

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

PERIZIA TECNICA DI STIMA

nella procedura d'esecuzione immobiliare n. **461/2021 R.E.**

promossa da
[REDACTED] [REDACTED]
contro
[REDACTED] [REDACTED]

Custode nominato:

Avv. Adriano LUCCHIN

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola SALMASO

*Esperto nominato: Dott. Ing. Nereo Ferrarese – n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona
con incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione il 24.03.2022 e con l'audizione parti
rinviata al **19.10.2022***



0 - PREMESSE GENERALI

0.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **10/11/2021**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di **1/2** (una metà) della piena proprietà dei seguenti beni siti nel Comune di Isola della Scala (VR) in via Mandello e viale della Libertà:

CEU - fg. 54 - m.n. 805 sub 6 - cat. C/2

CEU - fg. 54 - m.n. 839 sub 5 - cat. C/6

CEU - fg. 54 - m.n. 839 sub 6 - cat. A/7

I riferimenti agli atti registrati riportati nel certificato notarile ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata. La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata con brano mappale, elaborati planimetrici, visure storiche aggiornate e planimetrie delle unità immobiliari urbane pignorate. I titoli di provenienza al debitore sono stati estratti in copia o reperiti all'archivio notarile di Verona.

0.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni pignorati per la quota di 1/2 (una metà) della piena proprietà in capo a [REDACTED] risultano all'attualità così distinti all'Agenzia del Territorio di Verona (rif. Allegato n. 2):

A) Comune di Isola della Scala (VR), sez. Terreni – fg. 54

m.n. 839 – ENTE URBANO – sup. ha 0.24.17 – partita 1

Comune di Isola della Scala (VR), sez. Urbana - fg. 54 - viale della Libertà

m.n. 839 sub 6 - cat. A/7 - cl. 4^a - vani 13 - sup. m² 383 - rd. € 1.577,78 - piani T-1

m.n. 839 sub 5 - cat. C/6 - cl. 3^a - cons. m² 41 - sup. m² 49 - rd. € 88,93 - piano T

[REDACTED] proprietà per **500/1000**

[REDACTED] proprietà per **500/1000**



m.n. 839) di ha 0.24.17, risultava assegnata per la quota di 1/1 (un intero) a [REDACTED] in forza d'atto di compravendita del 31/05/1990 n. 22344 rep. Notaio LOMBARDI col quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED]
Con atto di donazione accettata del 19/04/1991 n. 27526 rep. Notaio LOMBARDI, [REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del lotto CT fg. 54, m.n. 507 (ora 839) di ha 0.24.17.

Con atto di costituzione di fondo patrimoniale del 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI a favore e contro i coniugi in regime di separazione dei beni [REDACTED] [REDACTED] sul lotto CT fg. 54, m.n. 507 di ha 0.24.17.

In base a quanto sopra, gli immobili pignorati nel Comune di Isola della Scala riportati al punto **A)** dell'identificazione catastale, risultando costituiti dai coniugi comproprietari, recano la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Per quanto riguarda l'immobile riportato al punto **B)** dell'identificazione catastale, in data precedente al ventennio la proprietà del lotto in Com. di Isola della Scala - CT fg. 54, m.n. 508 (ora 805 - parte) di ha 0.68.84, risultava assegnata per la quota di 1/1 (un intero) a [REDACTED] in forza d'atto di compravendita del 18/04/1975 n. 14228 rep. Notaio ALESSIO, Con atto di compravendita del 27/02/2013 n. 84791 rep. Notaio LOMBARDI, i coniugi [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà dell'immobile in Com. di Isola della Scala CEU fg. 54, m.n. 805 sub 6 – cat. C/2.



risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza, salvo l'avvenuta chiusura della tettoia sud della villa - di fatto utilizzata come autorimessa - e l'utilizzo dell'adiacente ex autorimessa come deposito/magazzino accessorio e salvo la realizzazione di un bagno nel sottotetto accessorio a piano 1° della villa senza evidenza della necessità d'indispensabili variazioni per i beni pignorati che richiedono la verifica delle divisibilità e il riordino generale e quindi potranno essere adeguati anche sotto il profilo erariale nel caso di divisione e/o modifiche per ristrutturazioni edilizie.

L'eventuale richiesta d'adeguamento delle consistenze e ubicazione della villa e dell'autorimessa, se ritenuta necessaria, comporta la redazione di nuovo elaborato planimetrico e delle due planimetrie delle u.i. pignorate dei m.n. 839 sub 6 – cat. A/7 (villa con piscina), m.n. 839 sub 5 – cat. C/6 (autorimessa) previa verifica di regolarità amministrativa della tettoia nella consistenza e destinazione d'uso attuale, con spesa tecnica complessiva preventivabile in € 2.000,00.

seguono:

- brano mappale CT fg. 54*
- n. 2 elaborati planimetrici CEU fg. 54, m.n. 839 (abitazione con piscina e autorimessa) e m.n. 805 (magazzino con pertinenza esclusiva a sud del m.n. 839)*
- n. 3 planimetrie CEU fg. 54, m.n. 839 sub 6 – cat. A/7, m.n. 839 sub 5 – cat. C/6 e m.n. 805 sub 6 – cat. C/2*
- planimetria CEU fg. 54, m.n. 839 sub 6/5 con rilievo delle modifiche*

(la documentazione catastale integrativa è riportata nell'Allegato n. 2 della CTU)





N=1200

Comune: (VR) ISOLA DELLA SCALA
Foglio: 54
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
Protocollo pratica T380863/2022
29-Mar-2022 19:14:9

1 Particella: 805

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

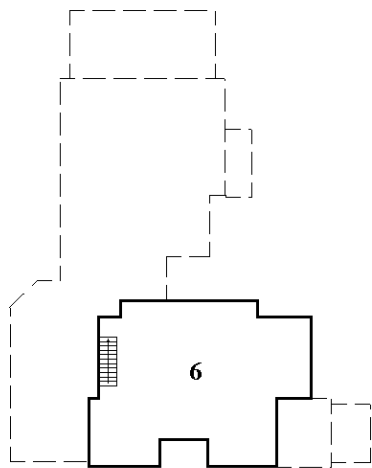
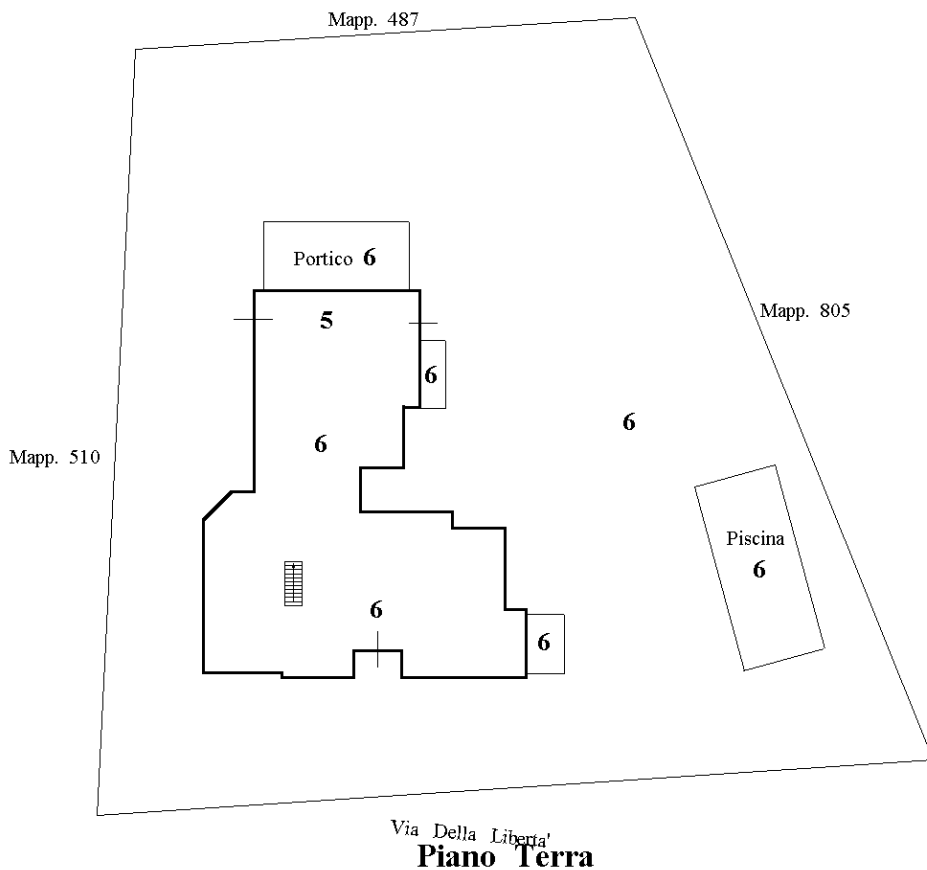
E=400



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bressan Roberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 988

Comune di Isola Della Scala	Protocollo n. VR0421282 del 05/11/2008
Sezione: Foglio: 54 Particella: 839	Tipo Mappale n. 355988 del 14/04/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Piano Primo



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

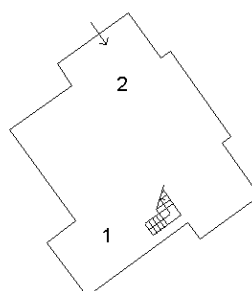
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Tosi Eddi	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 2200

Comune di Isola Della Scala	Protocollo n. VR0383386 del 19/12/2012
Sezione: Foglio: 54 Particella: 805	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR038386 del 19/12/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Isola Della Scala
Via Mandello

civ. SNC

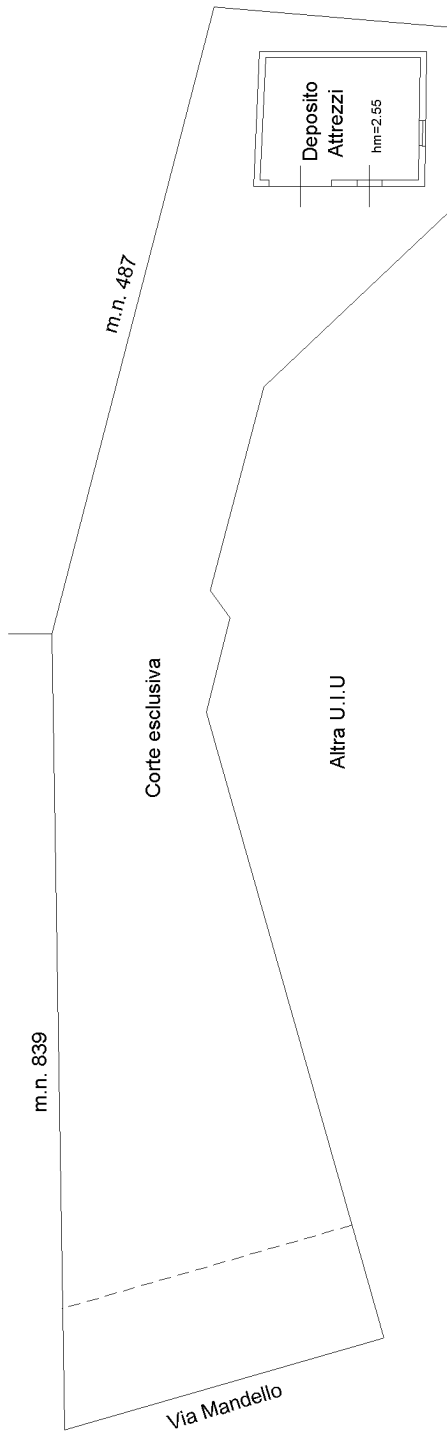
Identificativi Catastali:
Sezione: 54
Foglio: 805
Particella: 805
Subalterno: 6

Compilata da:
Tosi Eddi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona

N. 2200

Scheda
Scala 1: 200

PIANO TERRA






Ultima planimetria in atti

Data: 02/04/2022 - n. T11296 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

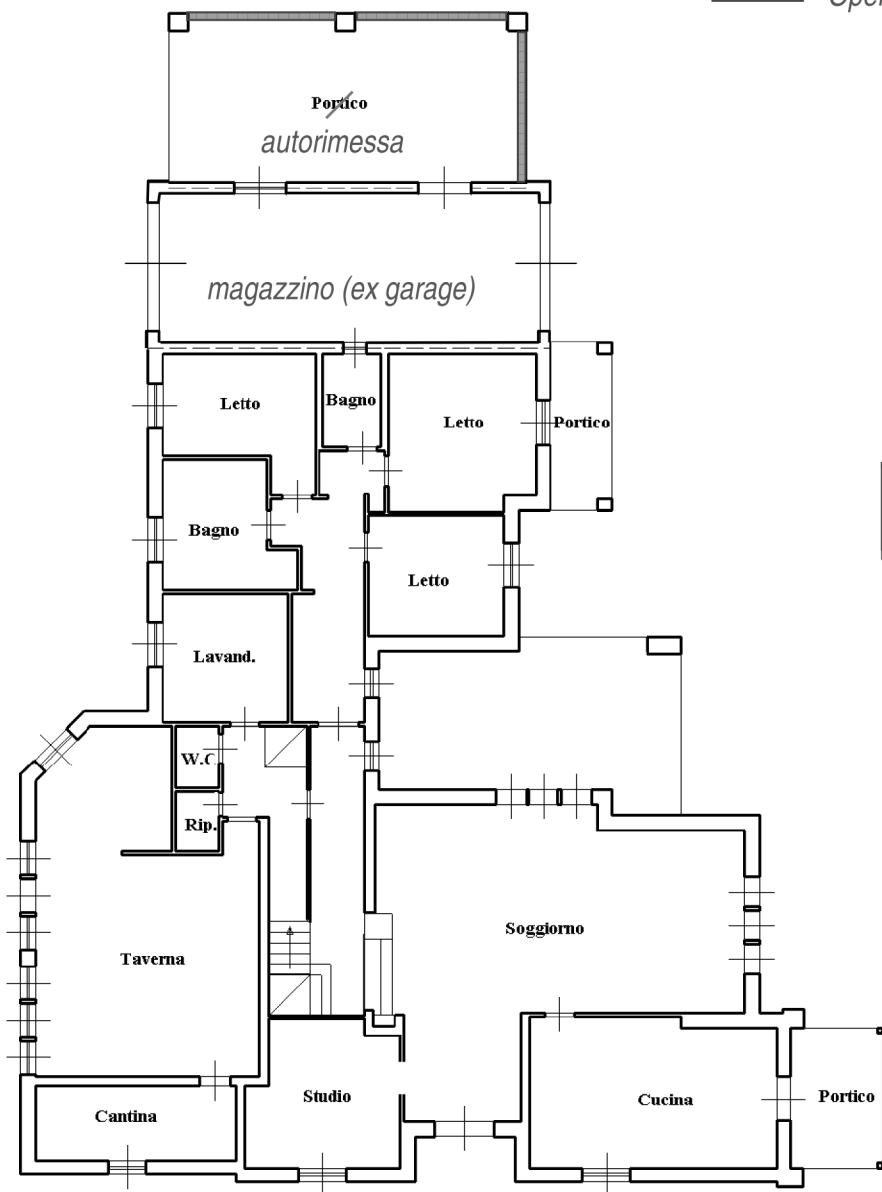


LEGENDA:

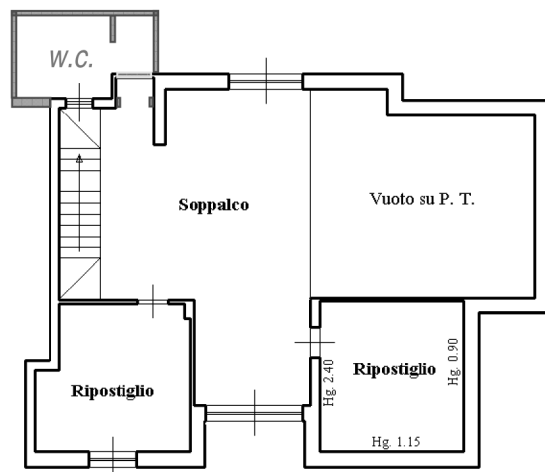
-  Opere non realizzate
-  Opere realizzate
-  Opere realizzate e autorizzate

Piano Terra

H = 2.70



Piano Primo



SCALA 1:200



0.3 - STATO CIVILE E CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici, risulta che il proprietario pro quota dei beni staggiti [REDACTED]

[REDACTED] e che i coniugi hanno scelto il *regime patrimoniale di separazione dei beni* e risultano attualmente residenti con la famiglia a Isola della Scala in piazza N. Sauro n. 8 – int. 6.

Con atto del 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI, i coniugi comproprietari pro quota di 1/2 (una metà) ciascuno hanno stipulato una convenzione matrimoniale costituendo un *fondo patrimoniale* sul terreno edificabile al fg. 54 CT, m.n. 507 (ora 839) di ha 0.24.17 sul quale è stata successivamente realizzata la villa con autorimessa e piscina rientrante tra i beni pignorati pro quota.

0.4 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

La villa con relative pertinenze e accessori pignorata pro quota di 1/2 (una metà) a Isola della Scala (VR) fg. 54, m.n. 839 sub 6 CEU con autorimessa m.n. 839 sub 5 e magazzino m.n. 805 sub 6 è composta dall'abitazione con agibilità del 1995 e successivo attestato d'agibilità del 13/09/2006 per decorrenza dei termini, elevata a un piano f.t. oltre al sottotetto accessorio, da un distinto magazzino a sud est della villa acquistato nel 2013 e condonato dal precedente proprietario nel 1992, dal giardino attrezzato con serre e fabbricati leggeri non censiti e dalla piscina di m 5x12 autorizzata nel 2008. La villa attualmente non è la residenza anagrafica della famiglia dei comproprietari (che risiedono in zona centrale a Isola della Scala) e risulta in normali condizioni, considerata l'epoca di costruzione e i tipi edilizi adottati, e utilizzabile per la funzione propria con locali completamente arredati, con i vani accessori sottotetto attrezzati con biliardo e palestra, il vano allibrato come autorimessa attrezzato con caminetto e utilizzato come magazzino e con l'adiacente tettoia adattata ad autorimessa.

Non risultano contratti d'affitto come attestato dall'Ag. delle Entrate il 07/2022.



0.4.1 - CONTRATTI DI LOCAZIONE

Sul villa con pertinenze e accessori allibrati al fg. 54, m.n. 839 sub 6, m.n. 839 sub 5 e m.n. 805 sub 6, CEU, non risultano stipulati contratti di locazione.

0.4.2 - DIRITTO D'ABITAZIONE

Non risulta in atti che gli immobili oggetto della procedura siano sottoposti a vincolo di diritto d'abitazione uxorio ex art. 540 CC.

0.5 - ELENCO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELLA PROCEDURA

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

0.5.1 - ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 04/06/2015 n. 18701 RG e n. 2981 RP a garanzia di € 102.488,23 di somma capitale e di € 150.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 2364/2015 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietari tra l'altro degli immobili in Com. di Isola della Scala (VR), *fg. 54 - m.n. 805 sub 6, 839 sub 5 e 839 sub 6*.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 05/06/2015 n. 18880 RG e n. 3020 RP a garanzia di € 50.912,19 di somma capitale e di € 80.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 2363/2015 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietari tra l'altro degli immobili in Com. di Isola della Scala (VR), *fg. 54 - m.n. 805 sub 6, 839 sub 5 e 839 sub 6*, con annotazione di frazionamento in quota sul m.n. 839 sub 6 di € 30.912,19 e montante di € 48.573,34.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 16/11/2015 n. 40343 RG e n. 6635 RP a garanzia di € 16.182,52 di somma capitale e di € 25.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova rep. 1895/2015 a favore



0.5.3 - DOMANDE GIUDIZIALI

In atti risulta il ricorso in opposizione all'esecuzione in quanto parte dei beni oggetto della presente procedura esecutiva - gli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 54, m.n. 839 sub 6, cat. A/7 e m.n. 839 sub 5, cat. C/6* – sono stati realizzati dai coniugi comproprietari pro quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni [REDACTED] sul lotto fg. 54 CT, m.n. 839 acquistato nel 1991 e oggetto di costituzione di fondo patrimoniale con atto in data 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI.

0.5.4 - CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non risultano registrati contratti con i confinanti, né risultano in atti “accordi di programma” o variazioni della capacità edificatoria dell'area pertinenziale degli edifici comprendenti l'abitazione m.n. 839 sub 6, l'autorimessa m.n. 839 sub 5.

Il magazzino m.n. 805 sub 6 è stato condonato nel 1992 e risulta a distanza dei confini di terzi inferiore ai m 5,00, **senza** contestazioni in atti.

0.5.5 - VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

L'area pertinenziale e gli edifici sui m.n. 839 e 805 del fg. 54 CT di Isola della Scala sono situati nel vigente strumento urbanistico in fregio al lato sud di viale della Libertà nella periferia sud est di Isola della Scala in *Zona C1/53 - residenziale di completamento* con gli edificio sottoposti a ordinarie formalità d'intervento, senza particolari vincoli di carattere paesaggistico.



foto 1 - L'abitazione sul m.n. 839 al n. civ. 8/A sulla parte sud di viale della Libertà in zona C1 - *residenziale di completamento* del P.I. di Isola della Scala, vista dalla piscina a nord ovest



0.5.6 - ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Il m.n. 839 e la parte nord del m.n. 805 del fg. 54 CT del Comune di Isola della Scala comprendenti l'abitazione con accessori e pertinenze e il magazzino oggetto di stima sono inseriti nel Piano degli Interventi vigente come zona *C1 – residenziale di completamento* con formalità d'intervento definite dal vigente strumento urbanistico, senza cessioni di cubatura per condono del magazzino.

0.5.7 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Il comproprietario pro quota degli immobili pignorati [REDACTED] è coniugato e residente con la moglie (anch'essa comproprietaria pro quota di 1/2 - una metà) e con la famiglia in via Nazario Sauro n. 8 e non risultano in atti convenzioni matrimoniali o assegnazione di casa al coniuge riguardanti gli immobili oggetto della procedura, fatta eccezione per la citata costituzione di fondo patrimoniale avvenuta con atto del 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI sul lotto fg. 54 CT, m.n. 839 acquistato nel 1991 (allora allibrato come m.n. 540 CT) sul quale sono stati costruiti la villa e l'autorimessa pignorati pro quota.

0.5.8 - ALTRI ONERI E SERVITÙ

La villa con accessori e pertinenze sul m.n. 839 del fg. 54 CT di Isola della Scala è accessibile dal lato sud di viale della Libertà in corrispondenza dello slargo a contatto con via Mandello con due cancelli, a est per il passo carraio e al centro del lotto, di fronte all'abitazione, per il passo pedonale.

Su via Mandello, a est della villa all'altezza del magazzino m.n. 805 sub 6, è stato realizzato un accesso carraio per il giardino e il magazzino stesso.

0.5.9 - DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Le servitù d'uso pubblico riguardanti gli immobili pignorati sono costituite unicamente dagli accessi pedonali e carrai al viale della Libertà e a via Mandello.

Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.



0.6 - VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Risultano i seguenti vincoli e oneri condominiali o gestionali:

0.6.1 - SPESE CONDOMINIALI

La villa con le pertinenze e accessori m.n. 839 sub 6 CEU non risulta costituita in assetto condominiale ed è gestita in proprio, salvo risultare all'attualità non utilizzata come residenza anagrafica e tenuta a disposizione dei comproprietari.

0.6.2 - SPESE DI GESTIONE

Risultano a carico dei comproprietari tutte le utenze individuali, incluso il riscaldamento autonomo. Il presidio di manutenzione generale degli immobili è normale, considerato che la costruzione dell'abitazione inizia nel 1995, ma risultano opportunità d'interventi di manutenzione ordinaria riguardanti in particolare la cura del giardino con la piscina e le serre leggere, oltre all'opportuna verifica di tutti gli impianti dell'abitazione.

0.6.3 - SPESE STRAORDINARIE

Nella villa con pertinenza sul m.n. 839 oggetto di stima risulta necessario verificare la disposizione delle autorimesse, considerato che il locale allibrato come garage presenta uno scalino in dislivello di circa cm 20 senza rampa di raccordo e che è quindi attualmente disponibile per il parcheggio delle auto solo la tettoia chiusa adiacente a sud dell'edificio e inoltre il bagno della stanza da letto principale prospetta con finestra ordinaria all'interno dell'ex autorimessa - verosimilmente da adattare alle condizioni distributive dei locali.



foto 2 - Scorcio degli accessi della tettoia chiusa (sinistra foto) usata come garage e dell'ex autorimessa usata come magazzino a piano terra a sud est della villa, con accesso carraio dal viale della Libertà.



Le condizioni di manutenzione generale rilevate sono connesse alla stima peritale, che tiene conto anche di quanto tecnicamente deducibile dallo stato dei luoghi.

0.6.4 - PRECEDENTI PROPRIETARI

La villa con le relative pertinenze e accessori CEU fg. 54, m.n. 839 sub 6 di viale della Libertà n. 8/A a Isola della Scala è giunta in possesso dei coniugi attuali comproprietari per costruzione con committenza diretta.

Il m.n. 805 sub 6 è stato acquistato da [REDACTED] proprietario del lotto edificato confinante a sud con la pertinenza della villa, munito di condono edilizio.

0.7 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI E DELLA LORO UBICAZIONE

È stata pignorata la quota di 1/2 della piena proprietà di una villa con relativi accessori e pertinenze situata a Isola della Scala (VR) in viale della Libertà n. 8/A.

Isola della Scala è un Comune di 11.712 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2022) situato a circa 18 km (l.a.) a sud di Verona, sulla SS 12 *dell'Abetone e del Brennero* in direzione di Modena e Bologna, col territorio di 69,90 km² compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 19° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (1,19 km² - dato 2007 da allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 11/2008 vigente*).

viale della Libertà è una strada locale nella periferia sud est di Isola della Scala che partendo dalla rotonda di via Sant'Antonio collega l'area edificata lottizzata a sud con un andamento a U - col tratto est allungato e col tratto ovest cieco - ed è dotata di marciapiedi, sottoservizi stradali e illuminazione pubblica, in zona con edifici residenziali variamente elevati a 2 piani f.t.

La villa con accessori e pertinenze sui m.n. 839 e 805 (parte sub 6) di viale della Libertà al civ. 8/A è disposta al piano terra con locali accessori sottotetto ed è composta da ingresso, pranzo/soggiorno con veranda, cucina con portico, studio, scala a giorno, taverna con w.c., ripostiglio e cantina, lavanderia/c.t., corridoio con tre stanze da letto e due bagni e a piano 1° sottotetto da soppalco sul sog-



giorno, due soffitte e un w.c., oltre alle adiacenti a sud ex autorimessa e tettoia chiusa e al distinto magazzino a sud est della villa, con giardino attrezzato con serre e fabbricati leggeri non censiti e con piscina di m 5x12, con ingressi a nord del lotto da viale della Libertà e a ovest ds via Mandello.

0.8 - CRITERI DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione con le relative pertinenze e accessori. Sarà quindi applicato il criterio di stima dei fabbricati urbani.

0.8.1 - ESTIMO 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 o 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 nuove 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 commerciale o *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 comune 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 commerciale o *virtuale* solo un attendibile parametro di congruità.



1 - LOTTO UNICO

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota di 1/2 (una metà) della piena proprietà di un villa con pertinenze e accessori, elevata a un piano f.t. oltre a sottotetto accessorio, composta a piano terra da ingresso, pranzo/soggiorno con veranda, cucina con portico, studio, scala a giorno, taverna con w.c. ripostiglio e cantina, lavanderia/c.t., corridoio con tre stanze da letto e due bagni, a piano 1° sottotetto da soppalco sul soggiorno, due soffitte e un w.c., oltre alle adiacenti a sud ex autorimessa e tettoia chiusa e al distinto magazzino a sud est della villa, con parco/giardino recintato con piscina e serre, situata a Isola della Scala (VR) in viale della Libertà n. 8/A e via Mandello, così attualmente descritta all'Agenzia del Territorio di Verona:

A - Com. di Isola della Scala, sez. Urbana, fg. 54 - viale della Libertà

m.n. 839 sub 6 - ct. A/7 - cl. 4 - v. 13 - sup. m² 383 - rd. € 1.577,78 - p. T-1

m.n. 839 sub 5 - ct. C/6 - cl. 3 - con. m² 41 - sup. m² 49 - rd. € 88,93 - piano T

Comune di Isola della Scala, sez. Urbana, fg. 54 - via Mandello

m.n. 805 sub 6 - ct. C/2 - cl. 4 - con. m² 30 - sup. m² 80 - rd. € 63,21 - piano T

A1 - Comune di Isola della Scala, sez. Terreni - fg. 54

m.n. 839 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.24.17 - partita 1

m.n. 805 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.20.83 - p. 1 (parte m.n. 805 sub 6)

Confini lotto m.n. 839 e m.n. 805 *parte sub 6*: a nord, viale della Libertà e m.n. 688 (*lotto edificato di terzi*), a est m.n. 688 e m.n. 1442 (*lotti edificati di terzi*), a sud m.n. 805 (*parte di lotto edificato di terzi*) e a sud ovest via Mandello, salvo miglior dettaglio.

1.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale del fg. 54 CEU del 2008 riguardante il m.n. 839 sub 6 – cat. A/7 (villa con piscina) con la planimetria del 2006 del m.n. 839 sub 5 – cat. C/6 (autorimessa) col relativo elaborato planimetrico del m.n. 839 redatto nel



2008 e la planimetria del 2012 riguardante il m.n. 805 sub 6 – cat. C/2 (magazzino) col relativo elaborato planimetrico - con le unità immobiliari allibrate per la quota di 1/2 della piena proprietà in capo a [REDACTED] e riportate nel pignoramento - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza, salvo l'avvenuta chiusura della tettoia sud della villa (utilizzata come autorimessa) e l'utilizzo dell'adiacente ex autorimessa come deposito/magazzino accessorio e salvo la realizzazione di un bagno nel sottotetto accessorio a piano 1° della villa senza evidenza della necessità d'indispensabili variazioni per i beni pignorati che richiedono la verifica delle divisibilità e l'eventuale riordino generale e quindi potranno essere adeguati anche sotto il profilo erariale nel caso di divisione e/o modifiche per ristrutturazioni edilizie.

1.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Isola della Scala è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 1121 del 05/07/2013 e riporta la zona di viale della Libertà come *Aree di urbanizzazione consolidata*.

La variante generale n. 2 del Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Isola della Scala è stata approvata con D.C.C. n. 61 del 09/07/2015.

L'area di sedime e pertinenza della villa con magazzino oggetto di stima risulta classificata nel P.I. vigente come *Zona C1 - residenziale di completamento*, in cui sono ammessi sugli edifici residenziali esistenti tutti gli interventi inclusa la ristrutturazione totale, l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, nel rispetto dei seguenti indici di zona:

If (indice fondiario)	= 1,00 m ³ /m ² volume realizzabile per Sf
Rc (rapporto di copertura)	= max 35%
H (altezza massima)	= max 8,50 m
Sv (uso non residenziale)	= max 30% della superficie utile



Nella ZTO C1 è consentita la destinazione d'uso di residenza oltre ad attività terziarie e artigianato di servizio nel limite del 30% della superficie utile realizzata ed è previsto l'intervento edilizio diretto o convenzionato. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto poiché nel pignoramento sono inclusi solo terreni pertinenziali dei fabbricati pignorati pro quota.

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

1.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti la villa con pertinenze e accessori m.n. 839 sub 6 e 839 sub 5 del fg. 54 CEU di viale della Libertà;

- Concessione edilizia n. 94/92 del 18/08/1992 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] [REDACTED] riguardante la costruzione di un'abitazione con relativa recinzione nell'abitazione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54 del Com. di Isola della Scala, con progetto del [REDACTED] visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario e della C.E. Comunale;
- Concessione edilizia n. 35/95 del 03/04/1995 in variante della C.E. n. 94/92 del 18/08/1992 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] riguardante la costruzione dell'abitazione con relativa recinzione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54 del Com. di Isola della Scala;
- Certificato di abitabilità n. 44/95 del 19/05/1995 riguardante n. 6 vani abitabili e n. 13 vani accessori dell'abitazione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54, considerato il collaudo statico [REDACTED] del 30/03/1995 e viste le dichiarazioni di conformità de [REDACTED]
- Concessione edilizia n. 10/2003 del 27/03/2003 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] [REDACTED] riguardante l'ampliamento dell'abitazione realizzata in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola



della Scala con costruzione di portici e parziale cambio d'uso costituito dalla destinazione a taverna dell'autorimessa e dall'aggiunta di una nuova autorimessa e di un portico a sud dell'abitazione esistente e autorizzata, con attestato d'agibilità del 13/09/2006 per decorrenza dei termini;

- D.I.A. prot. 4064 del 23/04/2004 dei comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la realizzazione di una piscina di m 12x6 in via della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala, seguita da variante con D.I.A. prot. 5181 del 23/05/2008 con piscina di m 12x5;

- comunicazione prot. 10159 del 20/10/2011 del comproprietario [REDACTED]

[REDACTED] riguardante l'installazione dei pannelli fotovoltaici in via della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala;

- S.C.I.A. prot. 11291 del 31/10/2013 del comproprietario [REDACTED] riguardante la costruzione di un tratto di recinzione in via Mandello sul m.n. 805 sub 6 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala;

- C.I.L.A. prot. 7965 del 25/05/2016 della comproprietaria [REDACTED] riguardante l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico della copertura dell'abitazione in via della Libertà n. 8/A sul m.n. 839 sub 1/6 del fg. 54 CEU.

È stata inoltre reperita la seguente pratica edilizia riguardante il magazzino ora m.n. 805 sub 6 – fg. 54 CEU di via Mandello, acquistato nel 2013:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 96 del 13/02/1993 per condono edilizio n. 507 rilasciata al richiedente [REDACTED] riguardante la costruzione di un rustico per deposito attrezzi realizzato nel 1976 in via Mandello sul m.n. 29/b del fg. XII - sez. D del Com. di Isola della Scala, con rilievo del [REDACTED]

La villa sul m.n. 839 è stata realizzata nel 1992/1995 con il relativo certificato di abitabilità n. 44/95 del 19/05/1995 e successivamente ampliata e in parte variata d'uso nel 2003 e integrata dalla piscina nel 2005, con attestato d'agibilità del 2006 per decorrenza dei termini a conferma della sostanziale conformità dell'im-



piano catastale della villa realizzata, salvo limitate variazioni col tamponamento del portico e il w.c. sottotetto senza variazioni planivolumetriche non autorizzate o non autorizzabili mediante l'indice fondiario dell'attuale Piano degli Interventi. La villa è disposta a piano terra con l'ingresso a nord prospettante su viale della Libertà, con pranzo/soggiorno con veranda, cucina con portico, studio, scala a giorno, ampia taverna con w.c. ripostiglio e cantina, lavanderia/centrale termica, corridoio con tre stanze da letto e due bagni (uno dei quali esclusivo della stanza principale) e a piano 1° sottotetto con soppalco sul soggiorno attrezzato a sala biliardo, due soffitte (una delle quali attrezzata a palestra) e un w.c. ricavato sotto falda, oltre alle adiacenti a sud ex autorimessa e tettoia chiusa e al distinto magazzino a sud est della villa, con parco/giardino recintato con piscina e serre. Il magazzino a sud est della villa risulta condonato dal precedente proprietario nella consistenza attuale in particolare dall'adiacente edificio sul confine ovest.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nei progetti autorizzati, non risultano evidenze di variazioni edilizie non formalmente regolarizzabili delle unità pignorate pro quota.

1.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

I proprietari pro quota di 1/2 degli immobili oggetto di stima [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] con la scelta del *regime patrimoniale di separazione dei beni* e risultano attualmente residenti con la famiglia a Isola della Scala in piazza N. Sauro n. 8 – int. 6.

Come riportato al punto 0.5.3 della CTU, in atti risulta il ricorso in opposizione all'esecuzione in quanto parte dei beni oggetto della presente procedura esecutiva - gli immobili in *Com. di Isola della Scala, CEU fg. 54, m.n. 839 sub 6, cat. A/7 e m.n. 839 sub 5, cat. C/6* – sono stati realizzati dai coniugi comproprietari pro



quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] sul lotto fg. 54 CT, m.n. 839 acquistato nel 1991 e oggetto di costituzione di fondo patrimoniale con atto del 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI.

L'unità pignorata pro quota di 1/2 in capo a [REDACTED] è nella disponibilità dei comproprietari, non risultando contratti d'affitto registrati all'Ag. delle Entrate sugli immobili oggetto di stima.

La villa con accessori e pertinenze m.n. 839 sub 6 è disposta al piano terra con pranzo/soggiorno, cucina con portico, studio, scala a giorno, ampia taverna con w.c. ripostiglio e cantina, lavanderia/centrale termica, corridoio con tre stanze da letto e due bagni e a piano 1° sottotetto con soppalco e locali accessori con w.c., oltre alle adiacenti a sud ex autorimessa (m.n. 839 sub 5) e tettoia chiusa e al magazzino a sud est della villa (m.n. 805 sub 6), con giardino recintato con piscina e serre e con accessi pedonali e carrai da nord sul viale della Libertà.

L'abitazione con i relativi accessori e le pertinenze appare in condizioni normali, tenuto conto dell'epoca di costruzione (1993/1995) e ampliamento (2003), salvo integrazione delle cure ordinarie della pertinenza con piscina e serre leggere e opportuna verifica degli impianti termico, idrosanitario ed elettrico della villa.

Degli oneri connessi all'eventuale divisione del compendio, inclusa la necessità della duplicazione funzionale e del sezionamento di tutti gli impianti, è stato tenuto conto nell'estimo per quanto deducibile dallo stato dei luoghi riscontrabile.

1.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali della villa pignorata pro quota con i relativi accessori e pertinenze appaiono normali, considerato che il corpo principale è stato costruito nel 1993/1995 e ampliato nel 2003, quindi prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici .



1.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE A

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – La villa è un edificio elevato a un piano f. t. oltre al sottotetto accessorio, ed è stata realizzata con cordoli di fondazione in conglomerato cementizio, murature in laterizio, pilastri, setti murari, travi, cordoli e gronde in c.c.a. e con solai e falde di copertura in laterocemento e tetto su solaio piano formato con muricci e tavelloni.

Il collaudo statico delle strutture redatto [REDACTED] è stato depositato al Genio civile il 30/03/1995.

La villa con l'autorimessa ha la pianta iscrivibile in un rettangolo di m 21,00 x 31,10 con altezza progettuale di m 6,55 da quota del vialetto dell'ingresso all'intradosso dell'imposta della gronda a piano 1° sottotetto accessorio.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - La villa oggetto di stima è disposta a un piano f.t. con sottotetto accessorio, è situata in un lotto recintato col giardino, la piscina di m 12,00x5,00 e alcune serre leggere, avente gli accessi pedonale e carroia a nord fronte viale della Libertà al civ. 8/A e un accesso carroia a sud ovest fronte via Mandello senza n. civico ed è composta da ingresso con soggiorno/pranzo con veranda sul giardino, cucina con tettoia/portico, studio, scala a giorno e corridoio, disimpegno, sottoscala, lavanderia/centrale termica, w.c. e ripostiglio, ampia taverna con cucina e bar, cantina, corridoio della zona notte, bagno 2, letto 2 (sud est), letto 3 (nord ovest), disimpegno e bagno 1 esclusivi del letto 1 (stanza principale sud ovest) con la relativa tettoia sul giardino, distinto locale deposito (ex autorimessa m.n. 839 sub 5) e portico chiuso (utilizzato come autorimessa) e a piano 1° sottotetto scala con soppalco sul soggiorno attrezzato come sala biliardo, stanza attrezzata a palestra, ripostiglio e un w.c. ricavati sotto falda, oltre al distinto deposito (magazzino attrezzi agricoli) localizzato a sud est della villa (m.n. 805 sub 6 CEU).



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) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano T	ingresso	3,02	2,98	2,73	–	–	9,00
	soggiorno	9,95	5,31		8,16	0,15	52,88
	veranda	2,51	3,75	–	–	–	9,41
	cucina	6,56	3,95	2,73	4,00	0,15	25,91
	tettoia	4,05	4,95	–	–	–	20,05
	studio	4,24	3,66	2,73	1,95	0,13	15,52
	corridoio/scala	1,50	7,63		–	–	11,45
	disimpegno	2,17	2,53	var.	–	–	5,49
	sottoscala	0,84	3,00		–	–	2,52
	lavanderia c.t.	3,26	3,47	2,74	–	–	11,31
	w.c./ripostiglio	1,23	2,94		a.f.	–	3,62
	taverna	5,91	5,97		10,10	0,22	35,28
		3,45	3,13				10,79
	cantina	5,23	2,00	3,06	–	–	10,46
	corridoio/notte	2,04	6,00	2,74	–	–	12,24
	bagno 2	3,15	3,26		1,80	0,18	10,27
	letto 2	3,98	2,90		1,80	0,16	11,54
	letto 3	3,52	3,24		1,80	0,16	11,40
	disimpegno	1,94	1,07		–	–	2,08
	bagno 1	1,57	2,45		a.f.	–	3,85
letto 1	3,99	3,87	1,80		0,12	15,44	
tettoia	1,70	4,53	–		–	–	7,70
deposito (ex garage)	10,56	3,97	2,75	–	–	41,92	
autorimessa	9,45	4,34	3,04m	–	–	41,01	
piano s.tetto	scala/soppalco	2,97	4,69	3,69m	–	–	13,93
		3,72	5,66		–	–	21,06
		3,02	2,82		–	–	8,52
	stanza	3,84	4,06	2,90m	–	–	15,58
	ripostiglio	4,16	4,14	1,83m	–	–	17,22
	anti/bagno st	3,65	2,14	2,90m	a.f.	–	7,81
abitazione piani T-1 (m.n. 839 sub 6/5)							465,26
piano T	deposito (m.n. 805 s/6)	5,09	6,20	3,52m	–	–	31,56
TOTALE ABITAZIONE							496,81



Tutti i pavimenti interni della zona giorno della villa sono in ceramica con battiscopa in legno - inclusi i pavimenti e rivestimenti della cucina, della lavanderia e del bagno e dei locali accessori - salvo quelli della taverna con cucina che sono in listelli di legno e il pavimento della zona notte è anch'esso in ceramica nel corridoio e nei due bagni con relativi rivestimenti, mentre le tre stanze da letto sono pavimentate in legno con battiscopa in legno.

La scala al piano 1° sottotetto è rivestita in legno, il soppalco con biliardo e stanza attrezzata a palestra sono pavimentati in legno, mentre il ripostiglio e il bagno col relativo rivestimento sono pavimentati in ceramica. I pavimenti esterni della villa (vialetto d'ingresso, portici e bordo piscina) e del deposito (ex garage) sono in clinker monocottura e quelli del portico usato come autorimessa e del distinto magazzino a sud est della villa sono in ceramica; il passo carraio a est della villa è pavimentato in ghiaia lenta e l'accesso al magazzino è in cemento liscio.

Gli infissi esterni della villa sono in legno massello con vetrocamera e scuri a spartito in legno e le porte interne sono in legno, con vetrate in metallo nella veranda del soggiorno e nell'autorimessa.

L'altezza interna tra pavimento e soffitto a piano terra della villa è di m 2,72-2,74 e a piano 1° sottotetto con copertura in falda, le altezze medie del soppalco, della palestra e del ripostiglio sono rispettivamente di m 3,69, m 2,90 e di m 1,83.

L'altezza media della tettoia a due falde è di m 4,36 circa.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - L'impianto elettrico della villa è stato realizzato in base all'allora vigente legge 46/1990 nel 1995 con sezionamento deducibile dal quadro elettrico generale installato all'ingresso della taverna integrato da impianto fotovoltaico da 5 kW e l'impianto termico con caldaia a condensazione murale alimentata a gas metano marca IMMERGAS mod. *VICTRIX* da 30 kW con serbatoio d'accumulo installata nella lavanderia/centrale termica e riscaldamento con pannelli radianti a pavimento integrati da ventilconvettori e da termo/arredo e l'impianto idro-sanitario (cucina, taverna con bagno, lavanderia e 2



bagni a piano terra e bagno a piano 1°) sono stati progettati dal p.i. [REDACTED] in base all'allora vigente legge 10/1991 con l'indicazione delle schede tecniche di riferimento e prove di laboratorio e appaiono in normale stato di funzionamento, considerato lo stato d'uso, comunque da verificare. Le coibentazioni sono di tipo inerziale integrato da isolanti, quindi di qualità media, con prestazione energetica globale attuale stimabile in classe media, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di miglioramento della resa degli impianti e delle coibentazioni e in particolare mediante l'uso di energie rinnovabili ed efficace eliminazione o riduzione dei ponti termici.

1.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA A1

L'area di sedime e pertinenza della villa con accessori e pertinenze oggetto di stima è formata dai m.n. 839 di m² 2.417 catastali e parte del m.n. 805 del fg. 54 CT frazionato con elaborato planimetrico di m² 480 (stimati alla scala grafica) ed è un lotto recintato di forma trapezoidale irregolare tenuto a giardino con piscina e serre leggere, con 2 cancelli d'accesso dei passi carrai, a nord dal viale della Libertà in ghiaia lenta e sud ovest est da via Mandello in battuto di cemento.

1.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

1.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti delle abitazioni (nel caso specifico, il vano scala ai piani, il sottotetto abitabile, la cantina e la tettoia esterna ristrutturata) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,35 e ai balconi e rustici il coef. di 0,20 - l'area di sedime e il giardino sono inclusi nella stima.

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

$$S_v = (((2,65 \times 3,35) + (10,57 \times 5,81) + (2,51 \times 3,75 \times 0,2) + (7,52 \times 4,65) + (4,05 \times 4,95 \times 0,2) + (5,03 \times 4,31) + (1,74 \times 7,62) + (2,22 \times 3,17 \times 0,8) + (0,89 \times 3,41 \times 0,2) + (3,8 \times 3,72) + (1,34 \times 3,17 \times 0,8) + ((6,7 \times 6,18) + (3,98 \times 3,27) \times 0,8) + (5,71 \times 2,64 \times 0,6) + (2,18 \times 6,11) + (3,68 \times 3,37) + (4,52 \times 3,19) + (4,03 \times 3,72) + (1,94 \times 1,27) + (1,94 \times 2,75) + (4,53 \times 4,29) + (1,7 \times 4,53 \times 0,2) + (10,98 \times 4,5 \times 0,6) + (9,65 \times 4,55 \times 0,6)) \text{p.T} + (((3,28 \times 5,06) + (3,72 \times 6,2) + (3,08 \times 3,25)) \times 0,6) + (5,04 \times 4,65 \times 0,2) + (4,35 \times 2,38 \times 0,6) \text{ s. tetto} + (5,65 \times 6,76 \times 0,6) \text{ p.T} = \text{m}^2 \mathbf{437,90}$$



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
piano T	ingresso	2,65	3,35	2,73	8,88	1,00	8,88
	soggiorno	10,57	5,81		61,43	1,00	61,43
	veranda	2,51	3,75	-	9,41	0,20	1,88
	cucina	7,52	4,65	2,73	34,97	1,00	34,97
	tettoia	4,05	4,95	-	20,05	0,20	4,01
	studio	5,03	4,31	2,73	21,68	1,00	21,68
	corridoio/scala	1,74	7,62		13,26	1,00	13,26
	disimpegno	2,22	3,17	var.	7,04	0,80	5,63
	sottoscala	0,89	3,41		3,03	0,20	0,61
	lavanderia c.t.	3,80	3,72	2,74	14,14	1,00	14,14
	w.c./ripostiglio	1,34	3,17		4,25	0,80	3,40
	taverna	6,70	6,18		41,41	0,80	33,12
		3,98	3,27		13,01	0,80	10,41
	cantina	5,71	2,64	3,06	15,07	0,60	9,04
	corridoio/notte	2,18	6,11	2,74	13,32	1,00	13,32
	bagno 2	3,68	3,37		12,39	1,00	12,39
	letto 2	4,52	3,19		14,40	1,00	14,40
	letto 3	4,03	3,72		14,99	1,00	14,99
	disimpegno	1,94	1,27		2,46	1,00	2,46
	bagno 1	1,94	2,75		5,34	1,00	5,34
letto 1	4,53	4,29	19,43		1,00	19,43	
tettoia	1,70	4,53	-	7,70	0,20	1,54	
deposito (ex garage)	10,98	4,50	2,75	49,41	0,60	29,65	
autorimessa	9,65	4,55	3,04m	43,91	0,60	26,34	
piano s.tetto	scala/soppalco	3,28	5,06	3,69m	16,60	0,60	9,96
		3,72	6,20		23,06	0,60	13,84
		3,08	3,25		10,01	0,60	6,01
	stanza	4,61	4,32	2,90m	19,93	0,60	11,96
	ripostiglio	5,04	4,65	1,83m	23,44	0,20	4,69
anti/bagno st	4,35	2,38	2,90m	10,35	0,60	6,21	
abitazione piani T-1 (m.n. 839 sub 6/5)					554,36		414,98
piano T	deposito (m.n. 805 s/6)	5,65	6,76	3,52m	38,19	0,60	22,92
TOTALE ABITAZIONE					592,56		437,90



1.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati a Isola della Scala (VR) - dati OMI 2° semestre 2021 - risulta pari a 1.675 €/m².

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELLA VILLA:

I principali elementi di valutazione che nella villa in viale della Libertà n. 8/A a Isola della Scala si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 1.6, sono i seguenti:

Villa autonoma a un piano f.t. col sottotetto accessorio (+10%), con giardino con piscina e serre recintato avente accesso pedonale e due ingressi carrai esclusivi da viale della Libertà e da via Mandello (+8%), con posto auto in tettoia ristrutturata autorizzata e ampliabile (-4%), sito nel contesto periferico a sud est di Isola della Scala (-6%) - (cft P = 1,08)

Qualità funzionale e qualità strutturale normali per l'epoca di costruzione, con distribuzione dei locali lineare, senza predisposizioni per ampliamenti e/o sezionamenti delle pertinenze (-8%), con opportunità di verifica funzionale degli impianti elettrico, termico e idro/sanitario anche in considerazione del loro utilizzo (-2%) - (cft S = 0.90)

La disponibilità del compendio generale - pignorato per la quota di un mezzo della piena proprietà - è limitata dall'assetto edilizio e dalla comproprietà (-10%) - (cft D = 0.90)

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D) risulta: **cft C = (1,08 x 0,90 x 0,90) = 0,8748**

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
villa	1,08	0,90	0,90	0,8748



1.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

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

$$V_{Tr} = (1.675,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8748 \times 437,90 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{641.650,49}$$

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 =CxD
villa	1.675,00	0,8748	1.465,29	437,90	641.650,49

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di **1/2** della piena proprietà del LOTTO UNICO risulta: $V_{T/2} = (641.650,49 : 2) = \text{€ } 320.825,25$ arrotondato a **€ 321.000,00** (euro trecentoventunomila/00).

1.7.4 - DIVISIBILITÀ DEL LOTTO UNICO

Considerato che è stata pignorata la quota di 1/2 pro indiviso del lotto unico costituito da una villa a un piano con 6 locali con relativi accessori (ricavati anche sottotetto) e pertinenze di circa m² 554 di superficie lorda (dei quali circa m² 104 sottotetto), oltre al distinto magazzino a sud est della villa con superficie di m² 38 - con superficie catastale dei lotti di complessivi m² (2.417 + 480 da rilievo alla scala grafica del m.n. 805 sub 6) = m² 2.897, si ritiene d'espone alcune considerazioni tecniche sulla sua divisibilità.

La villa ha la zona a giorno con l'ingresso a nord, in fregio al viale della Libertà, e comprende l'ingresso, la cucina, il soggiorno, lo studio e la taverna con cantina con i relativi accessori e servizi e con soprastante sottotetto accessorio col sopralco, 2 stanze e servizio, con superficie coperta totale di 227 + 104 sottotetto. La zona notte centrale della villa, comprendente la centrale termica e 3 stanze coi servizi, l'adiacente ex autorimessa e la tettoia ristrutturata a sud, oltre al ma-



gazzino a sud est della villa, ha superficie coperta totale di 189 + 38 magazzino, manifestamente di tipologia e valore diversi.

Ipotizzando la divisione degli immobili per la formazione di due unità di valore per quanto possibile analogo, l'unica tipologia che appare praticabile è la divisione tra parte nord e parte sud della villa, con relativa divisione del lotto con la piscina nella parte nord e la maggior parte del giardino nella parte sud.

In tale ipotesi, parte nord potrebbe ridurre la taverna ad autorimessa, sopraelevare la falda est del tetto per rendere abitabile il sottotetto e separare gli impianti realizzando integralmente la nuova centrale termica e parte sud dovrebbe adattare a zona giorno la tettoia con l'adiacente magazzino, ristrutturare o delocalizzare la centrale termica e i servizi ed eventualmente adattare ad autorimessa il magazzino m.n. 805 sub 6.

In tale ipotesi di ristrutturazione totale, la spesa complessiva preventivabile sarebbe nell'ordine di grandezza non inferiore a € 300.000 complessivi, non interamente recuperabili in caso di vendita anche perché la tipologia dell'abitazione bifamigliare è radicalmente diversa dalla villa singola.

Resterebbe evidentemente impregiudicata la divisione e vendita allo stato attuale di una parte della villa, salvo il pregiudizio dell'utilizzo diretto di entrambe le parti da ristrutturare non solo per il sezionamento degli impianti da concertare, ma anche per la necessità di realizzare la loro autonomia funzionale.

1.7.5 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO UNICO

Quota di 1/2 (una metà) della piena proprietà di una villa con pertinenze e accessori, elevata a un piano f.t. oltre al sottotetto accessorio, composta a piano terra da ingresso, pranzo/soggiorno con veranda, cucina con portico, studio, scala a giorno, taverna con w.c. ripostiglio e cantina, lavanderia/c.t., corridoio con tre stanze da letto e due bagni, a piano 1° sottotetto da sop-



palco sul soggiorno, due soffitte e un w.c., oltre alle adiacenti a sud ex autorimessa e tettoia chiusa e al distinto magazzino a sud est della villa, con parco/giardino recintato con piscina e serre, situata a Isola della Scala (VR) in viale della Libertà n. 8/A e via Mandello e così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Isola della Scala (VR), C.T. - fg. 54

m.n. 839 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.24.17 - partita 1

m.n. 805 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.20.83 - partita 1 (*parte m.n. 805 sub 6*)

Comune di Isola della Scala (VR), C.E.U. - fg. 54 – viale della Libertà

m.n. 839 sub 6 - cat. A/7 - cl. 4 - vani 13 - sup. m² 383 - rd. € 1.577,78 - piani T-1

m.n. 839 sub 5 - cat. C/6 - cl. 3 - cons. m² 41 - sup. m² 49 - rd. € 88,93 - piano T

Comune di Isola della Scala (VR), C.E.U. - fg. 54 – via Mandello

m.n. 805 sub 6 - cat. C/2 - cl. 4 - cons. m² 30 - sup. m² 80 - rd. € 63,21 - piano T

Valore di stima della quota di 1/2 della proprietà: € 321.000,00



Note: la villa a un piano f.t. con sottotetto accessorio oggetto della perizia di stima è stata costruita 1993/1995 e ampliata nel 2003, è composta da 6 stanze con servizi e accessori all'interno della pertinenza recintata di ha 0.29.03 (stimati da elaborato planimetrico) tenuta a giardino con piscina di m 12x5 e serre leggere comprendente anche un magazzino a sud est della villa avente l'ingresso al civ. 8/A di viale della Libertà nella periferia sud est di Isola della Scala ed è attualmente nella disponibilità dei coniugi comproprietari che risiedono altrove.

La villa, considerata la qualità degli impianti e delle finiture in buone condizioni e i tipi edilizi della costruzione, necessita di ordinarie cure e manutenzioni con opportune verifiche degli impianti idro/termo/sanitario ed elettrico.

La sostanziale regolarità edilizia è attestata dal certificato di abitabilità della villa del 1995 con successivo attestato d'agibilità dell'ampliamento del 2006 per decorrenza dei termini e dal condono edilizio del magazzino m.n. 805 sub 6;

Il catasto urbano della villa con autorimessa e magazzino - riportato in riferimento a due distinti elaborati planimetrici - è in sostanza conforme a quanto rilevabile in sito, salvo l'attuale inversione d'uso dell'autorimessa e del portico adiacente.

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, 09 Settembre 2022



Ferrarese Nereo
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Verona
Ingegnere
12.09.2022
10:27:00
GMT+01:00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Allegati alla perizia tecnica di stima:

allegato n. 1 - Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto per corografia generale di Isola della Scala in scala 1:20.000
- n. 1 aerofoto per coni visuali esterni di viale della Libertà n. 8/A in scala 1:1000
- n. 7+24 foto dell'abitazione m.n. 839 sub 6 di viale della Libertà n. 8/A

allegato n. 2 – Documentazione catastale integrata

- Tav. n. 1: brano mappale CT fg. 54 di Isola della Scala (VR) in scala 1:2000 elaborato
- Tav. n. 2: aerofoto *GOOGLE* di Isola della Scala (VR) in scala 1:2000
- Tav. n. 3: ingrandimento b. mappale CT fg. 54 e aerofoto *GOOGLE* di raffronto scala 1:1000
- Tav. n. 4: raffronto tra planimetrie catastali m.n. 839 sub 6/5 CEU e stato attuale
- brano mappale C.T. fg. 54, n. 2 elaborati planimetrici e n. 3 planimetrie C.E.U.
- n. 2/T + 4/F visure storiche per immobile

allegato n. 3 - Atti, documenti e certificati

- n. 1 estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni
- n. 1 certificato di residenza e stato famiglia congiunto
- atto di compravendita dell'01/06/1990 n. 22344-22388 rep. Notaio LOMBARDI per l'acquisto del lotto in Com. di Isola della Scala, CT fg. 54, m.n. 507 (ora 839) di ha 0.24.17
- atto di donazione accettata alla coniuge del 19/04/1991 n. 27526 rep. Notaio LOMBARDI della quota di 1/2 del lotto in Com. di Isola della Scala, CT fg. 54, m.n. 507 di ha 0.24.17
- convenzione matrimoniale del 17/05/1991 n. 27855 rep. Notaio LOMBARDI con vincolo a fondo patrimoniale di famiglia del lotto in Com. di Isola d/S fg. 54 CEU, m.n. 507, ha 0.24.17
- atto di compravendita del 27/02/2013 n. 84791 rep. Notaio LOMBARDI dell'immobile in Com. di Isola della Scala, CEU fg. 54, m.n. 805 sub 6 coi relativi diritti congiunti
- estratto del vigente Piano degli Interventi (V2 - 07/2015) di Isola della Scala
- copia stralcio NTO art. 13 - pag. 20, zona C1 - *residenziale di completamento* estratto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. V2 - 07/2015 vigente
- concessione edilizia n. 94/92 del 18/08/1992 con stralcio progetto (intestazione, piante, sezione e prospetti) riguardante la costruzione di un'abitazione con recinzione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b (ora m.n. 839) del fg. 54 del Com. di Isola della Scala
- concessione edilizia n. 35/95 del 03/04/1995 in variante della C.E. n. 94/92 del 18/08/1992 con stralcio progetto (intestazione, piante, sezione e prospetti) dell'abitazione in viale della Libertà sul m.n. 507/a-b del fg. 54 del Com. di Isola della Scala
- certificato di abitabilità n. 44/95 del 19/05/1995 riguardante n. 6 vani abitabili e n. 13 accessori dell'abitazione in viale della Libertà, m.n. 507/a-b, fg. 54, Com. di Isola della Scala
- concessione edilizia n. 10/2003 del 27/03/2003 con stralcio progetto (intestazione, piante, sezione e prospetti) dell'ampliamento della villa e parziale cambio d'uso con destinazione a taverna dell'autorimessa in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala, con attestato d'agibilità del 13/09/2006 per decorrenza dei termini
- D.I.A. prot. 4064 del 23/04/2004 riguardante la realizzazione di una piscina di m 12x6 in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala, seguita da variante con D.I.A. prot. 5181 del 23/05/2008 con piscina di m 12x5;
- comunicazione prot. 10159 del 20/10/2011 riguardante l'installazione dei pannelli fotovoltaici in viale della Libertà n. 8/A sul m.n. 839/814 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala
- S.C.I.A. prot. 11291 del 31/10/2013 riguardante la costruzione di un tratto di recinzione in via Mandello sul m.n. 805 sub 6 del fg. 54 del Com. di Isola della Scala
- C.I.L.A. prot. 7965 del 25/05/2016 riguardante l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico della copertura della villa in viale della Libertà n. 8/A, m.n. 839 sub 1/6, fg. 54 CEU
- concessione edilizia in sanatoria n. 96 del 13/02/1993 per condono edilizio del deposito attrezzi realizzato sul m.n. 29/b del fg. XII, sez. D (ora fg. 54 m.n. 805), Com. di Isola della Scala



SOMMARIO

0 - PREMESSE GENERALI	1
0.1 - Identificazione dei beni oggetto della procedura	1
0.2 - Identificazione catastale dei beni	1
0.2.1 - Annotazioni di storia e situazione catastale	2
0.2.2 - Provenienza e intestazione dei beni	2
0.3 - Accertamenti di conformità	4
0.4 - Aggiornamento del catasto	4
0.5 - Stato civile e convenzioni matrimoniali	6
0.6 - Stato di possesso dei beni	6
0.6.1 - Contratti di locazione	7
0.6.2 - Diritto d'abitazione	7
0.7 - Elenco di vincoli e oneri giuridici della procedura	7
0.7.1 - Iscrizioni	7
0.7.2 - Trascrizioni	8
0.7.3 - Domande giudiziali	9
0.7.4 - Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	9
0.7.5 - Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico	9
0.7.6 - Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	10
0.7.7 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa al coniuge	10
0.7.8 - Altri oneri e servitù	10
0.7.9 - Diritti di superficie demaniali e servitù d'uso pubblico	10
0.8 - Vincoli e oneri di natura condominiale	11
0.8.1 - Spese condominiali	11
0.8.2 - Spese di gestione	11
0.8.3 - Spese straordinarie	11
0.8.4 - Precedenti proprietari	12
0.9 - Descrizione sintetica dei beni pignorati e della loro ubicazione	12
0.10 - Criteri della stima	13
0.10.1 - Estimo fabbricati urbani	13
1 - LOTTO UNICO	15
1.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	15
1.2 - Conformità catastale	15
1.3 - Conformità urbanistica	16
1.4 - Conformità edilizia	17
1.5 - Stato di possesso del lotto	19
1.6 - Descrizione analitica	20
1.6.1 - Descrizione analitica dell'abitazione A	21
1.6.2 - Descrizione dell'area scoperta A1	24
1.7 - Valutazione dei beni	24
1.7.1 - Calcolo delle superfici	24
1.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	26
1.7.3 - Valore di stima del lotto unico	27
1.7.4 - Divisibilità del lotto unico	28
1.7.5 - Riepilogo sintetico del lotto unico	28
2 - RIEPILOGO GENERALE	30
<i>Elenco degli allegati alla perizia tecnica di stima</i>	32

