

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 153/2021 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]
c o n t r o

[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Massimo Caldana

Data giuramento: 15.10.2021

Udienza: 28.09.2022

RELAZIONE TECNICA

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona

tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com – s.ioriodemarco@legalmail.it



TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare **n° 153/2021 R.G.**

[REDACTED]
[REDACTED]
c o n t r o

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Massimo Caldana

Data giuramento: 15.10.2021

Udienza: 28.09.2022

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,

la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **15.10.2021**, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza stessa si pregia di redigere la presente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi:

RELAZIONE PERITALE

in risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione.

V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 27.04.2022 alle ore 09:45, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

Il 30.11.2021 è stato effettuato il sopralluogo dal C.T.U. accompagnato dal custode avv. Paolo Malizia presso i beni oggetto della presente E.I.

*Si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento il C.T.U. prevede la divisione in **DUE LOTTI**: LOTTO N. 1 (pag. 3 – 21) e LOTTO N.2 (pag. 14 – 31).*



LOTTO N. 1

COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA (VR), VIA A. MESSEDAGLIA N. 271

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Opificio

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n.271, piano T.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 04.05.2021, al n. 19077 R.G. e n. 13767 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 1778 notificato in data 07.04.2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

1. la **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** sui seguenti beni:

- o **C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr**
Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T;

2. la quota di 49/100 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

- o C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;
- o C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/2, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;
- o C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;
- o C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 6 – bene comune non censibile

Si dichiara che **vi è piena corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa *nota di trascrizione* rispetto ai dati attuali.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.



3. DATI CATASTALI DEI BENI

Opificio

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n.271, piano T.

Per quanto riguarda il Catasto fabbricati, si precisa quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto, alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987, risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sez. B, foglio 10, mappale:

141 graffato mappale 496, cat. D/1, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T.

In seguito a variazione per ampliamento del 27.06.1988 in atti dal 17.11.1989 (n. 5899/1988) l'unità era così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 52, mappale

141, sub. 1, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T.

In seguito a variazione del classamento del 27.06.1988 in atti dal 17.06.1999 (n. 5899.1/1988), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 52, mappale:

141, sub. 1, cat. D/1, R.C. € 10.329,14/ L. 20.000.000, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T.

Per quanto riguarda il Catasto Terreni, si precisa quanto segue:

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 17.04.1987 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 52, mappale:

141, ente urbano, sup. 00 ha 27 are 17 ca.

In seguito a tabella di variazione del 19.09.2006 prot. n. VR057643U, in atti dal 19.09.2006 (n. 57643U.1/1988), veniva soppresso il mappale 546 e l'area risulta così censita:

Catasto Terreni, foglio 52, mappale:

141, ente urbano, sup. 00 ha 32 are 17 ca, R.D. -, R.A. -.

- Il **mappale 141** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 297, mn. 991, mn. 274, mn. 275, mn. 878 e mn. 333.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.



4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 28.04.1997 rep. n. 83502 del notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 12.05.1997 ai nn. 14231 RG e 10570 RP, con il quale il [REDACTED] è divenuto intestatario dell'intera quota di piena proprietà.

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

5. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/1 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà** del [REDACTED]

6. DESCRIZIONE BENI

Il bene in questione consiste di un lotto edificabile di 3.217,00 mq. circa inserito nel centro storico di Villafranca di Verona al civico 271 di via Messedaglia e identificato al CT al foglio 52, mapp.n. 141.

La zona in cui sorge l'immobile è caratterizzata da un denso tessuto edificato tipico dei centri storici mediamente di tre/quattro piani fuori terra con destinazioni dal residenziale, al commerciale e direzionale. La disponibilità di parcheggi è discreta e la rete viaria è particolarmente trafficata sulla via Messedaglia che costituisce una delle arterie principali del centro abitato.

Il lotto confina ad est con la ferrovia ed è accessibile attraverso una strada privata sulla quale grava un diritto di passo a favore del mapp.141. Su tale lotto insiste un fabbricato artigianale e identificato catastalmente al CF al foglio 52, mapp.n. 141 sub.1 e una cabina Enel identificata al sub.2: l'area scoperta - corte - (b.c.n.c ai sub.nn. 1 e 2) è identificata al sub.3.



Si precisa che la cabina Enel non è oggetto di pignoramento pur essendo di proprietà del

Il fabbricato si sviluppa in gran parte in aderenza al confine sud mentre una piccola porzione è posta sul confine a nord-ovest; è realizzato con struttura in muratura e ferro e con copertura miste in eternit: a shed, a doppia falda e a volta a botte per la porzione di fabbricato posta a nord-ovest. Una serie di tettoie con struttura in ferro sono infine addossate al prospetto nord. Si precisa che anche parte del rivestimento è in eternit.

Attualmente il fabbricato è stato diviso in modo rudimentale in diverse unità per consentire più locazioni. Il fabbricato nel complesso si presenta in condizioni pessime.

Non è stato possibile stabilire la data di realizzazione del fabbricato né tantomeno individuare presso il Comune di Villafranca un titolo autorizzativo, a tale proposito si precisa che la pratica di condono menzionata nell'*atto di compravendita del 28.04.1997 rep. n. 83502 del notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 12.05.1997 ai nn.14231 RG e 10570 RP*, non corrisponde all'unità in questione. Da una ricerca effettuata presso il Catasto si è stabilito che l'edificio esisteva già intorno al 1955 anche se non è stato possibile risalire alla reale consistenza ma solo alla sagoma in mappa. Considerando che nel centro storico è richiesta la dimostrazione dell'esistenza dei fabbricati ante '42 e che il CTU non ha trovato la documentazione che attestasse ciò si ritiene che l'edificio debba essere completamente demolito.

L'intero edificio consta di una superficie coperta di 1.855,00 mq. circa mentre l'area scoperta è di 1.362,00 mq. circa parte pavimentata in battuto di cemento e parte in ghiaia, recintata con muretto in ca di varie altezze con soprastante rete metallica in pessime condizioni.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Villafranca di Verona non è emersa nessuna pratica edilizia che ne dimostrasse la regolarità edilizia; a seguito di indagine presso il Catasto è emerso che il fabbricato insistente su quel mappale (*attuale C.T. foglio 52, mapp.141*) esisteva già intorno all'anno 1955 anche se non è possibile stabilire quale fosse la corretta consistenza volumetrica ma solo la sagoma rappresentata in mappa. Non è stato possibile stabilire se il fabbricato in questione fosse ante '42 come richiesto per i fabbricati insistenti in zona Centro Storico. Per dimostrare l'eventuale anteriorità al 1942 sarà necessario produrre una Dichiarazione sostitutiva ed una perizia da parte di un



tecnico abilitato; qualora la regolarità edilizia non fosse dimostrabile per tale fabbricato è prevista la demolizione totale.

Nel Piano degli Interventi vigente il lotto su cui insiste il fabbricato in questione è inserito in **“Zona A” – Centro Storico - art. 56 NTO (All. I)** ed è incluso in un *comparto complessivo* costituito da *quattro sub-comparti*. Il sub comparto relativo al bene in questione, indipendentemente dall'irregolarità del fabbricato esistente, prevede una **volumetria assegnata di 6.200 mc. con un'altezza massima consentita di nuovo costruito di 7,50 mt.** L'ambito è da assoggettare a **PUA (Piano Urbanistico Attuativo)** normato artt. 7,8 e 10 delle NTO del P.I. e dovrà prevedere un *Progetto di Coordinamento Urbanistico* attraverso il quale andranno stabiliti gli standard complessivi necessari da distribuire nei diversi sub-comparti. Solo successivamente ciascun sub-comparto potrà procedere autonomamente secondo un progetto architettonico specifico e quindi con una pratica di Permesso di Costruire. Il fabbricato che si potrà realizzare nel lotto in questione dovrà rispettare le distanze dai confini (5,00 mt.) e dagli altri fabbricati (10,00 mt) come previsto dal Codice Civile e pertanto non ricalcherà la sagoma del fabbricato esistente che attualmente non rispetta tali distanze. Le NTO in tale comparto non prevedono limitazioni di destinazione urbanistica e pertanto ammettono sia la residenza che le attività commerciali, artigianali e direzionali purché compatibili con la destinazione residenziale. Su tale lotto insiste una **fascia di rispetto di 10,00 mt. della ferrovia (DPR 753/1980) - art. 30** che confina ad Est e pertanto non sono ammesse costruzioni in tale fascia; entro i 30 mt dalla strada ferrata le nuove costruzioni sono soggette ad autorizzazione da parte di RFI (Rete Ferroviaria Italiana). Tale lotto ricade inoltre in area sottoposta a vincolo idrogeologico - **fascia di rispetto dei Pozzi idropotabili (D.Lgs n. 152/2006) - art. 39 (All. I)** che prescrive il limite di costruzione a – 3,00 mt. dal piano di campagna non ammettendo quindi più piani interrati.

L'accesso al lotto avviene da Via Messedaglia attraverso una strada privata gravata da un diritto di passo meglio specificato nell'atto di Compravendita Rep. 55064 del 26.02.1992 del notaio Tuccillo Luigi, trascritto a Verona il 13.03.1992 R.P. n. 6926 e R.G. n. 8723 (All.i).

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U. dichiara che dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare lo stato attuale dell'immobile che non è però confrontabile con nessuno stato autorizzato in quanto non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa a tale immobile. A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Villafranca ed il Catasto risulta che il



fabbricato – Lotto 1 – sia stato costruito senza titolo autorizzativo e che pertanto vada prevista la demolizione totale.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile è attualmente utilizzato in parte dal [REDACTED] in parte dalla [REDACTED]

L'immobile è pertanto locato come segue:

A. [REDACTED] una superficie di capannone di 68,00 mq circa con contratto di locazione n. 004613 serie 3 – id. telematico: G0203L004613000HK del 2002 della durata di 6 anni dal 01.02.2002 al 31.01.2008 con un canone annuo di € 2.478,99 (duemilaquattrocentosettantotto//99 euro) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 206,58 (duecentosei//58). Il contratto è stato prorogato e l'attuale scadenza è il 31.01.2026. Il canone è opponibile all'esecuzione e il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione sia da ritenersi **"congruo"**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa la porzione di immobile di cui al presente lotto è da considerarsi conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi congruo ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c.**

B. [REDACTED] una superficie di 300,00 mq circa con contratto di locazione n. 5500 registrato a Verona 1 il 04.06.2012, della durata di 6 anni dal 01.06.2012 al 30.04.2018 con tacito rinnovo e con un canone annuo di € 1.800,00 (milleottocento//00 euro) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 150,00 (centocinquanta//00 euro). Il contratto è stato prorogato alle medesime condizioni per altri 6 anni e l'attuale scadenza è il 30.04.2024. Il canone è opponibile all'esecuzione e il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione sia da ritenersi **"vile"**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa la porzione di immobile di cui al presente lotto è da considerarsi non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè



per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca di Verona, gli osservatori del mercato immobiliare di Villafranca di Verona e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si precisa che il CTU ha determinato il valore di mercato del lotto edificabile partendo dalla sua *reale consistenza di 3.217,00 mq* e dalla *capacità edificatoria di 6.200,00 mc.* che le è stata assegnata dal Piano degli Interventi vigente; da tali valori ne consegue un *indice edificatorio di 1,93 mc/mq. (6.200/3.217=1,93)* anche se va precisato che parte del lotto sarà oggetto di cessione per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Ai fini della valutazione vanno evidenziati tre aspetti penalizzanti che sono la presenza della ferrovia ad est, l'accesso al lotto da una stretta strada privata con diritto di passo e il vincolo idrogeologico; l'aspetto interessato da un punto di vista commerciale è la posizione del lotto nel centro storico, a pochi passi dal Castello di Villafranca.

Il valore di mercato stabilito è stato poi decurtato delle spese necessarie alla demolizione del fabbricato esistente e allo smaltimento dei materiali alle discariche oltre alle spese necessarie allo smaltimento dell'eternit presente attualmente nel lotto.

9.2 Valutazione Lotto n. 1

Il **Valore venale di mercato del lotto edificabile libero da immobili** nell'aprile 2022 è il seguente:

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	=====	=====	=====	€ 700.000,00



9.3 Adeguali e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€ 329,00
Spese di regolarizzazione	€ 0,00
Spese di demolizione dei fabbricati esist. e smaltimento materiale	€ 80.000,00
Spese di smaltimento eternit	€ 75.000,00
Spese condominiali	€ 0,00
Totale:	€ 155.329,00

9.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "lotto edificabile libero da immobili" con i dovuti arrotondamenti – aprile 2022.

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 700.000,00 (settecentomila/00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 700.000,00 - € 155.329,00 = € 544.671,00

€ 545.000,00 (cinquecentoquarantacinquemila/00).

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 22.04.2022 -

10.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Servitù di passaggio meglio specificata nell'atto di compravendita Rep. n. 55064 del 26.02.1992 del notaio Tuccillo Luigi, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 26.02.1992 al n. 6926 R.G. e 8723 R.P.

- o a favore: del bene identificato al C.T. del Comune di Villafranca di Verona, Fg. 52, mn. 141.

10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 04.05.2021, al n. 19077 R.G. e n. 13767 R.P. a favore di

_____ in forza di verbale di pignoramento n. rep. 1778 notificato in data 07.04.2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

- o la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14 €, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T;
- o la quota di 49/100 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:



- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;
- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;
- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;
- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 6 – bene comune non censibile

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 16.02.2006 ai nn. 6722 R.G. e 1815 R.P. per l'importo complessivo di € 600.000,00 (seicentomila//00 Euro), di cui € 300.000,00 (trecentomila//00 Euro) per capitale, iscritta in dipendenza di concessione a garanzia di apertura di credito del 03.02.2006 rep.n. 86505/5856 del notaio Salvo Antonio

- a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

gravante per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 52, mn. 141 sub. 1.

11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione è sito nel Comune di Villafranca di Verona al civico n. 271 di via Messedaglia e consiste in un lotto edificabile con volumetria assegnata con capannoni insistenti su di esso privi di titolo abilitativo e per i quali si prevede la demolizione.

Opificio

- **C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr**

Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n.271, piano T.

- Il **mappale 141** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 297, mn. 991, mn. 274, mn. 275, mn. 878 e mn. 333.



- L'attuale intestazione secondo i RR.II. è:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

- STIMA "**lotto edificabile libero da immobili**" a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti* – aprile 2022

Quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 700.000,00 (settecentomila//00).

Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

(€ 700.000,00 - € 155.329,00 = € 544.671,00)

€ 545.000,00 (cinquecentoquarantacinquemila//00).

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 26.04.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco.



12. PLANIMETRIE CATASTALI

C.F. Comune di Villafranca di Verona, fg. 52, mn. 141, sub.1

Data presentazione: 27/06/1988 - Data: 21/10/2021 - n. T334839 - Richiedente: [REDACTED]

MODALITA' F. 19, art. 49	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>VILLAFRANCA</u> via <u>A. MESSEDAGLIA</u> civ. n. <u>275</u>		
PIANO TERRA		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:500		
Dichiarazione di N.C. ☐ Domanda di variazione ☒ Identificativi catastali n. <u>del sub 1</u>	Compilata dal GEOMETRA Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VERONA n. <u>1073</u> data <u>06.06.88</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/06/1988 - Data: 21/10/2021 - n. T334839 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L.949) - < Foglio: 52 - Particella: 141 - Suballoggio: 1 >
 VIA ANGELO MESSEDAGLIA n. 271 piano: T;

LOTTO N. 2

COMUNE DI VILLAGRANCA DI VERONA, VIA CALURI N. 89

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Abitazione

C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;

Magazzino

C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/2, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;

Autorimessa

C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;

Bene comune non censibile

C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5 – bene comune non censibile.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 04.05.2021, al n. 19077 R.G. e n. 13767 R.P. a favore di

, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 1778 notificato in data 07.04.2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

- o C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr
Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14 €, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T;

la quota di 49/100 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:

- o C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;
- o C.F. del Comune di Villagraanca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/2, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;



- **C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr**
Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq,
R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;
- **C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr**
Foglio 23, mn. 27, sub. 6 – bene comune non censibile.

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione rispetto ai dati attuali.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. DATI CATASTALI DEI BENI

Abitazione

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;

Magazzino

C.F. del Comune di Villafranca di Verona – Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/2, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;

Autorimessa

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;

Bene comune non censibile

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5 – bene comune non censibile.

Per quanto riguarda il Catasto fabbricati, si precisa quanto segue:

Fg. 23 mn. 27 sub. 3

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 27.06.1991, in seguito a variazione di perimetro e classamento in data 03.05.1999 (n. 5662/1991), risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, Località Caluri n. 89, piano R-S.

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, R.C. € 1.129,75/ L. 2.187.500, Località Caluri n. 89, piano R-S.



In seguito a variazione per bonifica identificativo catastale del 22.05.2013 prot. VR0163320 (n. 84518.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, R.C. € 1.129,75, Località Caluri n. 89, piano R-S.

In seguito a variazione per codifica piano incoerente del 18.06.2014 prot. VR0153934 (n. 77019.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, R.C. € 1.129,75, Località Caluri n. 89, piano S1-T.

In seguito a variazione della toponomastica del 10.11.2014 prot. VR0407578 (n. 275954.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, R.C. € 1.129,75, Via Caluri n. 89, p. S1-T.

In seguito a variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq R.C. € 1.129,75, Via Caluri n. 89, piano S1-T.

Fg. 23 mn. 27 sub. 4

L'unità immobiliare in oggetto alla data dell'impianto meccanografico del 17.04.1987), risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, Località Caluri n. 89, piano S.

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, R.C. € 295,00 / L. 571.200, Località Caluri n.89, piano S.

In seguito a variazione per bonifica identificativo catastale del 22.05.2013 prot. VR0163327 (n. 84523.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, R.C. € 295,00, Località Caluri n. 89, piano S.

In seguito a variazione per codifica piano incoerente del 18.06.2014 prot. VR0153935 (n. 77020.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, R.C. € 295,00, Località Caluri n. 89, piano T.



In seguito a variazione della toponomastica del 10.11.2014 prot. VR0407579 (n. 275955.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, R.C. € 295,00, Via Caluri n. 89, piano T.

In seguito a variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 12 mq, R.C. € 295,00, Via Caluri n. 89, piano T.

Fg. 23 mn. 27 sub. 5

L'unità immobiliare risulta essere stata costituita per ampliamento in data 27.06.1991 in atti dal 02.08.1999 (n. 5663.1/1991) e risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 5, cat. C/2, cl. 6, 53 mq, Località Caluri n. 89, piano T.

In seguito a variazione del quadro tariffario del 01.01.1992, l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:

27, sub. 5, cat. C/2, cl. 6, 53 mq, R.C. € 101,28/Lire 196.100, Località Caluri n.89, piano T.

In seguito a variazione per bonifica identificativo catastale del 22.05.2013 prot. VR0163330 (n. 84526.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 5, cat. C/2, cl. 6, 53 mq, R.C. € 101,28, Località Caluri n. 89, piano T.

In seguito a variazione della toponomastica del 10.11.2014 prot. VR0407580 (n. 275956.1/2014), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 5, cat. C/2, cl. 6, 53 mq, R.C. € 101,28, Via Caluri n. 89, piano T.

In seguito a variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 5, cat. C/2, cl. 6, 53 mq, sup.cat. 64mq, R.C. € 101,28, Via Caluri n. 89, piano T.

Fg. 23 mn. 27 sub. 6

L'unità immobiliare (bene comune) risulta essere stata costituita per caricamento accessori comuni in data 27.06.1991 in atti dal 02.08.1999 (n. 5663.2/1991) e risultava così censita:

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana C, foglio 3, mappale:



27, sub. 6, Località Caluri n. 89 - corte;

In seguito a variazione per bonifica identificativo catastale del 22.05.2013 prot. VR0163335 (n. 84529.1/2013), l'unità risultava così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 6, Località Caluri n. 89 – bene comune non censibile.

In seguito a variazione della toponomastica del 10.11.2014 prot. VR0407580 (n. 275956.1/2014), l'unità risulta così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 23, mappale:

27, sub. 6, Via Caluri n. 89 – bene comune non censibile.

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 17.04.1987 era così identificata:

Catasto Terreni, foglio 23, mappale:

27, fu d accert., sup. 00 ha 36 are 00 ca, R.D. -, R.A. -.

In seguito a tipo mappale del 10.11.2004 (n.1131.1/1983), il mappale risultava così identificato:

Catasto Terreni, foglio 23 mappale:

27, ente urbano, sup. 00 ha 36 are 00 ca, R.D. -, R.A. -.

In seguito a tipo mappale del 10.11.2004, prot. n. VR0054080 (n. 54080.1/1991), il mappale risulta così identificato:

Catasto Terreni, foglio 23, mappale:

27, ente urbano, sup. 00 ha 36 are 00 ca, R.D. -, R.A. -.

- Il **mappale 27** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 36, mn. 104, Via Caluri.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 31.01.1992 rep. n. 54619 del notaio Tuccillo Luigi di Villafranca di Verona, trascritto a Verona il 12.02.1992 ai nn. 5709 RG e 4712 RP, con il quale il [REDACTED] è divenuto intestatario della quota di 49/100 di piena proprietà.



ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

5. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **49/100 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà del** [REDACTED]
[REDACTED]

6. DESCRIZIONE BENI

Il bene in questione consiste in un fabbricato residenziale unifamiliare con autorimessa e vani accessori al piano interrato ed un'area esterna di pertinenza adibita a giardino con due fabbricati accessori posti sul confine est, il tutto sito nel Comune di Villafranca di Verona al civico n. 89 di Via Caluri. Sia l'accesso pedonale che i due carrabili sono posti sulla via Caluri: il primo avviene da un cancello a battente in ferro ed i secondi attraverso due cancelli in ferro scorrevoli e meccanizzati.

La località Caluri, in cui sorge l'immobile, è prettamente residenziale ed è posta a nord-est rispetto al centro abitato di Villafranca e a soli 2 km in linea d'aria dall'aeroporto di Verona; è caratterizzata da costruzioni residenziali unifamiliari bi-trifamiliari che si sviluppano principalmente su due piani fuori terra, da ampi spazi verdi, discreta disponibilità di parcheggi e assenza di servizi. La rete viaria è molto trafficata sull'adiacente viale Postumia e mediamente trafficata sulla via Caluri.

Il fabbricato è inserito nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Villafranca – Vr - all'interno della **Zona E - Agricola**. (All. I)

L'edificio è realizzato in calcestruzzo armato nell'interrato mentre il piano fuori terra in muratura portante in ca con tamponamenti in laterizio; il solaio è in latero-



cemento con travetti a traliccio ed interposto laterizio. La copertura è a falde inclinate in c.a. e manto in coppi. I fori delle finestre sono riquadrati in pietra scura e il basamento rivestito della medesima pietra nel prospetto ovest e in parte di quelli nord e sud. I muri esterni sono intonacati con finitura a civile e tinteggiati di colore bianco.

- L'abitazione – (C.F.- Foglio 23, mapp.n° 27, sub. 3), si sviluppa su un piano fuori terra ed un piano interrato. Il *piano terra* si compone di un ampio soggiorno-pranzo con un camino funzionante, una cucina, due bagni finestrati e tre camere da letto di cui due matrimoniali. Attraverso una scala interna rivestita in marmo si accede al *piano interrato* composto da quattro locali accessori che durante il sopralluogo erano destinati a cucina, taverna, deposito/ripostiglio, con accesso dalla rampa carrabile esterna, ed uno studio anch'esso accessibile dall'esterno; si aggiungono un bagno, un centrale termica ed un ripostiglio e un garage con cantina annessa. Al garage si accede sia da ovest attraverso due basculanti e da est attraverso un unico accesso con chiusura scorrevole.

- L'intero edificio è circondato da un **giardino pertinenziale esclusivo di 3.064,00 mq. circa** – (C.F.- Foglio 23, mapp.n° 27, sub. 6) completamente recintato con muretto in ca di varie altezze con soprastante ringhiera metallica lungo la via Caluri e per una ridotta porzione a nord e sud mentre la restante porzione presenta una rete metallica posata sopra il muretto.

L'unità *abitativa* consta di **208,16 mq.comm.** circa al piano terra e complessivamente tra piano terra e piano interrato di **313,36 mq.comm.**

L'altezza interna del piano terra è pari a 3,05 m circa mentre al piano interrato l'altezza del garage è di 3,50 mt. e quella del restante interrato è di 2,40 m. a 2,95 m. circa.

La pavimentazione della zona giorno al piano terra è in marmo e quella della zona notte in legno ad eccezione dei bagni dove in uno la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti sono in ceramica formato 25 x 30 e nell'altro sempre in ceramica formato 25 x 25. Al piano interrato la pavimentazione è in ceramica formato 25 x 25 ad eccezione del locale ripostiglio/magazzino in cui è in marmo 30 x 25. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in ceramica formato 20 x 20 e l'autorimessa in grès formato 35 x 35. La pavimentazione esterna nei balconi e nel portico è in grès in vari formati.

L'impianto di riscaldamento, privo di certificato di conformità, è autonomo ed è alimentato da caldaia a legna posta nel vano tecnico all'interno del garage; i terminali sono venticonvettori al piano terra ad eccezione dei bagni dove vi sono radiatori in alluminio mentre nel piano interrato vi sono sia radiatori in alluminio che



venticonvettori. L'impianto idrico-sanitario è dotato di accumulo per l'ACS e di boiler sanitario posti nel vano tecnico adiacente alle scale interne.

L'impianto di aria condizionata *non è previsto*.

L'impianto elettrico, privo di certificato di conformità, funzionante, sottotraccia, tensione 220 Volt risale probabilmente agli anni '70 ed è dotato di antenna TV, di telefono e citofono.

- L'autorimessa – (C.F.- Foglio 23, mapp.n° 27, sub. 4) posta al piano interrato si raggiunge da una rampa accessibile dalla via Caluri e attraverso due basculanti non motorizzate. Il medesimo garage è accessibile anche da una rampa posta nel giardino di proprietà attraverso un cancello scorrevole. Il garage consta di **95,75 mq. netti**

- I fabbricati accessori – (C.F.- Foglio 23, mapp.n° 27, sub. 5), si sviluppano su un unico piano terra e constano di una **superficie lorda di 149,50 mq.** Sono in struttura metallica e si presentano in cattive condizioni.

Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. comm. [mq]	Condizioni
<i>ABITAZIONE_piano terra sub. 3</i>					
Soggiorno	22,80	27,20	1,00	27,20	discrete
Cucina	22,20	24,30	1,00	24,30	discrete
Ingresso	27,35	29,20	1,00	29,20	discrete
Dispensa	1,80	2,30	1,00	2,30	discrete
Studio	15,50	19,50	1,00	19,50	discrete
Disimpegni	10,30	11,50	1,00	11,50	discrete
Bagno	7,60	13,72	1,00	13,72	discrete
Camera singola	11,45	13,35	1,00	13,35	discrete
Bagno	6,00	9,60	1,00	9,60	discrete
Camera matrimoniale	19,25	24,05	1,00	24,05	discrete
Camera matrimoniale	14,50	16,95	1,00	16,95	discrete
Balcone	54,95	54,95	0,30	16,49	discrete
				208,16	discrete
<i>ABITAZIONE_piano seminterrato sub. 3</i>					
Centrale termica	8,35	11,10	0,50	5,55	discrete
Disimpegno	5,30	6,75	0,50	3,38	discrete



Ripostiglio	2,10	2,65	0,50	1,33	discrete
Disimpegno	15,00	16,45	0,50	8,23	discrete
Bagno	6,35	8,00	0,50	4,00	discrete
Cantina	19,75	23,40	0,50	11,70	discrete
Cantina	52,90	58,50	0,50	29,25	discrete
Cantina	56,70	63,30	0,50	31,65	discrete
Cantina	17,48	20,25	0,50	10,13	discrete
				105,20	discrete
AUTORIMESSA sub. 4					
Garage	95,75	119,70	1,00	95,75	discrete
Cantina	12,20	14,35	0,50	14,35	discrete
Loc. tecnico	4,65	6,00	1,00	6,00	discrete
				116,10	discrete
ACCESSORI sub. 5					
Portico	94,00	94,00	1,00	94,00	discrete
Magazzino	51,00	55,50	1,00	55,50	discrete
				149,50	discrete
AREA ESTERNA - sub. 6					
area esterna (superficie pari alla principale)	521,82	521,82	0,10	52,18	
area esterna (superficie eccedente alla principale)	2541,18	3078,18	0,02	61,56	
				113,75	discrete
TOTALE	3718,23	4346,57		692,70	discrete

Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale e da breve rilievo dei luoghi.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: ca
 Solai: laterocemento
 Strutture verticali: struttura portante in ca e laterizio
 Copertura: in laterocemento e manto in coppi

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: due cancelli in ferro, unica anta scorrevole motorizzata
 Cancello pedonale: ferro – a unica anta a battente
 Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera e scuri in legno esterni - stato discreto;
 Infissi interni: in legno tamburato scuro – stato discreto;
 Manto di copertura: coppi - stato discreto;
 Pareti esterne: intonaco e rivestimento in pietra– stato discreto;
 Percorsi interni: in ceramica vari formati nella zona giorno e interrato e legno nella zona notte – stato discreto;
 Porta d'ingresso: legno chiaro scuro e vetro non blindata – stato discreto;



Recinzione: *muretto in cemento varie altezze e ringhiera/rete metallica
soprastante – stato discreto;*
Tramezze interne: *in laterizio;*

Caratteristiche impianti

Antenna: *si*
Antifurto: *no*
Citofonico: *si*
Elettrico: *sottotraccia – tensione di rete: 220 V – privo di certificato
di conformità – funzionante;*
Gas: *sottotraccia, alimentazione: legna – privo di certificato di
conformità – Rete di distribuzione: funzionante –*
Idrico: *sottotraccia – alimentazione: da rete comunale, – privo di
certificato di conformità – – Rete di distribuzione:
funzionante – Apparecchi alimentati: servizi igienici,
cucina;*
Telefonico: *Si*
Termico: *caldaia a legna – collocate nei vani tecnici nell'interrato –
privo di certificato di conformità –; terminali ventilconvettori
e radiatori in alluminio.*

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Villafranca di Verona, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 107/1977 – prot. n. 2636** rilasciata a nome del [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato civile;
- **Certificato di abitabilità n. 13272/50 del 29.05.1981:**
- **Concessione Edilizia n. 101/1979 – prot. n. 1334** rilasciata a nome del [REDACTED] per la costruzione di un muro di cinta (All. k.1);
- **Concessione Edilizia in sanatoria domanda condono n. 0023080 prot. 10350 del 13.09.1993** presentata a nome [REDACTED] per la sanatoria di alcuni ampliamenti e successivo rilascio agibilità. (All. k.2);

Il fabbricato è inserito nel P.I. vigente nel Comune di Villafranca di Verona – VR - all'interno della **Zona E - agricola** (All. I)

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U. segnala che dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che lo stato attuale dell'immobile risulta **non conforme** rispetto all'ultimo stato autorizzato, in particolare sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

1. ampliamento dell'abitazione al piano terra mediante chiusura del portico posto sul lato nord dell'edificio e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni della zona giorno;



2. diversa distribuzione degli spazi al piano interrato dell'abitazione con realizzazione di una tramezza divisoria nella centrale termica;
3. realizzazione di alcune tettoie in struttura metallica in adiacenza alla porzione di fabbricato artigianale sul confine est regolarmente condonato.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate, si segnala che:

- *la difformità di cui al punto 1), relativa all'aumento di volumetria, risulta sanabile ai sensi della L.R. 11 del 23.04.2004 che, all'art. 44 comma 5, ammette l'ampliamento anche a soggetti non imprenditori agricoli fino ad un massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente. Considerando che il fabbricato esistente corrisponde complessivamente a 600 mc. circa si potrà procedere con un PdC in sanatoria con il quale si regolarizzeranno anche le difformità distributive;*
- *le difformità di cui al punto 2) sono sanabili con il PdC in sanatoria suddetto;*
- *le difformità al punto 3) invece non sono sanabili e pertanto va prevista la demolizione.*

Pertanto, la pratica edilizia di sanatoria prevede il pagamento di una sanzione di €1.000,00, di € 4.200,00 circa di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (art.36 del T.U.) oltre alla spesa di € 2.500,00 circa per un tecnico abilitato e per il successivo aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda invece le difformità non sanabili sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e smaltimento delle strutture attualmente esistenti sul confine est, in prossimità del fabbricato accessorio sanato per una spesa complessiva di € 4.300,00 circa.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile attualmente è abitato dal [REDACTED]

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via



sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafranca di Verona – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Villafranca di Verona – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a corpo", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

9.2 Valutazione Lotto n. 2

Il **Valore venale di mercato "dell'abitazione unifamiliare con autorimessa, fabbricati accessori e terreno di pertinenza"** nell'aprile 2022 è il seguente:

Abitazione – autorimessa – fabbricati accessori – terreno di pertinenza

tipo valore	superficie	Valore per mq.	Deprezzamento	Valore
A corpo.	=====	=====	=====	€ 300.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€	329,00
Spese regolarizzazioni urbanistiche (tecniche + sanzioni/oneri)	€	7.700,00
Spese di demolizione e smaltimento	€	4.000,00
Spese condominiali	€	0,00
Totale:	€	12.029,00

9.4 Prezzo a base d'asta

STIMA **"dell'abitazione unifamiliare con autorimessa, fabbricati accessori e terreno di pertinenza"** con i dovuti arrotondamenti – aprile 2022

€ 300.000,00 (trecentomila//00)

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 300.000,00 - € 12.000,00 = € 288.000,00



- Quota di **49/100 della piena proprietà** intestata a [REDACTED] con i dovuti arrotondamenti – aprile 2022

€ 288.000,00 : 100 x 49 = € 141.120,00

€ 140.000,00 (centoquarantamila//00).

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 23.04.2022 -

10.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

Nessuna

10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 04.05.2021, al n. 19077 R.G. e n. 13767 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento n. rep. 1778 notificato in data 07.04.2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante per:

- o la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n. 271, piano T;
- o la quota di 49/100 del diritto di piena proprietà sui seguenti beni:
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/6, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;
 - C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27, sub. 6 – bene comune non censibile

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 7592 del 17.12.1992 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito del 14.12.1998 Rep. n. 92754 del Notaio Tuccillo Luigi, iscritta per l'importo totale



di € 309.874,14 (trecentonovemilaottocentosettantaquattro//14 euro), di cui
154.937,07 € (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette//07 euro) per
capitale,

o a favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

gravante sui seguenti beni:

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr
Foglio 23, mn. 27 sub. 3 (ex fg. 3, mn. 27 sub.3):
Foglio 23, mn. 27 sub. 4 (ex fg. 3, mn. 27 sub.4):
Foglio 23, mn. 27 sub. 5 (ex fg. 3, mn. 27 sub.5):
Foglio 23, mn. 27 sub. 6 (ex fg. 3, mn. 27 sub.6).

11. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI – LOTTO 2 -.

Il bene in questione consiste in *un fabbricato residenziale unifamiliare con autorimessa e vani accessori al piano interrato ed un'area esterna di pertinenza adibita a giardino con due fabbricati accessori* posti sul confine est, il tutto sito nel Comune di Villafranca di Verona al civico n. 89 di Via Caluri. I dati catastali attuali del bene immobile sono i seguenti:

Abitazione

- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 3, cat. A/7, cl. 2, 12,5 vani, sup. cat. 357 mq, R.C. 1129,75€, Via Caluri n. 89, piano S1-T;

Magazzino

- C.F. del Comune di Villafranca di Verona – Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 4, cat. C/2, cl. 4, 112 mq, sup. cat. 112 mq, R.C. 295,00€, Via Caluri n. 89, piano T;

Autorimessa

- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5, cat. C/6, cl. 6, 53 mq, sup. cat. 64 mq, R.C. 101,28€, Via Caluri n. 89, piano T;

Bene comune non censibile

- C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 23, mn. 27, sub. 5 – bene comune non censibile.



- Il **mappale 27** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 36, mn. 104, Via Caluri.

- L'attuale intestazione secondo i RR.II. è:

██████████	████████████████████
██	████████████████████
██████████	██
██	████████████████████

- STIMA quota 1/1 della piena proprietà **"dell'abitazione unifamiliare con autorimessa, fabbricati accessori e terreno di pertinenza"** con i dovuti arrotondamenti – aprile 2022

€ 300.000,00 (trecentomila//00)

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 300.000,00 - € 12.000,00 = € 288.000,00

- Quota di 49/100 della piena proprietà intestata a ██████████ con i dovuti arrotondamenti – aprile 2022

€ 288.000,00 : 100 x 49 = € 141.120,00

€ 140.000,00 (centoquarantamila//00).

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare previamente il bene sotto ogni profilo."

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 26.04.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco.



12 PLANIMETRIE CATASTALI

C.F. Comune di Villafranca di Verona, Foglio 23, mapp.n. 27, sub.3

Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334835 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO F. 119 - 10000 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLAFRANCA via CALURI civ. 89

LEGENDA:
☒ costruito: sanabile
☐ demolito: sanabile
☐ non sanabile

PIANO RIALZATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
☒ Dichiarazione di N.C. ☒

Compilate dal Geom. [REDACTED]

Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334835 - Richiedente: SGNMCL93C15L781Q
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato: A4(210x297)
 della provincia di VERONA n. 89
 data 10 GIU 1991 Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Sezioni di 21/10/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (34049) - Foglio: 23 - Particella: 27 - Subalterno: 3 - VIA CALURI n. 89 piano: S1 - F. 119

C.F. Comune di Villafranca di Verona, foglio 23, mapp.n. 27, sub.4

Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334837 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
R. fog. 1991-1997

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.f.u. in Comune di VILLAFRANCA via CALURI civ. 89

LEGENDA:
☒ costruito: sanabile
☐ demolito: sanabile
☐ non sanabile

PIANO INTERATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Reservato all'Ufficio

Dichiarazione di N.C. ☐
 Ultima modifica ☒
 Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334837 - Richiedente: SGNNCE93C15L781Q
 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)
 n. 27 sub. 4 della provincia di Verona
 data 10 GIU 1991 firma [REDACTED]

C.F. Comune di Villafranca di Verona, foglio 23, mapp.n. 27, sub. 5

Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334838 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. rog. rend. 427

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLAFRANCA via CALURI civ. 89

LEGENDA:
☒ costruito: sanabile
☐ demolito: sanabile
☐ non sanabile

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: [REDACTED]

Dichiarazione di N.C. ☒ ☐ ☐
 Ultima dichiarazione di variazione ☐ ☐ ☐

Completata dal [REDACTED]
 (nome, cognome e titolo)

CAUSALE DEI FABBRICATI - Situazione al 21/10/2021 - Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (L. 549) - Foglio 23 - Particella 27 - Subalterno: 5 - VIA CALURI n. 89 piano: T.

Data presentazione: 27/06/1991 - Data: 21/10/2021 - n. T334838 - SGN NCL93C15L781Q
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

In 27 sub 5 della provincia di Verona
 data 10.6.10.1991 Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Allegati:

- a) - Documentazione fotografica (n. 41 foto) – Lotto n. 1;
- Documentazione fotografica (n. 54 foto) – Lotto n. 2;
- b) - Visure catastali – Lotto n. 1;
- Visure catastali – Lotto n. 2;
- c) Planimetria catastale ed elaborato planimetrico – Lotto n. 1;
Planimetria catastale – Lotto n. 2;
- d) Mappa censuaria – Lotti n. 1;
Mappa censuaria – Lotto n. 2;
- e) Certificato stato civile;
- f) Visure ipotecarie aggiornate al 23.04.2022
- g) Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratti locazione;
- h) Atto di provenienza - Atto compravendita Rep. 83502 del 28.04.1997 Notaio Tuccillo Luigi;
- i) Costituzione servitù - Atto compravendita Rep. 55064 del 26.02.1992 Notaio Tuccillo Luigi;
- j) Atto di provenienza - Atto compravendita Rep. 54619 del 31.01.1992 Notaio Tuccillo Luigi;
- k) Documenti ufficio tecnico Comune di Villafranca di Verona – Lotto n.2
 - k.1 - Concessione Edilizia n. prot. 1334 del 19.07.1979;
 - k.2 - Concessione in sanatoria – Domanda condono n. 0023080 prot- n. 10350 del 13.09.1993;
- l) Estratto Piano Interventi Comune di Villafranca di Verona – Lotto n. 1;
Estratto Piano Interventi Comune di Villafranca di Verona – Lotto n. 2;
- m) ricerche storico-catastali Lotto n. 1
- n) Comunicazioni.

Verona, 26.04.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco.

