

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

**Procedura esecutiva n. 49/2024 RGE**

---

**Giudice Dott.ssa PAOLA SALMASO**

**Creditore procedente DOVALUE S.p.A.**

**Parte esecutata** XXXXXXXXXX



**Esperto stimatore**

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

**Custode giudiziario**

**Avv. Veronica PASQUALETTO - e-mail: [avvpasqualetto.v@gmail.com](mailto:avvpasqualetto.v@gmail.com) telefono: 045 6577271**

*Incarico conferito il 02.05.2024 con l'audizione parti fissata al **01.10.2024***



## 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	9
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	9
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	14
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	14
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	14
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	15
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	16
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	19
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	19
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	19
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	20
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	20
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	22
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	22
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	22
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	22
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	22
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	22
D.1.13 - Valutazione del lotto	22
D.1.13.1 - Consistenza	22
D.1.13.2 - Criteri di stima	24
D.1.13.3 - Stima	26
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	28
E - ALLEGATI	30



## A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	n. 49/2024 RGE Tribunale di Verona
<b>Lotto</b>	1 (unico)
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Abitazione a tre piani con locale scantinato e distinto deposito e con magazzini/tettoie in distinto lotto adiacente sup. commerciale totale m <sup>2</sup> 386,07
<b>Ubicazione</b>	Villafranca (VR), località Le Ché, civ. n° 11
<b>Dati catastali</b>	Comune di VILLAFRANCA, Catasto fabbricati: foglio 33, mappale 62 sub 1, categoria A/2, vani 12, m <sup>2</sup> 277 foglio 33, mappale 62 sub 2, categoria C/2, m <sup>2</sup> 41 foglio 33, mappale 684, categoria C/2, m <sup>2</sup> 12 foglio 33, mappale 557, categoria C/2, m <sup>2</sup> 829 Catasto terreni: foglio 33, m.n. 62-684-557 EU, tot. m <sup>2</sup> 1.567
<b>VALORE DI STIMA</b> al netto delle decurtazioni	€ 396.300,00 (euro trecentonovantaseimilatrecento)
<b>Stato di occupazione</b>	Residenza anagrafica dell'esecutata e di famigliari
<b>Irregolarità edilizie</b>	<b>NO</b> – salvo diritti di terzi sui titoli rilasciati
<b>Irregolarità catastali</b>	<b>NO</b> – salvo consistenze catastali di pertinenze da aggiornare
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<p><b>NOTE:</b> L'abitazione con relativa pertinenza in loc. Le Ché n. 11 sul m.n. 62 è disposta su tre piani fuori terra con locale scantinato fuori sedime ed è composta a piano terra da ingresso, studio e taverna con scala a giorno, a piano primo da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala a giorno e a piano secondo sottotetto da disimpegno, tre stanze da letto e due bagni. Il distinto locale a un piano fuori terra sul m.n. 684 è usato come deposito e centrale termica e oggetto di autorizzazione con riserva dei diritti di terzi nel 1998 come il locale scantinato. I magazzini/tettoie sul m.n. 557 sono costituiti a ovest da una ex stalla d'epoca con fienile a piano primo, al centro da un ex complesso stalla/portico/fienile a due piani fuori terra e a est da una serie di tettoie – il tutto già costituente la sede di un'impresa edile dismessa. L'abitazione d'impianto storico sul m.n. 62 è stata ristrutturata nel 1991/97 con agibilità del 1997 e i magazzini sul m.n. 557 risultano realizzati in varie epoche fino al dopoguerra (anni '60).</p>	

*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 - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **26.01.2024**,

la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Villafranca (VR), località Le Ché:

CEU - fg. 33 - m.n. 62 - cat. A/2 - vani 12

CEU - fg. 33 - m.n. 684 - cat. C/2 - m<sup>2</sup> 8 – piano T

CEU - fg. 33 - m.n. 557 - cat. C/2 - m<sup>2</sup> 680 – piani T-1

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

*La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con brano mappale completo, visure storiche e planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.*

*Il titolo di provenienza al debitore è stato reperito nel corso del sopralluogo peritale.*

## C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Gli immobili staggiti sono costituiti da un'abitazione a 3 piani fuori terra avente come pertinenze un locale a piano interrato e un deposito/c.t. in distinto edificio a piano terra e magazzini/tettoie - già usati come annessi rustici e pertinenze - in distinto lotto, che possono essere considerati un unico compendio costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



fg. 33 – Comune di Villafranca, località Le Ché

CEU m.n. 62 sub 1 – A/2 abitazione ai piani T-1-2 e m.n. 62 sub 2 – C/2 scantinato fuori sedime

CEU m.n. 684 – C/2 deposito/c.t. al piano T

CEU m.n. 557 – C/2 magazzini/tettoie ai piani T-1

estratto da mappa catastale del fg. 33 di Villafranca

## D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione con locale interrato fuori sedime, un distinto deposito/c.t. a piano terra e un complesso di magazzini/tettoie in distinto lotto adiacente attualmente allibrati in Com. di Villafranca, *CEU fg. 33, m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 - piani T-1-2, m.n. 62 sub 2 - cat. C/2 - scantinato - piano S, m.n. 557 - cat. C/2 - magazzini/depositi/tettoie - piani T-1 e m.n. 684 - cat. C/2 - deposito/C.T. - piano T.*

#### D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane all'epoca allibrate in Com. di Villafranca, *fg. 33, CEU m.n. 62 e m.n. 557 e CT m.n. 79 FABB RURALE (ora CEU m.n. 684)* risultava assegnata per la quota dell'intera piena proprietà [REDACTED]

- quanto al m.n. 62 per scrittura privata di compravendita del 24.12.1986 rep. 38648 Notaio AVITABILE [REDACTED]

[REDACTED] quanto al m.n. 557 per compravendita del 30.10.1997 rep. 196741 Notaio AVITABILE [REDACTED] e quanto al m.n. 684 per compravendita del 30.10.1997 rep. 196740 Notaio AVITABILE [REDACTED].

Con atto di compravendita del 06.04.2009 n. 20846 rep. Notaio CHIZZINI, [REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Villafranca, *fg. 33, CEU m.n. 62 - cat. A/2, m.n. 557 - cat. C/2 e CT m.n. 79 - fabbricato rurale di ha 0.00.10. (allegato E.1)*

In base a quanto sopra, i beni pignorati in parte derivati da modifiche dei beni acquisiti, sono pervenuti all'attuale proprietaria con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED] -  
per la quota di **1/1 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

#### D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

*Comune di Villafranca (VR), sez. Terreni – fg. 33*

*m.n. 62 - ENTE URBANO - sup. ha 0.01.28 - partita 1 (con diritto alla corte m.n. 82)*

*m.n. 557 - ENTE URBANO - sup. ha 0.14.29 - partita 1*

*m.n. 684 - ENTE URBANO - sup. ha 0.00.10 - partita 1 (con diritto alle corti m.n. 63-82)*

*Comune di Villafranca (VR), sez. Urbana - fg. 33 – località Le Ché (n. 11 per m.n. 62 sub 1-2)*

**m.n. 62 sub 1** - cat. A/2 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 277 - rd. € 774,69 - piani T-1-2

**m.n. 62 sub 2** - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 30 - sup. m<sup>2</sup> 41 - rd. € 23,24 - piano S1

**m.n. 557** - cat. C/2 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 680 - sup. m<sup>2</sup> 829 - rd. € 772,62 - piani T-1

**m.n. 684** - cat. C/2 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 8 - sup. m<sup>2</sup> 12 - rd. € 9,09 - piano T

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

[REDACTED] *proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni*

### ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Villafranca fg. 33, m.n. 62 – ENTE URBANO di ha 0.01.28 deriva dall'impianto del 1987, il m.n. 557 – ENTE URBANO di ha 0.14.29 deriva da fusione e soppressione dei m.n. 39 di ha 0.01.04, m.n. 337 di ha 0.10.62 e m.n. 338 di ha 0.02.63 con tipo del 1994 e il m.n. 684 – ENTE URBANO di ha 0.00.10 deriva dal m.n. 79 - FABB RURALE di ha 0.00.10 risalente all'impianto.

Gli identificativi CEU fg. 33, m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 e m.n. 62 sub 2 - cat. C/2 derivano da variazione distributiva del m.n. 62 - cat. A/2 del 2020, il m.n. 557 - cat. C/2 deriva dalla costituzione nel 1995 e il m.n. 684 - cat. C/2 deriva dalla costituzione nel 2012 (solo per la parte sud allibrata).

### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo dell'abitazione oggetto di stima così risulta all'anagrafe del Comune di Villafranca:

**località Le Ché n. 11- 37069 Villafranca (VR)**

L'abitazione con pertinenze sul m.n. 62 EU in località Le Ché n. 11 è un edificio d'epoca elevato a tre piani f.t. ristrutturato nel 1991/97 con la realizzazione di un locale interrato fuori sedime (il m.n. 62 sub 2) e di un distinto locale adibito a deposito e centrale termica a sud dell'abitazione (il m.n. 684) allibrati



solo per le parti ritenute non soggette a *diritti di terzi* e gli altri edifici pertinenziali sul m.n. 557 costituiti da un complesso (ex stalla/portico/fienile) realizzato nel 1960 con rustici d'epoca preesistenti a ovest - entrambi variamente elevati a 2 piani f.t. - e la serie di tettoie a est costituiscono il compendio staggito. Le planimetrie catastali dell'abitazione e della cantina interrata redatte nel 2020 e quella del deposito/c.t. del 2012, corrispondono in sostanza a quanto autorizzato per l'abitazione nella variante progettuale del 1992 e autorizzato con riserva dei diritti di terzi nel 1998 per la cantina e il deposito/c.t., salvo riportare per le pertinenze solo la parte ritenuta non sottoposta a diritti di terzi - quindi con rendita ridotta - e non la parte di edifici catastalmente localizzati sul m.n. 82 (corte comune).

La planimetria catastale dei magazzini, depositi e tettoie pertinenziali sul m.n. 557 redatta nel 1995 corrisponde in termini plani volumetrici e quanto rilevabile, salvo l'evidenza dello stato di abbandono e l'assenza degli impianti riferiti all'utilizzo di sede aziendale.

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 [REDACTED] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti, salvo le consistenze ridotte dei m.n. 62 sub 2 e 684.

#### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - senza l'elaborato planimetrico - risulta sostanzialmente coerente in termini di consistenza catastale e planivolumetrica per l'abitazione autorizzata nel 1992 e con abitabilità del 1997, mentre risulta da integrare la consistenza della cantina interrata e del deposito/c.t. salvo ridurre l'effettiva consistenza erariale e gli edifici magazzini, depositi e tettoie pertinenziali vanno verificati perché in parte possono essere ritenuti collabenti (allegato E.7).

*seguono:*

- brano mappale CT fg. 33 del Comune di Villafranca
- n. 4 planimetrie CEU fg. 33, m.n. 62 sub 1 (abitazione), m.n. 62 sub 2 (scantinato), m.n. 684 (deposito/c.t.) e m.n. 557 (magazzini/tettoie) in scala 1:200
- schema di **rilievo dello stato attuale** dei m.n. 62 sub 2 (scantinato) e m.n. 684 (deposito/c.t.) in scala 1:200

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





Comune: (VR) VILLAFRANCA DI VERONA Scala originale: 1:2000  
Foglio: 33 All: A Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T30164/2024  
4-Mag-2024 10:5:2

N=2200

E=3200  
Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 18f4d25299d832271655186f6ce91302

2 Particelle: 62,557

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0154680 del 19/11/2020

Comune di Villafranca Di Verona

Localita' Le Che'

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 62

Subalterno: 1

Compilata da:

Coltri Alma

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Verona

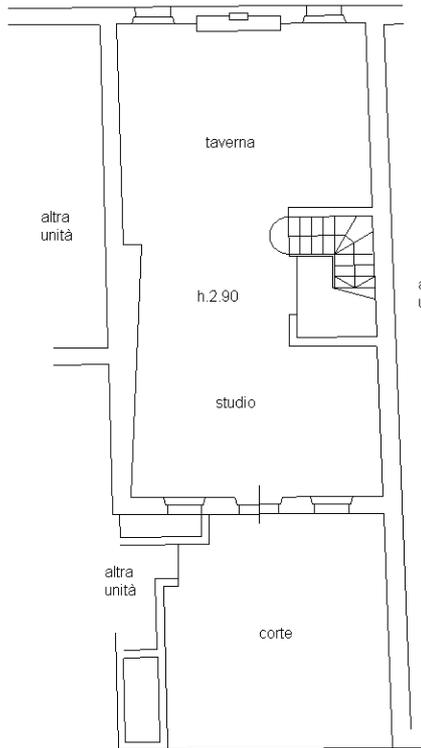
N. 987

Planimetria

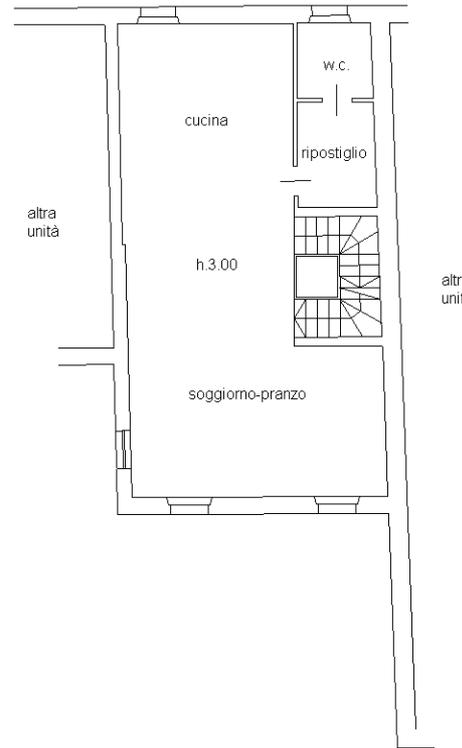
Scheda n. 1

Scala 1:200

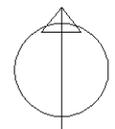
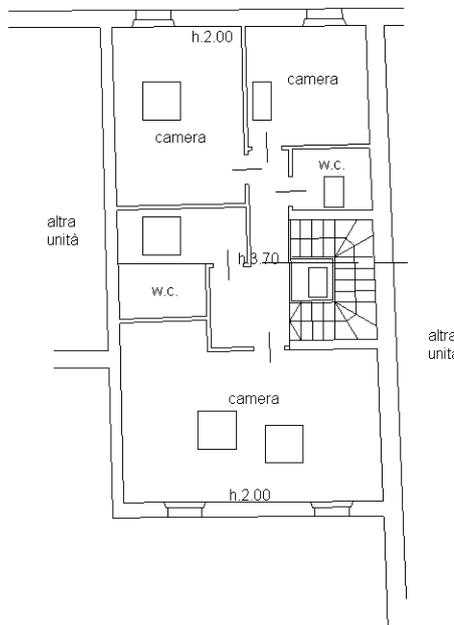
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0154680 del 19/11/2020

Comune di Villafranca Di Verona

Localita' Le Che'

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 33

Particella: 62

Subalterno: 2

Compilata da:

Coltri Alma

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Verona

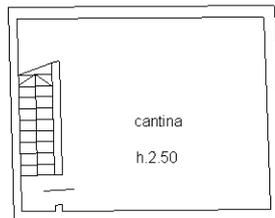
N. 987

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti





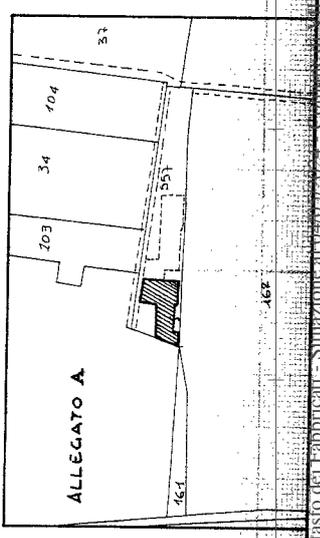
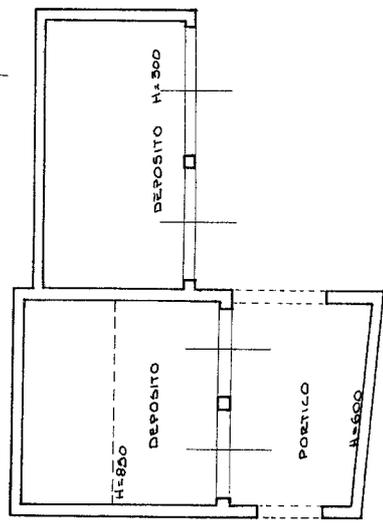
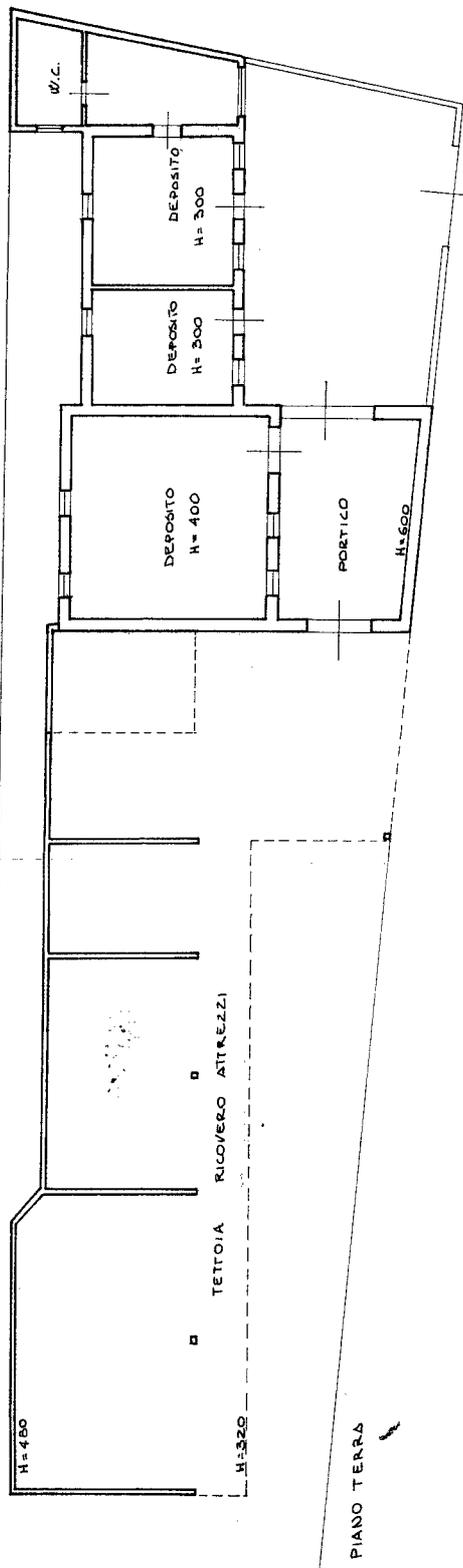
MODULARIO  
F. rg. 400/2 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (PDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
**400**

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLAFRANCA (VR) via LOCALITÀ "LE CAIE" CIV. ....



ORIENTAMENTO  
  
NORD  
SCALA DI 1:200

CORONE DI VILLAFRANCA  
PROVINCIA DI VERONA  
FOGLIO 53  
MAP. N° 551  
Scala 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO  
9.3.85  
2360



Compilata dal ARCHITETTO COLTURI ALTA  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di VERONA  
n. 551 sub. 2360  
357 Subitemmo Firma *M. Mambini*

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 53  
n. 551 sub. 2360  
Foglio 39 Particella 149

Schema di rilievo dello stato attuale sulla planimetria catastale fg. 33 – m.n. 62 sub 2

LEGENDA:

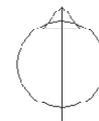
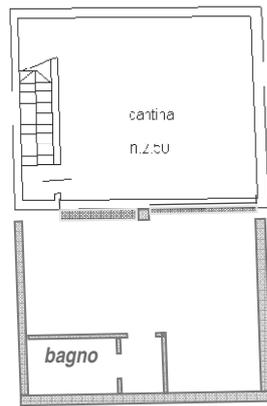
-  opere non realizzate
-  opere realizzate in variante

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Planimetria
Scheda n. 1                  Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. Comune di Villafranca Di Verona Localita' Le Che'
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 33 Particella: 62 Subalterno: 2

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



SCALA 1:200



Schema di rilievo dello stato attuale sulla planimetria catastale fg. 33 – m.n. 684

LEGENDA:

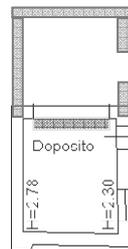
-  opere non realizzate
-  opere realizzate in variante

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n.  
Comune di Villafranca Di Verona  
Via Le Che'

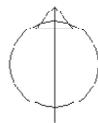
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 33  
Particella: 684  
Subalterno:

Scheda n. 1      Scala 1:200



via Le Che'

PIANO TERRA



SCALA 1:200



### D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un'abitazione d'epoca ristrutturata disposta su tre piani f. t. con un locale scantinato fuori sedime e composta a piano terra da ingresso, studio e taverna (*spazio aperto*) con scala a giorno, a piano primo da soggiorno e cucina (*spazio aperto*), disimpegno, bagno e scala a giorno e a piano secondo sottotetto dal disimpegno, tre stanze da letto e due bagni e le pertinenze sono costituite da un distinto locale a un piano f. t. a sud dell'abitazione utilizzato come deposito e centrale termica e dai magazzini (*già sede di un'impresa edile dismessa*) costituiti da una ex stalla d'epoca col fienile e da un ex complesso stalla/portico/fienile variamente elevati a due piani f. t. con il terreno parzialmente recintato e da una serie di tettoie a est, il tutto con l'accesso carraio dalla corte comune sito in loc. Le Ché n. 11 a Villafranca (VR), così attualmente descritto all'Ag. del Territorio di Verona:

Com. di **Villafranca (VR)**, sez. Urbana, **fg. 33** - località Le Ché (n. 11 per m.n. 62)

**m.n. 62 sub 1** - ct. A/2 - cl. 3 - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 277 - rd. € 774,69 - piano T-1-2

**m.n. 62 sub 2** - ct. C/2 - cl. 1 - con. m<sup>2</sup> 30 - sup. m<sup>2</sup> 41 - rd. € 23,24 - piano S1

**m.n. 557** - ct. C/2 - cl. 3 - con. m<sup>2</sup> 680 - sup. m<sup>2</sup> 829 - rd. € 772,62 - piani T-1

**m.n. 684** - ct. C/2 - cl. 3 - con. m<sup>2</sup> 8 - sup. m<sup>2</sup> 12 - rd. € 9,09 - piano T

*N.B.: la superficie rilevata del m.n. 62 sub 2 (scantinato) risulta di m<sup>2</sup> 71 e la superficie rilevata del m.n. 684 (deposito/c.t.) risulta di m<sup>2</sup> 22.*

*Com. di Villafranca (VR), sez. Terreni, fg. 33*

*m.n. 62 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.28 - partita 1 (con diritto alla corte m.n. 82)*

*m.n. 557 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.14.29 - partita 1*

*m.n. 684 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.00.10 - partita 1 (con diritto alle corti m.n. 63-82)*

*Confini m.n. 62: a nord, m.n. 604-555 (edifici e area di terzi), a est m.n. 555 (edificio di terzi), a sud m.n. 82 (corte comune) e a ovest m.n. 694-604 (edifici e area di terzi), salvo miglior dettaglio.*

*Confini m.n. 557: a nord, m.n. 605-103-34-104 (lotto edificato e fondi agricoli di terzi), a est m.n. 37-106 (fondi agricoli di terzi), a sud m.n. 674-683 (fondo agricolo e lotto edificato di terzi) e a ovest m.n. 64 (lotto edificato di terzi), salvo miglior dettaglio.*

*Confini m.n. 684: a nord, a est e a sud m.n. 82 (corte comune) e a ovest m.n. 63-694 (corte comune e lotto edificato di terzi), salvo miglior dettaglio. La consistenza rilevata del m.n. 684 CT - che costituisce il sedime dell'edificio esistente - risulta di ha 0.00.22.*



### D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di un'abitazione con relative pertinenze sita nell'immediata periferia nord est di Villafranca, in località Le Ché n. 11.

Villafranca è il maggior Comune della Provincia di Verona con 32.923 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2023), situato a circa 15 km (l.a.) a sud ovest di Verona, sulla direttrice per Mantova, col territorio di 57,43 km<sup>2</sup> compresi nell'*Alta pianura veronese*, classificato al 2° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (2,63 km<sup>2</sup> - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente).

Le Ché è una località a 1 km (l.a.) a nord est della zona produttiva a nord di Villafranca sull'omonima strada che collega la *SS 62 - della Cisa* a nord con il tratto sud di via Fornaci, con edifici residenziali in parte classificati *centro storico minore* variamente elevati a 1/3 piani f.t. e con edifici produttivi all'interno della zona agricola.

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

L'abitazione oggetto di stima m.n. 62 sub 1 al civ. n. 11 della località Le Ché di Villafranca è un edificio d'epoca ristrutturato nel 1991/97 elevato a 3 piani fuori terra, con il piano scantinato realizzato fuori sedime (m.n. 62 sub 2) in parte nella pertinenza a sud dell'abitazione con la scala esterna e l'ingresso autonomo e con il deposito/c.t. (m.n. 682) elevato a un piano f.t. in distinto lotto anch'esso a sud dell'edificio, costituente parte di un rustico accessorio d'epoca.



foto 1 - vista da sud est dell'abitazione a tre piani f. t. al civ. 11 in località Le Ché (al centro in secondo piano nella foto) con la relativa pertinenza pavimentata dove è stato realizzato lo scantinato dell'abitazione e col deposito /c.t. (m.n. 682) a sinistra della foto con accesso pedonale/carraio dalla corte comune (m.n. 82) in primo piano

### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – parte residenziale

L'abitazione con pertinenze e accessori oggetto di stima al civ. 11 di località Le Ché è composta al piano terra da ingresso, studio e taverna (*spazio aperto*) con scala a giorno, al piano primo da soggiorno e cucina/pranzo (*spazio aperto*) con disimpegno, un bagno e la scala a giorno e



al piano secondo sottotetto dal disimpegno caposcala, tre stanze da letto e due bagni e le unità pertinenziali sono costituite da un locale scantinato dotato di un servizio accessorio realizzato al piano interrato fuori sedime e da un distinto locale d'epoca a un piano f. t. esistente a sud dell'abitazione e utilizzato come deposito e centrale termica, il tutto con gli accessi carraio e pedonale dalla corte comune (m.n. 82 CT) al centro della località.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO m.n. 62-684	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq)	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	ingresso e studio	6,65	3,92	3,06	4,40	0,10	26,07
		4,33	3,78				16,37
	sottoscala	2,21	2,08	var.	–	–	4,60
	taverna	6,65	4,55	3,06	2,60	0,09	30,26
piano 1°	soggiorno	6,65	3,92	2,86	4,30	0,07	26,07
	cucina/pranzo	4,33	8,33				36,07
	vano scala	2,32	3,18	var.	–	–	7,38
	ripostiglio	2,22	3,08	2,86	–	–	6,84
	bagno 1	2,22	1,37		1,30	0,43	3,04
piano 2° sottotetto	letto 1	6,65	4,07	2,90 md	3,62	0,13	27,07
		2,27	0,55				1,25
	corridoio e disimpegno	2,01	1,75				–
		0,96	3,16	–	–	3,03	
	vano scala	2,32	3,18	var.	–	–	7,38
	bagno 2	2,27	1,30	2,90 md	1,00	0,13	2,95
		3,32	1,44				4,78
	letto 2	3,32	4,74				1,81
	letto 3	3,33	3,12	1,40	0,13	10,39	
bagno 3	2,27	1,53	0,40	0,12	3,47		
<b>ABITAZIONE m.n. 62 sub 1</b>							<b>236,26</b>
piano T	deposito/C.T. m.n. 684	2,72	6,02	2,54m	–	–	16,37
piano S	cantina m.n. 62 sub 2	5,32	5,12	2,51	–	–	27,24
		6,45	3,46				22,32
	sottoscala/ing. m.n. 62 sub 2	0,88	4,87	var.			0,88
	disimpegno m.n. 62 sub 2	1,02	1,50	2,51			1,53
	bagno m.n. 62 sub 2	3,27	1,50				4,91
<b>TOTALE PARTE RESIDENZIALE DEL LOTTO UNICO</b>							<b>309,50</b>



Il pavimento interno del piano terra dell'abitazione è in cotto antico con battiscopa in legno, al piano primo il pavimento è in doghe di legno con battiscopa in legno per i locali aperti e in piastrelle di marmo per i servizi, e al piano secondo sottotetto i pavimenti delle stanze da letto e del disimpegno sono anch'essi in doghe di legno con battiscopa in legno e i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica e la scala a giorno interna è pavimentata in marmo con ringhiera in metallo. L'intradosso del soffitto dei piani abitabili e del sottotetto è costituito da travi e tavole in legno integrati da strutture d'acciaio. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno con scuri a spartito in legno e con vetrocamera integrati da velux sulla copertura e le porte interne sono in legno col portoncino d'ingresso in legno e vetro. L'altezza tra pavimento e soffitto nell'abitazione è di m 3,06 a piano terra, m 2,86 a piano 1° e in media di m 2,90 a piano 2° sottotetto, col tetto in falda dal minimo di m 2,05 all'imposta sud e nord alla cuspide centrale a m 3,75 e altezza dell'edificio di m 8,30. Il terreno di pertinenza (parte sud fuori sedime del m.n. 62) e la parte antistante della corte comune sono pavimentati con quadrotti di graniglia. Il pavimento del deposito/c.t. è in ceramica con un lavello in marmo con copertura in travi e tavole di legno e infissi esterni in metallo e l'altezza tra pavimento e soffitto è in media di m 2,54. Il pavimento del locale a piano scantinato è in gres con battiscopa in legno, con servizio dotato di vasca da bagno pavimentato e rivestito in ceramica, con luci a soffitto e a parete e l'altezza tra pavimento e soffitto di m 2,51. La scala d'accesso è in c.c.a. al rustico.

#### CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – parte accessoria/pertinenziale

La parte accessoria e pertinenziale dell'abitazione oggetto di stima situata sul distinto lotto m.n. 557 a sud est dell'abitazione in località Le Ché è costituita dai magazzini (*già sede di un'impresa edile dismessa*) costituiti da una ex stalla d'epoca col fienile e da un ex complesso stalla/portico/fienile variamente elevati a due piani f. t. con una serie di tettoie a est.



foto 2 - vista da nord ovest dell'ex stalla d'epoca (a destra nella foto) e dell'ex complesso stalla/portico/fienile (al centro/sinistra nella foto) in località Le Ché, entrambi a due piani f. t. con la relativa pertinenza m.n. 557 in parte recintata con accessi provenienti dalla corte comune (m.n. 82) - nella parte est del lotto (a sinistra della foto) s'intravede la sequenza iniziale delle tettoie



Il complesso dell'ex stalla/portico/fienile è composto a piano terra dal magazzino centrale nel m.n. 557 con l'ingresso dal portico antistante a nord e a piano primo dall'ex fienile utilizzabile come sottotetto e accessibile con scala alla marinara, l'ex stalla d'epoca nella parte ovest del lotto è composta a piano terra da due locali per deposito con soprastante ex fienile con copertura collabente e da un disimpegno con ripostiglio (*allibrato come w.c. ma privo di impianti*), e la sequenza delle quattro tettoie nella parte est del lotto con coperture leggere parte in lamiera e parte in eternit su telaio metallico - utilizzabili come ricovero attrezzi - il tutto con gli accessi carrai con stradello proveniente dalla corte comune (m.n. 82 CT) al centro della località.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO m.n. 557	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	magazzino centrale	8,33	7,90	2,80	-	-	65,81
	portico	8,33	5,24	7,60m	-	-	43,65
	deposito 1	4,63	5,55	2,52m	-	-	25,70
	deposito 2	6,02	5,55		-	-	33,41
	disimpegno	3,30	5,91		-	-	19,50
	ripostiglio (ex w.c.)	4,25	2,66		-	-	11,31
piano 1°	sottotetto est	8,33	7,90	6,10m	-	-	65,81
	sottotetto ovest	10,80	5,55	2,55m	-	-	59,94
<b>MAGAZZINI/DEPOSITI m.n. 557</b>							<b>325,12</b>
piano T	tettoia ovest	8,33	13,83	4,90m	-	-	115,20
	tettoia centrale ovest	4,36	6,10	3,75m	-	-	26,60
	tettoia centrale est	9,28	6,10		-	-	56,61
	tettoia est	11,90	7,24		-	-	86,16
<b>TOTALE PARTE ACCESSORIA/PERTINENZIALE DEL LOTTO UNICO</b>							<b>609,68</b>

I pavimenti interni del magazzino centrale e del deposito 2 sono in ceramica, tutti gli altri locali - portico e tettoie incluse - hanno pavimenti in cemento. Gli infissi esterni sono in metallo e le coperture risultano in pessime condizioni e in parte crollate o collabenti, comunque senza tenuta alle infiltrazioni - in particolare per quanto riguarda i sottotetti (ex fienili) e tutti i magazzini del piano terra. L'altezza tra il pavimento e il soffitto nel magazzino centrale è di m 2,80 a piano terra e m 5,55 in media grafica nel sottotetto ovest, l'altezza media dei depositi a piano terra è di m 2,52 e l'altezza media delle tettoie con copertura in falda è di m 4,90 per la tettoia ovest



ridossata al complesso ex stalla/portico fienile e di m 3,75 per le tettoie a est. Il terreno della pertinenza (m.n. 557 CT) è in parte recintato con muro in c.c.a. (a sud) e con rete metallica nella cortee antistante l'ex stalla d'epoca nella parte nord ovest del lotto.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'abitazione pignorata appaiono normali per le strutture visibili, considerato che la ristrutturazione è stata realizzata nel 1997 - prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici - e sono verificabili dal deposito al Genio Civile al n. 2228/91 del collaudo statico del 27.08.1997 relativo alla progetto strutturale della ristrutturazione dell'abitazione sul m.n. 62 - incluso il seminterrato fuori sedime – redatto dall'Ing. L. FUSINI.

La ristrutturazione dell'abitazione è stata realizzata col consolidamento dei muri d'ambito, getto integrativo in c.c.a. dei solai esistenti integrati da travi in profilati a caldo, copertura in laterocemento e il piano interrato è stato eseguito con muri contro terra e fondazioni in c.c.a. e con copertura in laterocemento armato su progetto strutturale dell'Ing. P. CHIAPPARO. La pianta dell'abitazione staggiata ha dimensioni progettuali di m 13,20x7,20md (oltre allo scantinato fuori sedime a sud) e altezza in progetto di m 8,30 dal piano terra alla gronda di copertura.

Il deposito/c.t. sul m.n. 684 e la stalla d'epoca all'estremità ovest del m.n. 557 recano tipi edilizi risalenti all'anteguerra senza opere strutturali in c.c.a. e anche il complesso stalla/portico/fienile risulta autorizzato e realizzato nel 1960, prima dell'obbligo di denuncia delle opere strutturali.

La serie di tettoie sulla parte est del m.n. 557 sono state oggetto d'istanza di sanatoria conclusa con l'agibilità rilasciata il 28.04.1997 e munita del previsto certificato d'idoneità statica sulla presunzione di un volume "ragguagliato" di m<sup>3</sup> 729,60 con strutture costituite da profilati a freddo e lamiera ondulata con tamponamenti in c.c.a. e/o blocchi di conglomerato cementizio redatto per conto del committente [REDACTED] in data 24.02.1995.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto elettrico, l'impianto idro/termo/sanitario e l'impianto di adduzione gas della ristrutturazione dell'abitazione sono stati tutti oggetto di specifici attestati di conformità del 14.10.1997 dimessi dalla [REDACTED] in sede di richiesta di agibilità.

L'impianto termico è stato eseguito con l'installazione nel deposito/C.T. m.n. 684 d'una caldaia murale a gas FERROLI mod. *New Elite 60 F 30 a tenuta stagna* con attestato di manutenzione ordinaria del 07.02.2023 e con potenza termica utile di 30 kW. Le coibentazioni dell'abitazione



sono quelle realizzate nel 1991/97, con prestazione energetica globale stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'uso di energie rinnovabili ed eliminazione o riduzione dei ponti termici.

Il compendio dei magazzini e tettoie sul m.n. 557 è dotato di impianto elettrico d'epoca non allacciato e di un lavello, mentre il servizio igienico riportato nella planimetria catastale risulta smantellato e/o inesistente.

### **D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE**

L'abitazione m.n. 62 sub 1 sul m.n. 62 del fg. 33 CT del Com. di Villafranca in località Le Ché è autonoma e non è costituita in condominio e i beni staggiti costituenti il LOTTO UNICO oggetto di stima risultano in atti essere stati effettivamente già utilizzati come abitazione e pertinenze della famiglia dell'odierna proprietaria eseguita.

Le relative pertinenze staggite possono essere così distinte:

- scantinato m.n. **62 sub 2**, cat. C/2
- deposito/c.t. m.n. **684**, cat. C/2
- magazzini/tettoie m.n. **557**, cat. C/2

Le pertinenze comuni possono essere così distinte:

- corte m.n. 82, *corte comune a enti rurali e urbani – partita speciale 2*
- corte m.n. 63, *corte comune a enti rurali e urbani – partita speciale 2*

### **D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE**

L'abitazione staggita è accessibile dalla corte comune m.n. 82 al centro della località Le Ché dalla porta d'ingresso sul prospetto sud nella pertinenza m.n. 62 CT non recintata. Dalla corte comune si accede direttamente anche al deposito/c.t. m.n. 684 e allo stradello in fregio a nord del m.n. 557 con il cancello d'accesso alla corte antistante i magazzini e le tettoie aperte.

### **D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA**

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente del Com. di Villafranca è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 889 del 13/07/2015 e riporta i lotti in località Le Ché come *Nuclei di antica origine* salvo la parte centro/est del m.n. 557 in *Zona a prevalente destinazione agricola..*



La variante generale del Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Villafranca è stata approvata con D.C.C. n. 69 del 30.12.2013 e la variante n. 25 di riferimento normativo vigente è stata approvata con D.C.C. n. 19 del 18.04.2018.

L'area di pertinenza dell'abitazione a 3 piani f.t. oltre allo scantinato ristrutturato nell'attuale consistenza nel 1997 (m.n. 62 CT), il sedime del deposito/c.t. (m.n. 684 CT) e l'estremità ovest comprendente solo l'ex stalla d'epoca del m.n. 557, risultano classificati nel P.I. vigente come *ZTO A – Centro storico, corti e nuclei di antica origine (A/104 – LE CHÈ)*, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi definiti all'art. 56 delle NTO che includono anche la ristrutturazione totale e il recupero ambientale - nel rispetto dell'assetto planivolumetrico esistente.

Tutto il resto del m.n. 557 - incluso il complesso dell'ex stalla/portico/fienile realizzato nel 1960 e tutte le tettoie - ricadono in *ZTO E – Zona agricola in cui sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi definiti all'art. 65 delle NTO per quanto riguarda l'attività agricola e all'art. 19 per gli interventi sull'edilizia non residenziale esistente* - come nel caso in esame relativo agli edifici utilizzati per artigianato di servizio (*già sede di impresa edile*) sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione, fatte salve eventuali limitazioni previste dall'art. 62 delle norme anche nel caso di cessazione dell'attività. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto poiché i lotti sono aree pertinenziali.

*Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Villafranca né sono rilevabili vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.*

### **D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE**

In assenza di elaborati planimetrici, la planimetria catastale del 2020 riguardante l'abitazione ristrutturata elevata a tre piani f.t. m.n. 62 sub 1 CEU oggetto di stima allibrata per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo [REDACTED], corrisponde sotto il profilo planivolumetrico a quanto autorizzato nella ristrutturazione dell'edificio conclusa nel 1997 mentre la planimetria del locale interrato realizzato fuori sedime m.n. 62 sub 2 CEU del 2020 si limita alla parte nord del locale, realizzata effettivamente quanto alla superficie in pianta di m<sup>2</sup> 41 catastali nell'area pertinenziale del m.n. 62 CT, salvo la mancata raffigurazione della parte sud del locale interrato rilevato di m<sup>2</sup> 71 complessivi; anche la planimetria catastale del 2012 del deposito/c.t. elevato a un piano f.t. m.n. 684 CEU a sud dell'abitazione risulta limitata alla parte sud dell'edificio



d'epoca esistente, riportando la superficie in pianta di m<sup>2</sup> 12 catastali, salvo la mancata rappresentazione della parte nord del locale rilevato di m<sup>2</sup> 22 complessivi.

*Sotto il profilo erariale, risulta corretta la divisione dell'abitazione e del piano scantinato dotato di accesso autonomo, quindi da considerare pertinenza e non solo accessorio - con la relativa rendita, mentre risulta necessario adeguare all'esistente le planimetrie di scantinato e deposito (come rappresentato nelle planimetrie riportanti quanto rilevato) o ridurre le superfici utili a quanto rappresentato nelle planimetrie, salvo ribadire che il diritto di terzi – sempre previsto in sede di rilascio di titoli edilizi – non sembra particolarmente rilevante nel caso di locali interrati o di rustici d'epoca preesistenti sul confine di proprietà. Della necessità d'adeguamento tra catasto e situazione reale è stato tenuto debito conto anche nel computo delle decurtazioni.*

La planimetria catastale del 1995 riguardante il compendio dei magazzini variamente elevati a due piani f.t. e delle tettoie - tutti realizzati ante 1965 secondo i titoli edilizi - sul m.n. 557 CEU oggetto di stima allibrata per la quota di 1/1 della piena proprietà [REDACTED] corrisponde sotto il profilo planivolumetrico a quanto autorizzato nel 1960 per la costruzione del complesso stalla/portico/fienile - con parziale indicazione della stalla d'epoca preesistente a ovest del lotto - e a quanto condonato nella sanatoria delle tettoie ottenuta nel 1997.

*Sotto il profilo erariale, si rileva che la destinazione d'uso riportata nella planimetria catastale del m.n. 557 - deposito o portico per gli edifici e ricovero attrezzi per le tettoie è compatibile con la categoria C/2 – magazzini e locali di deposito.*

#### **D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'abitazione civico anagrafico n. 11 a Villafranca in località Le Ché m.n. 62 con le pertinenze estese ai m.n. 684 e 557 del fg. 33 CT, oggetto di stima:

- Licenza edilizia n. 25 del 09.04.1960 rilasciate [REDACTED] riguardante la costruzione di una stalla con portico e fienile in località Le Ché di Villafranca sui m.n. 38-39 della sez. B, fg. II (attuale m.n. 557 del fg. 33) del Com. di Villafranca, con la rappresentazione di preesistenti edifici adiacenti, con parere favorevole della C.E. Comunale;
- Concessione edilizia n. 272/91 dell'08.07.1991 e variante n. 499/92 del 24.11.1992 rilasciate [REDACTED] riguardante la ristrutturazione di un fabbricato residenziale d'epoca e la costruzione di una cantina in località Le Ché sul m.n. 62 della sez. B, fg. II (attuale



m.n. 62 del fg. 33) del Comune di Villafranca, con progetto [REDACTED] con parere favorevole della C.E. Comunale e dell'Ufficiale sanitario;

- Certificato di abitabilità n. 101/97 basato su istanza [REDACTED] con allegata certificazione di abitabilità del D.L. [REDACTED] protocollata il 15.10.1997, validato per decorrenza dei termini, riguardante l'abitazione in località Le Ché a Villafranca sul m.n. 62 del fg. 33, con inizio lavori al 19.07.1991 e fine lavori al 19.07.1997.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2980/95 del 28.04.1997 munita del relativo certificato di agibilità in pari data e rilasciata [REDACTED] riguardante la realizzazione nel 1965 di m<sup>2</sup> 301 di tettoie e ricovero attrezzi in località Le Ché sul m.n. 557 del fg. 33 del Comune di Villafranca, rilasciata ai sensi della legge 724/1994, art. 39 - *Definizione agevolata delle violazioni edilizie*;

- Autorizzazione a lavori di straordinaria manutenzione prot. 25755/1997 del 02.02.1998 rilasciata [REDACTED] riguardante la manutenzione senza modifiche di sagoma e prospetti della parte sud dell'edificio in località Le Ché m.n. 79, CEU sez. B, fg. II (attuale m.n. 684 del fg. 33) e la consistenza del locale cantina realizzato fuori sedime dell'abitazione (attuale m.n. 62 sub 2 del fg. 33) - con espresso riferimento alla salvaguardia dei diritti di terzi, quindi ritenuto inefficace per la parte nord del rustico (comunque preesistente, ma accatastato solo in parte) e per la parte sud della cantina esterna al sedime della pertinenza del m.n. 62 (anch'essa realizzata, ma accatastata solo per la parte nord interna al m.n. 62).

L'abitazione a tre piani fuori terra al civ. 11 di località Le Ché (attuale m.n. 62 sub 1 del fg. 33) è composta a piano terra da spazio aperto con ingresso, studio, taverna e scala a giorno, a piano primo da spazio aperto con soggiorno e cucina e da disimpegno, bagno e scala a giorno e a piano secondo sottotetto dal disimpegno, tre stanze da letto e due bagni con realizzazione sostanzialmente conforme a quanto autorizzato e allibrato in catasto. Lo scantinato pertinenziale interrato realizzato fuori sedime e ridossato al lato sud dell'abitazione (attuale m.n. 62 sub 2 del fg. 33) è costituito da scala d'accesso, spazio aperto, ripostiglio e bagno - realizzato in conformità a quanto autorizzato con *riserva di diritti di terzi* - è stato pertanto allibrato in catasto solo per la parte nord, senza la parte sud col ripostiglio e il bagno realizzata sotto la corte comune m.n. 82. Il distinto locale di pertinenza a un piano f.t. a sud dell'abitazione (attuale m.n. 684 del fg. 33), usato come deposito/centrale termica - anch'esso realizzato in conformità a quanto



autorizzato con *riserva di diritti di terzi* - è stato quindi allibrato in catasto solo per la parte sud, senza la parte nord (affiancata a un edificio di terzi) realizzata sulla corte comune m.n. 82.



foto 3 - scorcio del prospetto est del deposito/c.t. m.n. 684 costituito da un ex fabbricato rurale d'epoca allibrato per la sola parte sud (sinistra nella foto) in quanto la parte nord – con porta d'ingresso e caldaia murale dell'abitazione staggita risulta ridossata a fabbrica di terzi (destra nella foto) con la corte comune m.n. 82 in primo piano

Le pertinenze su distinto lotto a sud est dell'abitazione (attuale m.n. 557 del fg. 33) costituite dai magazzini (*già sede di un'impresa edile dismessa*) comprendenti un ex complesso stalla/portico/fienile realizzato in sostanziale conformità con quanto autorizzato nel 1960, con planimetrie recanti l'esistenza dell'ex stalla d'epoca col fienile ridossato a ovest del complesso, con gli edifici variamente elevati a due piani f. t., col terreno parzialmente recintato e con una serie di tettoie aperte a est, possono essere ritenute edificate in zona agricola in assenza di vincoli urbanistici (ante 1967), fuori dal perimetro urbano e non in fregio alla pubblica via.



foto 4 - scorcio dell'ex stalla d'epoca sull'estremità ovest del m.n. 557 ridossata a ovest del complesso stalla/portico/fienile realizzato nel 1960: sono evidenti le pessime condizioni del vecchio edificio collabente ora allibrato come deposito con coperture e solai privi di tenuta e pericolanti

Quanto rilevato sul m.n. 557 corrisponde in termini plani volumetrici all'assetto riportato nella planimetria catastale, comprendente il complesso stalla/portico/fienile autorizzato nel 1960, con tutti gli edifici e le tettoie in pessime condizioni di manutenzione e in stato di abbandono. Non sono state reperite pratiche edilizie recanti la destinazione d'uso non agricola degli edifici. *Considerata la consistenza plani volumetrica dell'abitazione e delle pertinenze staggite - che risulta autorizzata (in parte in sanatoria) o risalente all'anteguerra, si può dedurre che sussistono le condizioni per consentirne l'utilizzo, salvo il ripristino strutturale e funzionale.*



## D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione con relative pertinenze pignorata in località Le Ché a Villafranca, fg. 33, CEU m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 - piani T-1-2, m.n. 62 sub 2 - cat. C/2 - piano S e m.n. 684 - cat. C/2 - piano T nella sua attuale consistenza è un edificio d'epoca ristrutturato nel 1991/97 e risulta dal 2009 allibrato per la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] Dal 15.12.2022

L'abitazione risulta in condizioni normali, salvo l'evidenza d'igrofanie sui paramenti esterni e interni in corrispondenza dell'imposta della falda di gronda sui prospetti sud e nord, verosimilmente attribuibili a insufficiente manutenzione delle gronde coi relativi scarichi e alla necessaria verifica delle condizioni di tenuta del manto di copertura in coppi – in particolare in corrispondenza delle grondaie del prospetti e dei bordi delle falde.



foto 5 - vista da nord est del prospetto nord sul retro dell'abitazione (centro foto) in località Le Ché, con la parete esterna sottogronda del piano secondo – zona notte con tetto in falda – con vistosa igrofania per percolazione all'imposta della falda per l'inadeguato presidio della grondaia e copertura

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale e nelle detrazioni, ritenendo che la corretta manutenzione dell'edificio possa valorizzare la qualità dell'abitazione staggita.*

### D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

### D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

L'abitazione è occupata dalla proprietaria e da suoi famigliari, senza evidenza in atti di altri titoli opponibili alla procedura.



## D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### D.1.8.1 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

In riferimento ai documenti in atti e alle relative verifiche d'ufficio, risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici non opponibili alla procedura esecutiva:

#### ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 24.04.2009 n. 3292 RP a garanzia del mutuo di € 250.000,00 di capitale ed € 375.000,00 totali della durata di 30 anni a favore di DEUTSCHE BANK S.p.A. di Milano [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Villafranca, CEU fg. 33 - m.n. 62 - cat. A/2, m.n. 557 - cat. C/2 e CT m.n. 79 - fabbricato rurale di ha 0.00.10* (attuale m.n. 684 – cat. C/2).

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

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 06.08.2020 n. 6673 RG e n. 4556 RP a garanzia di € 459.300,57 di capitale ed € 470.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del 16.12.2020 n. 1820/2020 del Tribunale di Verona a favore di FINO 2 SECURITISATION S.r.l. di Milano, [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Villafranca, CEU fg. 33, m.n. 62 - cat. A/2, m.n. 684 - cat. C/2 e m.n. 557 - cat. C/2.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 94,00 (importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente.*

#### TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 19.02.2024 al n. 6309 RG e 4694 RP a favore di FINO 2 SECURITISATION S.r.l. di Milano [REDACTED], sugli immobili in *Com. di Villafranca, CEU fg. 33, m.n. 62 - cat. A/2* (attuali *m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 e m.n. 62 sub 2 - cat. C/2*), *m.n. 684 - cat. C/2 e m.n. 557 - cat. C/2.*

*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 299,00 (€ 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 risultano assegnazioni in atti.

### **DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO**

Non risultano trascrizioni in atti.

### **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Non risulta in atti.

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Non risultano registrazioni in atti.

### **CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA**

Trattandosi di un'abitazione d'epoca ristrutturata nel 1997 e di altri edifici pertinenziali realizzati prima del 1965, non risultano disposizioni contrattuali riguardanti l'assetto planivolumetrico degli edifici preesistenti.

### **VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

I lotti edificati costituiti dai m.n. 62 EU (abitazione), m.n. 684 EU (deposito/c.t. nella sua consistenza integrale) e la parte ovest del m.n. 557 (stalla d'epoca) sono ubicati in zona classificata nel vigente PI come *ZTO A - Centro storico, corti e nuclei di antica origine* con ordinarie prescrizioni BB. AA. assolte anche nei titoli edilizi del 1991/93 e con assetto planivolumetrico fuori terra invariato e tipi edilizi sostanzialmente rispettati.

### **ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA**

Tutti gli edifici staggiati sono stati costruiti in varie epoche con licenze e concessioni dirette, senza preventive iniziative urbanistiche attuative, quindi senza riferimenti a convenzioni urbanistiche recanti obblighi esecutivi.

### **DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:**

Le servitù d'uso pubblico degli edifici pignorati sono costituite dagli accessi pedonale e carraio della viabilità comunale in località Le Ché, con corte comune costituita dai m.n. 63 e 82.

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 2009 non risulta riservato alcun diritto di prelazione né ricorrono i presupposti per diritti di prelazione di terzi.

### **D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI**

L'abitazione m.n. 62 sub 1 con pertinenze m.n. 62 sub 2 e m.n. 684 e con i magazzini e tettoie sul m.n. 557 costituiscono un complesso edificato indipendente che non risulta costituito in condominio, salvo quanto previsto nel C.C. dal contatto laterale con gli edifici di terzi ridossati a ovest e a est dell'abitazione sul m.n. 62.

### **D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di vendita è un'abitazione con le relative pertinenze acquistata dall'esecutata nel 2009 dalla precedente proprietaria [REDACTED], con richiesta delle agevolazioni previste per l'acquisto della casa nel Comune in cui intende trasferire la residenza.

### **D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

Non risulta in atti che l'immobile staggito sia stato realizzato in regime di edilizia convenzionata.

### **D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE**

L'abitazione allibrata come m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 costituisce con le relative pertinenze m.n. 62 sub 2 - cat. C/2, m.n. 684 - cat. C/2 e m.n. 557 - cat. C/2 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'abitazione oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, il vano della scala a giorno interna) il coefficiente di millesimazione di 0,50 e al deposito/c.t. in distinto locale e al piano scantinato il coefficiente di 0,30. Il sedime degli edifici e il cortile di pertinenza dell'abitazione sono da ritenersi inclusi nella stima. Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale* dell'abitazione:



$$S_{va} = (((7,21 \times 4,67) + (4,61 \times 3,18) + (2,6 \times 2,08 \times 0,5)) + (7,21 \times 5,3)) p.T + ((7,21 \times 4,67) + ((4,66 \times 8,48) + (2,55 \times 3,18 \times 0,5) + (2,55 \times 3,43) + (2,55 \times 1,87))) p.1 + (((7,21 \times 4,52) + (2,55 \times 0,55)) + ((2,11 \times 1,85) + (1,06 \times 3,16))) + (2,55 \times 3,38 \times 0,5) + ((2,55 \times 1,3) + (3,6 \times 1,53)) + (3,6 \times 5,25) + (3,61 \times 3,62) + (2,55 \times 1,63)) p.2 + (3,37 \times 6,62 \times 0,3) p.T + (((5,82 \times 5,12) + (6,95 \times 3,34)) + (1,13 \times 5,12) + (1,32 \times 1,8) + (3,47 \times 1,8) \times 0,3) p.S = m^2 \mathbf{298,48}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO m.n. 62-684	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso e studio	7,21	4,67	3,06	33,67	1,00	<b>33,67</b>
		4,61	3,18		14,66	1,00	<b>14,66</b>
	sottoscala	2,60	2,08	var.	5,41	0,50	<b>2,70</b>
	taverna	7,21	5,30	3,06	38,21	1,00	<b>38,21</b>
piano 1°	soggiorno	7,21	4,67	2,86	33,67	1,00	<b>33,67</b>
	cucina/pranzo	4,66	8,48		39,52	1,00	<b>39,52</b>
	vano scala	2,55	3,18	var.	8,11	0,50	<b>4,05</b>
	ripostiglio	2,55	3,43	2,86	8,75	1,00	<b>8,75</b>
	bagno 1	2,55	1,87		4,77	1,00	<b>4,77</b>
piano 2° sottotetto	letto 1	7,21	4,52	2,90	32,59	1,00	<b>32,59</b>
		2,55	0,55		1,40	1,00	<b>1,40</b>
	corridoio e disimpegno	2,11	1,85	md	3,90	1,00	<b>3,90</b>
		1,06	3,16		3,35	1,00	<b>3,35</b>
	vano scala	2,55	3,38	var.	8,62	0,50	<b>4,31</b>
	bagno 2	2,55	1,30	2,90	3,32	1,00	<b>3,32</b>
		3,60	1,53		5,51	1,00	<b>5,51</b>
	letto 2	3,60	5,25	md	18,90	1,00	<b>18,90</b>
	letto 3	3,61	3,62		13,07	1,00	<b>13,07</b>
bagno 3	2,55	1,63		4,16	1,00	<b>4,16</b>	
<b>ABITAZIONE m.n. 62 sub 1</b>					<b>281,57</b>		<b>270,51</b>
piano T	deposito/C.T. m.n. 684	3,37	6,62	2,54m	22,31	0,30	<b>6,69</b>
piano S	cantina m.n. 62 sub 2	5,82	5,12	2,51	29,80	0,30	<b>8,94</b>
		6,95	3,87		26,90	0,30	<b>8,07</b>
	sottoscala/ing. m.n. 62 sub 2	1,13	5,12	var.	5,79	0,30	<b>1,74</b>
	disimpegno m.n. 62 sub 2	1,12	1,80	2,51	2,02	0,30	<b>0,60</b>
	bagno m.n. 62 sub 2	3,57	1,80		6,43	0,30	<b>1,93</b>
<b>TOTALE PARTE RESIDENZIALE DEL LOTTO UNICO</b>					<b>374,81</b>		<b>298,48</b>



La consistenza della *superficie virtuale* delle parti accessorie e/o pertinenziali dell'abitazione situate in distinto lotto (il m.n. 557) viene ricavata in relazione ai coefficienti già assegnati, attribuendo il coefficiente di millesimazione di 0,20 ai magazzini e depositi del piano terra e il coefficiente di 0,10 al portico centrale, ai sottotetti a piano 1° e alle tettoie chiuse su tre lati.

Il sedime degli edifici e l'intera pertinenza sono da ritenersi inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$S_{vp} = (((9,17 \times 8,74 \times 0,2) + (9,17 \times 5,66 \times 0,1) + ((4,71 \times 6,39) + (6,3 \times 6,39) + (3,77 \times 6,39) + (4,74 \times 2,9) \times 0,2)) \text{ p.T} + (((9,17 \times 8,74) + (11,22 \times 6,39) \times 0,1)) \text{ p.1} + (((8,41 \times 14,13) + (4,51 \times 6,25) + (9,43 \times 6,25) + (12,13 \times 7,38) \times 0,10) \text{ p.T})) = \text{m}^2 \mathbf{87,59}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO m.n. 557	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano T	magazzino centrale	9,17	8,74	2,80	80,15	0,20	<b>16,03</b>
	portico	9,17	5,66	7,60	51,90	0,10	<b>5,19</b>
	deposito 1	4,71	6,39	2,52m	30,10	0,20	<b>6,02</b>
	deposito 2	6,30	6,39		40,26	0,20	<b>8,05</b>
	disimpegno	3,77	6,39		24,09	0,20	<b>4,82</b>
	ripostiglio (ex w.c.)	4,74	2,90		13,75	0,20	<b>2,75</b>
piano 1°	sottotetto est	9,17	8,74	6,10m	80,15	0,10	<b>8,01</b>
	sottotetto ovest	11,22	6,39	2,55m	71,70	0,10	<b>7,17</b>
MAGAZZINI/DEPOSITI m.n. 557					392,08		<b>58,04</b>
piano T	tettoia ovest	8,41	14,13	4,90m	118,83	0,10	<b>11,88</b>
	tettoia centrale ovest	4,51	6,25	3,75m	28,19	0,10	<b>2,82</b>
	tettoia centrale est	9,43	6,25		58,94	0,10	<b>5,89</b>
	tettoia est	12,13	7,38		89,52	0,10	<b>8,95</b>
TOTALE PARTE ACC./PERTINENZIALE DEL LOTTO UNICO					687,56		<b>87,59</b>

### D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione autonoma 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 con riferimenti omogenei e quindi assoggettabili a scelte di comparazione sulla base di criteri tecnici 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 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 divisorii 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.

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 di civile abitazione, in condizioni normali e situati in località Le Ché in zona periferica a nord est di Villafranca (VR) - con riferimento ai dati *OMI 2° semestre 2023* - risulta pari a 1.475 €/m<sup>2</sup> con riscontro di *aumento* nel decennio (con incremento del 5,36% rispetto al *valore OMI 2° semestre 2014*) e *tendenziale positivo*.

#### **VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:**

I principali elementi di valutazione che nell'abitazione con pertinenze sita in località Le Ché di Villafranca si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.3 a D.1.9, sono i seguenti:

*Abitazione autonoma elevata a 3 piani f.t. e scantinato fuori sedime ristrutturata nel 1997 con distinto deposito/c.t. (+2%), con ampie pertinenze in lotto vicino costituite da vecchi rustici e tettoie in parte utilizzabili anche come magazzini e parcheggio, sita in località Le Ché nel contesto di frazione con nucleo storico a circa 2 km a nord est di Villafranca - (cft **P** = 1,02)*

*Qualità funzionale dell'abitazione buona (+8%) e qualità strutturale normale, finiture interne di buona qualità (+4%), con necessità d'interventi di verifica della tenuta del manto di copertura e della funzionalità delle gronde (-3%), riparazione di pavimenti, ritinteggiatura interna e rinnovo del bagno di servizio a piano 2° sottotetto (-4%), verifica di funzionalità degli impianti elettrico e idrotermosanitario con attestati di conformità (-3%) - (cft **Sa** = 1,02)*

*Qualità e condizione funzionale e strutturale di magazzini e tettoie scadente (-25%), condizioni delle finiture interne ed esterne pessime (-20%), condizioni di funzionalità degli impianti elettrico e idrosanitario pessime (-12%) - (cft **Sm** = 0,43)*



La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità dell'edificio residenziale e dalle dimensioni dei lotti (-8%) e dall'uso delle pertinenze senza il completamento delle formalità autorizzative delle effettive destinazioni d'uso residenziali o non residenziali (-4%) - (cft D = 0,88)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula integrativa dei parametri d'estimo comparativo (cft P x cft S x cft D) relativo all'abitazione e ai magazzini/tettoie risulta:

$$\text{cft Ca} = (1,02 \times 1,02 \times 0,88) = \mathbf{0,915552}$$

$$\text{cft Cm} = (1,02 \times 0,43 \times 0,88) = \mathbf{0,365968}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	<b>cft C=PxSxD</b>
abitazione	1,02	1,02	0,88	<b>0,915552</b>
mag/tettoie	1,02	0,43	0,88	<b>0,385968</b>

#### VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale della stima comparativa dell'abitazione con terreno e pertinenze costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_a} = (1.475,00 \text{ €/m}^2 \times 0,915552 \times 298,48 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{403.079,09}$$

$$\mathbf{V_m} = (1.475,00 \text{ €/m}^2 \times 0,365968 \times 87,59 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{47.281,33}$$

$$\mathbf{V_T} = (403.079,09 + 47.281,33) = \text{€ } \mathbf{450.360,42}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	<b>V<sub>T</sub>=CxD</b>
abitazione	1.475,00	0,915552	1.350,44	298,48	<b>403.079,09</b>
mag/tettoie	1.475,00	0,365968	539,80	87,59	<b>47.281,33</b>
			<b>totale</b>	<b>386,07</b>	<b>450.360,42</b>

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione con pertinenze a Le Ché di Villafranca in località Le Ché n. 11 risulta: **V<sub>T</sub> = € 450.360,42** arrotondato a € **450.400,00** (euro quattrocentocinquantamilaquattrocento/00)



#### D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano evidenze di obblighi d'interventi tecnici con rilevante esecuzione di presidi edilizi per la verifica delle possibilità di ristrutturazione e utilizzo delle pertinenze dell'immobile staggito - in particolare per quanto riguarda i magazzini e le tettoie sul m.n. 557, realizzate come stalle agricole e già recentemente utilizzate con destinazioni d'uso non residenziali (asseritamente sede di impresa edile per artigianato di servizio) e attualmente in pessimo stato manutentivo, con coperture e murature in parte collabenti e con gli impianti e l'assetto distributivo da adeguare alle effettive necessità e destinazioni d'uso ammissibili con le conseguenti modifiche erariali e catastali, la stima tecnica - pur svolta in termini prudenziali - verrà quindi sottoposta a congrua decurtazione, 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 al presidio del degrado delle coperture, dei solai e dei paramenti murari dell'abitazione staggita e in particolare del complesso degli edifici pertinenziali con impianto d'epoca come l'ex stalla e il complesso ex stalla/portico/fienile sul m.n. 557 – inclusa la spesa prevista per il miglioramento delle coibentazioni e la verifica degli impianti e dell'assetto funzionale in relazione alla destinazione d'uso dei locali – risulta necessaria la verifica professionale del possibile utilizzo degli edifici esistenti attualmente dismessi e in parte collabenti, tenuto conto delle prescrizioni del vigente Piano degli Interventi comunale che riporta tutti gli edifici staggiti, ad eccezione del complesso ex stalla/portico/fienile e delle tettoie sul m.n. 557, in *ZTO A – Nucleo storico d'antica origine*.

In caso d'intervento di ristrutturazione per il reimpiego degli edifici collabenti, è inoltre necessaria e opportuna la professionale verifica strutturale con le vigenti norme tecniche antisismiche, la professionale verifica del contenimento energetico e degli impianti degli edifici – sempre o in relazione alla destinazione d'uso dei locali da recuperare - e pertanto è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione complessiva del 12% del valore d'estimo dei beni staggiti.

Il valore di stima al netto delle decurtazioni  $V_{Tnd}$  risulta quindi:

$V_{Tnd} = € (450.360,42 \times 0,88) = 396.317,17$  arrotondato a € **396.300,00** (euro trecentonovantaseimilatrecento/00)



## RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Quota dell'intera piena proprietà di un'abitazione d'epoca ristrutturata disposta su tre piani f. t. con il locale scantinato fuori sedime ed è composta a piano terra da ingresso, studio e taverna (*spazio aperto*) con scala a giorno, a piano primo da soggiorno e cucina (*spazio aperto*), disimpegno, bagno e scala a giorno e a piano secondo sottotetto dal disimpegno, tre stanze da letto e due bagni e le pertinenze sono costituite da un distinto locale a un piano f. t. a sud dell'abitazione utilizzato come deposito e centrale termica e dai magazzini (*già sede di un'impresa edile dismessa*) costituiti da una ex stalla d'epoca col fienile e da un ex complesso stalla/portico/fienile variamente elevati a due piani f. t. con il terreno parzialmente recintato e da una serie di tettoie a est, il tutto con l'accesso carraio dalla corte comune sito in loc. Le Ché n. 11 a Villafranca (VR) e così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Villafranca (VR), C.T. - fg. 33

m.n. 62 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.28 - partita 1 (con diritto alla corte m.n. 82)

m.n. 557 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.14.29 - partita 1

m.n. 684 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.00.10 - partita 1 (con diritto alle corti m.n. 63-82)

**Comune di Villafranca (VR), C.E.U. - fg. 33 - località Le Ché (n. 11 per i m.n. 62 sub 1-2)**

m.n. 62 sub 1 - cat. A/2 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 12 - sup. m<sup>2</sup> 277 - rd. € 774,69 - piani T-1-2

m.n. 62 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 30 - sup. m<sup>2</sup> 41 - rd. € 23,24 - piano S1

m.n. 557 - cat. C/2 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 680 - sup. m<sup>2</sup> 829 - rd. € 772,62 - piani T-1

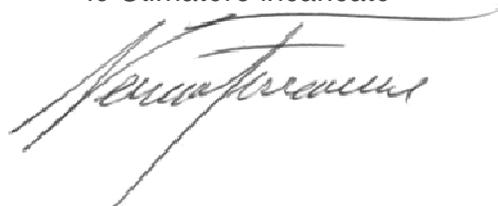
m.n. 684 - cat. C/2 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 8 - sup. m<sup>2</sup> 12 - rd. € 9,09 - piano T

**Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: € 396.300,00**

***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, 31 Luglio 2024

Io Stimatore incaricato



## E - ALLEGATI

### E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 06.04.2009 n. 20846 rep. Notaio CHIZZINI riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] immobili in Com. di Villafranca, CEU fg. 33, m.n. 62 - cat. A/2, m.n. 557 - cat. C/2 e CT m.n. 79 - fabbricato rurale (attuale CEU m.n. 684 - cat. C/2)

### 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.05 - Certificato anagrafico relativo a eventuali titolari di diritti reali sul bene pignorato

### E.06 - Planimetrie catastali

**E.06.1-2** - brano mappale fg. 33 elaborato e aerofoto GOOGLE elaborati in scala 1:2000

**E.06.3** - ingrandimento brano mappale fg. 33 e aerofoto in scala 1:1000

**E.06.4** - brano mappale fg. 33

**E.06.5** - planimetria catastale m.n. 62 sub 1, cat. A/2, piani T-1-2

**E.06.6-7** - planimetria catastale **m.n. 62 sub 2**, cat. C/2, piano S - *versione allibrata e stato di fatto*

**E.06.8-9** - planimetria catastale **m.n. 684**, cat. C/2, piano T - *versione allibrata e stato di fatto*

**E.06.10** - planimetria catastale m.n. 557, cat. C/2, piani T-1

### E.07 - Estratto storico del Catasto

**E.07.1** - n. 8 visure storiche terreni fg. 33, m.n. 39, 62, 79, 82, 337, 338, 557 e 684

**E.07.2** - n. 4 visure storiche fabbricati fg. 33, m.n. 62 sub 1, 62 sub 2, 684 e 557

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

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

**E.09.1-2** - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 01.02 e 02.11 V25 del 04/2018) di Villafranca

**E.09.3** - stralcio NTO del P.I. V25 - 2018, art. 56 - *zona A*, art. 65 - *zona E*, art. 19 - *edifici esistenti*

### E.10 - Titoli Abilitativi

**E.10.1** - licenza edilizia n. 25 del 09.04.1960 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante) per la costruzione di una stalla con portico e fienile in località Le Ché di Villafranca sui m.n. 38-39 della sez. B, fg. II (ora m.n. 557 del fg. 33) del Com. di Villafranca con rappresentazione di preesistenze

**E.10.2** - concessione edilizia n. 272/91 dell'08.07.1991 e variante n. 499/92 del 24.11.1992 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante) per la ristrutturazione dell'abitazione con cantina in località Le Ché sul m.n. 62 della sez. B, fg. II (attuale fg. 33) del Com. di Villafranca

**E.10.3** - richiesta di certificato di abitabilità n. 101/97 dell'abitazione in località Le Ché a Villafranca sul m.n. 62 del fg. 33 con certificazioni e collaudo statico del 26.08.1997, valida per decorrenza termini

**E.10.4** - concessione edilizia in sanatoria n. 2980/95 del 28.04.1997 con stralcio progetto (intestazione e planimetrie), certificato di agibilità e certificato di idoneità statica riguardante la realizzazione nel 1965 delle tettoie e ricovero attrezzi in località Le Ché sul m.n. 557 del fg. 33 del Com. di Villafranca

**E.10.5** - autorizzazione di straordinaria manutenzione prot. 25755/1997 del 02.02.1998 del deposito m.n. 79, (attuale m.n. 684 del fg. 33) e della cantina (attuale m.n. 62 sub 2) con stralcio progetto

### E.11 - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)

### 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 con numerazione non rilevata in grassetto non sono riportati nella presente stima*

