta evidenza, è inagibile e inabitabile. I costi di consolidamento statico delle strutture murarie e d'impalcato, di rifacimento degli impianti, dei coibenti, degli intonaci e delle tinte, assieme all'Iva e alle spese tecniche, eccederebbe quello della sostituzione edilizia. Per le principali caratteristiche dei tre terreni si rimanda ai relativi paragrafi d'estimo.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

L'elaborato planimetrico depositato al catasto in uno con tipo mappale dell'01/12/2005 (cfr. Allegato E.6) individua n. 1 bene non censibile comune alla proprietà del m.n. 316, vale a dire il sub 4 (corte). L'elenco subalterni ne specifica l'afferenza a tutte le unità. Una striscia di corte, residuale del soppresso m.n. 104, è assegnata in via esclusiva al sub 1. Le due aree urbane asservite alla banchina stradale, m.n. 317, subb 1 e 2, anche se di fatto sottoposte a vincolo d'uso pubblico sono di proprietà esclusiva della ditta m.n. 316.

Le strisce di terreno perlopiù agricolo a nord, mm.nn. 40, 99 e 100, sono accessibili solo dal fronte strada di via Fontana.



Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
pT	ingresso 1	3,75	3,81	2,359	2,42	0,17	14,30
	scala pT	1,36	0,91	var.	-	-	1,24
	soggiorno 1	5,02	4,26	2,550	1,68	0,08	21,36
	soggiorno 2	4,90	4,26	2,602	2,25	0,11	20,87
	cantina 3	3,92	3,82	2,565	-	-	14,97
	sottoscala	2,64	0,94	var.	-	-	2,49
	disbrigo	4,59	1,74	2,820	-	-	8,00
	WC	3,01	2,23	2,695	1,04	0,15	6,72
	angolo cottura	3,17	2,21	2,693	1,45	0,21	6,99
1p	scala 1p	1,70	0,94	var.	-	-	1,60
	sbarco	0,88	0,94	2,750	-	-	0,83
	letto 1	3,81	3,75	2,550	2,25	0,16	14,30
	disimpegno	3,92	1,30	2,350	-	-	5,09
	soffitta	2,37	3,92	4,938	-	-	9,29
	letto 2	5,02	4,26	2,600	2,25	0,11	21,36
	letto 3	4,90	4,26	2,750	2,25	0,11	20,87
TOTALE ABITAZIONE m.n. 316 sub 3							170,28

Tabella schematica della superficie utile della corte:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu _n	larghezza netta md (m) La _n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq ²)	rapporto aerolluminante	superficie utile (m ²) Su _n =Lu _n xLa _n
piano T	corte	54,33	13,48	est.			732,55
TOTALE CORTE COMUNE m.n. 316 sub 4							732,55

Tabella schematica della superficie utile degli enti urbani:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu _n	larghezza netta md (m) La _n	altezza netta (m)	sup. aperture apx (mq ²)	rapporto aerolluminante	superficie utile (m ²) Su _n =Lu _n xLa _n
piano T	ente urbano	19,48	1,49	est.			29,00
	ente urbano	4,09	0,98				4,00
TOTALE AREE URBANE m.n. 17 subb 1 e 2							33,00



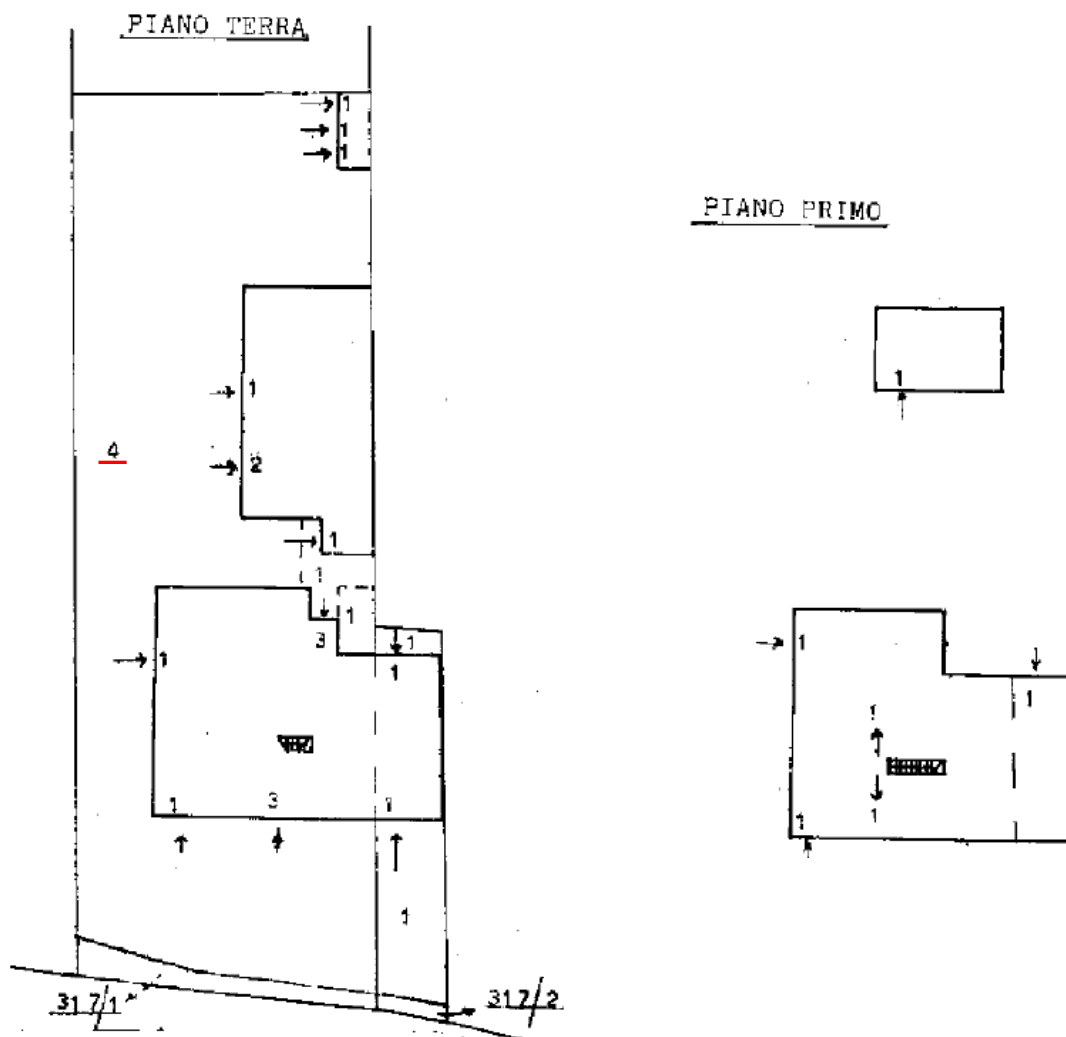


fig. 2 – Sopra, a sinistra, è riprodotto l'elaborato planimetrico del piano terra con la corte comune al m.n. 316 (sottolineata in rosso) mentre, a destra, si osserva lo schema a vista del primo piano. La delimitazione del m.n. 317, soprattutto del sub 1, in questa versione è molto più congrua e credibile che non nell'estratto di mappa. Scala apx 1:500

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI ALL'IMMOBILE

Al lotto pignorato, dalla pubblica via, si può accedere da due ingressi, uno pedonale e l'altro carraio. Il portone carrabile, ogni volta che si è proceduto ad accessi peritali degli immobili, si è presentato in blocco e impossibile da aprire manualmente anche dopo averlo liberato dalla catena di sicurezza. Il cancelletto pedonale, al contrario, si apre semplicemente spingendolo. All'immobile si accede da tre porte al pianterreno, più una quarta sulle cantine indipendenti dall'abitazione. Il ripostiglio esterno, il garage, l'annesso rustico e i tre porcili hanno altrettanti accessi indipendenti. Siccome l'ingresso laterale alla residenza, quello sottostante il tetto collassato, si apre con qualche spintone, tutto il compendio si presta a occupazioni abusive, soprattutto durante la stagione estiva.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Legnago è dotato di Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla conferenza di servizi del 26/07/2016, vigente, nonché del secondo Piano degli Interventi (P.I.), approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 34 del 29/06/2022 e pubblicato in data 22/07/2022.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai fini peritali in data 20/05/2025 (cfr. Allegato E.9), emerge che i mappali (CT fg. 13 mm.nn. 316 e 317) dove si trovano anche i cessi oggetto di stima in via Fontana n. 28 risultano classificati dal P.I. nella *zona B – a destinazione residenziale e mista, di integrazione e completamento – sottozona B4: zone di completamento a bassa densità*, con solo parte del m.n. 317 vincolata a *infrastrutture della viabilità e dei trasporti – viabilità veicolare e ciclabile*. La stessa zonizzazione si estende su circa 118 m² dei mm.nn. 40, 99 e 100.

In base all'art. 24.4 delle vigenti norme tecniche operative di piano, sono sempre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni del regolamento edilizio. Secondo l'art. 56.2, d'altro canto, nelle fasce stradali sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). La loro edificazione è vietata.



foto 3 - estratto dalla tavola 2.2 – zonizzazione San Pietro e Legnago capoluogo del vigente piano degli interventi di Legnago, fuori scala. In blu scuro è delimitato il perimetro di massima dei mm.nn. 316 e 217 al catasto terreni. La gran parte dei tre terreni interclusi a nord risulta classificata in *zona E1 – agricola di tutela*. Rispetto ai mappali limitrofi a ovest, oltre alla diversa e più penalizzante zonizzazione, spicca la completa assenza di vincoli schedati sull'edificio.

Gli indici di zona, stando all'art. 26.2 delle N.T.O., sono i seguenti:

indice di densità fondiaria primario	= 1,20 m ³ /m ² (esistente 1,94 m ³ /m ²)
indice di edificabilità fondiaria perequato	= 0,50 m ³ /m ² (non riguarda)



altezza massima	= 7,50 m (esistente 8,20 m)
distanza minima dalle strade	= 5 m (esistente > 8,70 m)
distanza minima dai confini di proprietà	= 5 m (o in aderenza se precostituita)
distanza minima tra fabbricati	= 10 m (esistente 4,80 m, non finestr.)
distanza minima tra corpi di fabbrica	= 5 m (esistente 5,00 m)
distacchi e distanze particolari	= 1,5 m (non riguarda)
indice di copertura	= 30% (esistente 30,28%)

Tali zone sono principalmente destinate alla residenza e ai relativi servizi. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quali industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali e in genere tutte le attività che comportino disturbo e che contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona, così come prescritto dalla legge n. 349/1986 e dal D.M. 02/03/1987. Non sono altresì consentite le attività commerciali destinate a sala gioco di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (apparecchi da divertimento e intrattenimento con premi in denaro).

Tolti i 118 m² complessivi di superficie ricadenti in zona B, i mm.nn. 40, 99 e 100 si trovano area E1 – agricola di tutela. In zona agricola, per linea d'indirizzo generale le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite dalle leggi in materia, con lo scopo di perseguire gli obiettivi di lungo periodo della politica di sviluppo rurale, economico, ambientale e sociale che consistono nel contribuire alla gestione sostenibile delle risorse naturali, e alla azione per il clima, allo sviluppo territoriale equilibrato. Nelle sottozone di tutela va prioritariamente salvaguardata l'integrità aziendale, devono essere minimizzate le trasformazioni di urbanizzazione, vanno promosse e incentivate le azioni di potenziamento del patrimonio naturale vegetazionale e faunistico e le coltivazioni a ridotta richiesta di input energetici (cfr. Allegato E.9).

Non risultano formali contestazioni urbanistiche da parte del Comune di Legnago, né allo stato di fatto sono rilevabili aspetti in contrasto con le vigenti disposizioni di piano, anche visto e considerato che il primo impianto dell'immobile in parola risale a prima della legge urbanistica fondamentale. Date le forti salvaguardie programmatiche insistenti sulle porzioni agricole del lotto, la capacità fondiaria dell'insediamento è da ritenersi a maggior ragione saturata.



D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli ultimi adempimenti utili all'Agenzia del Territorio, dove si definirono i profili di classamento e di consistenza attualmente in essere per i cespiti in esame, sono dell'01/12/2005, in atti dall'01/12/2005 (nn. 5623.1/2005, 58950.1/2005, 58951.1/2005, 58953.1/2005 e 58954.1/2005), e del 13/07/2007, in atti dal 13/07/2007 (n. 34647.4/2007, cfr. Allegati **E.6** ed **E.7**).

Di là dalle trascurabili difformità, grafiche e non, rilevate al § D.1.2, occorre sottolineare l'eccedenza dell'estimo catastale – per come veicolato dai redditi figurativi – rispetto alla realtà di fatto. Nelle more di futuri interventi edilizi sul compendio, sarebbe opportuno avanzare denuncia/domanda di variazione delle rendite per evidente stato di degrado, attraverso i canali a disposizione dei tecnici abilitati alla presentazione telematica di pratiche catastali.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ufficio tecnico comunale è stato reperito il seguente titolo edilizio (cfr. Allegato **E.10**):

- concessione edilizia in sanatoria n. 7543/86 del 14/12/1994, intestata a [REDACTED] e relativa alla regolarizzazione di opere abusive consistenti in una veranda, in una tettoia di collegamento e in una porcilaia. Il titolo faceva seguito ai *“riferimenti dei dipendenti Uffici Comunali dai quali emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto”* e al verbale n. 32/1994 di *“presa d'atto della Commissione Edilizia Comunale”*. Tra gli allegati, per quanto d'interesse, oltre a due versioni del titolo entrambe contenute nel fascicolo si è prelevato:
 - *“relazione tecnica”* del 30/04/1986, in realtà un'autodichiarazione dell'istante contenente l'estrema sintesi dei sistemi costruttivi a suo tempo adoperati per realizzare le parti abusive del fabbricato;
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritta dall'istante in data 04/09/1994 davanti al notaio Maria Pia MAZZASETTE. Vi si assevera che le opere abusive *“sono state realizzate nel 1965 e riguardano la costruzione di una veranda, una tettoia e un porcile”*. L'atto notorio, probabilmente, costituì adempimento ritenuto indispensabile alla definizione del condono;



- planimetrie raffiguranti il rilievo dell'intero compendio, con vidimazione per presa d'atto della commissione edilizia datata 16/11/1994 (rif. verbale n. 32/1994, vedi sopra).

Il disegno architettonico corrisponde alle planimetrie catastali, che in buona parte sono il prodotto della stessa mano. Le altezze interne valorizzate dall'elaborato, in mancanza di prospetti e – soprattutto – di sezioni, vanno prese con beneficio d'inventario specie al pianterreno, dove la rovina di certe pavimentazioni o di alcuni controsoffitti può mettere in evidenza discrepanze rispetto alle misure condotte nel presente. La rappresentazione grafica, in ogni caso, non era illustrata allo scopo di prospettare i parametri stereometrici in essere. La specifica relativa a "riferimenti diretti" al personale tecnico comunale, contenuta in premessa nel dispositivo concessorio, integra quanto previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001. Pertanto lo stato legittimo del compendio s'intende accertato salvo prova contraria a carico degli istruttori.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Le unità staggite CEU m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2, sono abbandonate e inabitabili. I terreni CT mm.nn. 40, 99 e 100, di tutta evidenza, versano in analogo stato di abbandono. L'esecutato risulta vivere a Verona, cioè da tutt'altra parte.



foto 4 - distacchi, nicchie, crepe e riprese nella tessitura del muro ovest, in discreta parte grigliato per aerazione del granaio grande. Notare anche l'interruzione di continuità dell'incordolata visibile in basso a sinistra, segno di organismo edilizio realizzato a più riprese

Tutto il compendio, svuotato di mobili e suppellettili tranne che nel locale caldaia, risulta in pessimo stato di conservazione e, così stanti le cose, non può essere oggetto di alcuna omologazione formale avente carattere propedeutico all'abitabilità. Le murature presentano estesi difetti di omogeneità e di continuità materiale, gli orizzontamenti sono pericolanti e tutti gli impianti tecnologici sono in rovina. Il lotto è invaso dalla vegetazione, sia di superficie che ad alto fusto, con quanto ne consegue in termini di potenziale conflittualità col vicinato. L'agevole



apertura del cancelletto pedonale e dell'ingresso laterale rende l'abitazione vulnerabile alle occupazioni abusive, specie nel corso della stagione estiva. Finiture come le pavimentazioni o gli intonaci e le tinteggiature, dove residuanti, sono sempre di vetustà incompatibile con ogni intento di mantenimento in essere.

Di tali circostanze è stato tenuto conto nella scelta del criterio peritale.

D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

I beni pignorati non sono occupati da nessuno.

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

Non risultano in essere contratti di locazione o stati d'occupazione opponibili ad alcuno (cfr. allegato E.11).

D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.15 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili (*rif. documenti in atti e verifiche d'ufficio*).

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 13/07/2011 al n. 27034 R.G. e al n. 5480 R.P., capitale € 106.000,00, totale € 200.000,00, durata 15 anni, atto notarile pubblico R.G./R.P. nn. 347689/24148 del 31/05/2011 notaio BUONINCONTI Maria Maddalena, a favore di Banca Veneta 1896 – Credito cooperativo delle provincie di Verona e Rovigo – Società cooperativa con sede a Villa Bartolomea (VR) e c.f. 00286640230, contro [REDACTED] debitore ipotecario, sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Legnago, CEU fg. 13 - m.n. 316 subb 1-2-3-4 - m.n. 317 subb 1-2 - CT fg. 13 - m.n. 316 - m.n. 317*.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 06/07/2017 al n. 27459 R.G. e al n. 4447 R.P., capitale € 67.405,28, totale € 80.000,00, atto giudiziario rep n. 1482/2017 del 22/06/2017 tribunale di Verona, a favore di Unicredit Spa con sede a Roma e c.f. 00348170101, contro [REDACTED] sulla piena



proprietà degli immobili censiti in *Comune di Legnago, CEU fg. 13 - m.n. 316 subb 1-2-3-4 - m.n. 317 subb 1-2 - CT fg. 13 - m.n. 316 - m.n. 317 - m.n. 40 - m.n. 99 - m.n. 100.*

Ipoteca di riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 10/10/2019 al n. 40472 R.G. e al n. 6967 R.P., capitale € 68.253,42, totale € 136.506,84, importi variabili, atto R.G./R.P. nn. 2978/12219 dell'08/10/2019 Agenzia delle Entrate - Riscossione, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma e c.f. 13756881002, contro [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Legnago, CT fg. 13 - m.n. 40 - m.n. 99 - m.n. 100 - CEU fg. 13 - m.n. 316 subb 3-2-1.*

Ipoteca di riscossione derivante da ingiunzione fiscale, iscritta il 27/02/2025 al n. 7047 R.G. e al n. 1238 R.P., capitale € 20.634,54, totale € 41.269,08, atto amministrativo rep. n. 16/2025 del 14/02/2025 Abaco Spa, a favore di Abaco Spa con sede a Padova e c.f. 02391510266, contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile censito in *Comune di Legnago, CEU fg. 13 - m.n. 316 sub 3.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 più min. € 200,00 o lo 0,5% del debito (imposta di bollo e imposta ipotecaria per ogni ipoteca volontaria o giudiziale), ovvero € 59,00 più € 35,00 più lo 0,5% del valore ipotecato (imposta di bollo, imposta ipotecaria e tassa per ogni ipoteca di riscossione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio, del notaio o dell'istituto di credito competenti.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 1517 del 04/03/2025, trascritto al n. 12680 R.G. e n. 9246 R.P. a favore di Principio SPV Srl con sede a Milano e c.f. 12112280966 (richiedente: [REDACTED], corrente in [REDACTED], contro [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Legnago, CEU fg. 13 - m.n. 316 subb 1-2-3-4 - m.n. 317 subb 1-2.*

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 114 del 14/01/2026, trascritto al n. 3955 R.G. e n. 2900 R.P. a favore di Principio SPV Srl con sede a Milano e c.f. 12112280966 (richiedente: [REDACTED], corrente in [REDACTED]), contro [REDACTED] sulla piena proprietà dei terreni censiti in *Comune di Legnago, CEU fg. 13 - mm.nn. 40, 99 e 100.*



All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (importo fisso unitario per trascrizione), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Al 19/07/2025 non risultano in atti.

*L'allegato **E.8** contiene le ispezioni ipotecarie aggiornate al 19/07/2025 e integrate al 24/03 u.s., condotte sui soggetti e sugli immobili variamente coinvolti dalla procedura.*

D.1.16 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nello specifico contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non risultano in atti (cfr. Allegato **E.11**).

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di fabbricati rurali su lotto stereometricamente saturo, nell'impossibilità da norme urbanistiche di ampliarsi in alcuna direzione, al momento della vendita non può risultare alcuna disponibilità contrattuale relativa all'attitudine edificatoria residua, anche estendendo il campo d'analisi ai tre terreni oggetto di riunito pignoramento – i quali, allo stato di fatto, sono per la maggior parte classificati come terreni agricoli.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Non risultano in atti.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Il titolo edilizio reperito in UTC non presupponeva convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Il m.n. 317, almeno per la metà della sua estensione, è asservito a banchina stradale.



D.1.17 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

Come sopra riferito non risultano in atti convenzioni, né vincoli di diritto d'abitazione uxorio, né altri vincoli specifici opponibili alla procedura.

D.1.18 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dei beni staggiti.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il compendio, per come si presenta al momento della perizia di stima, ha vocazione unifamiliare e monoproprietà. Non si presta a vincoli condominiali.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

I beni oggetto di vendita consistono in un complesso di fabbricati rurali con abitazione, accessori, pertinenze e terreni, attestati tra pianterreno e primo piano – in parte condonati ma d'impianto originario ultrasecolare – oggetto di ultimo trasferimento di proprietà il 02/02/2011.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che le unità staggite siano state realizzate in regime di edilizia convenzionata. Il committente dell'unico titolo edilizio reperibile in Comune era un privato cittadino.

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I beni pignorati sono costituiti nell'intera piena proprietà di un complesso unifamiliare di fabbricati rurale e, anche a mente dell'art. 2, comma 2, della legge n. 122/1989, per come si presentano nel momento in cui sono stese le presenti note, costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CONSISTENZA

Stando ai parametri fondiari illustrati al precedente § D.1.8, la consistenza della *superficie lorda* (o commerciale) dell'unità oggetto di ipotetica ricostruzione sarebbe pari a $2 \times (1,2 \times 1.331 / 7,50) = 425,92 \text{ m}^2$, $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ è l'indice fondiario massimo consentito, 1.331 m^2 è la metratura edificabile assunta nel caso di specie, con diciassette metri quadri sacrificati a banchina stra-



dale, e 7,50 m è l'altezza-limite da strumento piano. In altre parole il nuovo fabbricato si attesterebbe su due piani f.t. da 212,96 m² lordi ciascuno. Il dato funge anche da risultato nozionale della millesimazione locale per locale delle superfici lorde calcolabili sull'immobile, sugli accessori e sulle pertinenze allo stato di fatto.

Le residue superfici agricole sui mm.nn. 40, 99 e 100, tolti i 118 m² incorporati al lotto riedificabile, misurano complessivi $(332 + 258 + 344) - 118 = 816 \text{ m}^2$.

D.1.25 - CRITERI DI STIMA

Il bene oggetto di stima è costituito da un lotto edificabile, a patto di sottoporlo a sostituzione edilizia dei vecchi fabbricati ora insistenti su di esso, e da una porzione agricola tutelata. Il valore a nuovo dell'edificio da realizzare sarà stimato applicando il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani, adottando come sistema di comparazione i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento, omogenea, e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali. Il valore degli appezzamenti agricoli, invece, sarà valutato riferendosi ai VAM pure pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, anche qui in ragione della loro sistematicità e affidabilità.

ESTIMO DELLE AREE EDIFICABILI

Per la stima delle aree edificabili viene applicato il metodo di stima *"a valore di trasformazione"*, per ricavare l'incidenza del valore dell'area sulla base della capacità edificatoria effettiva del lotto desunta dalle norme del P.I., dagli strumenti attuativi vigenti, dalla conformazione dell'area e dalla parziale riproponibilità dello stato di fatto, con giudizio sul più probabile valore medio di mercato del fabbricato realisticamente edificabile, dal quale vengono dedotti il costo di costruzione e l'incidenza degli oneri tecnici, finanziari e indiretti (come l'onere di eventuali demolizioni, oneri di perequazione, vincoli urbanistici, ecc.).

Eseguite le deduzioni dei costi, viene ricavato il valore dell'incidenza delle aree edificabili. I principali elementi d'estimo del metodo di stima a valore di trasformazione riguardano il giudizio sull'effettiva possibilità di realizzazione dei fabbricati, nonché sui tempi e modi di organiz-



zazione ed esecuzione delle opere con i relativi oneri finanziari e sui tempi e modi di vendita dei manufatti da realizzarsi, in base alle condizioni note o ipotizzabili del mercato locale.

La stima è comunque da considerarsi sempre “a corpo” e non a misura, essendo le superfici catastali dei comparti e i relativi indici urbanistici per aree e attrezzature di rilevanza pubblica solo degli attendibili parametri di congruità – oltre a ribadire che l’ipotesi d’intervento qui illustrata s’intende schematica e finalizzata a un estimo del lotto pignorato il più possibile comprensivo di tutte le circostanze di fatto periziate nello specifico.

ESTIMO DEI TERRENI AGRICOLI

Per la stima dei fondi agricoli viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri d’estimo per ricavare i coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato dei fondi con la relativa qualifica colturale. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- coefficiente di posizione (cft **P**) che tiene conto della posizione, funzionalità, destinazione urbanistica e prospettive del P.R.G., possibilità edificatorie, fattori d’inquinamento, dotazione e prospettive di servizi, accessibilità, ecc.
- coefficiente di qualità agronomica (cft **A**) che tiene conto dell’assetto colturale esistente, dell’orografia del terreno, delle variazioni attribuibili allo stato degli scoli e del sistema d’irrigazione, dell’assetto fondiario con particolare riguardo alla flessibilità di partizione, dello stato d’eventuali edifici agricoli e della relativa destinazione d’uso in connessione con la gestione del fondo, ecc.
- coefficiente di disponibilità (cft **D**) che tiene conto di eventuali vincoli derivanti da contratti di affitto, dei vincoli d’uso esistenti, di obblighi di investimenti per migliorie fondiarie, ecc.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **A** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **F**) da moltiplicare per la stima unitaria media (espressa in € / ha o in € / m²) per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie catastale, fornisce il valore di stima peritale.



La superficie catastale complessiva dei fondi stimati è stata ricavata con verifiche documentali e il valore dei fondi è stato rilevato dai bollettini provinciali dei valori agricoli dei terreni e dalle informazioni del mercato per fondi liberi, di media dimensione e qualità agronomica, situati nella zona da stimare.

La stima è, di nuovo, comunque da considerarsi “a corpo” e non a misura, essendo la superficie catastale da ritenersi solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.26 - STIME

Il valore massimo rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in zona periferica/San Pietro, Vangadizza, Vigo, Canove e comparti edificati limitrofi a Legnago – con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2025 – risulta pari a 1.400 €/m² con riscontro di assoluta stabilità nel decennio.

Quindi il valore di un villino dimensionato come da ipotesi illustrate al paragrafo precedente diviene: **VE = 1.400,00 €/m² x 425,92 m² = € 596.288,00**

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore minimo €/m ²	sup. lorda m ²	valore totale villino €
zona B4	1.400,00	425,92	596.288,00

I principali componenti del costo di realizzazione del comparto sono i seguenti:

- 1) preparazione delle aree, con pulizia del manto erboso, sgomberi, estirpazioni e impianti di cantiere, cfr. voci VEN25-01.02.01.00 prezzo Veneto 2025 e E15029b tariffario DEI II semestre 2024 (rivalutato Istat) su metratura tot o piante ad alto fusto del lotto;
- 2) scavi e demolizioni, cfr. voce E.05.01.a prezzo Veneto 2025 su cubatura preesistente;
- 3) le spese nette di costruzione, in questa zona sinteticamente e in prima approssimazione quantificabili in € 275,00 €/m³;
- 4) le spese tecniche e oneri di progettazione edile, D.L., calcoli, sicurezza, ecc., espressi in percentuale (6% dei costi 1), 2) e 3));
- 5) gli oneri comunali per urbanizzazioni e costo di costruzione, in prima battuta di uguale valore rispetto a quello indicato al punto precedente.

Applicando tali dati, si ricava la seguente stima dei costi di realizzazione:



$$\text{CR} = (\text{€}3,40 \times 1.348\text{m}^2) + (\text{€}208,43 \times 4,00) + (\text{€}22,96 \times 2.578,00\text{m}^3) + (\text{€}275,00 \times 1.597,20\text{m}^3) + (0,06 \times \text{€}503.837,80) + (0,06 \times \text{€}503.837,80) = \text{€ } 564.298,34$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	descrizione costi di realizzazione	costo unitario €	parametro di riferimento	costo TOTALE €
1) preparazione, pulizie, sgomberi, estirpazioni		3,40	1.348,00	4.583,20
		208,43	4,00	833,72
2) demolizioni		22,96	2.578,00	59.190,88
3) costruzione		275,00	1.597,20	439.230,00
4) spese tecniche e relativi oneri - 6% di 1), 2) e 3)		0,06	503.837,80	30.230,27
5) oneri comunali - 6% di 1), 2) e 3)		0,06	503.837,80	30.230,27
TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE - €				564.298,34

Con l'applicazione dei dati estimativi relativi alla trasformazione del lotto in esame, e tenendo conto della complessità dell'operazione ipotizzata, com'è ovvio salvo diverso orientamento progettuale da parte degli acquirenti e/o differente opinamento da parte dei responsabili dell'istruttoria, introducendo i dati nella formula (*valore del lotto edificabile* **VE** – *costo di realizzazione* **CR**), si ricava la seguente stima totale del lotto:

$$\text{V}_{\text{T},1} = (\text{€ } 596.288,00 \text{ €} - 564.298,34 \text{ €}) = \textbf{31.989,66}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 2	valore mercato €	costi totali €	valore trasf. €
	A	B	C = A - B
zona B4	596.288,00	564.298,34	31.989,66

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 1/1 dell'intera piena proprietà del sottolotto fabbricabile si arrotonda pertanto a **€ 32.000,00** (euro trentaduemila/00).

Il valore medio dei “vigneti” si ottiene moltiplicando la superficie catastale residua dei terreni fg. 13, mm.nn. 40, 99 e 100, pari a 816 m², per il valore agricolo medio con la loro classificazione colturale catastale, del tutto virtuale, dedotta dalla tabella dei valori 2024 redatta dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria n. 9 (pianura di Legnago)*.



Attraverso l'utilizzo del dato relativo a *incolto improduttivo*, trattandosi qui nella realtà di bosaglia abbandonata e adottando un coefficiente di soprassuolo unitario avendo in esame un appezzamento compatto e recintato, dato anche il peculiare uso in atto, si ricava il seguente valore medio del fondo:

$$V_{Tm,2} = (0,78 \text{ €/m}^2 \times 816 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{636,48}$$

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEI TERRENI AGRICOLI:

I principali elementi di stima che nei terreni agricoli interclusi si discostano dalla media, come risulta anche nelle descrizioni fornite sin qui, sono i seguenti:

Appezzamento adattabile ad ampio giardino in caso di conversione al residenziale puro o utilizzabile come appoggio produttivo qualora si optasse per una quota di funzione aziendale (+386%) - (cft P = 4,86)

Pertinenze scoperte da disboscare e da sottoporre a giardinaggio pesante (-67%) - (cft A = 0,33).

La disponibilità generale è limitata dalla procedura in corso (-2%) - (cft D = 0,98)

Il coefficiente correttivo del fondo (cft **F**), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risulta:

$$\mathbf{cft\ F = (4,86 \times 0,33 \times 0,98) = 1,5717}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
mm.nn. 40, 99, 100	4,86	0,33	0,98	1,5717

VALORE DI STIMA DEI TERRENI INCOLTI

Applicando i dati estimativi nella formula (*valore medio del fondo* $V_{Tm,2} \times \text{cft F}$), si ricava il valore totale di stima dell'area agricola a frutteto:

$$V_{T,2} = (636,48 \text{ €} \times 1,5717) = \text{€ } \mathbf{1.000,36}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore medio del campo	coeff. correttivo del campo	valore totale €
	V_{mf}	cft F	$V_{Ta}=V_{mf} \times cft F$
mm.nn. 40, 99, 100	636,48	1,5717	1.000,36
VALORE TERRENI			1.000,36

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del m.n. 376 risulta:

$V_{T,2} = € 1.000,36$ arrotondato a € **1.000,00** (euro mille/00)

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Sommando i valori a corpo calcolati per il compendio edificato e per il frutteto si ha:

$V_{T,1} + V_{T,2} = V_T = 32.000,00 + 1.000,00 = € \mathbf{33.000,00}$ (euro trentatremila/00)

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, si può ritenere che il modesto stato dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiato dal criterio estimativo adottato, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA PER RICOSTRUZIONE E AGRARIA

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà degli edifici ipotizzandone la sostituzione, nonché i giudizi sul soprassuolo del residuale appezzamento agricolo, si conferma il valore della stima.

$V_T = € \mathbf{33.000,00}$ (euro trentatremila/00)



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di fabbricati rurali dotati di accessori e di pertinenze scoperte, attestati tra il piano terra e il primo piano di un compendio da n. 5 unità censibili, il tutto costituito da due ingressi, un locale caldaia, un WC, un angolo cottura, un disbrigo, due soggiorni, sei cantine, un sottoscala, una veranda, una tettoia, un camminamento, due corti esclusive, due banchine, un ripostiglio, un garage, un ricovero attrezzi, un magazzino e tre porcili (pT), nonché da uno sbarco, un disimpegno, una soffitta, cinque camere da letto, due granai e un fienile (1p), nonché tre terreni perlopiù agricoli e in piccola parte edificabili, con ingressi pedonale e carraio imboccabili fronte strada a Legnago (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Legnago (VR), C.T. - fg. 13

m.n. 316 - ENTE URBANO - eu/p - 1.197 m² – partita speciale 1

m.n. 317 - ENTE URBANO - eu/p - 33 m² – partita speciale 1

m.n. 40 - VIGNETO - cl. 1 - 332 m² - r.d. € 4,09 - r.a. € 2,40

m.n. 99 - VIGNETO - cl. 1 - 258 m² - r.d. € 3,18 - r.a. € 1,87

m.n. 100 - VIGNETO - cl. 1 - 344 m² - r.d. € 4,24 - r.a. € 2,49

Comune di Legnago (VR), C.E.U. - fg. 13 - via Ponzina n. 28 (recte via Fontana n. 28)

m.n. 316 sub 1 - cat. C/2 - cl. 3^a - 418 m² - sup. m² 431 - rd. € 647,64 - piani T-1

m.n. 316 sub 2 - cat. C/6 - cl. 6^a - 34 m² - sup. m² 34 - rd. € 149,26 - piani T-1 (solo T)

m.n. 316 sub 3 - cat. A/3 - cl. 4^a - vani 8 - sup. m² 197 - rd. € 619,75 – piani T-1

m.n. 316 sub 4 - bene comune non censibile - partita speciale A - piano T

m.n. 317 sub 1 - cat. F/1 - 29 m² - piano T

m.n. 317 sub 2 - cat. F/1 - 29 m² - piani T-1 (solo T)

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: **€ 33.000,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 26 Marzo 2026

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza dei beni: atto di trasferimento del 02/02/2011 n. 347122 rep. notaio BUONINCONTI, riguardante l'acquisto all'asta da parte di [REDACTED] [REDACTED] dei beni in Comune di Legnago, CEU fg. 13, m.n. 316, subb 1, 2, 3 e 4, e m.n. 317, subb 1 e 2, nonché C.T. mm.nn. 316, 317, 40, 99 e 100

E.02 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

E.03 - Stato di famiglia storico dell'esecutato

E.04 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

~~E.05 - Certificato anagrafico relativo al titolare di diritti reali sui beni pignorati~~

E.06 - Mappe e planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 13, elaborato, in scala 1:1000

E.06.2 - brano mappale d'impianto, elaborato, in scala 1:1000

E.06.3 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:300

E.06.4 - elenco intestati dei terreni CT fg. 13 Legnago (VR), mm.nn. 40, 99 e 100

E.06.5 - estratto di mappa completo mm.nn. 316 e 317

E.06.6 - n. 3 planimetrie catastali attuali (depp. 01/09/1988, 02/02/1996 e 01/12/2005)

E.06.7 - elaborato planimetrico degli immobili censiti sul m.n. 316 (ex m.n. 41) del fg. 13

E.06.8 - elenco dei subalterni censiti sui mm.nn. 316 (ex m.n. 41) e 317 del fg. 13

E.07 - Estratti storici del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 316 sub 1

E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 316 sub 2

E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 316 sub 3

E.07.4 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 316 sub 4

E.07.5 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 317 sub 1

E.07.6 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 317 sub 2

E.07.7 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 41 sub 1

E.07.8 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 41 sub 2

E.07.9 - n. 1 visura storica fabbricato fg. 13, m.n. 41 sub 3

E.07.10 - n. 1 visura storica terreno fg. 13, m.n. 316

E.07.11 - n. 1 visura storica terreno fg. 13, m.n. 317

E.07.12 - n. 1 visura storica terreno fg. 13, m.n. 40

E.07.13 - n. 1 visura storica terreno fg. 13, m.n. 40

E.07.14 - n. 1 visura storica terreno fg. 13, m.n. 40

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19/07/2025 e integrate il 24/03/2026

E.09 - CDU dell'area urbana

E.09.1 - certificato di destinazione urbanistica emesso in data 20/05/2025, integrato dal CTU

E.09.2 - stralcio NTO art. 24 – art. 26 – art. 45 - art. 56

E.10 - Titoli edilizi reperibili in UTC

E.10.1 - concessione in sanatoria n. 7543/86 del 14/12/1994, con dichiarazioni ed elaborati grafici

E.11 - PEC Agenzia delle Entrate del 05/05/2025, in risposta a interpello del perito estimatore in data 30/04/2025: in anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione intestati all'esecutato

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

E.14.1 - Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2015 al 2° semestre 2025

E.14.2 - VAM pubblicati dall'AdE per la regione agraria n. 9 di Verona, anno 2024

