

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 79/2024 RGE

Giudice dott.ssa PAOLA SALMASO

Creditori procedenti



Parte esecutata



Esperto stimatore:

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

Custode giudiziario:

I.V.G. di Verona - e-mail: info@jvgverona.it telefono: 045/4851352

*Incarico conferito il 20.05.2024 con l'audizione parti fissata al **16.10.2024***



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1 - LOTTO UNICO	4
D.1.1 - Proprietà del lotto	4
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche	5
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	10
D.1.4 - Contesto	10
D.1.5 - Descrizione delle unità immobiliari	11
D.1.6 - Individuazione dei beni e delle pertinenze comuni	16
D.1.7 - Individuazione degli accessi dell'immobile	16
D.1.8 - Situazione urbanistica della zona	17
D.1.9 - Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.10 - Situazione edilizia dell'immobile	18
D.1.11 - Stato di occupazione dell'immobile e del frutteto	22
D.1.12 - Identificazione della ditta occupante	24
D.1.13 - Opponibilità degli statl d'occupazione	24
D.1.14 - Vincoli e oneri giuridici	25
D.1.15 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	25
D.1.16 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	26
D.1.17 - Accertamento di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	28
D.1.18 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	28
D.1.19 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	28
D.1.20 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	28
D.1.21 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	28
D.1.22 - Separazione in natura e progetto divisionale	28
D.1.23 - Valutazione del lotto unico	28
D.1.24 - Consistenza	28
D.1.25 - Criteri di stima	30
D.1.26 - Stime	33
D.1.27 - Adeguamenti e correzioni della stima	40
D.1.28 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	40
E - ALLEGATI	42



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 79/2024 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	residenza bifamiliare su due piani fuori terra nell'ambito di zona agricola, corte esclusiva: sup. commerciale totale 438,13 m² frutteto a media densità: sup. catastale totale 4.205 m²
Ubicazione	Villa Bartolomea (VR), via Franzine n. 6
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR) foglio 25, mappale 378, sub 1, categoria A/7, vani 8,5 foglio 25, mappale 378, sub 2, categoria C/2, 149 m ² foglio 25, mappale 378, sub 3, categoria E – ente comune Catasto terreni, Comune di Villa Bartolomea (VR) foglio 25, mappale 376, 4.205 m ²
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 165.900,00
Stato di occupazione	residenza e frutteto condotti in locazione ultranovennale
Irregolarità edilizie	sub 1 NO, salvo destinazione d'uso incongrua al pianterreno sub 2 SÌ, partizioni mai denunciate
Irregolarità catastali	sub 1 NO, salvo un ripostiglio al primo piano sub 2 SÌ, configurazione interna profondamente rettificata
Esistenza di formalità non cancellabili	NO, salvo gestione del contratto di locazione ultranovennale
<p>NOTE: Il "magazzino" residuante al piano terra è all'incirca la metà, in superficie, di quello riscontrabile in atti amministrativi e catastali.</p> <p>Le destinazioni d'uso <i>de facto</i> invalse al pianterreno sono in almeno due locali incompatibili coi parametri aeroilluminanti ivi rilevabili.</p> <p>Appartamento subb 1-2 (al pT) abitato dai genitori dell'esecutato. Appartamento sub 1 (al 1p) abitato dall'esecutato e dalla di lui convivente. È in essere un contratto di locazione ultranovennale trascritto il 04/03/2024 e rettificato il 20/03/2024.</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 **13/02/2024**, viene indicata in capo

[REDACTED] la quota di **1/1** (intera) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Villa Bartolomea (VR):

CEU - fg. 25 - m.n. 378 - sub 1 - cat. A/7 - 8,5 vani

CEU - fg. 25 - m.n. 378 - sub 2 - cat. C/2 - 149 m²

CEU - fg. 25 - m.n. 378 - sub 3 - cat. E - ente comune

CT - fg. 25 - m.n. 376 - 4.205 m²

*I riferimenti agli atti registrati riportati nella relazione notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti per quanto di pertinenza alle ispezioni ipotecarie integrative condotte per soggetto (cfr. allegato **E.8**), considerata anche la continuità storica degli atti pregressi illustrata.*

Si è provveduto a redigere la documentazione catastale col brano mappale, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le visure storiche dei cespiti staggiti e le planimetrie delle unità immobiliari. Il titolo di provenienza al proprietario è stato fornito a pagamento dal notaio rogante.

C - DIVISIONE IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il fabbricato pignorato consiste in una residenza bifamiliare, attestata al piano terra e al primo piano, con corte esterna esclusiva; il terreno è campo coltivato intercluso. Si tratta quindi di unità funzionali divisibili solo a patto di optare per promiscuità d'uso a discrezione dell'acquirente e costituenti, pertanto, il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione su due piani fuori terra, con annesse pertinenze scoperte esclusive, e da un frutteto attualmente allibrati in Comune di Villa Bartolomea, *CEU fg. 25, m.n. 378, subb 1, 2 e 3, e m.n. 376.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Ben oltre il ventennio e sin dall'impianto meccanografico del 26/09/1983, la proprietà del bene immobile allora allibrato in Comune di Villa Bartolomea, *CEU fg. 25, m.n. 48*, risultava asse-



gnata per la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà a [REDACTED]

Con decreto di trasferimento del 15/03/1990 – provvedimento dell'autorità giudiziaria di VERONA – repertorio n. 1120 – registrazione n. 3210 in data 07/05/1990 – voltura n. 5727.900/1993 in atti dal 10/02/1999, la quota dell'intero in piena proprietà passava a [REDACTED] A seguito di frazionamento del 02/11/2004 (vedi oltre) il lotto assunse gli attuali identificativi.

Con atto di compravendita del 18/11/2004 nn. 125296/16755 rep. notaio MACCHI [REDACTED]

[REDACTED] anche la piena proprietà (1/1) dei cespiti allibrati in Comune di Villa Bartolomea, CEU fg. CEU fg. 25, m.n. 378, subb 1, 2 e 3, e m.n. 376, in via Franzine n. 6. All'art. 6 del rogito in parola le parti si danno atto di intervenute variazioni al regime degli aiuti comunitari (cfr. allegato **E.1**).

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

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

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE

Dalla documentazione anagrafica reperita emerge che formalmente [REDACTED]

[REDACTED] Al piano terra dell'immobile pignorato vivono i genitori del debitore: [REDACTED]

Il tutto è meglio dettagliato nei riscontri e nei certificati anagrafici riprodotti negli allegati **E.2**, **E.3** ed **E.4**.

Dal 14/02/2024, l'immobile e i terreni staggiti m.n. 378, subb 1, 2 e 3, e m.n. 376, risultano condotti in locazione ultranovennale dalla [REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale versato €

[REDACTED] quest'ultimo anche amministratore unico e legale rappresentante dell'impresa (cfr. allegati **E.5** ed **E.11**).



D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati per la quota dell'intera piena proprietà di [REDACTED] sono all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. allegati E.6 ed E.7):

Comune di Villa Bartolomea (VR), sez. Terreni – fg. 25

m.n. 376 - FRUTTETO - classe 1 - sup. 4.205 m²

m.n. 378 - ENTE URBANO - eu/p - sup. 2.950 m² – partita speciale 1

Comune di Villa Bartolomea (VR), sez. Urbana - fg. 25 - via Pontenuovo n. 286

m.n. 378 sub 1 - cat. A/7 - cl. 2^a - vani 8,5 - sup. m² 284 - rd. € 526,79 - piano S1-T-1

m.n. 378 sub 2 - cat. C/2 - cl. 2^a - 149 m² - sup. m² 165 - rd. € 215,47 - piano T

m.n. 378 sub 3 - cat. E - bene comune non censibile - partita speciale A - corte esclusiva

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

[REDACTED]

1/1 della piena proprietà.

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Gli identificativi CT di Villa Bartolomea fg. 25, mm.nn. 376 e 378, ora rispettivamente *EU* di 4.205 m² e *bcnc* di 2.950 m², derivano entrambi da impianto meccanografico del 26/09/1983, quando erano riuniti nel soppresso mappale n. 48. A seguito di variazione qualitativa su dichiarazione di parte – tabella di variazione del 21/09/2004, pratica n. VR0280763 in atti dal 21/09/2004 (n. 12.1/1993) – la coltura da *seminativo* passò a *frutteto*, come residua tuttora nell'appezzamento nord. Con frazionamento del 02/11/2004 – pratica n. VR0044202 in atti dal 02/11/2004 (n. 44202.1/1993) – si provvedeva alla suddivisione in m.n. 376 e m.n. 377, quest'ultimo immediatamente soppresso a costituire il m.n. 378.

Il cespite CEU foglio 25, m.n. 378, sub 1, rimanda a costituzione del 19/10/1993. Contestualmente alla costituzione delle partite si provvedeva d'ufficio al classamento, in atti dal 10/08/1999 (n. 10118.1/1993). L'ultima variazione utile risale al 09/05/2013 – pratica n. VR0147251 in atti dal 09/05/2013 – bonifica piani e inserimento di annotazione relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità (n. 75359.1/2013).

Il cespite CEU foglio 25, m.n. 378, sub 2, per quanto attiene alla costituzione e al classamento delle partite, ha la stessa storia catastale del sub 1. L'ultima variazione utile risale al 02/11/2012 – pratica n.



VR0327926 in atti dal 02/11/2012 – inserimento di annotazione relativa alla sussistenza dei requisiti di ruralità (n. 53159.1/2012).

Il bene comune non censibile sub 3, anch'esso costituito il 19/10/1993 – in atti dal 12/11/1993 – è non a caso caricato in banca dati come accessorio comune annotato *corte* (n. 10118.1/1993).

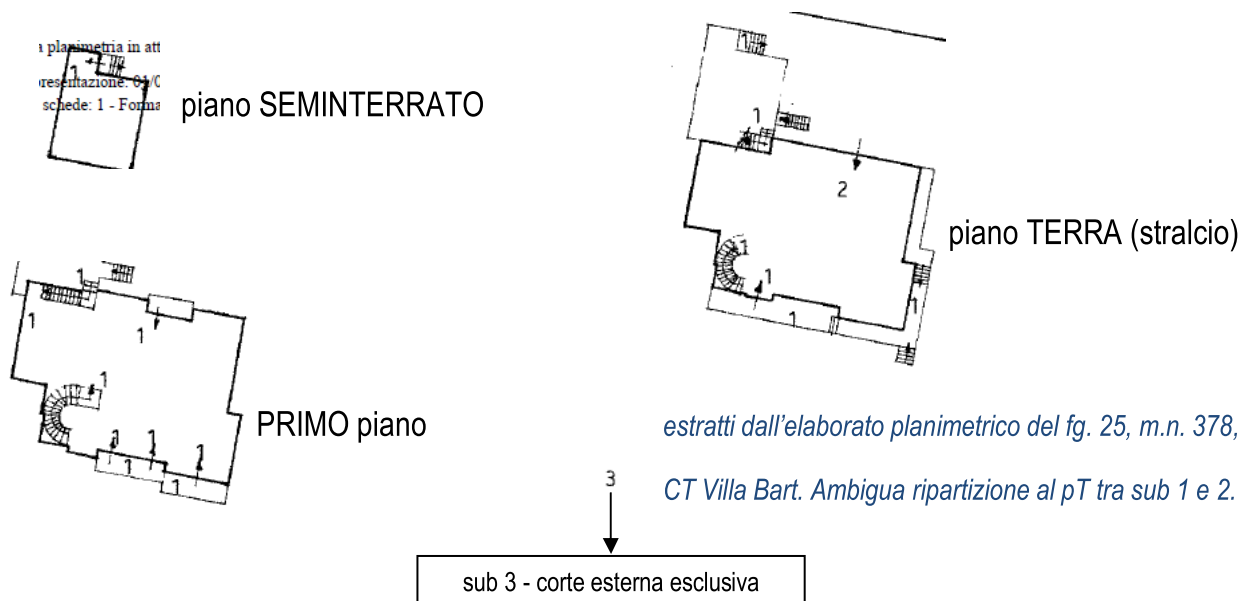
ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico del fabbricato bifamiliare, nel quale sono compresi al piano terra e al primo piano le abitazioni, gli accessori e le pertinenze esclusive oggetto di stima in via Franzine in Comune di Villa Bartolomea, risulta:

via Franzine n. 6 37049 Villa Bartolomea (VR)

L'immobile sul m.n. 378 del fg. 25 risale a impianto ultraquarantennale (lavori ultimati il 15/12/1979) ed è costituito da una costruzione elevata su due piani f.t. (oltre a sottotetti non praticabili né abitabili), da un annesso seminterrato e da spazi scoperti esclusivi nell'ambito di un fondo agricolo, il tutto disposto in fregio al lato nord di via Franzine; a nord dell'annesso frutteto scorre il fosso *Dugalone*. I terreni si trovano a circa 3.950 metri a sudovest del municipio.

Lo stradello d'accesso al civ. n. 6 dà direttamente sulla banchina stradale della pubblica via. L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono state verificate univoche e coerenti con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono a beni censiti effettivamente da attribuirsi a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.



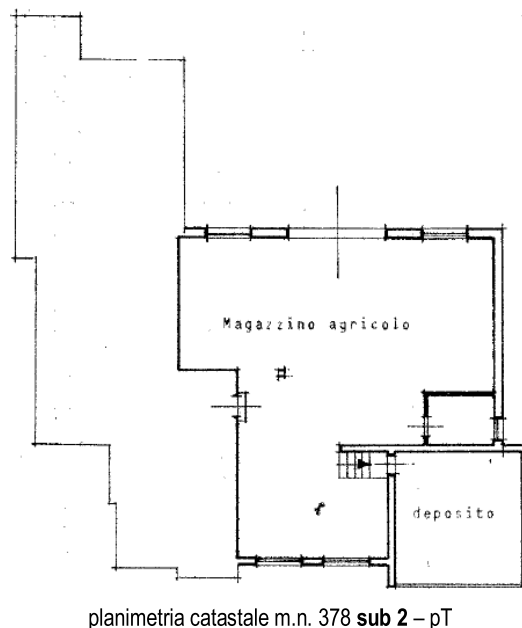
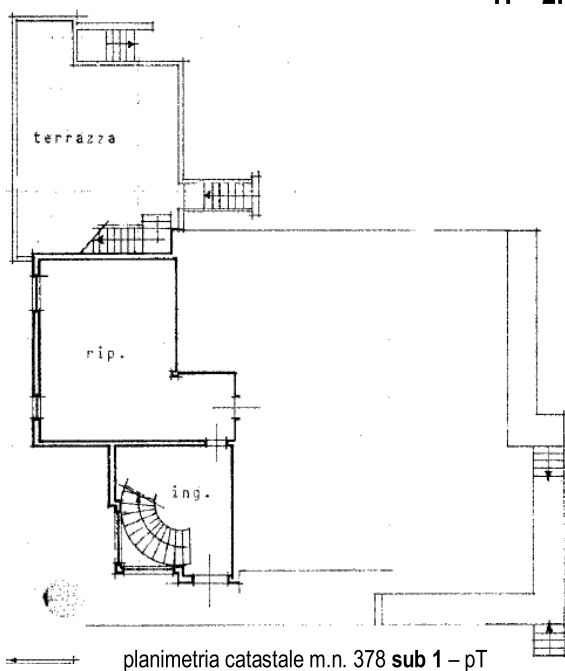
AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale degli immobili pignorati - con ultimi aggiornamenti censuari utili nel 2012/13 - nel caso del sub 1 risulta sostanzialmente corrispondente in termini di consistenza superficiale e partizione interna a quanto rilevabile in sito. Non così per il sub 2, a proposito del quale si rimanda alle note appuntate in margine al raffronto tra elaborati in atti e rilievo del perito estimatore, con quanto ne consegue in merito alla necessità di aggiornamento sotto il profilo formale (vedi sotto).

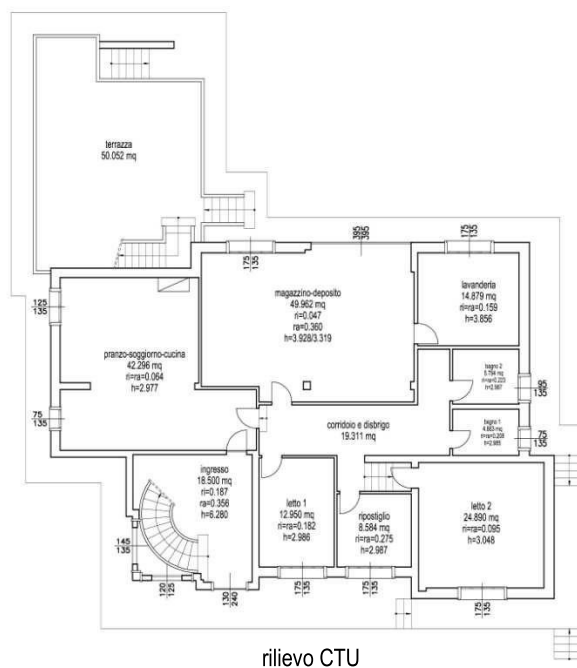
Planimetrie catastali di raffronto C.E.U. fg. 25 – m.n. 368 subb 1 e 2 con rilievo CTU

Scala 1:300

PIANO TERRA/RIALZATO H = 2.977/3.928m



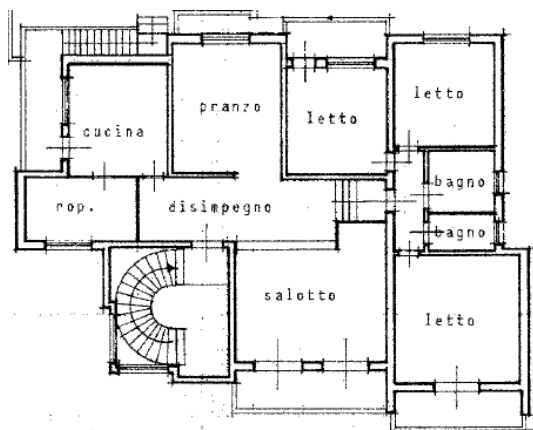
Al piano terra le differenze tra stato di fatto e atti catastali – oltre che amministrativi – è molto marcata, soprattutto in termini di consistenza e di destinazione d'uso dei locali. Di fatto, a residuare come “magazzino”, è un vano sì e no la metà di quello denunciato. Accessibile dalla rimessa si trova una *lavanderia* che pure non trova riscontro formale. La restante unità al pianterreno, riunita, forma un appartamento nel quale, tuttavia, i locali *soggiorno/cucina* e *letto 2* – quest'ul-



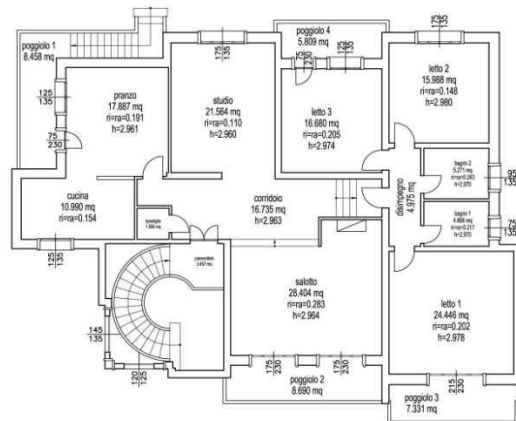
-timo con apertura finestrata assai diversa – non soddisfano il requisito aeroilluminante minimo di legge, a differenza dei **due** bagni, del ripostiglio e dell'altra stanza da letto. Nella zona giorno, dalla parete ovest, spicca una spalla strutturale che al catasto non è segnata.

Scala 1:300

PRIMO PIANO
H = 2.96/2.98m



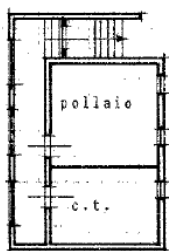
planimetria catastale m.n. 378 sub 1 - 1p



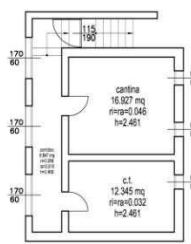
rilievo CTU

Al primo piano, diversamente che al pianterreno, le difformità sono sostanzialmente irrilevanti. La cucina e la sala da pranzo – rispettivamente *ripostiglio* e *cucina* in catasto – non sono fisicamente separate da alcun divisorio. Il ballatoio di sbarco della scala elicoidale è più pronunciato e ha una balaustra in parte curvilinea. In salotto c'è un caminetto non segnato (così come nel soggiorno/cucina al piano terra). Nel corridoio/disbrigo centrale è ricavato un ripostiglio assente in atti. La finestra del *letto 1* è rappresentata più stretta di com'è in realtà.

SEMINTERRATO
H = 2.46m



planimetria catastale m.n. 378 sub 1 - S1



rilievo CTU

Anche nel settore vani tecnici si osservano lievi difformità. Il *pollaio* è in effetti adibito a cantina. Le porte hanno disposizione planimetrica leggermente diversa. La scalinata conta due alzate in più.

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



D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è l'intera piena proprietà di una residenza bifamiliare – elevata al pianterreno e al primo piano – con corte esterna esclusiva e di un frutteto, essendo gli elementi edilizi composti da (sub 1 – pT) ingresso con vano scala, soggiorno/cucina e terrazza; (sub 1 – 1p) corridoio, salotto, studio, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre stanze da letto e quattro poggiali; (sub 1 – S1) scala, corridoio, cantina e centrale termica; (sub 2) corridoio e disbrigo, due stanze da letto, due bagni, ripostiglio, lavanderia e magazzino, il tutto con ingressi pedonali e carraio fronte strada sito a Villa Bartolomea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Villa Bartolomea**, sez. Urbana, **fg. 25**

m.n. 378 sub 1 - ct. A/7 - cl. 2 - vani 8,5 - sup. m² 284 - rd. € 526,79 - piano S1-T-1

m.n. 378 sub 2 - ct. C/2 - cl. 2 - 149 m² - sup. m² 165 - rd. € 215,47 - piano T

m.n. 378 sub 3 - ct. E - bene comune non censibile - partita speciale A - corte esclusiva

Comune di Villa Bartolomea, sez. Terreni - fg. 25

m.n. 376 - FRUTTETO di classe 1 - 4.205 m² - rd. € 80,80 - ra. € 45,61

m.n. 378 - ENTE URBANO - eu/p - 2.950 m² - partita speciale 1

Confini mm.nn. 376 e 378: a nord scolo *Dugalone*, a est m.n. 143 (*terreno agricolo di terzi*), a sud m.n. 57 (*via Franzine*) e a ovest m.n. 142 (*terreno agricolo di terzi*), salvo miglior dettaglio.

D.1.4 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 (intera) della piena proprietà di una residenza bifamiliare su due piani abitabili, terra e primo, nonché degli annessi accessori al seminterrato, di un frutteto sul retro e degli spazi scoperti comuni ai due mappali catastali staggiti, nell'ambito di un fondo agricolo situato a Villa Bartolomea (VR) in via Franzine n. 6.

Villa Bartolomea è un Comune di 5.759 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2020), distante circa 42 km da Rovigo e 49 km da Verona, limitrofo a Legnago, a Terrazzo, a Castagnaro e alla provincia di Rovigo, con territorio di 52,99 km² compreso nella *Bassa pianura veronese*. Nel suo territorio scorre il fiume Adige. La prima menzione di Villa Bartolomea in documenti ufficiali si ha alla fine del IX secolo e nel 1184 col nome di *Villa Cervionus*.



via Franzine è la via maestra dell'omonima contrada che, disegnando un arco tra i percorsi rurali di via Finilon e di via Casara, attraverso la rete stradale di prossimità si collega allo svincolo villese della SS434 *Transpolesana*. Il compendio bifamiliare con frutteto sui mm.nn. 376 e 378 del fg. 25, comprendente le unità staggite e le relative aree scoperte, è situato sul lato nord della strada, nell'ambito di isolati insediamenti pluriennali e al margine di estese aree rurali, a circa 3.950 metri a sudovest del municipio.

La zona è estremamente periferica, tanto da trovarsi in effetti in aperta campagna, in quadrante vallivo a nettissima prevalenza agricola e localmente, per l'appunto, ubicato in ambito territoriale di bonifica e di zona agricola.

D.1.5 - DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il compendio bifamiliare sul m.n. 378 del fg. 25, comprendente il fabbricato pignorato, è costituito da un edificio elevato su due piani f.t. oltre a un sottotetto impraticabile e da annessi accessori al seminterrato, sotto la terrazza nord. In pianta, la costruzione si può inscrivere in un rettangolo di ca. 20,70 x 22,40m; il terreno di effettiva pertinenza esclusiva, tolti poco più di 100 m² di camminamenti esterni, misura residui ca. 2.537 m². L'immobile, di pregevole composizione architettonica, prende forma dalla compenetrazione di quattro corpi di fabbrica su piani sfalsati: una torre d'ingresso, contenente il vano scala, un blocco attestato sul piano di campagna, uno a impalcati rialzati e un accessorio con terrazza scoperta e vani tecnici al seminterrato. Anche il camminamento perimetrale impegna due quote distinte.



foto 1 - vista sghemba della residenza bifamiliare da sudovest. Sullo sfondo, molto debolmente, si intravede l'elettrodotto che dà luogo alle servitù di rispetto e di passaggio. Tuttavia l'infrastruttura, da cartografia di piano, lambisce il m.n. 376 senza attraversare il compendio pignorato. Si noti altresì l'ampio spazio a disposizione anche sul sub 3 del m.n. 378

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE (m.n. 378 subb 1 e 2)

Le abitazioni subb 1 e 3 oggetto di stima sono situate tra pianterreno e primo piano, col sub 1 attestato su entrambi i livelli abitabili – attribuendogli al pianterreno l'ingresso con vano scala, il



soggiorno/cucina e la terrazza scoperta – e coi vani tecnici al seminterrato d'uso comune a tutt'e due le unità finite a civile. I pavimenti interni al pianterreno e al primo piano sono in cotto (zone giorno, zona notte pT), in ceramica smaltata (bagni) e in parquet scuro a spina di pesce (zona notte 1p). I vani tecnici al seminterrato sono pavimentati in battuto di cemento. I rivestimenti dei bagni – che rispettivamente al wc piccolo del piano terra, al wc grande del piano terra, al wc piccolo del primo piano e al wc grande del primo piano arrivano a 2,80, 2,30, 2,80 e 2,80 metri – sono anch'esse in ceramica smaltata. Le piastrellature esterne sono in *clinker* antisdrucchiolo su tutte le balconate eccetto che su quella grande a nord, dove si vedono quadrotti galleggianti in ghiaio cementato. Le pareti attrezzate delle cucine al pianterreno e al primo piano sono entrambe piastrelate fino all'altezza di apx 1,60 metri. I battiscopa sono ceramici su pavimenti ceramici e lignei attorno ai pavimenti lignei. Gli infissi esterni sono telai in legno duro con persiane, mentre le porte interne sono pressoché tutte in legno massiccio stratificato incollato. La porta d'ingresso principale non fa eccezione quanto allo standard tipologico. Le porte al seminterrato sono in pvc o in metallo stampato.

Le tinteggiature dei muri sono prevalentemente color bianco; talvolta i soffitti o i contorni tra pareti e soffitti esibiscono degli stacchi cromatici a tinte pastello.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI (m.n. 378 subb 1 e 2)

Le condizioni strutturali dell'immobile bifamiliare, comprendente la parti abitabili del fabbricato, gli accessori al seminterrato e il residuo magazzino al pianterreno, appaiono nel complesso buone all'interno (eccetto gli scantinati) e nel complesso accettabili all'esterno, anche e soprattutto considerato che l'impianto originario dell'edificio sfiora il cinquantennio – anni 1976/79 – ed è costituito da un edificio avente superficie coperta pari circa a 242 m² esclusi gli accessori, fondazioni nastriformi o isolate debolmente armate, strutture portanti verticali in muratura di laterizio forato o in pilastri di cemento armato, solai in laterocemento (luce max 6,30m) di altezza 20+4cm e travate in c.a. in spessore di solaio. Le falde di copertura sono rette da un ordito in muricci e tavelloni. I poggiali hanno sporgenza massima di circa 1,50m, retti da solette in cls pieno. Le cornici di copertura sono in laterocemento e hanno analogo aggetto. La scala esterna tra terrazza nord e sala da pranzo al primo piano è una soletta in c.a. parzialmente rampante, disposta a sbalzo. La sagoma dell'edificio, ricca di dinamismo architettonico, è piena di conca-



vità, di mazzette, di riseghe e di rientranze. Gli intonaci esterni, non tinteggiati, sono deteriorati più per la scarsa coibentazione che per la pluridecennale esposizione alle intemperie.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
semint.	scale e ingresso	4,38	1,20	var.	2,19	0,42	5,24
	corridoio	7,19	1,19	2,469	3,06	0,36	8,55
	cantina	4,28	3,95	2,461	0,78	0,05	16,93
	centrale termica	4,28	2,88		0,39	0,03	12,35
piano terra	corte esterna	1,00	2537,00	est.			2537,00
	camminamenti esterni	1,00	105,00	est.			105,00
	scala esterna 1	0,60	1,20	est.			0,72
	scala esterna 2	1,20	1,20	est.			1,44
	scala esterna 3	1,20	1,20	est.			1,44
	scala esterna 4	2,01	1,29	est.			2,60
	scala esterna 5	2,00	1,20	est.			2,40
	ingresso	5,07	3,65	6,280	3,46	0,19	18,50
	scala ingresso pT	3,05	1,43	var.	-	-	4,37
	pranzo-sogg.-cucina	6,86	6,16	2,977	2,70	0,06	42,30
	scala interna 1	0,30	1,07	var.	-	-	0,32
	corridoio e disbrigo	10,17	1,90	2,986	-	-	19,31
	scala interna 2	1,13	1,15	var.	-	-	1,29
	sbarco	0,73	1,15	3,048	-	-	0,84
	letto 1	4,33	2,99	2,986	2,36	0,18	12,95
	ripostiglio	2,91	2,96	2,987	2,36	0,28	8,58
	letto 2	4,99	4,99	3,048	2,36	0,09	24,89
	bagno 1	2,64	1,84	2,985	1,01	0,21	4,86
	bagno 2	2,64	2,18	2,987	1,28	0,22	5,75
	lavanderia	4,03	3,69	3,856	2,36	0,16	14,88
magazzino-deposito	5,91	8,46	3,3/3,9	2,36	0,05	49,96	
terrazza nord	6,56	7,64	est.			50,05	
TOTALE LOTTO EDIFICATO m.n. 378 subb1-2-3 (S1-pT)							2952,52

CARATTERISTICHE IMPIANTI (m.n. 378 subb 1 e 2)

Il sistema di distribuzione del riscaldamento corre in circuiti complanari diramanti dalla centrale termica, che collegano il generatore di calore a corpi scaldanti installati perlopiù sotto



davanzale, in nicchie di alloggiamento sempre profonde tra i 18 e i 20cm. Gli accessori al seminterrato (dove si trova la caldaia) e il magazzino non sono riscaldati, anche se la rimessa ha una nicchia sotto davanzale munita di staffaggi per l'installazione di un corpo radiante.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza netta md (m) Lu_n	larghezza netta md (m) La_n	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq ²)	rapporto illuminante	superficie utile (m ²) $Su_n=Lu_n \times La_n$
primo piano	scala ingresso 1p	2,64	1,30	var.	-	-	3,43
	pianerottolo-ballatoio	2,12	1,95	2,980	-	-	4,12
	corridoio	6,94	2,41	2,963	-	-	16,74
	ripostiglio	1,28	1,24	2,963	-	-	1,60
	sala da pranzo	4,35	4,12	2,961	3,41	0,19	17,89
	cucina	2,39	4,61	2,961	1,69	0,15	10,99
	scala esterna 5 - 1p	2,58	1,00	est.			2,56
	poggiolo 1	6,22	1,36	est.			8,46
	scala interna 1	3,53	0,28	var.	-	-	0,97
	salotto	4,69	6,05	2,964	8,05	0,28	28,40
	poggiolo 2	1,39	6,24	est.			8,69
	scala interna 2	0,83	1,53	var.	-	-	1,26
	sbarco	1,01	1,53	2,976	-	-	1,54
	studio	5,18	4,17	2,960	-	-	21,56
	disimpegno	3,91	1,27	2,976	-	-	4,97
	letto 1	4,90	4,99	2,978	4,95	0,20	24,45
	poggiolo 3	1,47	4,98	est.			7,33
	bagno 1	2,61	1,79	2,970	1,01	0,22	4,67
	bagno 2	2,61	2,02	2,970	1,28	0,24	5,27
	letto 2	4,00	4,00	2,980	2,36	0,15	15,99
letto 3	4,02	4,15	2,974	3,41	0,20	16,68	
poggiolo 4	1,33	4,38	est.			5,81	
TOTALE LOTTO EDIFICATO m.n. 378 sub1 (1p)							213,38

L'apparecchio – privo di valori di targa stampigliati in vista sulla carcassa e del quale non vengono riferiti il libretto d'impianto né, a maggior ragione, l'accatastamento al CIRCE o qualsivoglia rapporto di manutenzione periodica, per quanto la registrazione dell'affitto pluriennale ovviamente ne abbisogni – pare essere una caldaia a basamento per riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria marca RIELLO, serie 2KRCT 5/1, con bruciatore di ga-



solio tipo 450 M1. Pur con beneficio del dubbio sulla taglia del bruciatore, si può presumere che abbia potenza utile 31.6 kW e potenza al focolare 34.8 kW. La climatizzazione invernale si appoggia su radiatori in acciaio dimensionati per funzionare in alta temperatura, nello specifico senza termostati, il che unitamente allo scarso o nullo isolamento dell'involucro – figlio di criteri di progetto adeguati per il contesto legislativo ante legge 10/92 – depone a sfavore del classamento energetico dell'edificio. Viceversa l'integrazione del riscaldamento con due caldaie a *pellet* (una nel soggiorno/cucina al piano terra e una nel salotto al primo piano) e con macchine *split* a ciclo invertibile è senz'altro migliorativa in tal senso. Le motocondensanti, una per la zona giorno al pianterreno e l'altra, duale, per il salotto e la zona notte al primo piano, sono di media taglia e hanno le adduzioni fuori traccia, segno del fatto che la loro installazione risale a un periodo successivo alla prima costruzione del fabbricato.

Il combustibile d'alimentazione del bruciatore è stoccato fuori terra, sotto tettoia di protezione prospiciente un *container* di fitofarmaci asservito all'azienda agricola conduttrice ed estraneo alla procedura. L'adduzione, malgrado sia sezionabile a monte, non esibisce chiaramente né la valvola d'intercettazione rapida all'imbocco caldaia né la relativa cartellonistica. La porta d'ingresso in centrale termica è di requisiti antincendio ignoti. La finestrella di comunicazione con l'esterno è chiudibile a battente, anziché garantire presa d'aria a prescindere dalla conduzione. Non è chiaro se il tubo fumi segua una canalizzazione autonoma e debitamente coibentata. All'ingresso dei vani tecnici non si trova nemmeno un sezionatore generale per l'impiantistica elettrotecnica, che a ogni modo nel locale caldaia sottosta a un quadro di zona munito di dispositivi di protezione seminuovi e adeguatamente tarati. Si tratta, peraltro, dei locali segnati dal maggior grado di deperimento, soprattutto per l'infiltrazione di acqua piovana, con particolari picchi di ammaloramento proprio nel vano caldaia.

L'impianto idrosanitario serve quattro bagni con wc, bidet, lavandino e doccia (o vasca), due cucine e una lavanderia. Via Franzine, com'è ovvio, è una contrada non servita da acquedotto né da fognatura, quindi il prelievo dell'acqua corrente avviene da pozzo tramite autoclave – a un ragguglio diretto senza pretrattamenti né protezione antigelo – col successivo convogliamento in un serbatoio non coibentato da 200 litri e passaggio in caldaia. I reflui domestici, dopo decantazione, sono recapitati a fossa settica.



L'illuminazione si appoggia quasi ovunque su lampade e punti luce a incandescenza, con cablaggi in traccia risalenti al quarantacinquennio. Né gli impianti idrotermosanitari né quelli elettrotecnici sono muniti di dichiarazione di conformità, derivando entrambi da installazioni originarie antecedenti l'introduzione della legge n. 46/1990. La circostanza è espressamente dichiarata in via sostitutiva dall'allora proprietaria dell'immobile a margine della seconda domanda di abitabilità (cfr. § D.1.10)

Della vetustà ultraquarantennale dell'immobile, dei costi di sistemazione sia strutturale che impiantistica, dell'assenza di sottoservizi idrofognari e delle spese tecniche per la necessaria sanatoria (vedi oltre) si è debitamente tenuto conto nell'estimo per ca. netti € 60.000,00 a titolo di interventi minimi di manutenzione straordinaria, al netto di onorari e spese vive, nonché decurtando i valori unitari medi per coefficienti di deperimento d'uso comune.

D.1.6 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE PERTINENZE COMUNI

Dall'elenco subalterni del m.n. 378, che pure rappresenta in modo poco chiaro l'articolazione tra sub 1 e sub 2 al piano terra, si deduce che l'unico bene comune al lotto edificato è la corte scoperta sub 3. Il dato risulta univocamente anche da un ragguglio catastale ai fabbricati, fedelmente riportato dal titolo di provenienza dei beni (cfr. allegato **E.1**).

Naturalmente, a stretto rigore, nella fattispecie ha senso parlare di beni comuni solo a fronte di promiscuità d'uso, cioè qualora si optasse per la completa suddivisione degli appartamenti al pianterreno e al primo piano. Ciò comporterebbe il censimento separato dei vani tecnici e la partizione almeno geometrica della rimessa, con quanto ne conseguirebbe in termini di formalità collegate all'eventuale costituzione di un condominio minimo bifamiliare. Si tratta di scelte che competono all'iniziativa discrezionale dell'acquirente, nota anche la vigenza del contratto d'affitto di cui si dirà più nel dettaglio ai §§ D.1.11, D.1.13 e D.1.26.

D.1.7 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Il viottolo sterrato carrabile, che si stacca dalla via maestra e costituisce l'unico ingresso al lotto dalla pubblica sede viaria, orla il fabbricato formando una "F" rovescia con due diramazioni: una a nord e una a sud dell'immobile. Dalla prima si accede attraverso il portone del magazzino e, percorsa la terrazza scoperta, dalla scala a sbalzo che dà sul poggolo della sala



da pranzo al primo piano. Dalla seconda si accede attraverso l'ingresso principale, comune a entrambe le unità abitative.

D.1.8 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Comune di Villa Bartolomea, attivando una procedura di pianificazione concertata con la Regione e il limitrofo Comune di Castagnaro, ha provveduto alla redazione del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale di Castagnaro e Villa Bartolomea (P.A.T.I.), il quale è stato adottato il 09/09/2008, con atto deliberativo C.C. n. 26 ed approvato dalla C.d.S. con verbale del 02/11/2009 (ratificato dall'organo regionale con D.G.R. n. 2.560 del 02.11.2010).

L'ente ha altresì per ora solo adottato il Piano degli Interventi (P.I.) con D.C.C. n. 5 del 03/04/2024; lo strumento è in attesa di approvazione definitiva ed è pertanto in corso di vigenza provvisoria.

L'area di pertinenza del fabbricato bifamiliare oggetto di stima in via Franzine n. 6 risulta classificata dal P.A.T.I. nell'Ambito Territoriale Omogeneo "7A" - *Ambito rurale delle "bonifiche Ovest"* e, inoltre, in *territorio agricolo* (a rilevare in proposito sono gli artt. 62, 63 e 64 delle relative norme tecniche). L'articolato, in sintesi, oltre a enfatizzare l'interconnessione tra fabbricati rurali ed esigenze delle aziende agricole, spinge su criteri molto conservativi di intervento sui manufatti esistenti e sulle loro dotazioni accessorie: viene ripetutamente elencata una criteriolgia di intervento sulle recinzioni, da improntare alla massima salvaguardia della "tipicità", ad esempio. Vale la pena di sottolineare che il fondo pignorato non ha alcuna recinzione. L'area è poi ricompresa dal P.I. in zona E1 – *Ambiti di territorio agricolo integro*, in cui l'art. 40 delle vigenti norme tecniche operative di piano promuove la salvaguardia degli assetti esistenti e le coltivazioni "a ridotta richiesta di input energetici". Dello strumento di piano forma parte integrante un *Prontuario per gli interventi edilizi in zona agricola* che fornisce linee-guida di dettaglio per il progetto e l'esecuzione di modifiche architettoniche sui fabbricati rurali e assimilati (cfr. allegato **E.9**).



Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Villa Bartolomea, né sono rilevabili obblighi a valere retroattivamente sul fabbricato, che è di primo impianto di molto antecedente l'introduzione della disciplina attualmente in vigore.

D.1.9 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'accatastamento dell'immobile e delle pertinenze, come già detto al § D.1.2, risale alla denuncia di tipo mappale n. 44202 del 09/04/1993, accolta con la costituzione definitiva delle partite il 19/10/1993. Per cui l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie reperibili all'Agenzia del Territorio sono ancora quelle depositate allora, e basta un agevole ragguaglio cronologico per osservare che l'adempimento è di non molto successivo al primo passaggio di proprietà utile (il pure già richiamato decreto di trasferimento del 15/03/1990). Se le difformità nella rappresentazione grafica dell'appartamento al primo piano sono trascurabili ai fini erariali, viceversa la definizione del pianterreno necessita di riordino sia quanto all'elaborato planimetrico (dove occorre perlomeno segnare il confine interno tra sub 1 e sub 2) sia quanto alla planimetria, che attualmente non rende conto dell'effettivo stato di fatto.

Al riallineamento catastale del tipo si sono attribuiti € 2.000,00 di esborso stimabile in prima battuta, al quale deve necessariamente accompagnarsi preventiva sanatoria edilizia.

D.1.10 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ufficio tecnico comunale sono state reperite o dal titolo di provenienza al debitore dedotte le pratiche edilizie riguardanti l'edificio bifamiliare di via Franzine n. 6 comprendente le due abitazioni, l'accessorio e la corte esclusiva fg. 25, m.n. 378 subb 1-2-1 CEU a Villa Bartolomea (VR) oggetto di stima (cfr. Allegato **E.10**):

- pratica edilizia n. 22/1976, derivante da domanda di concessione presentata il 10/11/1975 al n. 3728 di prot. Tecnico firmatario era [REDACTED] in qualità di progettista e di direttore dei lavori, e presentatore l'allora avente [REDACTED] La superficie fondiaria disponibile indicata sul frontespizio del faldone è di 34.869 m², quindi molto più estesa della somma dei due appezzamenti oggetto della procedura. Nel fascicolo, per quanto di rilievo, si trovano:



- la licenza di costruzione prot. n. 797 del 30/03/1976, sentito il parere della commissione edilizia comunale il 29/03/1976;
- la già menzionata domanda di licenza;
- il progetto architettonico generale, completo di piante, prospetti e sezioni, nel quale si leggono i parametri stereometrici con superficie fondiaria di 34.869 m², superficie coperta 241,85 m², cubatura 1.330 m³, indice fondiario 0,047 m³/m², distanze dai confini 94,00m (nord), 30,00m (sud), 23,00m (ovest) e 10,00m (est). La planimetria generale descrive i confini dei due terreni pignorati. Qui cantina e centrale termica figuravano complanari al pianterreno, col resto della volumetria al piano adibita tutta a *magazzino agricolo* eccetto un servizio e il vano scala d'ingresso. Il primo piano aveva già una configurazione sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto, compreso lo scanso del *cucinino* ora destinato al ripostiglio catastalmente inesistente. I prospetti sud e ovest della torre/vano scala mostrano due finestroni a mezza parete. Al posto della camera da letto maggiore ora rilevabile al pianterreno era illustrato un porticato aperto su due lati;
- richiesta del certificato di abitabilità prot. n. 6515 del 22/12/1979, dove si legge che i lavori ebbero inizio il 07/06/1976 e finirono il 15/12/1979. L'istanza non pare avere avuto seguito;
- certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile di Verona il 27/12/1978 e riferito a pratica strutture prot. n. 3956 del 03/11/1976. Firmatario [REDACTED]

- pratica edilizia n. 10/1994, derivante da domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata con prot. n. 9826/III del 02/12/1993. Tecnico firmatario era il [REDACTED] in qualità di progettista e di direttore dei lavori (e anche di incaricato degli adempimenti catastali), e presentatrice l'allora proprietaria Tiziana POLI. L'intestazione era "*Modifiche sul fabbricato d'abitazione costr. su licenza edil. n. 22/76*". Dal fascicolo sono stati prelevati:

- la concessione edilizia n. 10/94 del 07/02/1994, sentito il parere della commissione edilizia comunale il 22/12/1993;



- la relazione tecnica illustrativa dell'istanza, nella quale il progettista dichiarava l'invarianza dei parametri stereometrici (vedi riepilogo alla sintesi della pratica precedente) e il riscontro di varianti prospettiche "comunque rientranti nella normativa sia nel momento dell'esecuzione che attuale". Viene brevemente dato conto anche del sistema di scarico dei reflui domestici;
- il progetto architettonico generale con piante, prospetti e sezioni, che rappresenta lo schema scarichi (è segnato un pozzo recapitante alle cucine attraverso un pozzetto di raccordo, malgrado il consueto recapito alla centrale termica si trovi da tutt'altra parte), l'edificabilità complessiva per totali 1.701,82 m³, i vani tecnici al seminterrato nella loro effettiva configurazione salvo le gradinate e le spalle della porta d'ingresso, il piano terra come appare anche al catasto (qui col *ripostiglio* rialzato murato da un lato), i due prospetti della torre-vano scala ancora coi finestroni e il prospetto sud del ripostiglio aperto a tutta ampiezza. Da notare che il volume "residenziale di fatto" è calcolato al netto dei 184,14 m² di *magazzino agricolo* al piano terra;

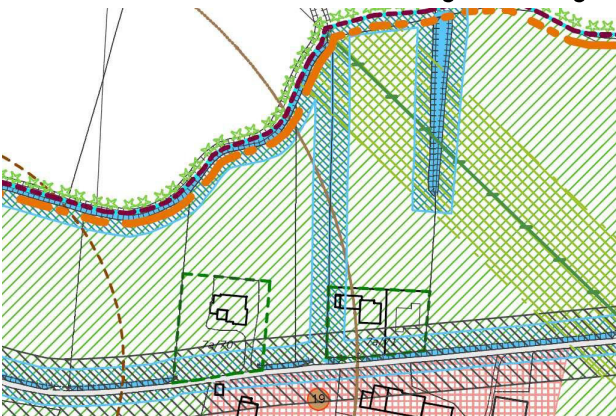


foto 2 - stralcio della tavola "parte superiore" dell'intero territorio comunale allegata al piano degli interventi di Villa Bartolomea (fuori scala). Si vede che la fascia di rispetto da elettrodotto sfiora la punta nord-est del lotto, ma non pare attraversarlo. A "sconfinare" dentro i termini sono invece fasce di rispetto fluviale e stradale. Il perimetro tratteggiato indica *agglomerati rurali, corti ed edifici in territorio agricolo integro*. Si noti, subito a nord, il confine con la campagna di Legnago

- il permesso di abitabilità n. 10/94, prot. n. 1411/III del 05/03/1994, visti tra l'altro il verbale d'ispezione sanitaria del 22/02/1994 e quello del tecnico comunale alla stessa data;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di abitabilità, firmato dalla proprietaria;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà datato 28/02/1994, a firma di Tiziana POKL, nel quale la proprietaria assicurava che i lavori di realizzazione del fabbricato e degli impianti erano stati eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge n. 46/1990;



- pratica edilizia n. 7/1995, dietro domanda presentata il 23/12/1994. Tecnico firmatario era il geom. [REDACTED] in qualità di progettista e di direttore dei lavori, e presentatrice l'allora proprietaria [REDACTED]. L'intestazione era "Modifica prospettica al fabbricato d'abitazione". Il fascicolo contiene i seguenti elaborati di rilievo:

- la concessione edilizia n. 7/95 dell'08/02/1995, sentito il parere della commissione edilizia comunale il 20/01/1995;
- la relazione tecnica illustrativa dell'istanza, nella quale il progettista esponeva la natura dell'intervento, consistente nella riduzione delle superfici finestrate della torre-vano scala elicoidale. Egli inoltre dichiarava che il riempimento opaco aggiuntivo sarebbe stato realizzato "con mattoni a faccia vista per l'esterno e pannello isolante tinteggiato per l'interno";
- la vendita con contestuale costituzione di vincolo *non aedificandi*, stipulata tra [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 50072 notaio Pio Agostino SALVATORE. Nell'intento di garantire la fabbricabilità dell'allora m.n. 48b (ossia dell'attuale m.n. 378) il cedente, all'art. 9, sottoponeva a vincolo di inedificabilità una residua porzione dello stesso allora m.n. 48b (ora m.n. 376) nonché gli allora mm.nn. 57-84-66b-72c-16a del foglio 25 del Comune di Villa Bartolomea, "fino a quando norme più favorevoli consentiranno una maggiore utilizzazione edificatoria della zona";
- il decreto n. 226/82 R.E., n. 1664 cron., n. 1120 rep. del 15/03/1990, col quale il giudice dell'esecuzione trasferiva la proprietà del terreno agricolo e dell'immobile a [REDACTED] [REDACTED] era infatti stato colpito da pignoramento notificatogli il 14/12/1982. In allegato si trovano una precisazione del 12/07/1990 e la nota di trascrizione ai RR.II.;
- il progetto architettonico generale con piante, prospetti e sezioni, in cui il piano terra è invariato, al primo piano scompare lo scanso/ripostiglio fianco cucinino, la finestratura della torre-vano scala – coerentemente con l'oggetto principale dell'istanza – è ridotta e parzialmente murata faccia vista e il *prospetto* sud del ripostiglio rialzato al pianterreno è cinto da una chiusura a tutta ampiezza non si capisce bene se finestrata ovvero opaca;



- denuncia d'inizio attività n. 21/2002, prot. n. 2854 del 20/03/2002. Tecnico firmatario era il geom. [REDACTED] in qualità di progettista e di direttore dei lavori, e presentatrice l'allora proprietaria [REDACTED]. L'intestazione era "Rimaneggiamento del manto di copertura e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali". Nel fascicolo, oltre a una denuncia in carta semplice da parte della committente, si trova una relazione nella quale il tecnico dava atto della conformità delle opere a tutta la normativa di settore allora vigente. Si trattò in effetti di straordinarie manutenzioni prive di ricadute sulla caratura urbanistico-edilizia dell'immobile.

Si confermano difformità nella partizione interna del piano terra rispetto a quanto reperito in atti, forse intervenute dopo l'ultimo passaggio di proprietà per le mutate esigenze abitative dell'esecutato e dei suoi genitori. L'opzione accordata allo strumento della SCIA in sanatoria – e non già della CILA tardiva – si deve al fatto che le modifiche rilevate denotano insufficienti rapporti aeroilluminanti in almeno due vani (soggiorno-cucina e letto grande al pianterreno) e il possibile obbligo di denunciare l'aggravio di carico urbanistico complessivo per dimidiazione dell'accessorio magazzino agricolo al piano terra. Qualora l'acquirente intenda mantenere in essere lo stato di fatto, pertanto, gli s'imporrà un confronto progettuale col responsabile dell'istruttoria, poiché qui con ogni probabilità l'inquadramento delle irregolarità sarà inquadrato come ricadente nella fattispecie di cui all'art. 32, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001. Tra spese tecniche, diritti di segreteria, oblazioni ex art. 36-bis, comma 5, lett. a), del summenzionato testo unico, si arriva poter stimare ca. € 10.000,00 di spesa netta.

D.1.11 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E DEL FRUTTETO

Sui beni staggiti m.n. 378 subb 1 e 2 CEU e m.n. 376 CT risulta il contratto di locazione ultranovennale rep./racc. nn. 52118/17862 del 14/02/2024 notaio CURZEL, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04/03/2024 al n. 6692 – serie 1T, trascritto il 04/03/2024 ai nn. 8587/6383 R.G./R.P., precisato con ulteriore trascrizione il 20/03/2024 ai nn. 11232/8436 R.G./R.P., [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] capitale sociale € 10.000,00, [REDACTED]
[REDACTED]



La durata, riferita alla legge n. 203/1982 e ss.mm.ii., è di **anni 20 (venti)** dal 14/02/2024 al 10/11/2043, con facoltà di valutare la sottoscrizione di nuovo contratto allo scadere del periodo di cui sopra e con diritto di recesso anticipato, di comune accordo, per ambo le parti. In espressa deroga agli artt. 8-seguenti della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii. l'equo canone d'affitto è stabilito in **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento//00)** annui, da pagarsi in due rate con scadenza il giorno 10 di Giugno e di Novembre. Ogni opera di manutenzione e/o riparazione dei beni locati è a cura e spese della conduttrice. Vietati il subaffitto e la subconcessione, anche parziali. Oneri d'esercizio applicati dall'ente di bonifica consortile a carico della conduttrice. Il concedente rende edotta la conduttrice delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni locati, elencate nella ipoteca del 23/07/2009, nell'ipoteca del 16/12/2015, nell'ipoteca giudiziale del 21/06/2023 e nel pignoramento trascritto il 24/11/2023 (vedi § D.1.15). Non si fa alcuna menzione di eventuali anticipazioni nel versamento dei canoni di fittanza.



foto 3 - il locale caldaia, di tutto l'immobile, è il vano che presenta i più marcati segni di deterioramento. Estese efflorescenze muffite a soffitto testimoniano la rovina delle impermeabilizzazioni, o comunque un loro diffuso ammaloramento sui sormonti e/o sulle convessità da sbollamento

Le abitazioni si presentano in buono stato di conservazione, esibendo qualche "bruciatura" da condensa localizzata agli intradossi delle nervature tra primo piano e sottotetti. Tutte le stanze sono ammobiliate. La lavanderia e il magazzino al pianterreno sono stracolmi di masserizie ivi accumulate. All'esterno, soprattutto sui lati freddi, le componenti opache d'involucro esibiscono qualche annerimento da carico termico. I vani accessori, soprattutto il locale caldaia, mostrano estesi segni di infiltrazione d'acqua meteorica. Gli impianti tecnologici sono sprovvisti di dichiarazione di conformità ex legge n. 46/1990 e – specialmente – D.M. n. 37/2008, ma sarà possibile emettere dichiarazione di rispondenza a cura di soggetto abilitato, una volta eseguite le necessarie migliorie. *Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo peritale.*



D.1.12 - IDENTIFICAZIONE DELLA DITTA OCCUPANTE

L'abitazione, gli accessori, le pertinenze e il frutteto – dati in locazione ultranovennale in uno con gli ulteriori n. 19 immobili costituenti fondo agricolo e colpiti dalla sentenza di condanna all'origine dell'ipoteca giudiziale di cui al § D.1.14 – risultano coincidere con la sede legale [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultimo anche amministratore unico e legale rappresentate dell'impresa (cfr. allegati E.5 ed E.11).

D.1.13 - OPPONIBILITÀ DEGLI STATI D'OCCUPAZIONE

Il contratto di locazione ultranovennale sui beni pignorati m.n. 378 subb 1 e 2 CEU e m.n. 376 CT risulta stipulato rep./racc. nn. 52118/17862 del 14/02/2024 notaio CURZEL, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04/03/2024 al n. 6692 – serie 1T, trascritto il 04/03/2024 ai nn. 8587/6383 R.G./R.P. e precisato con ulteriore trascrizione il 20/03/2024 ai nn. 11232/8436 R.G./R.P. (quindi la prima trascrizione avveniva in data certa e antecedente la trascrizione del secondo pignoramento, avvenuta il 18/03/2024). Locatore-concedente [REDACTED]

[REDACTED] dal 14/02/2024 al 10/11/2043, facoltà di valutare il rinnovo della locazione alla scadenza, diritto di recesso anticipato di comune accordo per ambo le parti, con canone contrattuale € 8.400,00 annui da pagarsi in due rate con scadenza il giorno 10 di Giugno e di Novembre. Ogni opera di manutenzione e/o riparazione dei beni locati è a cura e spese della conduttrice. Poiché il contratto d'affitto risulta registrato e trascritto prima che il pignoramento del 13/02/2024 fosse trascritto (il 18/03/2024), le considerazioni relative all'opponibilità del contratto di locazione connesse alla verifica di congruità del canone ex art. 2923 c.c. verranno effettuate all'esito della stima del valore dell'immobile, della pertinenza e del frutteto - *paragrafo D.1.26 della presente perizia.*



D.1.14 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 16/12/2015 al n. 44671 R.G. e al n. 7284 R.P., capitale € 110.000,00, totale € 220.000,00, durata 20 anni, atto R.G./R.P. nn. 38981/23205 del 15/12/2015 notaio BERLINI Claudio, a favore

– tra le altre – sulla piena proprietà del terreno censito in *Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 25 - m.n. 376.*

Ipoteca giudiziale derivante sentenza di condanna, iscritta a Verona il 21/06/2023 al n. 24975 R.G. e al numero 3626 R.P., capitale € 80.000,00, totale € 100.000,00, rep. n. 462 del 15/06/2023 tribunale di Rovigo, a favore

a valere – tra le altre – sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Villa Bartolomea, CEU fg. 25 - m.n. 378 - sub 1 e sub 2* nonché del terreno censito in *Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 25 - m.n. 376.*

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 35,00 (importo fisso unitario per ipoteca volontaria) e di € 94,00 (importo fisso unitario per ipoteca giudiziale oltre allo 0,5% del debito contratto), oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'ufficio competente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep. n. 7124 dell'11/10/2023, trascritto il 24/11/2023 al n. 48193 R.G. e n. 36099 R.P. a favore di

sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Villa Bartolomea, CEU fg. 25 - m.n. 378 - sub 1, sub 2 e sub 3* nonché del terreno censito in *Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 25 - m.n. 376.*

Nota: **cancellato** il 18/03/2024 con rep. n. 10743 R.G. e n. 1215 R.P.



Verbale di pignoramento immobili rep. n. 1055 del 13/02/2024, trascritto il 18/03/2024 al n. 10742 R.G. e n. 8087 R.P. a favore di [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili censiti in *Comune di Villa Bartolomea, CEU fg. 25 - m.n. 378 - sub 1, sub 2 e sub 3* nonché del terreno censito in *Comune di Villa Bartolomea, CT fg. 25 - m.n. 376*.

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

SENTENZE, LIQUIDAZIONI, DOMANDE GIUDIZIALI

Non risultano in atti.

L'allegato E.8 contiene l'ispezione ipotecaria aggiornata al 16/08 u.s. sul soggetto esecutato.

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

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

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nel contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Risulta registrato un contratto di locazione ultranovennale trascritto in data certa precedente la trascrizione del pignoramento in essere, con opponibilità da verificare ex art. 2923 c.c. in relazione alla congruità del canone. Nel dettaglio:

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nascente da atto tra vivi e riguardante locazione ultranovennale trascritta il 04/03/2024 al n. 8587 R.G. e n. 6383 R.P., rep./racc. nn. 52118/17862 del 14/02/2024 notaio CURZEL, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04/03/2024 al n. 6692 – serie 1T, riferito a tutti i n. 19+3 immobili che saranno meglio dettagliati nella sezione dedicata al calcolo della quota di canone locatizio da imputare ai soli beni pignorati.

Nota: **rettificata** con trascrizione del 20/03/2024 ai rep. n. 11232 R.G. e n. 8436 R.P.



Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nascente da atto tra vivi e riguardante locazione ultranovennale trascritta il 20/03/2024 al n. 11232 R.G. e n. 8436 R.P., rep./racc. nn. 52118/17862 del 14/02/2024 notaio CURZEL, registrato all'Agenzia delle Entrate il 04/03/2024 al n. 6692 – serie 1T, riferito a tutti i n. 19+3 immobili che saranno meglio dettagliati nella sezione dedicata al calcolo della quota di canone locatizio da imputare ai soli beni pignorati.

Nota: rettifica per errata indicazione – nella trascrizione precedente – del foglio catastale relativo ai mm.nn. 12, 107, 111 e 376.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Risulta la vendita con contestuale costituzione di vincolo *non aedificandi*, stipulata [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 50072 notaio Pio Agostino SALVATORE. Nell'intento di garantire la fabbricabilità dell'allora m.n. 48b (ossia dell'attuale m.n. 378) il cedente, all'art. 9, sottoponeva a vincolo di inedificabilità una residua porzione dello stesso allora m.n. 48b (ora m.n. 376), "*fino a quando norme più favorevoli consentiranno una maggiore utilizzazione edificatoria della zona*" (l'atto completo è contenuto nell'allegato **E.10**).

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'edificio bifamiliare è stato realizzato in area attualmente classificata come zona E1 – *Ambiti di territorio agricolo integro*, con le particolari formalità d'intervento edilizio, di manutenzione e di ristrutturazione contemplate al *Prontuario per gli interventi edilizi in zona agricola* che forma parte integrante del vigente strumento di piano (cfr. allegato **E.9**), il che rende il fabbricato staggito a tutti gli effetti un immobile vincolato, sia pure non certo per ragioni storico-artistiche.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Non risultano in atti.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Risultano:

Servitù di elettrodotto costituita con atto reso autentico in data 19/03/1993, rep. n. 32927 notaio MACCHI, trascritto a Verona il 09/04/1993 al n. 9738 R.G. e al n. 6963 R.P., a favore di [REDACTED]

Servitù di passaggio costituita con atto reso autentico in data 19/03/1993, rep. n. 32927 notaio MACCHI, trascritto a Verona il 09/04/1993 al n. 9739 R.G. e al n. 6964 R.P., a favore di [REDACTED]



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

Come sopra riferito - oltre al contratto di locazione ultranovennale - in atti risultano un vincolo *non aedificandi*, gli obblighi derivanti dalla localizzazione in zona agricola, una servitù di elettrodotto e una servitù di passaggio.

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

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso degli immobili staggiti, che tuttavia non sono espressamente esclusi in calce al contratto di locazione.

D.1.19 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

L'immobile bifamiliare non è mai stato costituito in condominio minimo.

D.1.20 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto di vendita sono una civile abitazione con accessori e pertinenze in zona agricola e un frutteto, col fabbricato d'impianto 1976/79, oggetto di ultima compravendita il 18/11/2004.

D.1.21 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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

D.1.22 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 378, subb 1-2-3 CEU e il m.n. 376 CT sono costituiti nell'intera piena proprietà dell'unica unità negoziale staggita e pertanto costituiscono un lotto unico.

D.1.23 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.24 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale (o commerciale)* dell'unità immobiliare oggetto di stima viene ricavata attribuendo un coefficiente di millesimazione a ognuna delle componenti del fabbricato:



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
semint.	scale e ingresso	4,35	1,69	var.	7,35	0,300	2,20
	corridoio	7,56	1,60	2,469	12,12	0,350	4,24
	cantina	4,80	4,36	2,461	20,92	0,450	9,41
	centrale termica	4,80	3,39		16,28	0,400	6,51
piano terra	corte esterna	1,00	2537,00	est.	2537,00	0,005	12,69
	camminamenti esterni	1,00	105,00	est.	105,00	0,010	1,05
	scala esterna 1	0,60	1,20	est.	0,72	0,008	0,01
	scala esterna 2	1,20	1,20	est.	1,44	0,008	0,01
	scala esterna 3	1,20	1,20	est.	1,44	0,008	0,01
	scala esterna 4	2,01	1,29	est.	2,60	0,008	0,02
	scala esterna 5	2,00	1,20	est.	2,40	0,008	0,02
	ingresso	5,44	4,05	6,280	22,06	0,700	15,44
	scala ingresso pT	3,05	1,43	var.	4,37	0,500	2,19
	pranzo-sogg.-	7,51	6,64	2,977	49,84	0,800	39,87
	scala interna 1	0,35	1,12	var.	0,39	0,50	0,20
	corridoio e disbrigo	10,31	2,03	2,986	20,96	0,60	12,58
	scala interna 2	1,13	1,34	var.	1,51	0,50	0,75
	sbarco	0,87	1,34	3,048	1,16	0,60	0,70
	letto 1	4,77	3,18	2,986	15,18	1,00	15,18
	ripostiglio	3,35	3,15	2,987	10,55	0,90	9,49
	letto 2	5,54	5,59	3,048	31,00	0,80	24,80
	bagno 1	3,11	2,08	2,985	6,46	0,90	5,81
	bagno 2	3,11	2,35	2,987	7,29	0,90	6,56
	lavanderia	4,51	4,19	3,856	18,92	0,80	15,14
magazzino-	6,40	8,42	3,3/3,9	53,86	0,50	26,93	
terrazza nord	6,80	7,79	est.	52,92	0,35	18,52	
TOTALE LOTTO EDIFICATO m.n. 378 subb1-2-3 (S1-pT)					3003,72		230,32



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
primo piano	scala ingresso 1p	2,64	1,30	var.	3,43	0,500	1,71
	pianerottolo-ballatoio	2,12	1,95	2,980	4,12	0,550	2,27
	corridoio	8,01	2,26	2,963	18,11	0,700	12,68
	ripostiglio	1,38	1,38	2,963	1,91	0,600	1,14
	sala da pranzo	4,77	4,53	2,961	21,60	0,900	19,44
	cucina	2,89	4,97	2,961	14,33	0,900	12,90
	scala esterna 5 - 1p	2,58	1,12	est.	2,87	0,200	0,57
	poggiolo 1	6,34	1,48	est.	9,37	0,300	2,81
	scala interna 1	0,28	3,71	var.	1,02	0,500	0,51
	salotto	4,75	6,94	2,964	32,98	1,000	32,98
	poggiolo 2	1,50	6,50	est.	9,76	0,30	2,93
	scala interna 2	0,83	1,71	var.	1,41	0,50	0,70
	sbarco	1,15	1,71	2,976	1,97	0,60	1,18
	studio	5,72	4,42	2,960	25,27	1,00	25,27
	disimpegno	4,12	1,47	2,976	6,07	0,60	3,64
	letto 1	5,43	5,60	2,978	30,38	1,00	30,38
	poggiolo 3	1,53	5,54	est.	8,46	0,30	2,54
	bagno 1	3,08	1,94	2,970	5,97	0,90	5,37
	bagno 2	3,08	2,18	2,970	6,71	0,90	6,04
	letto 2	4,52	4,59	2,980	20,74	1,00	20,74
letto 3	4,68	4,29	2,974	20,05	1,00	20,05	
poggiolo 4	1,40	4,62	est.	6,45	0,30	1,94	
TOTALE LOTTO EDIFICATO m.n. 378 sub1 (1p)					252,99		207,81

D.1.25 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione bifamiliare con annessi accessori e con corte esclusiva e da un frutteto di media densità e, pertanto, sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani e dei terreni agricoli, adottando come sistema di comparazione i valori OMI e VAM 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 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.

ESTIMO DEI TERRENI AGRICOLI

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

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

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **A** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **F**) da moltiplicare per la stima unitaria media (espressa in € / ha o in € / m²) per ricavare la



stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie catastale, fornisce il valore di stima peritale.

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

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

D.1.26 - STIME

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in zona extraurbana, in territorio a scarsa densità edilizia, prevalentemente di tipo rurale a Villa Bartolomea (VR) - con riferimento ai dati OMI 2° semestre 2023 - risulta pari a 815 €/m² con riscontro di lieve aumento nel decennio (incremento del 3,16% rispetto al valore OMI 2° semestre 2013), tendenziale stabile.

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO EDIFICATO:

I principali elementi di valutazione che nel compendio edificato sito in via Franzine n. 6 a Villa Bartolomea si discostano dalla media, come risulta dalle analisi specifiche e dalle ricognizioni documentali illustrate sin qui, sono i seguenti:

Immobilie situato ai margini di estesa zona agricola, con rete viaria locale molto povera anche in rapporto ad aree di analoga perifericità (-4%), parametri fondiari ottenuti e legittimati da fondo agricolo molto più esteso di quello pignorato (-3%), il tutto in contrada senza sottoservizi fognari né acquedotto (-3%) e per fabbricato a tutti gli effetti vincolato ad agricolo con relative prescrizioni da apposito prontuario allegato al vigente strumento di piano (-3%) - (cft P = 0,87) Vetustà di fatto quasi cinquantennale dell'insediamento (-16%), comodamente divisibile solo a patto di rilevanti allineamenti nei requisiti igienico-sanitari di destinazione d'uso di due vani al pianterreno e a meno che il conseguente incremento d'indice fondiario non ecceda quanto autorizzato in origine (-3%), spese tecniche per sanatorie edilizie, termini da concordare col responsabile dell'istruttoria (-2%), diritti di segreteria e oblazioni (-2%), discrepanze catastali da definire (-1%), importanti sistemazioni necessarie per le componenti opache dell'involucro ver-



ticale, per le impermeabilizzazioni della terrazza a nord e per la messa a norma della centrale termica (-16%), bassa classe energetica dell'immobile (-3%), solo parzialmente mitigata dall'installazione di due caldaie a pellet e di altrettante macchine a espansione diretta (+1%), non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti, necessitano di rispondenza asseverata (-2%), assenza di termostati (-1%), assenza - al ragguglio peritale - di manutenzione periodica della caldaia (-2%) - (cft S = 0.53)

La disponibilità generale è limitata dal contratto di locazione ultranovennale in essere per tutto il lotto pignorato (-10%) e da servitù di elettrodotto/passaggio, fasce di rispetto (-2%) - (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) risulta:

$$\text{cft C} = (0,87 \times 0,53 \times 0,88) = \mathbf{0,405768}$$

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
m.n. 378	0,87	0,53	0,88	0,405768

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO EDIFICATO

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 unifamiliare con accessorio costituente il lotto unico della presente procedura:

$$\mathbf{V_{T1}} = (815,00 \text{ €/m}^2 \times 0,405768 \times 438,13 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{144.889,99}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V_T=Cx D
m.n. 378	815,00	0,405768	330,70	438,13	144 889,99

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del m.n. 378 risulta:

$$\mathbf{V_{T1}} = \text{€ } 144.889,99 \text{ arrotondato a € } \mathbf{144.900,00}$$

(euro centoquarantaquattromilanovecento/00)



Il valore medio del frutteto si ottiene moltiplicando la superficie catastale del lotto fg. 25, m.n. 376, con superficie complessiva di 4.205 m², per il valore agricolo medio del terreno con la sua classificazione colturale catastale, dedotto dalla tabella dei valori 2021 redatta dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria n. 9 (pianura di Legnago)*.

Attraverso l'utilizzo del dato relativo a *frutteto di media densità*, trattandosi qui di coltura mista come da scheda colturale Avepa (cfr. allegato **E.11**) e adottando un coefficiente di soprassuolo unitario avendo in esame un solo campo con fasce di rispetto, servitù e il peculiare uso in atto, si ricava il seguente valore medio del fondo:

$$V_{Tm,2} = (5,577 \text{ €/m}^2 \times 4.205 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{23.451,29}$$

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL FRUTTETO:

I principali elementi di stima che nel fondo agricolo tenuto a frutteto si discostano dalla media, come risulta anche nelle descrizioni fornite sin qui, sono i seguenti:

Lotto intercluso e sottratto al suo fondo complessivo (-3%) - (cft P = 0,97)

Prospicienza diretta a nord con presa d'acqua dallo scolo Dugalone (+5%) - (cft A = 1,05).

La disponibilità generale è limitata dal contratto di locazione ultranovennale in essere per tutto il lotto pignorato (-10%) e da servitù di elettrodotto/passaggio, fasce di rispetto (-2%) - (cft D = 0,88)

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

$$\mathbf{cft F} = (0,97 \times 1,05 \times 0,88) = \mathbf{0,8963}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
m.n. 376	0,97	1,05	0,88	0,8963

VALORE DI STIMA DEL TERRENO COLTIVATO

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

$$V_{T2} = (23.451,99 \text{ €} \times 0,8963) = \text{€ } \mathbf{21.020,02}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore medio del campo	coeff. correttivo del campo	valore totale €
	V_{mf}	cft F	$V_{Ta}=V_{mf} \times cft F$
m.n. 376	23 451,99	0,8963	21 020,02
VALORE FRUTTETO			21 020,02

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

$V_{T2} = € 21.020,02$ arrotondato a € **21.000,00**

(euro ventunomila/00)

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

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

$V_{T1} + V_{T2} = V_T = 144.900,00 + 21.000,00 = € 165.900,00$

(euro centosessantacinquemilanovecento/00)

QUOTA DI CANONE LOCATIZIO ATTRIBUIBILE AL LOTTO UNICO

Basandosi sui dati di reddito dominicale (terreni agricoli) e di reddito immobiliare (fabbricati) per ognuno dei cespiti contemplati dal contratto ultranovennale di cui al § D.1.11, è possibile ottenere gli estimi catastali di tutte le unità locate:

foglio / mappale	rd / ri [€/anno]	moltiplicatori estimativi	valore catastale Vca [€]
fg 4 mn 34	85,93	93,75	8 055,938
fg 4 mn 195	17,22	93,75	1 614,375
fg 4 mn 197	11,32	93,75	1 061,250
fg 4 mn 198	57,73	93,75	5 412,188
fg 4 mn 422	1,57	93,75	147,188
fg 4 mn 424	0,00	-	0,000
fg 4 mn 426	23,33	93,75	2 187,188
fg 4 mn 428	18,92	93,75	1 773,750
fg 4 mn 430	56,67	93,75	5 312,813
fg 4 mn 11	29,55	93,75	2 770,313
fg 4 mn 14	56,90	93,75	5 334,375
fg 4 mn 196	60,41	93,75	5 663,438
fg 4 mn 12	238,88	93,75	22 395,000
fg 4 mn 107	134,92	93,75	12 648,750
fg 4 mn 111	8,48	93,75	795,000
fg 4 mn 376	80,80	93,75	7 575,000
fg 25 mn 378/1	526,79	115,50	60 844,245



foglio / mappale	rd / ri [€/anno]	moltiplicatori estimativi	valore catastale Vca [€]
fg 25 mn 378/2	215,47	115,50	24 886,785
fg 4 mn 415/2	473,49	126,00	59 659,740
fg 4 mn 427*	0,45	46,875	21,094
fg 4 mn 429*	1,15	46,875	53,906
fg 4 mn 431*	0,53	46,875	24,844

* questi mappali sono imputati alla locazione ultranovennale solo per ½ (metà) della piena proprietà

e quindi proporzionare la quota spettante alla procedura secondo il coefficiente di ripartizione di seguito formulato:

$$\rho_{LU} = \frac{V_{ca,LU}}{\sum_{i=1}^{22} V_{ca,i}} = 0,408811702$$

dove:

$V_{ca,LU}$: è il valore catastale calcolato per i beni pignorati applicando i moltiplicatori di legge, che risulta pari a € 93.306,03;

$V_{ca,i}$: sono i valori catastali dei diciotto cespiti contemplati dal contratto di fittanza conferito, ottenuti applicando i moltiplicatori di legge, che sommati sono pari a € 228.237,18.

Applicando il ripartitore così calcolato, si ottiene che la quota d'affitto di pertinenza è pari a $0,408811702 \cdot 8.400,00 = \underline{\underline{3.434,02 \text{ €/anno}}}$.

VALORE LOCATIVO DEL LOTTO UNICO

Il valore totale di stima della villa bifamiliare con pertinenze e accessori, oltre che del frutteto, come già ricavato – con stima unitaria di €/m² 330,70, inferiore alla media di categoria OMI per ville e villini in condizioni normali a Villa Bartolomea, pari a €/m² 815,00 – corrisponde a un fabbricato e a un campo **in condizioni accettabili**.

Il *valore locativo unitario specifico* l_u , riferito in proporzione al *valore unitario medio* l_{md} di abitazioni in condizioni normali a Legnago di €/m² 1.130,00 – ossia nel Comune limitrofo più vicino in cui venga tabellato tale valore specifico, dati OMI 2° semestre 2023 – pari a 5,25 €/m² lordo/mese, risulta dalla formula (*valore locativo unitario medio* €/m² lordo/mese x *C stima unitaria* €/m² x *1/D valore medio OMI* €/m²):

$$l_u = (5,25 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 330,70 \text{ €/m}^2 \times 1/1.130,00 \text{ €/m}^2) = \text{€/m}^2 \text{ lordo/mese } \underline{\underline{1,53644}}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo unitario €/m ² /mese	stima unitaria specifica €/m ²	valore medio rilevato €/m ²	valore locativo specifico €/m ² /mese
	I_{md}	C	D	$I_U = I_{md} \times C/D$
m.n. 378	5,25	330,70	1 130,00	1,53644

Il valore locativo annuale L_U dell'abitazione bifamiliare con accessori e aree scoperte esclusive a Villa Bartolomea risulta pertanto dalla formula (I_U valore locativo specifico €/m²/mese x n. mesi x S_{UL} superficie utile lorda m²) dove la superficie utile lorda del fabbricato - secondo i criteri OMI - è la superficie dell'unità al lordo dei muri perimetrali che, nel caso in esame, corrisponde alla superficie virtuale d'estimo, la quale tiene conto di tutte le componenti edilizie coinvolte (m.n. 378), quindi la superficie utile lorda S_{UL} di riferimento per il contratto d'affitto del 2024 risulta $S_{UL_{app,gr}} = 144.889,99/330,70 = \text{m}^2$ **438,13** e infine:

$$L_U = (1,53644 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 438,13 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{8.077,93}$$

da cui si ricava anche la rendita lorda r dalla formula (L_U valore locativo annuale €/anno / / V_{T1} valore totale stimato x 100): $r = (8.077,93 \text{ €/anno} / 144.889,99 \text{ €} \times 100) = \mathbf{5,5752\%}$.

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo specifico €/m ² /mese	n. mesi	superficie lorda m ²	VALORE LOCATIVO annuale €/anno	valore totale €	RENDITA lorda %
	I_U	m	S_{UL}	$L_U = I_U \times m \times S_V$	V_{T1}	$r=L_U/E \times 100$
m.n. 378	1,53644	12	438,13	8 077,93	144 889,99	5,5752

In sintesi, sulla base dei dati OMI 2023, al valore locativo di 8.077,93 €/anno, quindi con canone mensile di 673,16 €/mese, corrisponde la percentuale del 5,5752% del valore stimato dell'abitazione con accessori e terreno agricolo pignorati, costituente il congruo saggio di capitalizzazione atteso. Alla superficie a frutteto, come emerge da riscontri comparativi sui contratti agricoli correntemente stipulati, con queste metrature e questo soprassuolo si possono attribuire annui **€ 250,00** (duecentocinquanta//00) a titolo di equo canone. Per seguire un approccio conservativo alla valutazione, nel prosieguo il problema della congruità sarà riferito al solo lotto edificato.



VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE CONTRATTUALE

Considerato il canone contrattuale 2024 di € 3.155,23 annui come da regime fiscale concordato sul solo lotto edificato e adottando il saggio di capitalizzazione L_U (*rendita lorda*) del 5,5752%, si ottiene il valore dell'abitazione con accessori e aree scoperte nel 2024 pari a € 56.594,02, molto inferiore al valore stimato.

Ai sensi dell'art. 2923 c.c., la verifica di congruità del contratto d'affitto (allegato **E.11**) va riferita alla quota di 2/3 (due terzi) del saggio di capitalizzazione L_U (*rendita lorda*) – quindi corrispondente al *canone minimo* L_{min} risultante dalla formula (L_U *valore locativo annuale €/anno* x k *coefficiente di congruità*): $L_{min} = (8.077,93 \text{ €/anno} \times 2/3) = \text{€/anno } 5.385,29$

da cui si ricava la rendita minima r_{min} dalla formula (L_{min} *canone minimo annuale €/anno* / V_{T1} *valore totale stimato* x 100): $r_{min} = (5.385,29 \text{ €/anno} / 144.899,99 \text{ €} \times 100) = 3,71655\%$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	valore locativo annuale €/anno	coefficiente di congruità	CANONE MINIMO €/anno	valore totale €	RENDITA MINIMA %
	L_U	k_{min}	$L_{min} = L_U \times k_{min}$	V_{T1}	$r_{min} = L_{min} / (V_T \times 100)$
m.n. 378	8 077,93	2/3	5 385,29	144 899,99	3,71655

In conclusione, il canone contrattuale di 3.155,00 €/anno risulta incongruo anche capitalizzando la rendita minima r_{min} di $(5,5752 \times 2/3) = 3,71655\%$ per un valore attuale non superiore al valore minimo V_{min} risultante dalla formula: (CT *canone contrattuale €/anno* / r_{min} *rendita minima* / 100): $V_{min} = (3.155,23 \text{ €/anno} / 0,0371655) = \text{€ } 84.896,75$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	rendita lorda %	coefficiente di congruità	RENDITA MINIMA %	canone totale €/anno	VALORE MINIMO €
	r	k_{min}	$r_{min} = r \times k_{min}$	CT	$V_{min} = CT / (r_{min} / 100)$
m.n. 378	5,5752	2/3	3,71655	3 155,23	84 896,75

Poiché il valore minimo V_{min} di € 84.896,75 ricavato ex art. 2923 c.c. risulta **inferiore** al valore dell'unità immobiliare pignorata V_{T1} pari a € 144.383,25 stimato dal sottoscritto perito, **il contratto di locazione risulta tecnicamente incongruo anche prescindendo dal frutteto.**



*Sulla base di quanto dedotto in sede d'estimo, risultando incongruo il canone stabilito, il contratto d'affitto ultranovennale trascritto il 04/03/2024 e precisato il 20/03/2024, relativo tra le altre alle unità allibrate al fg. 25 CEU di Villa Bartolomea, m.n. 378 subb 1, 2 e 3, catt. A/7, C/2 ed E, e m.n. 376, frutteto, risulta **non opponibile** alla procedura.*

D.1.27 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che sussiste la necessità d'interventi tecnici per regolarizzare la situazione catastale e amministrativa del fabbricato staggito e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni sono ordinarie, oltre ai gravami pendenti per rimesse a nuovo del compendio e stato d'uso in essere, si può ritenere che l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni pignorati risulti adeguatamente presidiata dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.28 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado per vetustà dell'edificio e delle condizioni d'uso dell'abitazione con accessori e corti esterne esclusive staggite e dei relativi impianti, nonché del frutteto intercluso a nord, si conferma il valore della stima.

$V_T = 144.900,00 + 21.000,00 =$ arrotondato a € **165.900,00**
(euro centosessantacinquemilanovecento/00)



RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA NETTO

Intera piena proprietà di un'abitazione bifamiliare – attestata al pianterreno e al primo piano – con annessi accessori al sottostrada, corte esterna esclusiva e frutteto intercluso a nord nell'ambito di zona rurale, composto da (sub 1 – pT) ingresso con vano scala, soggiorno/cucina e terrazza; (sub 1 – 1p) corridoio, salotto, studio, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre stanze da letto e quattro poggiali; (sub 1 – S1) scala, corridoio, cantina e centrale termica; (sub 2) corridoio e disbrigo, due stanze da letto, due bagni, ripostiglio, lavanderia e magazzino, il tutto con ingressi pedonali e carraio fronte strada sito a Villa Bartolomea (VR) e così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Villa Bartolomea (VR), C.T. - fg. 25

m.n. 376 - FRUTTETO di classe 1 - 4.205 m² – partita speciale 1

m.n. 378 - ENTE URBANO - eu/p - 2.950 m² – partita speciale 1

Comune di Villa Bartolomea (VR), C.E.U. - fg. 25

m.n. 378 sub 1 - cat. A/7 - cl. 2^a - vani 8,5 - sup. m² 284 - rd. € 526,79 - piano S1-T-1

m.n. 378 sub 2 - cat. C/2 - cl. 2^a - 149 m² - sup. m² 165 - rd. € 215,47 - piano T

m.n. 378 sub 3 - cat. E - bene comune non censibile - partita speciale A - corte esclusiva

Valore di stima della quota di 1/1 della piena proprietà: **€ 165.900,00**

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, 27 Agosto 2024

il perito estimatore incaricato



E - ALLEGATI

- E.01** - Titolo di provenienza del bene: atto di compravendita del 18/11/2004 n. 125296 rep. notaio MACCHI, riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] anche degli immobili in Comune di Villa Bartolomea, CEU fg. 25, m.n. 378 subb 1, 2 e3 - catt. A/3-C/2 e CT fg. 25, m.n. 376 - *frutteto*
- E.02** - Certificato di stato libero da parte dei Servizi demografici di Villa Bartolomea
- E.03** - Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.04** - Stato di famiglia storico dell'esecutato
- E.05** - Visura CCIAA storica e integrata di [REDACTED]
- E.06** - Mappe e planimetrie catastali
- E.06.1 - brano mappale fg. 25 elaborato in scala 1:2000
 - E.06.2 - planimetrie catastali di raffronto in scala 1:200
 - E.06.3 - estratto di mappa completo
 - E.06.4 - planimetrie catastale attuali dep. 09/04/1993
 - E.06.5 - elaborato planimetrico attuale dep. 09/04/1993
 - E.06.6 - elenco subalterni m.n. 378
- E.07** - Estratti storici del Catasto
- E.07.1 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 25, m.n. 378 sub 1
 - E.07.2 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 25, m.n. 378 sub 2
 - E.07.3 - n. 1 visura storica fabbricati fg. 25, m.n. 378 sub 3
 - E.07.4 - n. 1 visura storica terreni fg. 25, m.n. 378
 - E.07.5 - n. 1 visura storica terreni fg. 25, m.n. 376
- E.08** - Ispezione ipotecaria aggiornata al 16/08/2023
- E.09** - Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.09.1 - CDU emesso dal caposettore Edilizia Privata e Urbanistica di Villa Bart. in data 10/07/2024
 - E.09.2 - stralcio NTO del P.I. 04/2024, artt. 62/64 - pagg. 49/53, *zona E1 – ambiti di territorio agricolo integro*
 - E.09.3 - stralcio NT del P.A.T.I. 11/2009, artt. 40/41 - pagg. 125/126, *ambito territoriale omogeneo 7/A – Ambito rurale delle bonifiche ovest*
 - E.09.4 - *prontuario per gli interventi edilizi in zona agricola* allegato al vigente strumento di piano
- E.10** - Titoli Abilitativi reperiti in UTC
- E.10.1 - licenza di costruzione prot. n. 797 del 30/03/1976
 - E.10.2 - concessione edilizia n. 10/94 del 07/02/1994
 - E.10.3 - permesso di abitabilità n. 10/94, prot. n. 1411/III del 05/03/1994
 - E.10.4 - concessione edilizia n. 7/95 dell'08/02/1995
 - E.10.5 - denuncia d'inizio attività n. 21/2002, prot. n. 2854 del 20/03/2002
- E.11** - Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.11.1 - contratto di locazione ultranovennale del 14/02/2023, registrato e trascritto il 04/03/2024
 - E.11.2 - ricevuta di registrazione del contratto di locazione all'AdE
 - E.11.3 - piani colturali Avepa m.n. 376 dal 2008 a oggi
- 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
Valori agricoli medi provincia di Verona anno 2021 pubblicati dall'Ag. delle ENTRATE

