TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 264/2024 RGE

Giudice **Dott. ATTILIO BURTI**

Creditore procedente **SPECIAL GARDANT S.p.A.**

Parte esecutata [redacted]

Esperto stimatore

Dott. Ing. Nereo FERRARESE - n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona

Custode giudiziario

Avv. Daniela DEGUIDI - e-mail: *danieladeguidi@studiodavvocato.it* telefono: *045 8035655*

Incarico conferito il 28.10.2024 con l'audizione parti fissata al ***26.02.2025***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO 3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO 5
D.1 - LOTTO UNICO 5
D.1.1 - Proprietà del lotto 5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio 5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita 6
D.1.3 - Descrizione dei beni 8
D.1.3.1 - Contesto 8
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio 9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze 10
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile 11
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona 11
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile 12
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile 13
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile 14
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti 15
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione 15
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici 15
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura 15
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 16
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili 17
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi 17
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali 18
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita 18
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionato 18
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale 18
D.1.13 - Valutazione del lotto 18
D.1.13.1 - Consistenza 18
D.1.13.2 - Criteri di stima 19
D.1.13.3 - Stima 20
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima 22
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni 22
E - ALLEGATI 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 264/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Casa rurale attualmente a un piano fuori terra con pertinenza sup. commerciale totale esistente m² 41,66
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), loc. Spininbecco, via Tintoretto snc
Dati catastali	Comune di Villa Bartolomea, Catasto fabbricati: foglio 13, mappale 356-359 *graffati*, categoria A/6, vani *4,5* Catasto terreni: fg. 13, m.n. 219 EU, sup. totale m² 281
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 12.200,00 (euro dodicimiladuecento/00)
Stato di occupazione	Edificio al rustico non utilizzato
Irregolarità edilizie	**NO** – salvo ampliamento con rustico non autorizzato
Irregolarità catastali	**NO** – salvo accatastamento a fine lavori
Esistenza di formalità non cancellabili	NO

NOTE: L'ex abitazione rurale parzialmente demolita con le relative pertinenze in via Tintoretto snc in loc. Spininbecco a Villa Bartolomea (VR) è attualmente disposta su un solo piano fuori terra ed è composta da un vano aperto tenuto al rustico *(senza intonaci, impianti, infissi, ecc.)* con pavimento in battuto di cemento e nuovo solaio in laterocemento impermeabilizzato - *con intervento regolarmente autorizzato* - e da un fabbricato accessorio ridossato a ovest dell'ex abitazione *(realizzato con materiali di recupero senza autorizzazioni)* utilizzabile come ricovero attrezzi/autorimessa in fregio alla via Tintoretto – *strada vicinale cieca*.
L'edificio risulta non completato e con necessità di verifica operativa della possibilità di recupero dell'originale consistenza rilevata nella schedatura del Piano degli Interventi comunale.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **19.09.2024**, viene indicata in capo a [redacted], la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Villa Bartolomea (VR):

CEU - fg. 13 - m.n. 356-359 - cat. A/6 - vani 4,5

CT - fg. 13 - m.n. 219 - ha 0.02.81

I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di specifiche visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

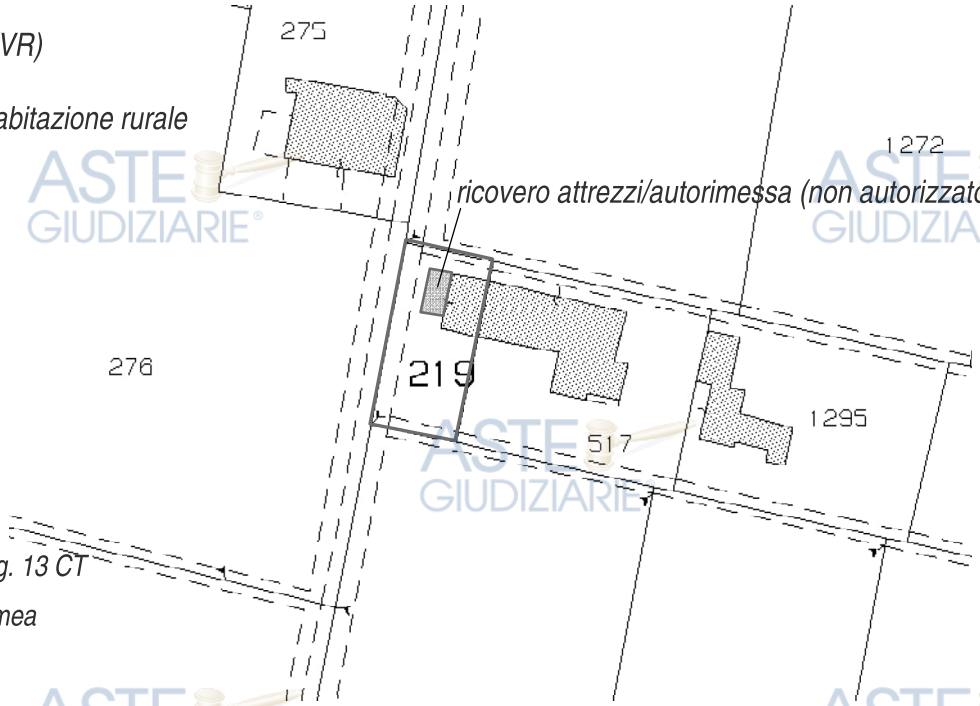
La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale e con le visure storiche, mentre non risulta allibrata la planimetria dell'unità immobiliare urbana staggita.

Il titolo di provenienza al debitore è stato reperito durante i sopralluoghi.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile staggito è costituito da un'ex abitazione rurale d'epoca in origine a due piani fuori terra, ora parzialmente demolita mantenendo il solo piano terra al rustico, avente come pertinenza il terreno e un ricovero attrezzi/autorimessa non autorizzato, considerati un unico compendio costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

fg. 13 – villa Bartolomea (VR)
CT m.n. 219
CEU m.n. 356-359 – A/6 abitazione rurale



estratto da brano mappale fg. 13 CT
del Comune di Villa Bartolomea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'ex abitazione rurale con l'area di pertinenza attualmente allibrati in Com. di Villa Bartolomea, *CEU fg. 13, m.n. 356-359 graffati - cat. A/6 - piani T-1 e CT fg. 13 m.n. 219 di ha 0.02.81.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà dell'abitazione con annessa corte situata in Com. di Villa Bartolomea, via Tintoretto snc, allibrata al *fg. 13, CEU m.n. 356-359 - cat. A/6 - classe U - vani 4,5 - rd. € 99,93 e CT m.n. 219 EU di complessivi ha 0.02.81* risultava assegnata per la quota di 1/1 della piena proprietà a [redacted], in atto dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del 27.05.2005 n. 7288 rep. Notaio BERLINI *(allegato **E.1)*** per acquisto da [redacted], che ne era pervenuto in possesso per compravendita da G[redacted] - con atto del 29.12.1993 n. 37224 rep. Notaio MACCHI e successiva separazione consensuale con assegnazione dei beni con atto n. 51 del 09.03.1998 del Tribunale di Verona.

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

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

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che [redacted] - di stato civile libero a seguito di separazione consensuale e dichiarazione di annullamento degli effetti civili del matrimonio con [redacted].

[redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà in capo a [redacted] risultano all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6**, **E.7**):

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

m.n. 219 - *ENTE URBANO* - sup. ha 0.02.81 - *partita speciale 1*

Comune di Villa Bartolomea (VR), sez. Urbana - fg. 13 - *via Rosi n. 7*

m.n. 356-359 - cat. A/6 - cl. U - vani 4,5 - rd. € 516,46 - piani T-1

I beni censiti (in grassetto) *sopra elencati - salva la loro attuale consistenza e la variazione del toponimo - risultano attualmente così intestati:*

[redacted] *proprietà per **1/1** in regime di separazione dei beni*

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Villa Bartolomea fg. 13, m.n. 219 - *FRUTTETO* di ha 0.02.81 deriva dall'impianto meccanografico del 1983.

L'identificativo CEU fg. 13, m.n. 356-359 - cat. A/6, deriva dall'impianto meccanografico del 1987.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo del rustico (ex abitazione rurale) con pertinenze oggetto di stima in Com. di Villa Bartolomea, risulta:

via Tintoretto snc, località Spininbecco - 37049 Villa Bartolomea (VR)

L'ex abitazione rurale d'epoca m.n. 356-359 del fg. 13 CEU preesistente sul m.n. 219 EU in via Tintoretto e oggetto della presente procedura esecutiva è stata parzialmente demolita nel 2005 per le parti collabenti (copertura e solaio intermedio in legno e vano scala con i divisori interni) ed è attualmente costituita da un unico locale lasciato al rustico elevato a un piano f.t. oltre al ricovero attrezzi/autorimessa realizzato con materiali di recupero e adiacente a ovest dell'ex abitazione.

La planimetria catastale – trattandosi di fabbricato rurale – non è mai stata redatta né può essere redatta prima di definire la consistenza e la destinazione d'uso dell'edificio, peraltro non definita neppure nel permesso di costruire del 2005 relativo alla parziale demolizione dell'abitazione rurale d'epoca ora situata in via Tintoretto snc in località Spininbecco, che è la frazione a circa 2 km adiacente a sud ovest di Villa Bartolomea.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [redacted] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti, salvo le varianti introdotte nella parte allibrata nel 2005 e l'aggiunta di una tettoia realizzata con materiali di recupero in adiacenza a ovest dell'ex abitazione.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale dell'unità pignorata risulta limitata alla mappa catastale del fg. 13 CT del Comune di Villa Bartolomea che risulta sostanzialmente coerente con la parziale demolizione autorizzata nel 2005 e riscontrabile all'attualità e descritta anche nella scheda di rilevamento del recente Piano degli Interventi n. 2/159 e potrà essere aggiornata con le planimetrie recanti le modifiche finali se ed in quanto risulteranno autorizzabili sotto il profilo amministrativo e quindi conformi alle vigenti norme edilizie (allegato **E.9**).

seguono:

- brano mappale CT fg. 13 del Comune di Villa Bartolomea

*- schema di **rilievo dello stato attuale dell'edificio** in scala 1:200*

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

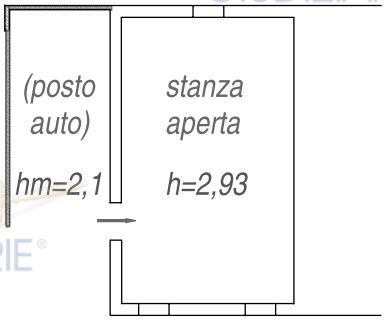
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune: (VR) VILLA BARTOLOMEA
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
1-Nov-2024 11:7:29
Protocollo pratica T13481/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Schema di rilievo dello stato attuale dell'immobile fg. 13 – m.n. 356-359 *graffati – cat. A/6*

PIANO TERRA



LEGENDA:

parti di edificio preesistenti e allibrate

opere demolite ***(INTERO PIANO 1°)***

parti di edificio non autorizzate

N

SCALA 1:200

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un'ex abitazione rurale d'epoca già disposta su due piani f.t. con la relativa pertinenza, in parte modificata con la demolizione autorizzata del piano 1° e con l'aggiunta di una tettoia aperta non autorizzata a piano terra, quindi attualmente composta a piano terra da un locale al rustico con i muri perimetrali corrispondenti a quelli dell'ex abitazione rurale con copertura piana in laterocemento con ridossata a ovest la tettoia aperta considerabile come ricovero attrezzi/autorimessa, con terreno in parte recintato, sita in loc. Spininbecco a Villa Bartolomea (VR) in via Tintoretto snc, così attualmente descritta all'Agenzia del Territorio di Verona *(in corsivo i dati non più attuali)*:

Com. di **Villa Bartolomea** (VR), sez. Urbana, **fg. 13** - *via Rosi n. 7*
m.n. 356-359 - cat. A/6 - cl. U - vani *4,5* - rd. € *99,93* - piani T-*1*

Com. di **Villa Bartolomea** (VR), sez. Terreni, **fg. 13**
m.n. 219 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.02.81 - partita speciale 1

Confini: a nord, m.n. 213 *(fondo agricolo di terzi)*, a est m.n. 517 *(lotto edificato di terzi)*, a sud m.n. 1302 *(fondo agricolo di terzi)* e a ovest via Tintoretto, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un'ex abitazione con relative pertinenze sita a Villa Bartolomea, nella periferia sud ovest della frazione di Spininbecco in via Tintoretto.

Villa Bartolomea è un Comune di 5.824 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2023), situato a circa 43 km (l.a.) a sud est di Verona, sulla riva destra dell'Adige a sud di Legnago e in fregio alla SS 434 *Transpolesana* in direzione *Rovigo*, con un territorio di 52,98 km² sul confine sud della Provincia di Verona, compresi nelle *Valli grandi veronesi*, classificato al 53° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,69 km² - dato 2007, fonte: allegato A - Valutazione aree produttive della VAS provinciale *03/2015* vigente) con prevalenza del settore dell'agricoltura (33% delle imprese).

Spininbecco è una frazione ridossata (in continuità) a sud est di Villa Bartolomea.

via Tintoretto è una strada locale a sud ovest della frazione di Spininbecco, raggiungibile dal capoluogo percorrendo circa 3 chilometri, con l'edificio staggito sul fg. 13, m.n. 219 sul lato est della strada, in zona con edifici residenziali e agricoli sparsi variamente elevati a 1/2 piani f.t.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.3.2 - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELL'EDIFICIO

L'ex abitazione rurale oggetto di stima m.n. 356-359 è attualmente un edificio al rustico elevato a un piano f.t. situato nella periferia sud ovest della frazione di Spininbecco in via Tintoretto con tettoia pertinenziale ridossata a ovest anch'essa elevata a un piano f.t.

L'edificio è situato a est di via Tintoretto e costituisce l'estremità ovest di due abitazioni ristrutturate di terzi (consorti CAIERANI/MENABÒ) ed è composto da un locale al rustico degli infissi esterni (con lavori ancora in corso), con l'autorimessa a ovest tenuta al rustico *(senza intonaci, impianti, infissi, ecc.)* con pavimento in battuto di cemento e nuovo solaio in laterocemento impermeabilizzato - *con intervento regolarmente autorizzato in sostituzione del piano 1° collabente del preesistente edificio d'epoca* - e da un fabbricato accessorio ridossato a ovest dell'ex abitazione *(realizzato con materiali di recupero senza autorizzazioni)* utilizzabile come ricovero attrezzi/autorimessa in fregio alla via Tintoretto – *strada comunale cieca* – tutto direttamente accessibile con stradello vicinale a sud degli edifici del lato est di via Tintoretto.

foto **1** - vista da sud in via Tintoretto (in primo piano) dell'ex abitazione rurale costituita dal locale a piano terra con la tettoia per ricovero attrezzi/ /autorimessa a ovest (a sinistra nella foto), con i fori tamponati per le due finestre e l'ingresso del locale che s'intravede a fianco della tettoia

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

L'ex abitazione rurale con pertinenze oggetto di stima in via Tintoretto è attualmente composta solo dal piano terra lasciato al rustico, senza partizioni interne né predisposizione di scala e recante le medesime dimensioni dell'edificio d'epoca preesistente poiché l'ambito risulta costituito dai muri originari in mattoni pieni, come risulta autorizzato nel permesso di costruire richiesto e ottenuto nel 2005 per demolire le strutture in legno collabenti del piano primo.

Viene riportato anche il dimensionamento della tettoia ovest che non risulta autorizzata nel 2005, salvo rilevare che risulta evidente nelle foto allegate al PdC del 2005 anche la presenza del tratto nord della muratura dell'attuale ricovero attrezzi/autorimessa situata in prossimità della recinzione ovest del lotto di pertinenza (m.n. 219 CT) allibrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (mq²)	rapporto illuminante	superficie utile (m²) $Su_n=Lu_n x La_n$
piano T	locale ex abitazione al rustico	4,55	7,57	2,93	_	_	34,44
ex ABITAZIONE m.n. 356-359							**34,44**
piano T	tettoia ricovero mezzi/auto	3,59	5,74	2,14m	_	_	20,61
TOTALE RUSTICI							**55,05**

Il pavimento interno dell'ex abitazione è in battuto di cemento, con pareti perimetrali in mattoni pieni (con rivestimento in tramezze all'interno della parete sud per demolizione del caminetto preesistente) con intonaco solo all'esterno delle pareti, con nuovo solaio in laterocemento impermeabilizzato all'estradosso con funzione di copertura piana, senza infissi (salvo le preesistenti ante esterne in legno della porta d'ingresso sul lato ovest verso strada) e senza impianti. L'altezza tra pavimento del piano terra e il soffitto, entrambi al rustico, è di m 2,93.

Il pavimento della tettoia è in getto di cemento rustico, la parete nord d'ambito è in laterizio (per la parte inferiore preesistente ai lavori di demolizione del 2005) e la parete ovest è in pannelli di recupero con copertura in falda su travi tonde in legno. L'altezza media è di m 2,17.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le pessime condizioni strutturali dell'ex abitazione sono descritte nel PdC n. 96/2004 e hanno determinato la demolizione del solaio intermedio e della copertura preesistenti che sono stati sostituiti da un semplice solaio di copertura piana in laterocemento realizzato senza formalità.

L'ex abitazione era manifestamente la parte ovest dell'abitazione tuttora esistente sull'adiacente m.n. 517, realizzata con i tipi edilizi d'anteguerra 1915/18, verosimilmente molto prima del 1967 come riportato in atti e l'edificio ridossato a est risulta già rappresentato nella mappa d'impianto catastale sull'allora **m.n. 219** del fg. XIII del Com. di Villabartolomea redatta il 30 Giugno **1894**.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Nessun impianto presente, coibentazioni assenti (solo inerziali).

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

L'ex abitazione sul m.n. 219 del fg. 13 del Com. di Villa Bartolomea in via Tintoretto non è costituita in condominio e i beni staggiti costituenti il LOTTO UNICO oggetto di stima risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettivamente inutilizzati, salvo ritenere valida l'indicazione di *"deposito"* riportata nel PdC n. 96/2004 come destinazione provvisoria per il presidio statico del piano terra dell'edificio e considerando che la tettoia ovest non è riportata – ma nelle foto allegate è chiaramente visibile la parte bassa del muro d'ambito nord nella consistenza attualmente rilevabile in sito.

Le pertinenze dell'ex abitazione sono esclusivamente la tettoia ovest (con riserva circa la possibilità di recupero planivolumetrico nell'attuale posizione, stante l'introduzione nell'intervenuto Piano degli Interventi della fascia di rispetto stradale) e il terreno (Ente Urbano) del m.n. 219 di ha 0.02.81 catastali – in parte attualmente costituente la sede stradale.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Il terreno del m.n. 219EU CT con l'ex abitazione staggita e la tettoia ovest è accessibile da sud con lo stradello promiscuo pavimentato con ghiaietto lento e dotato di lampione stradale direttamente (senza cancelli) dalla via Tintoretto a ovest dell'edificio.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Castagnaro e di Villa Bartolomea è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 2560 del 02.11.2010 e riporta la zona di via Tintoretto (m.n. 219) come *Territorio agricolo.*

Il recente Piano degli Interventi (P.I.) nel Comune di Villa Bartolomea è stato adottato con D.C.C. n. 5 del 03.04.2024 e risulta attualmente in regime di salvaguardia con la previgente variante n. 19 del Piano Regolatore (P.R.G.) approvata con D.G.R.V. n. 724 del 20.03.2007.

L'area costituita dal m.n. 219EU CT di complessivi m² 281 catastali utilizzata come pertinenza dell'ex abitazione oggetto di stima, risulta classificata nel P.I. adottato come *Z.T.O. E – rurale,* ***sottozona E/2*** *- Ambiti di territorio agricolo non integro (art. 41) - in fascia di rispetto stradale (art. 69) - in agglomerato rurale, corte o edificio in zona E2 (scheda n. 2/159).*

Nella ***Z.T.O. E - rurale*** è ammessa per gli edifici esistenti all'art. 39 delle NTO vigenti in salvaguardia la destinazione d'uso di abitazioni per la conduzione del fondo, di annessi rustici (inclusi i ricoveri per macchine agricole), di allevamenti e di agriturismo e nella ***sottozona E/2*** è ammesso nell'art. 41 per gli edifici residenziali esistenti l'aumento di volume fino a m³ 800 (nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caso in esame, trattandosi di zona agricola a elevata utilizzazione, trovano applicazione le disposizioni di cui alla LR n.11/2004 Titolo V, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 39 delle NTO recentemente adottate, che includono il rispetto dei tipi edilizi tradizionali.

Poiché l'ex abitazione, la tettoia e l'intera area pertinenziale sono in zona di rispetto stradale, l'art. 69 consente per i fabbricati preesistenti all'adozione di tale vincolo le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento e la ristrutturazione;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in fascia di rispetto stradale alla data di entrata in vigore del PI sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e le opere di consolidamento: pertanto, ai fini d'estimo, si può ritenere possibile il ripristino dell'edificio esistente prima della demolizione parziale eseguita nel 2005, come riportata nelle tavole di progetto (allegato **E.10.3**) per un totale di m^3 (5,10x8,25x5,50hm) ≈ m^3 231, corrispondente all'indice fondiario di 0,822 m^3xm^2.

Non è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.), trattandosi di un terreno pertinenziale edificato (allegato **E.9**).

Poiché in Comune di Villa Bartolomea è documentato l'intervento edilizio realizzato in parziale demolizione dell'edificio preesistente autorizzata nel 2005, non risultano contestazioni urbanistiche riguardanti i vincoli urbanistici e plani volumetrici riscontrati in sede peritale.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di un'ex abitazione rurale d'epoca – quindi a tutti gli effetti catastali di un fabbricato rurale privo di reddito autonomo almeno fino al 2002 (quando l'edificio, composto da due locali e un vano accessorio per ciascuno dei 2 piani, era verosimilmente già collabente), non risulta alcuna formalità catastale salvo il corretto inserimento nella mappa del fg 13 del catasto terreni del Com. di Villa Bartolomea dell'ex abitazione (senza la tettoia ovest).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato che l'attuale edificio è di fatto inutilizzato e con intervento edilizio non concluso e privo di agibilità, dell'obbligo di redazione delle planimetrie catastali per il corretto classamento degli edifici eventualmente censibili è stato tenuto debito conto nell'estimo.

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'abitazione rurale m.n. 356-359 oggetto di stima e/o l'abitazione adiacente a est (per quanto risulti d'interesse della presente procedura in ordine all'epoca di costruzione degli edifici) m.n. 517 sub 1/5 del fg. 13 CEU del Com. di Villa Bartolomea (VR) in loc. Spininbecco, via Tintoretto:

- Concessione edilizia n. 44/84 del 12.04.1984 rilasciata ai richiedenti [redacted], riguardante la ristrutturazione e ampliamento dell'abitazione in via Tintoretto n. 3 sui m.n. 342-343-344-220 *(che includono l'attuale m.n. 517 adiacente a est al m.n. 219)* del fg. 13 del Comune di Villa Bartolomea, con progetto del Geom. V. BARDELLINI, seguita da concessione edilizia n. 51a/85 del 05.06.1985 per variante non essenziale *(entrambe riportanti con dimensioni in pianta congrue l'edificio esistente sul m.n. 219)* e dal permesso di agibilità n. 51a/85 del 07.04.1988;
- Autorizzazione edilizia n. 105/87 del 20.08.1987 rilasciata ai richiedenti [redacted] riguardante la costruzione della recinzione dell'abitazione in via Tintoretto sul m.n. 517 *(adiacente a est al m.n. 219)* del fg. 13 del Comune di Villa Bartolomea, con progetto del Geom. V. BARDELLINI, anch'essa riportante l'edificio esistente sul m.n. 219;
- **Permesso di costruire n. 96/2004 dell'11.10.2004** rilasciato al richiedente [redacted], riguardante la parziale demolizione di un fabbricato esistente in via Tintoretto n. 1 sui m.n. 219 del fg. 13 del Comune di Villa Bartolomea, con progetto del Geom. G. SOARDO;

La consistenza plani volumetrica attuale dell'ex abitazione rurale può essere suddivisa in parte preesistente autorizzata in demolizione nel 2005 (con riferimenti planimetrici e fotografici nel PdC n. 96/2004) e parti aggiunte (la tettoia ovest) senza riferimenti planimetrici nel 2005.

L'ex abitazione rurale a 2 piani fuori terra in via Tintoretto costituiva l'ala ovest simmetrica alla parte est dell'adiacente abitazione d'impianto ottocentesco, ancora col tradizionale rilievo del camino visibile sul prospetto sud, e viene rappresentata composta da due stanze e un vano accessorio per ciascuno dei due piani f.t. – quindi effettivamente 4,5 vani catastali come alli-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

brato al catasto urbano – e quindi l'eventuale ricostruzione dell'originario assetto planivolumetrico potrebbe costituire un recupero dei tipi edilizi originali, salvo considerare congrua l'evidente preesistenza rispetto all'imposizione del vincolo di rispetto stradale riportato nel P:I. adottato.

La consistenza del volume residenziale storico della preesistenza riportata nel PdC n. 96/2004 risulta di m³ (5,10 x 8,25 x 5,50hm) ≈ m³ 231, mentre la consistenza attuale residuata dalla demolizione delle strutture collabenti risulta di m³ (5,10 x 8,25 x 2,80h) ≈ m³ 117 come confermato anche nella scheda di rilevamento del P.I. n. 2/159.

foto **2** - scorcio del prospetto sud dell'ex abitazione visto da sud ovest in via Tintoretto con la tettoia (da sinistra nella foto) usata come deposito attrezzi, e il piano terra dell'ex abitazione, in origine analogo alla parte est con camino (centro foto) della casa in linea adiacente a est.

La consistenza del volume accessorio della tettoia ovest, non riportata nel PdC n. 96/2004, risulta di m³ (3,70 x 6,05 x 2,14hm) ≈ m³ 48, inferiore anche per il dato della superficie coperta al dato riportato nella scheda di rilevamento del P.I. n. 2/159 del corpo di fabbrica **a** di m³ 77.

Considerata la consistenza plani volumetrica dell'ex abitazione - tettoia esclusa - nella situazione esistente nel 2005, che può essere ritenuta conforme allo stato di fatto all'epoca riscontrato e allibrato in catasto di circa m³ 231 residenziali, non risultano specifiche prescrizioni plani volumetriche in contrasto con una possibile richiesta di autorizzazione al ripristino della consistenza planivolumetrica originaria dell'edificio oggetto di stima, salvo riserva sul ripristino o consolidamento della tettoia come annesso rustico a fronte della prescrizione del rispetto stradale anche sulla via Tintoretto, che peraltro termina alla successiva abitazione a sud.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'ex abitazione con relative pertinenze pignorato a Villa Bartolomea, fg. 13, m.n. 356-359 – cat. A/6 CEU nella sua attuale consistenza è un edificio in fregio a est di via Tintoretto elevato a un piano f.t. in parte consolidato nel 2005, allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [redacted] che risiede al civ. 5 di via Tintoretto con la madre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio è tenuto al rustico, è privo di impianti e finiture ed è di fatto inutilizzato e con evidente necessità di consolidamento, definizione della destinazione d'uso e conseguente finitura.

La tettoia ridossata a ovest all'ex abitazione rurale non risulta inserita in mappa neppure come rustico accessorio ed è anch'essa tenuta al rustico e può essere usata come ricovero attrezzi, salvo riconoscimento della preesistenza anche dalla documentazione fotografica.

Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.

foto **3** - scorcio interno dell'ex abitazione rurale (parete nord vista dall'ingresso – fuori campo sinistra della foto) attualmente tenuta al rustico con sottofondo del pavimento in cemento e solaio ricostruito in laterocemento con funzione di copertura piana impermeabilizzata all'estradosso.

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'ex abitazione rurale non risulta occupata neppure come deposito dal proprietario esecutato [redacted], che attualmente risiede al civ. 5 di via Tintoretto con la madre (allegato **E.4**).

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Non risultano in atti contratti di locazione e/o affitto e/o comodato in essere intestati al soggetto esecutato quale dante causa e relativi agli immobili staggiti.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

D.1.8.1 - 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

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 26.11.2005 n. 51450 RG e n. 11876 RP a garanzia del mutuo di € 50.000,00 di capitale ed € 100.000,00 totali della durata di **10** anni a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.ar.l. di Verona contro [redacted], sugli immobili in *Com. di Villa Bartolomea CEU fg. 13 - m.n. 356-359 graffati - cat. A/6 e CT fg. 13 - m.n. 219EU.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 17.07.2007 n. 34755 RG e n. 8381 RP a garanzia del mutuo di € 86.720,00 di capitale ed € 174.440,00 totali della durata di **25** anni a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.p.A. di Verona contro [redacted] sugli immobili in *Com. di Villa Bartolomea CEU fg. 13 - m.n. 356-359 graffati - cat. A/6 e CT fg. 13 - m.n. 219EU.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 70,00 (€ 35,00 importo fisso unitario per ipoteca volontaria), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 05.10.2017 al n. 40181 RG e 26616 RP a favore di BPL MORTAGES S.r.l. di Conegliano (TV) contro [redacted], proprietario degli immobili in *Com. di Villa Bartolomea, CEU fg. 13 - m.n. 356-359 - cat. A/6 e CT fg. 13 - m.n. 219-EU*.

Trascrizione di pignoramento del 18.10.2024 al n. 42314 RG e 31503 RP a favore di LEVITICUS SPV S.r.l. di Roma contro [redacted], proprietario degli immobili in *Com. di Villa Bartolomea, CEU fg. 13 - m.n. 356-359 - cat. A/6 e CT fg. 13 - m.n. 219-EU*.

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 598,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente.

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze e/o liquidazioni giudiziali riferite ai beni staggiti.

D.1.8.2 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli e oneri non cancellabili dalla procedura – che quindi resteranno a carico dell'acquirente, risulta:

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di edificio in zona *E - rurale* con ampliamenti realizzati senza formalità, non risultano disposizioni contrattuali relative all'attitudine edificatoria già prevista dal *Piano Regolatore* e dal P.I. adottato di Villa Bartolomea vigenti per quanto compatibile col P.A.T.I. approvato.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'ex abitazione staggita, in parte demolita, è costituita dal m.n. 356-359 - cat. A/6 CEU ubicato in zona attualmente classificata come *ZTO E – rurale* con ordinarie prescrizioni urbanistiche riportate nella scheda di rilevamento del P.I. adottato, senza vincoli specifici.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

L'edificio staggito è stato in parte demolito nel 2005 con Permesso di costruire diretto, senza preventive iniziative urbanistiche attuative, quindi senza convenzioni urbanistiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico dell'edificio pignorato sono costituite dagli accessi pedonale e carraio sulla viabilità comunale di via Tintoretto. Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

D.1.8.3 - ACCERTAMENTO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SONO OPPONIBILI

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

D.1.8.4 - ACCERTAMENTO DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI TERZI

Nell'atto d'acquisto del 2005, trattandosi di fabbricati allibrati al catasto urbano e di pertinenze allibrate come enti urbani, i proprietari dei terreni agricoli confinanti non sono stati informati della vendita del lotto comprendente l'unità urbana staggita né risultano riserve di prelazione in favore dell'acquirente degli edifici contigui. Pertanto, si può ritenere che non risultino formali diritti di prelazione trascritti in atti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'ex abitazione m.n. 356-359 con pertinenza m.n. 219-EU è formata da un'unica unità abitativa indipendente che non risulta costituita in condominio.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è un'ex abitazione con pertinenza acquistata nel 2005 dal precedente privato proprietario, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di residenza, verosimilmente riferite all'acquisto dei m.n. 517 sub 1-2 di [redacted].

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATO

Considerato che si tratta di un'ex abitazione d'epoca, l'immobile staggito non può essere stato realizzato in regime di edilizia convenzionato.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 356-359 - A/6 costituisce con la pertinenza m.n. 219 EU l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (lotto unico).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) dell'ex abitazione oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni: nel caso specifico, ritenendo ai fini d'estimo priva di valore intrinseco la tettoia est, considerando che il terreno di pertinenza lordo del sedime può essere ritenuto edificabile nei limiti plani volumetrici dell'edificio preesistente e parzialmente demolito nel 2005 perché all'epoca collabente, quindi con indice fondiario complessivo o territoriale di 0,86 $m^3 x m^2$ con conseguente attribuzione del coefficiente di millesimazione di 0,10 esteso anche al sedime dei fabbricati e ai passaggi promiscui esistenti.

Con l'applicazione di tale coefficiente, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

Sv = (5,1x8,25) + (281x*0,2*) p.T = m^2 **70,18**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m²) **Sv**=Srxcft M
piano T	locale ex abitazione al rustico	5,10	8,25	2,93	42,08	1,00	**42,08**
piano T	pertinenza m.n. 219 EU	*(superficie catastale)*			281,00	0,10	**28,10**
TOTALE EX ABITAZIONE RURALE CON PERTINENZA							**70,18**

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione di tipo rurale (allibrata al CEU come A/6) con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti 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.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato.

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 è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.

- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la *superficie virtuale*, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva delle unità stimate è stata ricavata con misurazioni rilevate e modellate su supporto informatico, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali e della metà dei muri divisori in comunione e includendo le superfici accessorie esterne (cantine, balconi, soffitte, ecc.) con l'applicazione di un "coefficiente di millesimazione" (cft **M**) per ricavare le superfici virtuali tenendo conto della tipologia costruttiva dei locali.

Nel caso specifico, la stima del lotto di pertinenza *(ente urbano)* in relazione alla sua capacità edificatoria riferita al possibile ripristino del volume storico precedente alla demolizione del 2005 può essere assimilata a una stima per trasformazione, quindi è da ritenersi comprensiva anche degli oneri e costi tecnici del ripristino.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la *superficie virtuale* (o *commerciale*) solo un attendibile parametro di congruità.

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni, in condizioni normali e situati in zona extraurbana a Spininbecco di Villa Bartolomea (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2024 - risulta pari a 680 €/m² con riscontro di stabilità nel decennio (riduzione limitata al 2,20% *rispetto al valore OMI 1° semestre 2012, comunque molto inferiore all'indice ISTAT FOI pari al - 19,3% nel periodo 2014/2024) e tendenziale stabile*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

I principali elementi di valutazione che nell'ex abitazione con pertinenza sita in via Tintoretto snc in località Spininbecco di Villa Bartolomea si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

Ex abitazione rurale d'epoca (inizio '900) originariamente elevata a 2 piani f.t. in parte demolita nel 2005 e già realizzata a ridosso della preesistente abitazione (fine '800) a est e in fregio alla strada locale (via Tintoretto) in zona con intervenuto obbligo di rispetto stradale, sito nel contesto periferico della frazione di Spininbecco a circa 3 km a sud est di Villa Bartolomea, in zona agricola (-20%) - (cft P = 0,80)

Qualità funzionale e qualità strutturale del piano terra (residuato e in parte ristrutturato dopo la demolizione del 2005) ridotta anche per le dimensioni e i tipi edilizi (-15%) e completa assenza di impianti e finiture (-45%) - (cft S = 0.40)

La disponibilità generale è limitata dalla necessità di verifica delle possibilità di esecuzione di eventuali ampliamenti di carattere igienico sanitario e funzionale con le relative formalità autorizzative - (cft D = 0.80)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (*cft P x cft S x cft D)* risulta:

cft C = (0,80 x 0,40 x 0,80) = **0,256**

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	**cft C**=PxSxD
mn 356-359	0,80	0,40	0,80	**0,256**

VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula *(stima unitaria* €/m² x *cft C* x *sup. virtuale* m²*)*, si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione con terreno e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

V_T = (680,00 €/m² x 0,256 x 70,18 m²) = € **12.216,93**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m²	superficie virtuale m²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=CxD
mn 356-359	680,00	0,256	174,08	70,18	**12.216,93**

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con terreno pertinenziale di via Tintoretto snc risulta:

V_T = € 12.216,93 arrotondato a € **12.200,00** (euro dodicimiladuecento/00)

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo che gli obblighi d'interventi tecnici e l'esecuzione di opere edilizie per il ripristino dell'originaria funzione abitativa dell'ex abitazione rurale possano ritenersi compresi nella stima del lotto edificabile, in effetti assimilabile a una stima *"per trasformazione"* che deve tener conto soprattutto di tali oneri – la stima tecnica – già svolta in termini prudenziali, non verrà quindi sottoposta a decurtazioni, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte alla ricostruzione planivolumetrica della preesistenza dell'ex abitazione rurale staggita con la relativa pertinenza, si conferma il valore della stima tecnica.

V_T = € 12.216,93 arrotondato a € **12.200,00** (euro dodicimiladuecento/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, 16 Dicembre 2024

Ferrarese Nereo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona Ingegnere 19.12.2024 10:50:26 GMT+02:00

Io Stimatore incaricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 27.05.2002 n. 7288 rep. Notaio BERLINI riguardante l'acquisto da parte di [redacted] dell'immobile in Com. di Villa Bartolomea, fg. 13, CEU m.n. 356-359 - cat. A/6 e CT m.n. 219 EU

E.02 - Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

Estratto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni

E.03 - Certificato storico di residenza dell'esecutato

Certificato di residenza storico

E.04 - Stato di famiglia storico

Certificato di Stato di famiglia storico

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 13 elaborato in scala 1:2000
E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000
E.06.3 - ingrandimento brano mappale fg. 13 e aerofoto in scala 1:1000
E.06.4 - schema di **rilievo dello stato attuale** dell'edificio
E.06.5 - brano mappale fg. 13
E.06.6 - brano mappale storico (1894) del fg. XIII

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 1 visura storica personale terreni/fabbricati in Comune di Villa Bartolomea
E.07.2 - n. 1 visura storica terreni fg. 13, m.n. 219 EU
E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 13, m.n. 356-359, cat. A/6 (abitazione rurale senza planimetria)

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate *e domande giudiziali*

E.08.1 - elenco note [redacted]
E.08.2 - *nota iscrizione ipoteca 2005*
E.08.3 - *nota iscrizione ipoteca 2007*
E.08.4 - *nota trascrizione pignoramento 2017*
E.08.5 - elenco note CRIVELLENTE A.

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica *ed estratti del P.I.*

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 1-1.1 del 03/2024) di Villa Bartolomea
E.09.2 - stralcio NTO del P.I. 03/2024, art. 39-40-41 *sottozona E2 e* art. 69 *rispetto stradale*
E.09.3 – scheda di rilevamento n. 2/159 del 2016 per il P.I.

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - concessione edilizia n. 44/84 del 12.04.1984 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie) per la ristrutturazione dell'abitazione in via Tintoretto n. 3 del Com. di Villa Bartolomea, seguita da variante n. 51a/85 del 05.06.1985 e dal permesso di agibilità n. 51a/85 del 07.04.1988
E.10.2 - autorizzazione n. 105/87 del 20.08.1987 per la costruzione della recinzione del m.n. 517
E.10.3 - permesso di costruire n. 58/2005 del 07.09.2005 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, sezione e prospetti) n. 96/2004 dell'11.10.2004 riguardante la parziale demolizione di un fabbricato esistente in via Tintoretto n. 1 sul m.n. 219 del fg. 13 del Comune di Villa Bartolomea

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

Sequenza tendenziale valori OMI Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI con numerazione mancante ***non sono riportati*** *nella presente stima*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009