

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 141/2025 RGE

Giudice Dott.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.
Creditore intervenuto Agenzia delle ENTRATE-RISCOSSIONE
Parte esecutata [REDACTED]



Esperto stimatore

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

Custode giudiziario

Avv. Roberta GARZATTI - e-mail: avv.robertagarzatti@gmail.com telefono: 347 9815664

*Incarico conferito l'01.09.2025 con l'audizione parti fissata al **17.12.2025***

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO	3
B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	5
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	6
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	6
D.1.3 - Descrizione dei beni	9
D.1.3.1 - Contesto	9
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	10
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	12
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	13
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	14
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	14
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	16
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	16
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	16
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	16
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	18
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	18
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	18
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	18
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	18
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	18
D.1.13 - Valutazione del lotto	18
D.1.13.1 - Consistenza	18
D.1.13.2 - Criteri di stima	20
D.1.13.3 - Stima	21
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	22
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	23
E - ALLEGATI	24

A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 141/2025 RGE Tribunale di Verona
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Villa ai piani scantinato, terra, rialzato e primo di un edificio residenziale con autorimessa a piano terra sup. commerciale totale m² 300,87
Ubicazione	Veronella (VR), via Strà civ. n° 71
Dati catastali	Catasto fabbricati, Comune di Veronella (VR), foglio 18 mappale 1402 sub 3, categoria A/7, vani 12, sup. tot m² 308 mappale 1402 sub 2, categoria C/6, sup. tot m² 33 mappale 1403, categoria C/2, <i>diruto</i> Catasto terreni, mappali 1402-1403 EU, sup. totale m² 1.742
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 213.200,00 (euro duecentotredicimiladuecento/00)
Stato di occupazione	In comodato d'uso
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE: La villa con pertinenze elevata a 2 piani f.t. distribuiti su 4 livelli (seminterrato/terra e rialzato/primo) è stata realizzata nel 1971 in via Strà a Veronella (VR) su un lotto recintato della superficie catastale totale di m² 1.742 con accessi carraio e pedonale (civ. 71) esclusivi. La villa oggetto della presente stima è composta a piano rialzato da ingresso, studio, cucina, corridoio, soggiorno con portico e scala, a piano primo da disimpegno, bagno e tre stanze da letto, a piano terra da corridoio, autorimessa con due accessi, lavanderia, bagno e centrale termica (con ingresso dall'esterno) e a piano scantinato da taverna con vano scala e dalla cantina, con area recintata esclusiva comprendente il m.n. 1403 con un edificio accessorio <i>diruto</i>, è dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia di recente installazione e risulta interamente da manutenzionare nelle condizioni riferite ai tipi edilizi dell'epoca di costruzione.	

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il Custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B - DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **30.05.2025**, viene indicata in capo a [REDACTED] la quota di 1/1 (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Veronella (VR), via Strà civ. 25:

CEU - fg. 18 - m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6 - m² 26

CEU - fg. 18 - m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 - vani 12

CEU - fg. 18 - m.n. 1403 - cat. C/2 - m² 21

CT - fg. 18 - m.n. 1402 EU - ha 0.15.74

CT - fg. 18 - m.n. 1403 EU - ha 0.01.68

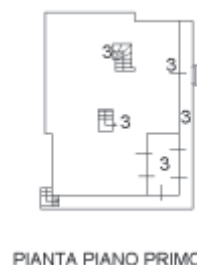
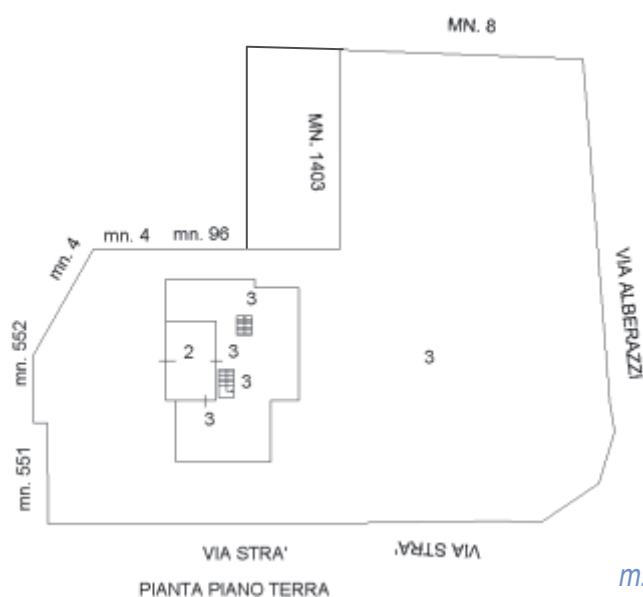
I riferimenti agli atti registrati riportati nella documentazione ex art. 567 CPC risultano allineati e coerenti e non evidenziano particolari necessità di visure ipotecarie integrative, salvo la verifica della continuità storica degli atti pregressi eseguita.

La documentazione catastale depositata in atti è stata integrata col brano mappale completo, l'elaborato planimetrico e le planimetrie delle unità immobiliari urbane staggite.

Il titolo di provenienza al debitore è stato fornito per la cortesia dal Notaio MARINUCCI rogante.

C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

L'immobile staggito comprende una villa elevata a 2 piani f.t. con distinte pertinenze e con area esclusiva recintata costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



m.n. 1402 sub 3 – cat. A/7 con pertinenza

m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6

estratto da elaborato planimetrico del fg. 18, m.n. 1402 CT di Veronella con evidenza del m.n. 1403 CT

D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da una villa a 2 piani f.t. con autorimessa e distinto magazzino a piano terra attualmente allibrati in Com. di Veronella, *CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 – villa con giardino recintato - piani T-1, m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6 - autorimessa - piano T e m.n. 1403 - cat. C/2 - magazzino - piano T.*

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Con atto di compravendita del 13.09.1963 n. 22420 rep. Notaio M. ALBERTI, [REDACTED] acquistava dal Seminario Vescovile di Adria (RO) gli immobili in Com. di Veronella, *sez. A, fg. VI, cessato catasto fabbricati m.n. 3 - casa in via Strà civ. 35, NCEU m.n. 10 sub 6 e 549 (graffati) - cat. A/5 - casa in via Strà civ. 35 e i terreni CT m.n. 1-2-539 di complessivi ha 0.15.75.*

Con atto di compravendita del 03.03.1970 n. 30982 rep. Notaio M. ALBERTI, i [REDACTED] acquistavano in comunione tra loro dalla madre [REDACTED], il fabbricato diruto in Com. di Veronella, *sez. A, fg. VI, cessato catasto fabbricati m.n. 3 - casa in via Strà civ. 35 e NCEU m.n. 10 sub 6 e 549 (graffati) – cat. A/5 - casa in via Strà civ. 35.*

Al ventennio, a seguito del decesso di BEGGIATO Eulalia avvenuto il 26.06.1975, del decesso del coniuge [REDACTED] avvenuto il 30.07.1977, della rinuncia all'eredità delle [REDACTED] la proprietà degli immobili acquistati nel 1963 da [REDACTED] in Com. di Veronella - come edificati e allibrati nel 2018 - *CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, 1402 sub 3 - cat. A/7, 1403 - cat. C/2 e CT m.n. 1402 EU, m.n. 1403 EU*, risultavano assegnati per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà ai figli [REDACTED] e [REDACTED].

Con atto di compravendita del 18.10.2018 n. 11327 rep. Notaio Pia MARINUCCI, i fratelli [REDACTED] vendevano a [REDACTED], nato a Soave (VR)

██████████, gli immobili in Com. di Veronella, *CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, 1402 sub 3 - cat. A/7, 1403 - cat. C/2 e CT m.n. 1402 EU, m.n. 1403 EU. (allegato E.1)*

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

██
- per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che ██████████ - di stato civile libero - è residente dalla nascita (14.09.1991) in via Casetta civ. 87 a Veronella (VR).

La famiglia anagrafica residente in via Casetta civ. 87 è costituita da ██████████ da ██████████ come riportato nei certificati anagrafici (allegati **E.2, E.3, E.4**).

Nella villa staggita risulta residente con un contratto di comodato gratuito registrato nel 2019, la famiglia anagrafica costituita da ██████████

██
come riportato nel relativo certificato anagrafico (allegato **E.5**).

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Comune di Veronella (VR), sez. Terreni – fg. 18

m.n. 1402 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.15.74 - partita 1

m.n. 1403 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.68 - partita 1

totale sup. ha 0.17.42

Comune di Veronella (VR), sez. Urbana - fg. 18 – via Strà n. 35

m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 - cl. 1^a - vani 12 - sup. m² 308/298 - rd. € 929,62 - piani T-1

m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6 - cl. 2^a - con. m² 26 - sup. m² 33 - rd. € 18,80 - piano T

m.n. 1403 - cat. C/2 - cl. 1^a - con. m² 21 - sup. m² 40 - rd. € 13,01 - piano T

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

██**1, proprietà per 1/1**

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

L'identificativo CT di Veronella fg. 18, m.n. 1402 *EU* di ha 0.15.74 deriva da variazione del m.n. 1402 *EU* di ha 0.06.32 con tipo del 02.07.2018 per fusione e soppressione del m.n. 1404 *EU* di ha 0.09.42, derivanti da serie di frazionamenti dei m.n. 1 *vigneto* di ha 0.11.10, m.n. 2 *incolto* di ha 0.00.34 e m.n. 549 *fabbricato rurale* di ha 0.04.30 risalenti all'impianto meccanografico del 1987.

Il m.n. 1403 *EU* di ha 0.01.68 deriva da serie di frazionamenti del m.n. 962 *seminativo irriguo* di ha 0.82.37 risalenti all'impianto meccanografico del 1987.

Gli identificativi CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 e m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6 derivano rispettivamente da fusione del 09.10.2018, precedente ampliamento del 14.07.2018 e variazioni d'ufficio dei m.n. 1402 sub 1 e 1404 (soppressi) e m.n. 10 sub 6 e 549, a loro volta derivati da mappali allibrati alla sez. A, fg. VI, m.n. 10 sub 6 e 549 risalenti all'impianto meccanografico del 1987.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

L'attuale indirizzo civico esclusivo della villa con pertinenze oggetto di stima realizzata sul m.n. 1402 del fg. 18 del Com. di Veronella, risulta:

via Strà n. 71 37040 Veronella (VR)

La villa oggetto di stima è stata realizzata nel **1976** ed è costituito da un edificio elevato a due piani f.t. distribuiti su tre livelli: piano terra, rialzato (con l'ingresso della villa) e piano primo (zona notte) - oltre al piano scantinato ed è composto a piano rialzato da ingresso, studio, cucina, corridoio, soggiorno con portico e scala, a piano 1° da disimpegno, bagno e 3 stanze da letto, a piano terra da corridoio, autorimessa con due accessi, lavanderia, bagno e centrale termica (con ingresso dall'esterno) e a piano scantinato da taverna, vano scala e cantina, con area recintata esclusiva comprendente un piccolo edificio accessorio diruto, con l'accesso carraio e quello pedonale sul lato nord di via Strà.

La via Strà è un tratto della SP 19 a nord est del capoluogo che collega Albaredo d'Adige a ovest con Cologna Veneta a circa 5 km a sud est dal centro di Veronella.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione del pignoramento è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto - e quindi i dati del pignoramento sono allineati e corrispondono ai beni censiti effettivamente costituenti la proprietà di [REDACTED] per la quota di **1/1** della piena proprietà, con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con l'elaborato planimetrico del m.n. 1402 redatto nel 2018 e con le planimetrie della villa m.n. 1402 sub 3 e dell'autorimessa m.n. 1402 sub 2 anch'esse redatte nel 2018 - risultano sostanzialmente coerenti in termini di consistenza, salvo la diversa partizione dei locali accessori a piano terra (bagno aumentato di dimensione e centrale termica ridotta), senza rilevanza erariale, mentre il deposito m.n. 1403 è un edificio diruto e inutilizzato – comunque eventualmente ripristinabile sotto il profilo erariale, salvo verifica amministrativa (allegato **E.7**).

seguono:

- *brano mappale CT fg. 18 del Comune di Veronella*
- *elaborato planimetrico del 2018 per localizzazione del m.n. 1402 sub 3 e del m.n. 1402 sub 2*
- *n. 3 planimetrie CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 3 (villa ai piani T-1 su quattro livelli), 1402 sub 2 (autorimessa a due posti a piano T) e m.n. 1403 (deposito diruto) in scala originale 1:200*
- *schema della consistenza attuale rilevata della villa in scala 1:200*

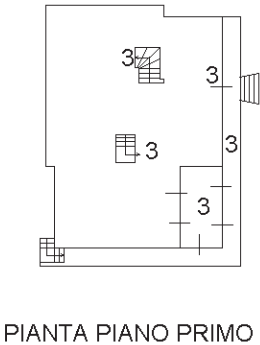
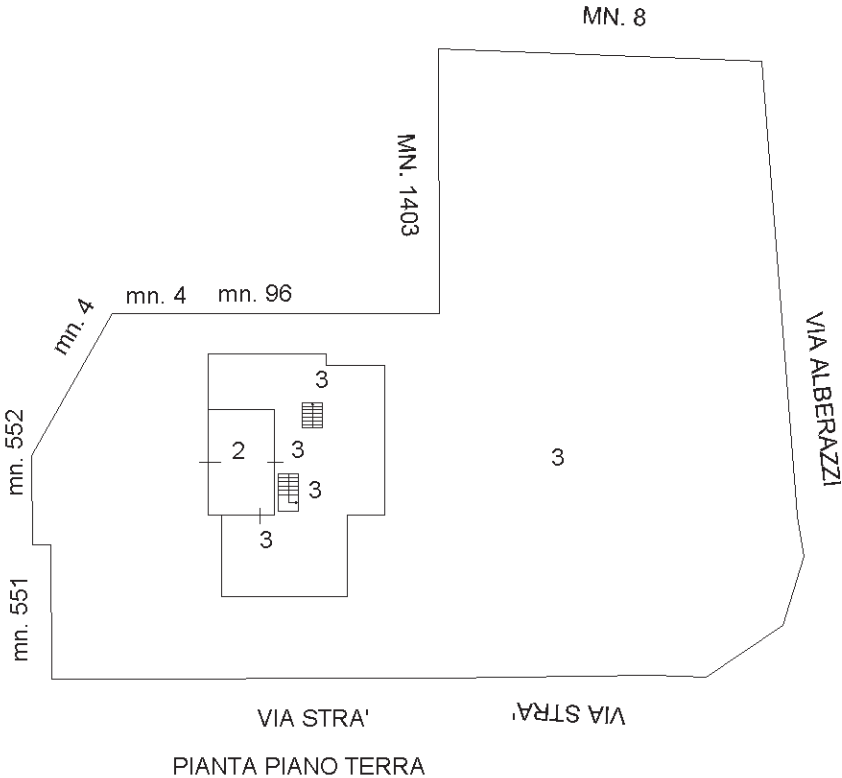
(la documentazione catastale completa è riportata negli allegati E.6 – E.7 della perizia)



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Dal Molin Paolo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Verona	N. 3587

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

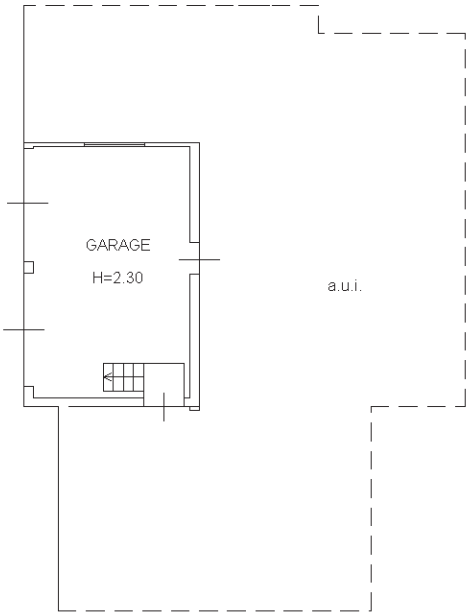
Comune di Veronella			Protocollo n. VR0139512 del 10/10/2018	
Sezione:	Foglio: 18	Particella: 1402	Tipo Mappale n. 100749	del 02/07/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



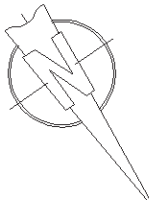
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0106753 del 16/07/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Veronella	
Via Stra'	civ. 35
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dal Molin Paolo
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Particella: 1402	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Verona
	N. 3587

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. VR0139512 del 10/10/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Veronella
Via Stra'

civ. 35

Identificativi Catastali:
Sezione: 18
Foglio: 1402
Particella: 3
Subalterno: 3

Compilata da:
Dal Molin Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona
N. 3587

mn. 552

mn. 551

mn. 4

mn. 4

m.n. 1403

MN. 8

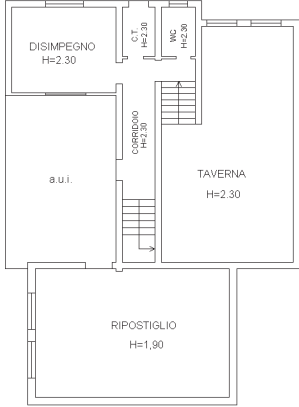
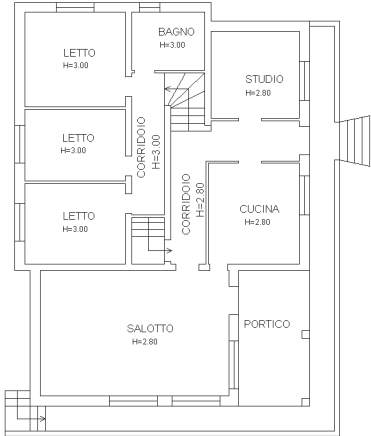
VIA ALBERAZZI

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/09/2025 - Comune di VERONELLA(D193) - < Foglio 18 - Particella 1402 - Subalterno 3 >

VIA STRA' n. 35 Piano T-1

VIA STRA'
PIANTA PIANO TERRA

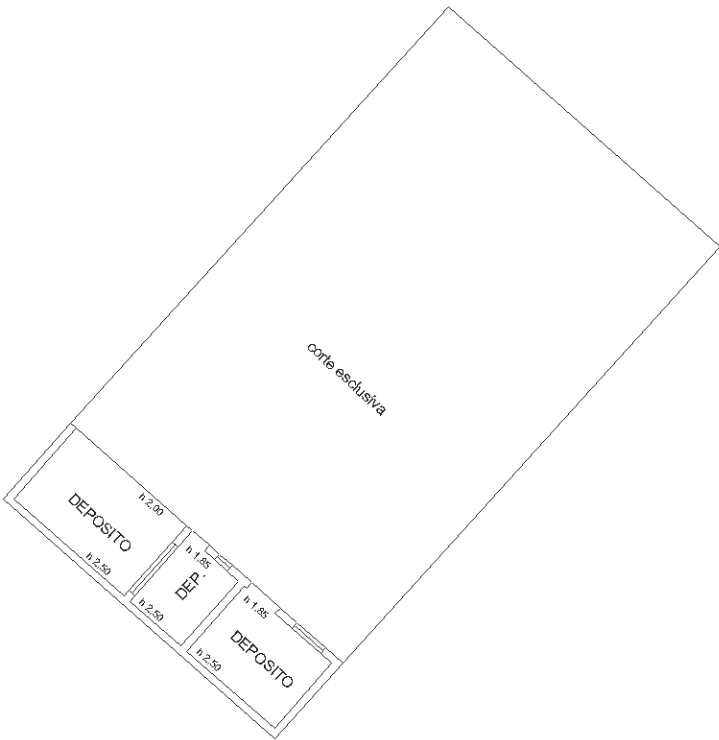


CORTE ESCLUSIVA

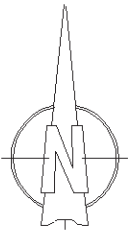
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0125090 del 06/09/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Veronella	
Via Stra' civ. SC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Dal Molin Paolo
Foglio: 18	Iscritto all'albo:
Particella: 1403	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Verona N. 3587

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Schema di rilievo dello stato attuale su planimetrie catastali fg. 18, m.n. 1402 sub 3 e 1402 sub 2

LEGENDA:

-  opere demolite
-  opere realizzate in variante



PIANO TERRA E SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO E PRIMO



SCALA 1:200

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di una villa disposta su due piani a quattro livelli (scantinato/piano terra e piano rialzato/primo) realizzata sul m.n. 1402, composta a piano rialzato da ingresso, studio, cucina, corridoio, soggiorno con portico e scala, a piano primo da disimpegno, bagno e tre stanze da letto, a piano terra da corridoio, autorimessa con due accessi, lavanderia, bagno e centrale termica (con ingresso dall'esterno) e a piano scantinato da taverna con vano scala e da cantina, con area recintata esclusiva comprendente il m.n. 1403 con un piccolo edificio accessorio *diruto*, sito a Veronella (VR) in via Strà n. 71 e così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Veronella** (VR), sez. Urbana, **fg. 18** - via Strà n. 35

m.n. 1402 sub 3 - ct. A/7 - cl. 1 - vani 12 - sup. m² 308/298 - rd. € 929,62 - piani T-1

m.n. 1402 sub 2 - ct. C/6 - cl. 2 - con. m² 26 - sup. m² 33 - rd. € 18,80 - piano T

m.n. 1403 - ct. C/2 - cl. 1 - con. m² 21 - sup. m² 40 - rd. € 13,01 - piano T

Comune di Veronella, sez. Terreni - fg. 18

m.n. 1402 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.15.74 - partita 1

m.n. 1403 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.01.68 - partita 1

totale - ha 0.17.42

Vanno considerati i diritti comuni che includono l'area recintata dei m.n. 1402 e 1403 con gli accessi pedonale e carraio sul lato sud ovest di via Strà con recinzione arretrata dalla strada.

Confini m.n. 1402-1403: a nord est *via Strà*, a sud est m.n. 551-552-4-960-8 (*lotti edificati di terzi*), a sud ovest ancora i m.n. 4-960-8 e a nord ovest *via Alberazzi*, salvo miglior dettaglio.

D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la quota di 1/1 della piena proprietà di una villa con pertinenze e autorimesse situata a Veronella (VR) in via Strà n. 71.

Veronella è un Comune di 5.139 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2025), situato a circa 29 km (l.a.) a sud est di Verona, alla confluenza della SP 19 *Ronchesana* con la SP 7 *Padovana - della Zerpa*, con un territorio di 20,88 km² in parte compresi nelle *Bassa pianura veronese* verso al confine est della Provincia, classificato al 54° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,67 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione*

aree produttive della VAS provinciale 03/2015 vigente) con prevalenza dei settori agricolo e commerciale.

via Strà è il tratto urbano della SP 19 che attraversa a nord est il capoluogo e collega Albaredo d'Adige a circa 4 km a ovest con Cologna Veneta a circa 5 km a sud est dal centro di Veronella con edifici nel tratto urbano in prevalenza residenziali elevati a 2 piani f.t.

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

La villa oggetto di stima m.n. 1402 sub 3 è costituita da un edificio elevato a due piani f.t. comprendente anche l'autorimessa a due posti m.n. 1402 sub 3 ed è distribuita su quattro livelli di piano ed è stata realizzata sul m.n. 1402 del fg. 18 CT del Com. di Veronella in via Strà n. 71.

Il LOTTO UNICO è composto anche dal m.n. 1403 con un edificio pertinenziale *diruto* (senza copertura e con muri in blocchi di cemento diroccati) nell'angolo sud ovest dell'area recintata.

Le due distinte pertinenze sono separate da rete di recinzione che divide le rispettive rampe d'accesso alle corsie di manovra scoperte delle autorimesse.



foto 1 - vista da nord ovest della villa sul m.n. 1402 con l'ingresso a piano rialzato che s'intravede dietro lo scivolo al centro della foto, tra le finestre della cucina (a sinistra) e dello studio. Nell'angolo sinistro della villa si vede il portico del soggiorno a fianco della via Strà con l'ingresso pedonale

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

La villa m.n. 1402 sub 3 con l'autorimessa m.n. 1402 sub 2 oggetto di stima è disposta su quattro livelli di piano ed è composta a piano rialzato (zona giorno) da ingresso, studio, cucina, corridoio, soggiorno con il portico e vano scala, a piano primo (zona notte) dal disimpegno, bagno e tre stanze da letto, a piano terra dal corridoio, autorimessa con due accessi dalla corte interna (con cancello carraio sulla via Strà), lavanderia, bagno di servizio e centrale termica (con ingresso dall'esterno) e a piano scantinato dalla taverna con vano scala e dalla cantina, con area recintata situata nell'angolo sud est dell'incrocio tra *via Strà* e *via Alberazzi*, quindi con due lati fronte strada che possono favorire un'eventuale partizione del lotto edificabile.

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 R	ingresso	3,67	1,53	2,72	—	—	5,62
	studio	3,51	3,43		2,10	0,17	12,04
	cucina	3,57	4,06		2,10	0,14	14,49
	corridoio	1,44	5,70		—	—	8,21
	soggiorno	7,44	4,99	2,76	7,65	0,21	37,13
	portico nord ovest	2,76	5,35	—	—	—	14,77
	vano scala	1,47	1,95	var.	—	—	2,87
piano 1	disimpegno	1,28	5,60	2,96	—	—	7,17
	bagno	2,85	2,33		1,05	0,16	6,64
	letto 1 sud	4,03	3,82		2,10	0,14	15,39
	letto 2	4,03	2,88		2,10	0,18	11,61
	letto 3 nord	4,03	3,17		2,10	0,16	12,78
piano T	corridoio	1,28	7,19	2,32	—	—	9,20
		2,85	0,90				2,57
	lavanderia	4,10	3,39		1,40	0,10	13,90
	bagno T	2,85	0,86		0,60	0,15	2,45
		1,32	1,09				1,44
	centrale termica	1,29	0,85		—	—	1,10
piano S	vano scala	1,29	1,24	var.	—	—	1,60
	taverna	1,59	5,95	2,30	—	—	9,46
		3,57	9,22				32,92
	cantina	7,60	5,04	1,91	—	—	38,30
TOTALE ABITAZIONE piani S-T-R-1 (m.n. 1402 sub 3)							261,63
piano T	lotto recintato	42,00	41,48	—	—	—	1.742,00
	autorimessa m.n. 1402 sub 2	4,10	6,59	2,32	—	—	27,02
TOTALE ABITAZIONE con pertinenze (lotto escluso)							288,65

I pavimenti interni della villa sono in pietra (corridoi, scale, soggiorno e bagni con i relativi rivestimenti), ceramica decorata (cucina e studio) o formelle di ceramica (stanze da letto e lavanderia), gres ceramicato per esterni e taverna e cemento lisciato in autorimessa e cantina. Gli infissi esterni della villa sono in legno con tapparelle in PVC e vetrocamera e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza tra pavimento e soffitto è di m 2,72/2,76 in zona giorno, m 2,96 in zona notte, m 2,30 in taverna e autorimessa e m 1,91 in cantina.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali della villa pignorata appaiono normali, considerato che l'edificio è stato realizzato nel 1970/1971 - prima dell'introduzione dell'obbligo di deposito del progetto strutturale al Genio Civile - ed è costituito da una palazzina elevata a 2 piani f.t. e disposta su quattro livelli a sud ovest della via Strà sul m.n. 1402 del fg. 18 CT di Veronella.

Non sono disponibili elaborati tecnici e/o collaudi, salvo la relazione del progettista Geom. F. BALDUZZO che nel 1970 riferisce di fondazioni eseguite con getto di calcestruzzo "ciclopico" (si può intendere equivalente a *grande volume*) con soprastante cordolo in cemento armato, di murature portanti in "superblocchi presso vibrati" di calcestruzzo e di solette in laterizio armato con caldana di cm 4, comunque non si riscontrano evidenze di cedimenti strutturali in presenza di strutture semplici e sostanzialmente riconducibili a solai ordinari.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario (cucina, lavanderia e due bagni) della villa sono stati realizzati con i tipi edilizi dell'epoca della costruzione, ma appaiono rimodernati per le parti a vista, in particolare per l'arredo dei bagni, per gli infissi esterni e per le finiture dell'impianto elettrico. L'impianto termico consistente in una caldaia murale IMMERGAS mod. *Victrix Zeus Superior* a condensazione di recente installazione con termosifoni in ghisa tradizionali.

Le coibentazioni murarie sono state eseguite nel 1970 con citato intercapedine vuoto dei muri perimetrali in blocchi di calcestruzzo realizzato con tramezza da cm 8 e con successiva introduzione di infissi esterni con vetrocamera, con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe bassa, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'utilizzo di energie rinnovabili ed eliminazione/riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

La villa realizzata sul m.n. 1402 fg. 18 CT del Com. di Veronella in via Strà è composta dall'abitazione m.n. 1402 sub 3 elevata a due piani f.t. disposti su quattro livelli e comprende l'autorimessa pertinenziale m.n. 1402 sub 2 realizzata al piano terra della villa e tutta l'area del m.n. 1402, fg. 18 CT di m² 1.574 - sedime incluso - non definito come subalterno autonomo nell'elaborato planimetrico. Il LOTTO UNICO comprende all'interno della recinzione anche il m.n. 1403, fg. 18 CT di m² 168 con l'edificio *diruto* m.n. 1403 - ct. C/2.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

L'accesso carraio della villa con pertinenze oggetto di stima è costituito dal cancello (realizzato con telaio da cantiere) con uno stallone d'invito esterno alla recinzione direttamente accessibile dal lato sud ovest della via Strà immediatamente a sud est dell'abitazione, dal quale si accede alla corte interna con i due portoni dell'autorimessa a piano terra del prospetto sud est.

L'accesso pedonale esclusivo della villa si trova immediatamente a nord ovest dell'abitazione con invito coperto da tettoia e cancello al civ. n. 71 della via Strà.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Com. di Veronella è stato approvato con ratifica D.G.R.V. n. 410 del 12.04.2011 e riporta la zona a sud di via Strà come *Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale*. Il Piano degli Interventi (P.I.) vigente nel Comune di Veronella è stato adottato con D.C.C. n. 16 del 25/04/2014 e approvato con D.C.C. n. 28 del 08/07/2015. La variante n. 9 del P.I. attualmente vigente è stata approvata con D.C.C. n. 55 del 26/11/2023.

L'area di pertinenza della villa oggetto di stima risulta classificata nel P.I. come *Z.T.O. B - Sistema insediativo residenziale attuale*, in cui sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 nell'ambito planivolumetrico di zona. Gli indici di zona, costituita dai m.n. 1402 e 1403 CT di complessivi m² 1.742, sono i seguenti:

If (indice fondiario) = **1,20** m³/m² (quindi un volume totale di m³ 2.090,40)

C (rapporto di copertura) = **30%** max (il 70% minimo è destinato a giardino)

H (altezza massima) = **7,50** m

Ds / Dc (distanza da strade e da confini) = minimo **5,00** m

Df (distanza da fabbricati) = minimo **10,00** m

Nella ZTO B è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianali di servizio non moleste, nocive o in contrasto col carattere residenziale della zona) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata (allegato **E.9**).

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

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Le planimetrie catastali riguardanti la villa m.n. 1402 sub 3 ai piani scantinato, terra, rialzato e 1° e l'autorimessa a piano terra m.n. 1402 sub 2 del fg. 18 del Com. di Veronella oggetto di stima e allibrate per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED], sono state redatte col relativo elaborato planimetrico nel 2018 e risultano sostanzialmente corrispondenti per consistenza e rendita a quanto rilevato, mentre la planimetria del m.n. 1403 risulta riferita a un edificio in condizioni normali mentre è un edificio diruto (*quindi privo di rendita*).

L'elaborato planimetrico del m.n. 1402 del 2018 risulta corretto e completo.



foto 2 - scorcio del prospetto nord est della villa sul m.n. 1402 CT con l'ingresso carraio con stallo d'invito esterno alla recinzione accessibile direttamente dal lato sud ovest della via Strà: la spalla del muro alla sinistra della foto delimita il m.n. 1402

D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti la villa m.n. 1402 sub 3 e l'autorimessa al piano terra m.n. 1402 sub 2 del fg. 18 di Veronella (VR) in via Strà civ. 71 oggetto di stima:

- Licenza edilizia n. 666 del 20.02.1970 rilasciata al richiedente FABRIS Giovanni, riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato a uso abitazione civile in via Strà sul m.n. 549, sez. A, fg. VI (attuale m.n. 1402, fg 18 del Comune di Veronella - salve le autorizzazioni della Provincia di Verona - con progetto del Geom. F. BALDUZZO, con inizio lavori dell'11.06.1970 e fine lavori del 07.12.1970;
- Certificato di abitabilità n. 9/1970 prot. 666/70 del 14.01.1971, riguardante il nuovo edificio (abitazione con autorimessa) realizzato in via Strà a Veronella sul m.n. 549 della sez. A, fg. VI del Comune di Veronella, visto il verbale dell'Ufficiale sanitario e il versamento IGE.
- SCIA n. 26 prot. 4679 del 28.06.2018 inoltrata da FABRIS Giovanni, riguardante la ristrutturazione dell'edificio residenziale con pertinenze e accessori realizzato in via Strà n. 71 sul m.n. 1402 del fg. 18 di Veronella (VR), con progetto del Geom. P. DAL MOLIN.

La villa con l'autorimessa – realizzata sull'attuale m.n. 1402 CT nel 1971 e successivamente ristrutturata nell'attuale assetto – è elevata a due piani disposti su quattro livelli ed è composta a piano rialzato (zona giorno) da ingresso, studio, cucina, corridoio, soggiorno con il portico e vano scala, a piano primo (zona notte) dal disimpegno, bagno e tre stanze da letto, a piano terra dal corridoio, autorimessa con due accessi dalla corte interna (con cancello carraio sulla via Strà), lavanderia, bagno di servizio e centrale termica (con ingresso dall'esterno) e a piano scantinato dalla taverna con vano scala e dalla cantina).

Il rustico allibrato sul m.n. 1403 CT risulta diruto (totalmente privo di copertura e con i muri in blocchi di cemento diroccati, parte dei quali sono stati accumulati a nord ovest dell'abitazione), e risulta realizzato senza formalità.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto dell'abitazione con l'autorimessa con quanto riportato nel progetto autorizzato e in catasto – salvo l'ampliamento del bagno di servizio a piano terra con la riduzione del vano della centrale termica, senza rilevanza amministrativa ed erariale - non risultano evidenze d'irregolarità edilizia dell'unità oggetto di stima.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

La villa con pertinenze e accessori pignorata a Veronella, fg. 18, m.n. 1402 sub 2, 1402 sub 3 e 1403 CEU allibrata per la quota dell'intera piena proprietà a [REDACTED] risulta costituire la residenza anagrafica della famiglia di [REDACTED], che la occupa in base a un contratto di comodato gratuito del 2019. La villa risulta in condizioni normali, salvo il mancato presidio della pertinenza esterna (incolta e in completo disordine) e l'evidente necessità di ritinteggiatura interna ed esterna e di manutenzione degli infissi e degli impianti dell'unità.

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



foto 3 - scorcio interno del soggiorno col caminetto ad angolo della villa m.n. 1402 sub 3 al piano rialzato visto dall'ingresso cucina (fuori campo a destra della foto) con la finestra prospettante a nord est sulla via Strà. L'utilizzo improprio e disordinato è riscontrabile in tutte le stanze

D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

La villa è la residenza anagrafica di [REDACTED],
che vi risiede con [REDACTED]
[REDACTED] come riportato nel relativo certificato anagrafico (allegato E.5) in base al contratto di comodato gratuito stipulato il 07.10.2019 con l'esecutato [REDACTED]

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

La villa staggita è occupata dalla famiglia di [REDACTED] base a un contratto di comodato gratuito con durata indeterminata, senza altri titoli opponibili alla procedura.

D.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

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

ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca volontaria del 23.10.2018 n. 42974 RG e n. 7219 RP a garanzia del mutuo di € 140.000,00 di capitale ed € 210.000,00 totali della durata di 20 anni a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.p.A. di Pordenone contro [REDACTED]
[REDACTED] sugli immobili in *Com. di Veronella, CEU fg. 18 - m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 e m.n. 1403 - cat. C/2 e CT fg. 18 - m.n. 1402 EU e 1403 EU.*

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

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria dell'01.08.2019 n. 31608 RG e n. 5351 RP a garanzia di € 17.080,00 di capitale ed € 60.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del 26.07.2019 n. 2763 del TRIBUNALE DI VERONA a favore di LAVIT S.r.l. di Arzignano (VI) e contro [REDACTED], sugli immobili in *Comune di Veronella, CEU fg. 18 - m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 e m.n. 1403 - cat. C/2.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 03.08.2022 n. 34535 RG e n. 5985 RP a garanzia di € 521.478,15 di capitale ed € 1.042.956,30 totali derivante da ruolo e avviso esecutivo di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Verona contro [REDACTED]
[REDACTED], sugli immobili in *Comune di Veronella, CEU fg. 18 - - m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 e m.n. 1403 - cat. C/2.*

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

TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 07.07.2025 al n. 27611 RG e 20270 RP a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. di Parma contro [REDACTED], proprietario degli immobili in *Com. di Veronella, CEU fg. 18 - m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7 e m.n. 1403 - cat. C/2 e CT fg. 18 - m.n. 1402 EU e 1403 EU.*

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

SENTENZE – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Non risultano in atti sentenze o liquidazioni riferite ai beni staggiti salvo quanto risulta iscritto.

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

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

DIRITTO D'ASSEGNAZIONE DI CASA AL CONIUGE

Non risulta in atti e nel contesto.

DIRITTO D'USO, DI ABITAZIONE, USUFRUTTO

Non risultano trascrizioni in atti.

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Non risulta in atti.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non risultano registrazioni in atti, salvo un contratto di comodato gratuito non opponibile.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di un edificio costruito su un lotto di m² 1.742 in zona classificata *B - sistema insediativo residenziale attuale* nel vigente *Piano degli Interventi* di Veronella e non risultando in atti convenzioni edilizie, l'edificazione è regolata dall'indice fondiario di 1,20 m³xm² con conseguente volume edificabile (attuale) di m³ 2.090,40 – dei quali m³ 805,61 già realizzati.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

La zona di via Strà civ. 71 risulta ubicata in zona residenziale, senza specifici vincoli storici/artistici e senza particolari prescrizioni paesaggistiche.

ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

La villa con pertinenze è stata realizzata nel 1970 nel rispetto delle allora vigenti norme edilizie e non risultano in atti riferimenti ad atti o convenzioni urbanistiche specifiche.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico dell'unità pignorata sono costituite dagli accessi pedonale e carroio esclusivi sulla viabilità comunale in via Strà. Non risultano opportunità e/o oneri d'affrancazione.

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

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

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

Non risultano in atti e nel contesto diritti di prelazione sul possesso dell'unità urbana staggita.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

La villa è completamente autonoma e non risulta costituita in condominio amministrato.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di vendita è una villa residenziale compravenduta tra privati da oltre 5 anni.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

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

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

Il m.n. 1402 sub 3 - A/7 costituisce con la pertinenza m.n. 1402 sub 2 - C/6 l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggita (LOTTO UNICO).

D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) della villa con pertinenze oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e pertinenze con caratteri particolari, esterni o

distinti delle abitazioni (nel caso specifico, l'autorimessa a piano terra) il coefficiente di millesimazione di 0,60, al portico nord ovest il coeff. di 0,15, alla taverna con scala a piano seminterato il coeff. di 0,50, alla cantina il coeff. di 0,20 e all'area lorda di pertinenza comune - considerata la relativa capacità edificatoria – il coefficiente di 0,025.

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Srxcft M
piano R	ingresso	4,06	1,64	2,72	6,66	1,00	6,66
	studio	4,06	3,80		15,43	1,00	15,43
	cucina	4,01	4,43		17,76	1,00	17,76
	corridoio	1,58	5,91		9,34	1,00	9,34
	soggiorno	8,24	5,55	2,76	45,73	1,00	45,73
	portico nord ovest	2,76	5,35	—	14,77	0,20	2,95
	vano scala	1,58	1,95	var.	3,08	1,00	3,08
piano 1	disimpegno	1,57	5,71	2,96	8,96	1,00	8,96
	bagno	3,15	2,79		8,79	1,00	8,79
	letto 1 sud	4,58	4,28		19,60	1,00	19,60
	letto 2	4,58	2,99		13,69	1,00	13,69
	letto 3 nord	4,41	3,54		15,61	1,00	15,61
piano T	corridoio	1,57	8,30	2,32	13,03	1,00	13,03
		2,85	0,90		2,57	1,00	2,57
	lavanderia	4,58	3,82		17,50	1,00	17,50
	bagno T	3,15	0,86		2,71	1,00	2,71
		1,73	1,69		2,92	1,00	2,92
	centrale termica	1,57	1,31		2,06	1,00	2,06
piano S	vano scala	1,58	2,20	var.	3,48	0,50	1,74
	taverna	1,58	6,11	2,30	9,65	0,50	4,83
		4,06	9,86		40,03	0,50	20,02
	cantina	8,24	5,55	1,91	45,73	0,20	9,15
TOTALE ABITAZIONE piani S-T-R-1 (m.n. 1402 sub 3)					319,10		244,12
piano T	lotto recintato	42,00	41,48	—	1.742,00	0,025	43,55
	autorimessa m.n. 1402 sub 2	4,58	6,86	2,32	31,42	0,60	18,85
TOTALE ABITAZIONE con pertinenze					350,52		306,53

Con l'applicazione dei coefficienti sopra riportati, si ricava la seguente *superficie virtuale*:

$$\mathbf{S_v} = (((4,06 \times 1,64) + (4,06 \times 3,8) + (4,01 \times 4,43) + (1,58 \times 5,91) + (8,24 \times 5,55) + (2,76 \times 5,35 \times 0,2)) \text{ p.R} + ((1,57 \times 5,71) + (3,15 \times 2,79) + (4,58 \times 4,28) + (4,58 \times 2,99) + (4,41 \times 3,54)) \text{ p.1} + (((1,57 \times 8,3) + (2,85 \times 0,9)) + (4,58 \times 3,82) + ((3,15 \times 0,86) + (1,73 \times 1,69)) + (1,57 \times 1,31)) \text{ p.T} + ((1,58 \times 2,2 \times 0,5) + (((1,58 \times 6,11) + (4,06 \times 9,86)) \times 0,5) + (8,24 \times 5,55 \times 0,2)) \text{ p.S} + ((42 \times 41,48 \times 0,025) + (4,58 \times 6,86 \times 0,6)) \text{ p.T} = \text{m}^2 \mathbf{306,53}$$

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da una villa con le relative pertinenze e accessori e pertanto sarà applicato il criterio di stima tecnica dei fabbricati urbani adottando come sistema di comparazione i coefficienti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, perché ritenuti sistematici e basati su rilevamenti di vasta campionatura di riferimento omogenea e quindi non ricavati anche tramite scelte discrezionali di comparazione.

ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

Per la stima dei fabbricati urbani, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti d'applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente/adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

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

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

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

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

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

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville e villini, in condizioni normali e situati in zona centrale di Veronella (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a 910 €/m² *con riscontro stabile nel decennio (aumento del 7,06% rispetto al valore OMI 1° semestre 2015, con l'indice ISTAT FOI pari al - 22,5% nel periodo 2015/2025) e tendenziale in lieve aumento.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELLA VILLA:

I principali elementi di valutazione che nella villa in via Strà n. 71 a Veronella si discostano dalla media, come riportato nelle descrizioni ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

*Villa a due piani f.t. disposti su quattro livelli - seminterrato/terra e rialzato/primo - con pertinenze, con autorimessa a piano terra e con ingressi esclusivi (+2%), in ampio lotto con 2 lati fronte strada (+2%) sito nel contesto periferico di Veronella (-4%) - (cft **P** = 1,00)*

Qualità funzionale e qualità strutturale relativa ai tipi edilizi e alle dimensioni dell'epoca di costruzione della villa (-6%), dotazione d'impianti elettrico e idro/termo/sanitario (con cucina,

lavanderia e due bagni) da verificare in dettaglio (-6%), centrale termica di recente impianto (+2%), con necessità d'interventi di manutenzione di finiture e infissi interni ed esterni e di ritinteggiatura interna ed esterna e riordino di recinzione e pertinenza (-12%) - (cft $S = 0.78$)

La disponibilità generale è limitata dall'utilizzo in comodato in atto (-2%) - (cft $D = 0.98$)

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

$$\text{cft } C = (1,00 \times 0,78 \times 0,98) = \mathbf{0,7644}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft $C=P \times S \times D$
villa civ. 71	1,00	0,78	0,98	0,7644

VALORE DI STIMA DELLA VILLA

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

$$\mathbf{V_T} = (910,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7644 \times 306,53 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{213.223,49}$$

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	$C=A \times B$	D	$V_T=C \times D$
villa civ. 71	910,00	0,7644	695,60	306,53	213.223,49

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà della villa al civ. 71 di via Strà risulta:

$$\mathbf{V_T} = \text{€ } 213.223,49 \text{ arrotondato a € } \mathbf{213.200,00} \text{ (euro duecentotredicimiladuecento/00)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano limitati obblighi d'interventi tecnici e/o d'esecuzione di opere edilizie per regolarizzare la situazione catastale, in particolare riguardanti l'edificio accessorio *diruto* sul m.n. 1403 e che le spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni pos-

sono essere considerate ordinarie, si può ritenere che l'assenza di garanzia per i possibili vizi occulti dell'immobile staggito risulti adeguatamente presidiata anche dalla prescritta riduzione dell'importo a base d'asta prevista dalla procedura, salvo il merito.

D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio di manutenzione e delle condizioni d'uso della villa con pertinenze staggita e dei relativi impianti, si conferma il valore della stima tecnica.

$V_T = € 213.223,49$ arrotondato a € **213.200,00** (euro duecentotredicimiladuecento/00)

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi dell'art. 568 C.P.C. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo.

Verona, 14 Novembre 2025



Nereo
Ferrarese
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Verona
Ingegnere
17.11.2025
11:05:05
GMT+01:00

lo Stimatore incaricato

E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 18.10.2018 n. 11327 rep. Notaio MARINUCCI riguardante l'acquisto da parte di [REDACTED] dell'immobile in Com. di Veronella, CEU fg. 18, m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7, m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6 e m.n. 1403 - cat. C/2

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

Certificato di stato civile libero

E.03 - Certificato storico di residenza

Certificato di storico di residenza

E.04 - Stato di famiglia storico

Certificato di stato di famiglia

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

Certificato di stato di famiglia del comodatario

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 18 elaborato in scala 1:2000

E.06.2 - aerofoto GOOGLE elaborata in scala 1:2000

E.06.3 - brano mappale fg. 18 e aerofoto in scala 1:1000

E.06.4 - brano mappale fg. 18

E.06.5 - schema di rilievo dei m.n. 1402 sub 3 e m.n. m.n. 1402 sub 2

E.06.6 - elaborato planimetrico del m.n. 1402 con elenco dei subalterni

E.06.7 - planimetria catastale m.n. 1402 sub 3 - cat. A/7

E.06.8 - planimetria catastale m.n. 1402 sub 2 - cat. C/6

E.06.9 - planimetria catastale m.n. 1403 - cat. C/2 (*diruto*)

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1 - n. 2 visure storiche terreni fg. 18, m.n. 1402-1403

E.07.2 - n. 3 visure storiche fabbricati fg. 18, m.n. 1402 sub 3, 1402 sub 2 e 1403

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate e domande giudiziali

E.08.1 - elenco note di [REDACTED] con n. 5 note (in atti)

E.09 - Certificato di Destinazione Urbanistica o estratti del P.I. per le aree urbane

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi V7 del 07/2017 di Veronella

E.09.2 - stralcio NTO del P.I. V9 - 07/2023, art. 18, ZTO B – Sistema insediativo residenziale attuale

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - licenza edilizia n. 666 del 20.02.1970 riguardante la costruzione di un nuovo fabbricato a uso abitazione civile in via Strà sul m.n. 549, sez. A, fg. VI (attuale m.n. 1402, fg 18) del Com. di Veronella

E.10.2 - Certificato di abitabilità n. 9/1970 prot. 666/70 del 14.01.1971, dell'abitazione con autorimessa realizzate in via Strà sul m.n. 549 della sez. A, fg. VI del Comune di Veronella

E.10.3 - SCIA n. 26 prot. 4679 del 28.06.2018, riguardante la ristrutturazione dell'edificio residenziale con pertinenze e accessori realizzato in via Strà n. 71 sul m.n. 1402 del fg. 18 di Veronella (VR)

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

E.11.1 - contratto di comodato d'uso gratuito a [REDACTED] del 07.10.2019 registrato a ADE di Legnago l'08.10.2019

E.12 - Fotografie degli esterni

E.13 - Fotografie degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

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