

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Procedura esecutiva n. 15/2024 RGE e p.e. riunita n. 230/2025 RGE

Giudice Dott.ssa PAOLA SALMASO

Creditore procedente [REDACTED]

Creditore intervenuto [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] + 3



Esperto stimatore

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

Custode giudiziario

Avv. Gloria FORMENTI - e-mail: avvgloriaformenti@gmail.com - telefono: 045 8006684

Incarico conferito l'11.06.2024 con l'audizione parti rinviata all'11.02.2026



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	5
D - DESCRIZIONE DEL LOTTO	5
D.1 - LOTTO UNICO	5
D.1.1 - Proprietà del lotto	6
D.1.1.1 - Verifiche anagrafiche - Camera di Commercio	7
D.1.2 - Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita	7
D.1.3 - Descrizione dei beni	10
D.1.3.1 - Contesto	11
D.1.3.2 - Descrizione dell'unità immobiliare e dell'edificio	11
D.1.3.3 - Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze	15
D.1.3.4 - Individuazione degli accessi dell'immobile	16
D.1.4 - Situazione urbanistica della zona	16
D.1.5 - Situazione catastale dell'immobile	18
D.1.6 - Situazione edilizia dell'immobile	19
D.1.7 - Stato di occupazione dell'immobile	21
D.1.7.1 - Identificazione degli occupanti	22
D.1.7.2 - Opponibilità dello stato d'occupazione	22
D.1.8 - Vincoli e oneri giuridici	22
D.1.8.1 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	22
D.1.8.2 - Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
D.1.8.3 - Accertamento dei vincoli e oneri giuridici che sono opponibili	24
D.1.8.4 - Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi	24
D.1.9 - Indicazioni acquisite sui vincoli condominiali	24
D.1.10 - Indicazioni sul regime fiscale della vendita	24
D.1.11 - Immobile in regime di edilizia convenzionata	24
D.1.12 - Separazione in natura e progetto divisionale	24
D.1.13 - Valutazione del lotto	25
D.1.13.1 - Consistenza	25
D.1.13.2 - Criteri di stima	26
D.1.13.3 - Stima	28
D.1.13.4 - Adeguamenti e correzioni della stima	31
D.1.13.5 - Valore della stima al netto delle decurtazioni	32
E - ALLEGATI	33



A - SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Procedura	n. 15/2024 RGE Tribunale di Verona e n. 230/2025 RGE riunita
Lotto	1 (unico)
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Negozio/bar a piano terra e abitazione ai piani T-1°-2° sup. commerciale totale m² (153,93n+207,67a) = m² 361,60 con area urbana e distinto fabbricato d'epoca diruto
Ubicazione	Roncà (VR), via Roma n° 77-81, n° 79 (bar) e n° 83 (diruto)
Dati catastali	Catasto terreni, Com. di Roncà, foglio 9, m.n. 251 fabbricato diruto di m² 139, m.n. 252 fabbricato rurale di m² 107, m.n. 253 ente urbano di m² 117 e m.n. 254 area urbana di m² 156 (tot. m² 519) Catasto fabbricati, Com. di Roncà, foglio 9 mappale 253 sub 1, categoria C/1, m² 30, piano T mappale 253 sub 2/3, categoria A/3, vani 5,5, piani T-1-2, m² 193
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 142.500,00 (euro centoquarantaduemilacinquecento)
Stato di occupazione	Edifici inutilizzati, con parte centrale collabente e m.n. 251 diruto
Irregolarità edilizie	Consistenze e destinazioni d'uso incongrue
Irregolarità catastali	Catasto risalente all'impianto da aggiornare
Esistenza di formalità non cancellabili	Ordinanza sindacale di inagibilità temporanea per necessità di messa in sicurezza di strutture e impianti
NOTE: Il fabbricato in via Roma civ. 77-79-81 a Roncà (VR), è un edificio in linea elevato a 2 piani f.t. oltre al sottotetto (solo nella parte sud fronte strada) costruito nei primi anni del '900 per la parte sul m.n. 253 e ristrutturato nel 1970 per la parte sul m.n. 252 col vano scala; la parte centrale dell'edificio è collabente e puntellata a piano terra con infiltrazioni a piano 1°. Il civ. 83 a nord est è un fabbricato diruto dell'800 con pertinenza e parcheggi del bar/pizzeria e con ingresso del civ. 81 a est. L'intero piano terra (con l'ingresso dal vano scala in comune) era adibito a bar/pizzeria con le sale collegate in sequenza su due livelli e con un w.c. e l'intero piano 1° comprende l'abitazione disposta su tre livelli (ingresso a piano terra/rialzato, piano 1° e sottotetto accessorio) con 3 stanze, la cucina il soggiorno e il bagno collegati in sequenza, con stanzone e c.t. collegati dal vano scala con l'ingresso in comune a piano terra e col sottotetto accessibile solo dalla terrazza centrale collabente. La parte centrale dell'edificio richiede l'integrale ristrutturazione con sostituzione di solai e della copertura e l'intero edificio richiede adeguate verifiche funzionali e distributive delle destinazioni d'uso con il relativo adeguamento dell'impianto elettrico e dell'impianto idro/termo/sanitario. Tutte le finiture interne ed esterne e gli infissi richiedono un adeguato presidio del degrado d'uso.	

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 **21.12.2023**, viene indicata in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] R) il [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la quota di **250/1000** (*un quarto*) ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Roncà (VR):

CEU - fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 - m² 30 - via Roma - piano T

CEU - fg. 9 - m.n. 253 sub 2/sub 3 - cat. A/3 – vani 5,5 - via Roma

Nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del **17.09.2025** della procedura riunita n. 230/2025 RE, viene indicata in capo a [REDACTED], nato a [REDACTED], la quota di **1/1** (*un intero*) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Roncà (VR):

CT - fg. 9 - m.n. 251 - FABB. DIRUTO - ha 0.01.39

CT - fg. 9 - m.n. 254 - AREA URBANA - ha 0.01.56

e nella stessa nota di trascrizione della procedura riunita n. 230/2025 RE, viene indicata in capo a [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], la quota di **250/1000** (*un quarto*) ciascuno della piena proprietà del seguente bene in Comune di Roncà (VR):

CT - fg. 9 - m.n. 252 - FABB. RURALE - ha 0.01.07

I riferimenti agli atti registrati riportati nei certificati notarili ex art. 567 CPC integrati nelle procedure riunite risultano allineati e coerenti e non evidenziano particolari necessità di visure ipotecarie aggiuntive, considerata la continuità storica degli atti pregressi riportata.

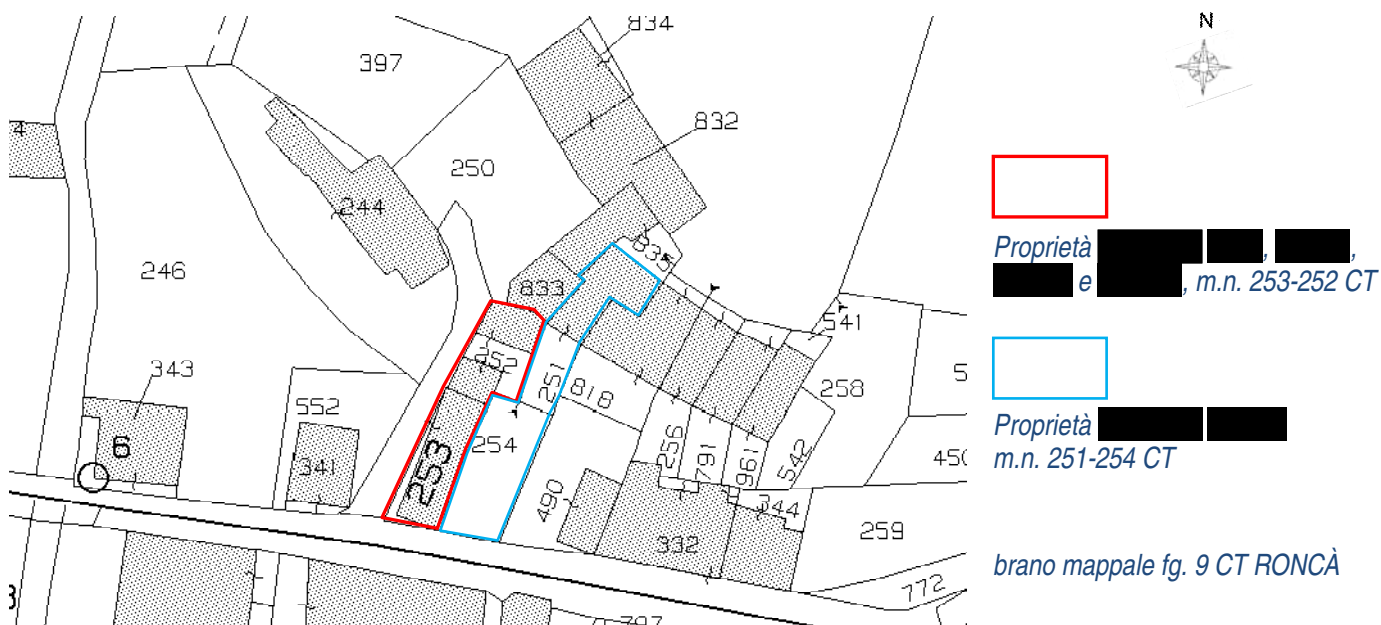
La documentazione catastale di riferimento negli atti di causa risulta non aggiornata e incompleta - come segnalato formalmente - ed è stata integrata col brano mappale, le visure storiche degli immobili allibrati e/o riferibili agli esecutati e le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane staggite completate con il rilievo dello stato di fatto, considerando che il nuovo accatastamento potrà essere effettuato all'esito dell'integrale ristrutturazione degli immobili staggiti.

I titoli di provenienza ai debitori sono costituiti dalle denunce di successione dei genitori e dall'atto di compravendita del 1992 per la proprietà esclusiva di [REDACTED]



C - DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Il compendio staggito è costituito da un bar/pizzeria al piano terra e da un'abitazione ai piani terra, 1° e 2° sottotetto (*parziale*) di un edificio in linea perpendicolare al lato nord di via Roma e variamente elevato a 3 piani f.t. oltre a un edificio d'epoca diruto (civ. 83, non accessibile allo stato attuale) nella schiera di edifici a nord est, con area di pertinenza scoperta che consente l'accesso anche al vano scala (civ. 81) comune all'abitazione e al bar/pizzeria e con area scoperta pavimentata che è stata utilizzata come parcheggio del bar/pizzeria e pertanto il compendio dei beni può essere considerato un'unica unità immobiliare funzionalmente collegata e costituente il LOTTO UNICO della presente procedura esecutiva.



D - DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 - LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è costituito da un bar/pizzeria al piano terra con l'abitazione ai piani terra, 1° e 2° sottotetto attualmente allibrati in Com. di Roncà, CEU fg. 9, m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2 graffato 253 sub 3 - cat. A/3 e CT fg. 9, m.n. 252 - fabbricato rurale.

Le planimetrie delle unità immobiliari urbane risalgono all'impianto del 1940 e l'attuale assetto del bar/pizzeria e dell'abitazione comprende anche l'intero m.n. 252 CT, anch'esso allibrato a [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] ma non trasferito al catasto urbano.

Il m.n. 254 CT è destinato a parcheggio e il m.n. 251 CT è un edificio collabente con pertinenza.

D.1.1 - PROPRIETÀ DEL LOTTO

Al ventennio, la proprietà delle unità immobiliari urbane allibrate in Com. di Roncà, *CEU fg. 9, m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 - cat. A/3 e CT fg. 9, m.n. 252 - fabbricato rurale*, risultava assegnata per la quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] - col diritto d'usufrutto per la quota di 1/6 (un sesto - si tratta della quota di 1/3 di ciascuna delle proprietà dei quattro figli) e per la quota ciascuno di 1/8 (un ottavo, di cui 1/24 di nuda proprietà e 2/24 di piena proprietà) di proprietà ai figli [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] con denuncia di successione trascritta all'UP di Verona il 17.01.1973 n. 2066 RG e n. 1876 RP.

Con denuncia di successione registrata a Soave (VR) il 12.09.2006 n. 12/383 in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], gli eredi legittimi per la quota di 1/8 ciascuno dei fabbricati in Com. di Roncà, *CEU fg. 9, m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 (a seguito della soppressione d'ufficio del m.n. 406) - cat. A/3 e CT fg. 9, m.n. 252 - fabbricato rurale (a seguito di voltura d'ufficio per intestazione mancante)* risultano i figli [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con accettazione tacita dell'eredità trascritta all'UP di Verona il 02.04.2024 ai n. 52446 RG e 33174 RP in relazione a contratto di mutuo del 2009. (*allegati E.1.1 – E.1.3*).

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - per la quota di **1/4 della piena proprietà**.

In atti, [REDACTED] [REDACTED] risulta deceduta a [REDACTED] il [REDACTED].

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - per la quota di **1/4 della piena proprietà**.

In atti, [REDACTED] [REDACTED] risulta deceduta a [REDACTED] il [REDACTED].

[REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fiscale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - per la quota di **1/4 della piena proprietà**.

In atti, [REDACTED] [REDACTED] risulta deceduto a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]



██████████, nata a ██████████ il ██████████ - cod. fiscale ██████████
- per la quota di **1/4 della piena proprietà**.

In atti, ██████████ risulta deceduta a ██████████ i ██████████

Al ventennio, la proprietà dei terreni allibrati in Com. di Roncà, *CT fg. 9, m.n. 251 - FABB DI-
RUTO e m.n. 254 - cat. A/3 e CT fg. 9, m.n. 254 – AREA URBANA*, risultava assegnata per la
quota di 1/1 (un intero) di piena proprietà a ██████████ in forza dell'atto di compravendita
da eredi di ██████████ del 18.01.1992 n. 67634 rep. Notaio VANZELLA.

In base a quanto sopra, i beni pignorati sono pervenuti all'attuale proprietario con la seguente
intestazione (alla data del pignoramento) - (*allegato E.1.2*):

██████████, nato a Roncà (VR) il 13.01.1950 - cod. fiscale ██████████ -
per la quota di **1/1 della piena proprietà**.

In atti, ██████████ risulta deceduto a ██████████ il ██████████

D.1.1.1 - VERIFICHE ANAGRAFICHE - CAMERA DI COMMERCIO

Dalla documentazione anagrafica reperita, risulta che i quattro consorti esegutati hanno fatto
parte come figlie/figli della famiglia di ██████████ coniugato con ██████████ e già
residenti in via Roma civ. 77 dove tutti i consorti esegutati hanno risieduto dalla nascita e che
██████████ (nubile) è emigrata nella ██████████ il ██████████ e ivi
deceduta il ██████████, ██████████ (nubile) è emigrata nel ██████████
in ██████████ a Verona l'██████████ e ivi deceduta il ██████████, ██████████
(celibe) è deceduto a ██████████ il ██████████ e ██████████ (nubile) è deceduta a
██████████ i ██████████. (*allegati E.2, E.3, E.4*).

D.1.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni pignorati ciascuno per la quota di 250/1000 della piena proprietà in capo a ██████████
██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ - che sono anagraficamente
riportati in via Roma n. 77 (*abitazione*) ma in catasto risultano allo storico civ. n. 49 con le
consistenze e le superfici catastali risalenti al 1940 e all'epoca distinte dal m.n. 252 CT ora
funzionalmente connesso all'adiacente m.n. 253 sub 1 e 253 sub 2/3 CEU - sono all'at-
tualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. allegati **E.6, E.7**):



Comune di Roncà (VR), sez. Terreni – fg. 9

m.n. 252 - FABB. RURALE - cl. U - sup. ha 0.01.07 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. 253 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.17 - *partita 1*

Totale - sup. ha 0.02.24 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

Comune di Roncà (VR), sez. Urbana - fg. 9 - via Roma n. 49

m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 - cl. 2^a - con. m² **30** - sup. m² **42** - rd. € 142,54 - piano T

m.n. 253 sub 2/sub 3 - cat. A/3 - cl. U - vani **5,5** - sup. m² **193** - rd. € 218,72 - piani T-1-2

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

██████████, nata a ██████████, proprietà per **1/4** in regime di bene personale

██████████, nata a ██████████, propr. per **1/4** in regime di bene personale

██████████ nato a ██████████, propr. per **1/4** in regime di separazione dei beni

██████████, nata a ██████████, propr. per **1/4** in regime di bene personale

Risultando tutti i comproprietari di stato civile libero, la locuzione “separazione dei beni” - riportata in catasto terreni (m.n. 252) anche per ██████████ - non è ora riscontrabile in atti.

I beni pignorati per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in capo a ██████████, costituiti dal parcheggio riservato del bar/pizzeria e dall'accesso al vano scala dell'abitazione – civ. 81 e da un fabbricato diruto, sono all'attualità così distinti all'Ag. del Territorio di Verona:

Comune di Roncà (VR), sez. Terreni – fg. 9

m.n. 251 - FABB. DIRUTO - cl. U - sup. ha 0.01.39 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. 254 - AREA URBANA - cl. U - sup. ha 0.01.56

Totale - sup. ha 0.02.95 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

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

██████████ ██████████ ██████████ proprietà per **1000/1000**

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Gli identificativi CT di Roncà fg. 9 (già sez. U, fg. IX), m.n. 251 FABB DIRUTO (già FABB RURALE) di ha 0.01.39, m.n. 252 FABB RURALE di ha 0.01.07, m.n. 253 ENTE URBANO di ha 0.01.17 e m.n. 254 AREA URBANA (già FABB RURALE) di ha 0.01.56 derivano dall'impianto del Catasto Italiano dei primi del '900 e sono riportati in atti con l'attuale classamento rispettivamente mediante variazione d'ufficio del 2018 (251 e 254), voltura d'ufficio del 1990 (252) e dall'impianto del 1983 (253).

Gli identificativi CEU fg. 9, m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2 - cat. A/3 derivano dall'impianto del 1987 con planimetrie allibrate nel 1940: all'impianto del 1987, il m.n. 253 sub 2 risultava graffato



con il m.n. 406 – mappale soppresso nel 2007 per modifica identificativo – ed è attualmente graffato col m.n. 253 sub 3 per allineamento mappe – classificato sempre in cat. A/3. L'attuale consistenza del negozio/bar allibrato in cat. C/1 si estende all'intero piano terra dell'edificio esistente sui m.n. 253 e 252 CT (escluso solo il vano scala comune sul m.n. 252) mentre l'abitazione - dotata di un solo bagno e una cucina, quindi eventualmente divisibile con congrue opere di ristrutturazione - occupa interamente il piano 1° oltre alla terrazza e alla parte del piano 2° sottotetto e al vano scala comune.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Gli attuali indirizzi civici dell'edificio oggetto di stima, risultano: **via Roma n. 77-81** (abitazione), **via Roma n. 77-79** (bar/pizzeria), **via Roma n. 83** (edificio diruto non accessibile) - **37030 Roncà (VR)**

L'edificio in linea perpendicolare al lato nord di via Roma sui m.n. 253 e 252 del fg. 9 CT comprendente il negozio/bar a piano terra e l'abitazione ai piani T-1-2 è stato realizzato nel primo dopoguerra (1920 circa, non risultando presente nella mappa d'impianto) con la parte sud elevata a tre piani f.t. in condizioni normali rispetto alla vetustà, mentre la parte centrale (con terrazza di copertura non impermeabilizzata) è in pessime condizioni e a rischio di crollo e la parte nord a 2 piani f.t. è stata interamente ristrutturata nel 1970 con l'introduzione del vano scala e a est – con l'ingresso al civ. 81.

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nelle note di trascrizione dei pignoramenti è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento ai dati riportati nei RR.II. e allibrati in Catasto - considerata l'integrazione del m.n. 252 allibrato al catasto terreni (*senza planimetria*), intestato agli stessi comproprietari e funzionalmente collegato al m.n. 253 e quindi i dati dei pignoramenti integrati risultano allineati e corrispondono per i m.n. 252 CT e 253 sub 1 e sub 2/3 CEU a beni censiti costituenti la proprietà comune dei defunti fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/4 (un quarto) ciascuno e in totale di **1/1** (un intero) della piena proprietà e per i m.n. 251-254 CT a beni censiti costituenti la proprietà del defunto [REDACTED] per la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà con i relativi diritti congiunti.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La descrizione catastale delle unità pignorate - con planimetrie parziali risalenti al 1940 e senza elaborato planimetrico - risultano integralmente da rifare e aggiornabili senza rilevanza amministrativa, verosimilmente all'esito di congrua ristrutturazione edilizia e funzionale.

Seguono: - brano mappale CT fg. 9 del Comune di Roncà

- n. 2 planimetrie CEU fg. 9, m.n. 253 sub 1 (negozio/bar) e 253 sub 2/3 (abitazione) con rilievo della consistenza riscontrata in scala 1:200

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





Comune: (VR) RONCÀ
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T218624/2024
13-Giu-2024 12:39:33

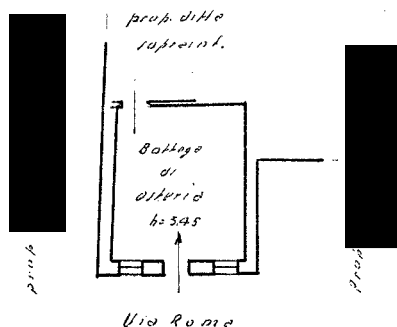
Via .. Roma

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*)

(*) *Tecnico Erariale o del Comune*

di



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N

Compilata da/ 6072
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

E. G. Kendall

Iscritto all'Albo dei *geometri*
della Provincia di *Verona*

DATA

Firma: Geo. E. Estorall



 MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ronca

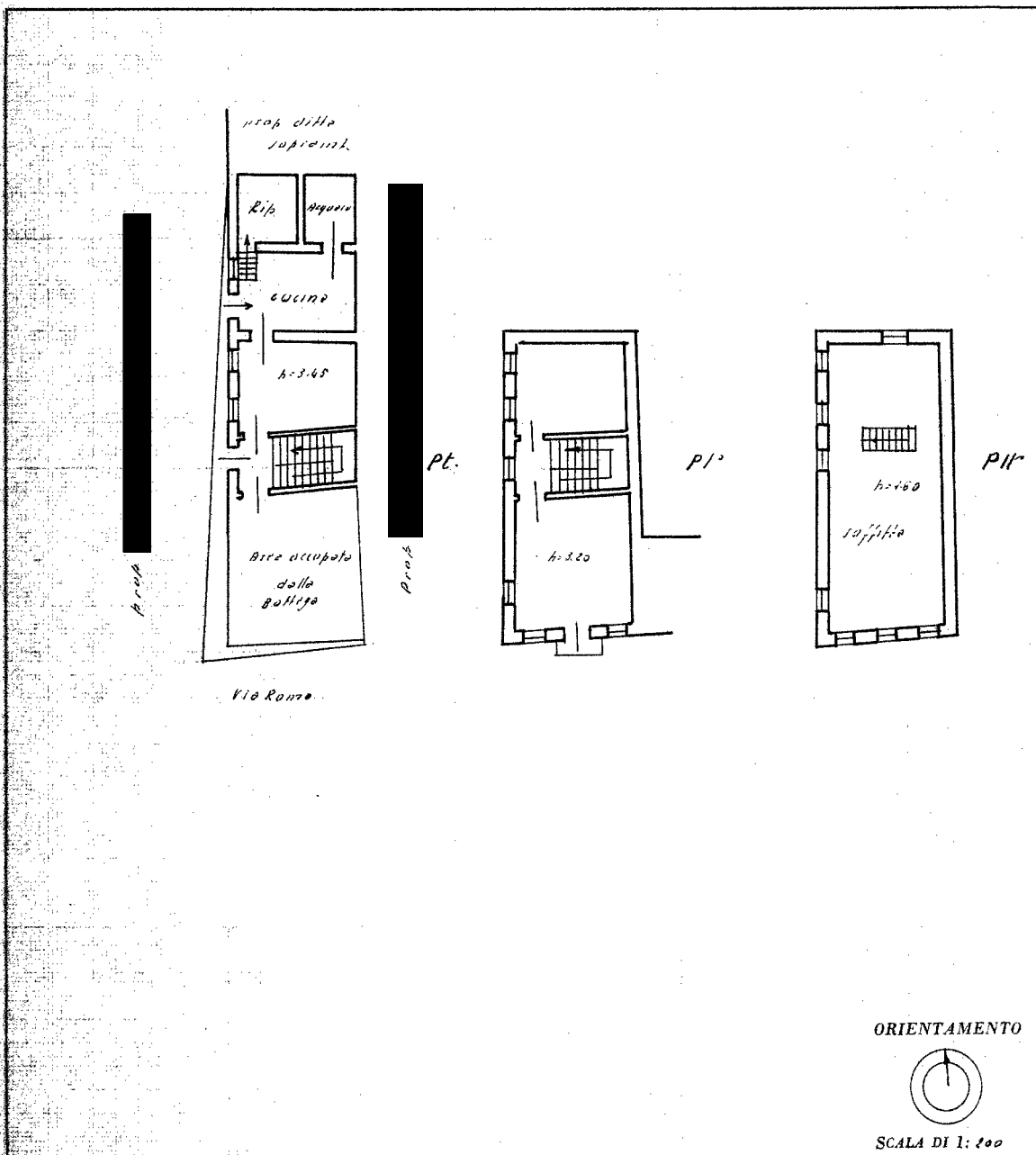
Via Roma

Ditta.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*)

(*) Tecnico Erariale o del Comune

di



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal *Team*.

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
F. Gabbardelli

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di *Verona*

DATA

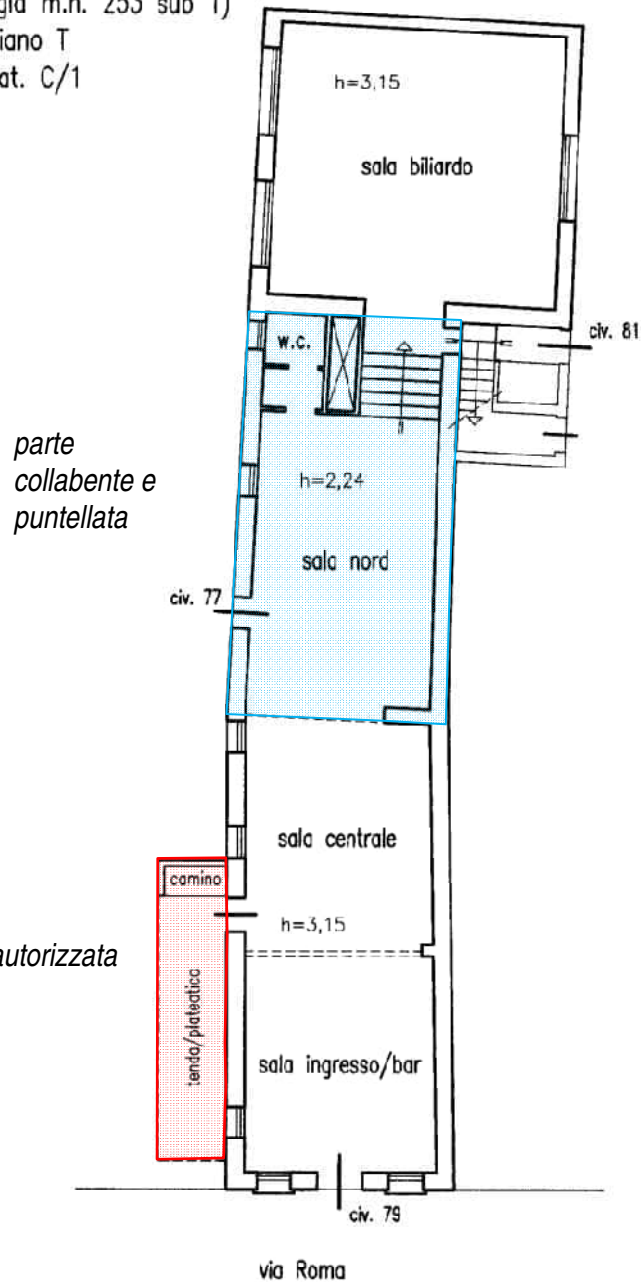
Firma:

Geo. E. Cottrell

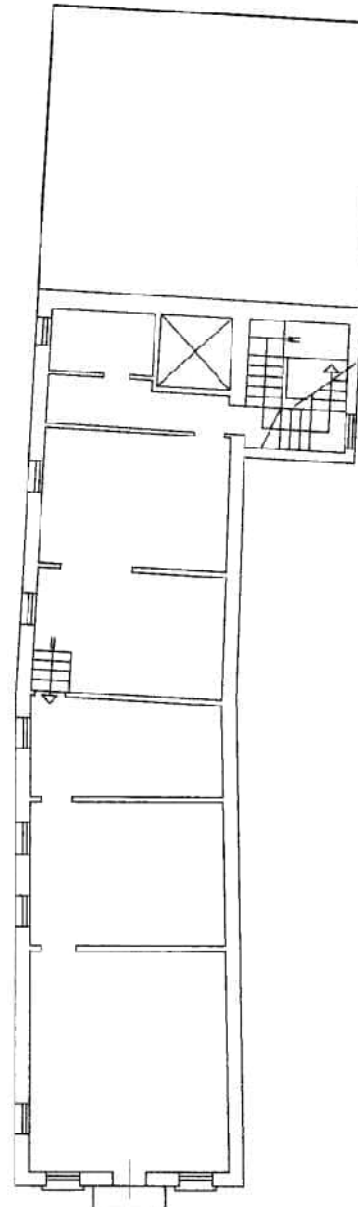


Com. di Roncà
CEU fg. 9
NEGOZIO/BAR
(già m.n. 253 sub 1)
piano T
cat. C/1

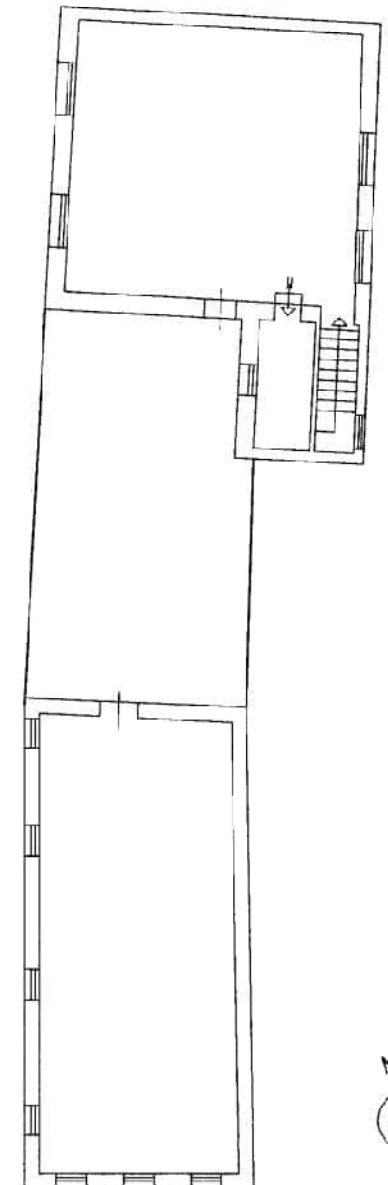
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO
(centro/sud)



PIANTA PIANO PRIMO/SECONDO
(nord) (sud)



scala 1:200

Com. di Roncà

CEU fg. 9

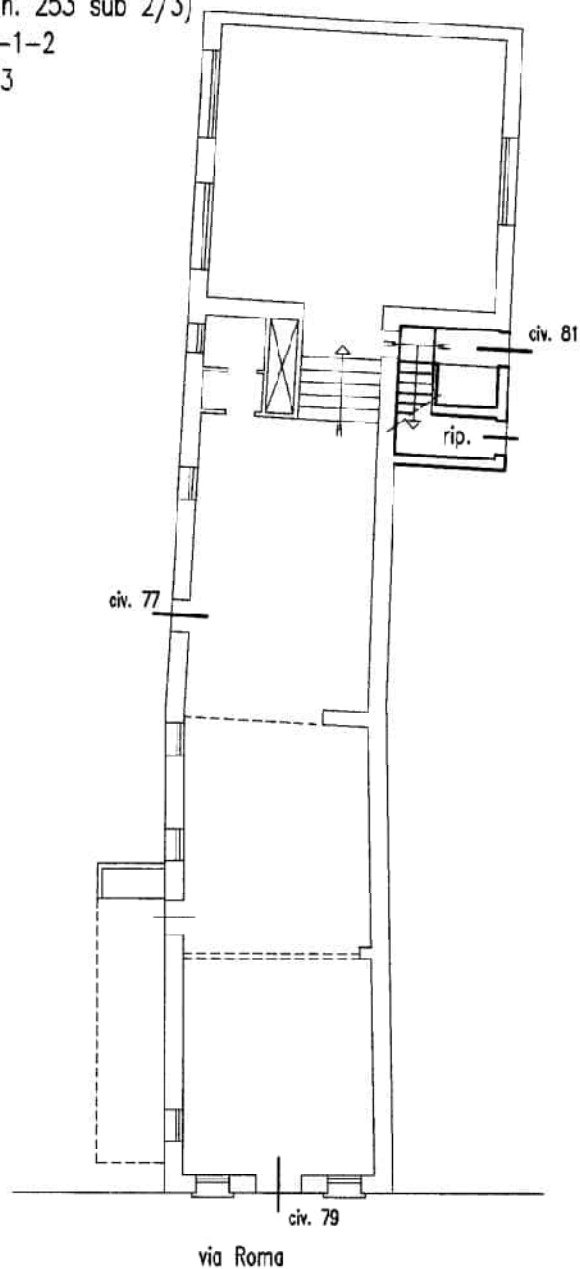
ABITAZIONE

(già m.n. 253 sub 2/3)

piani T-1-2

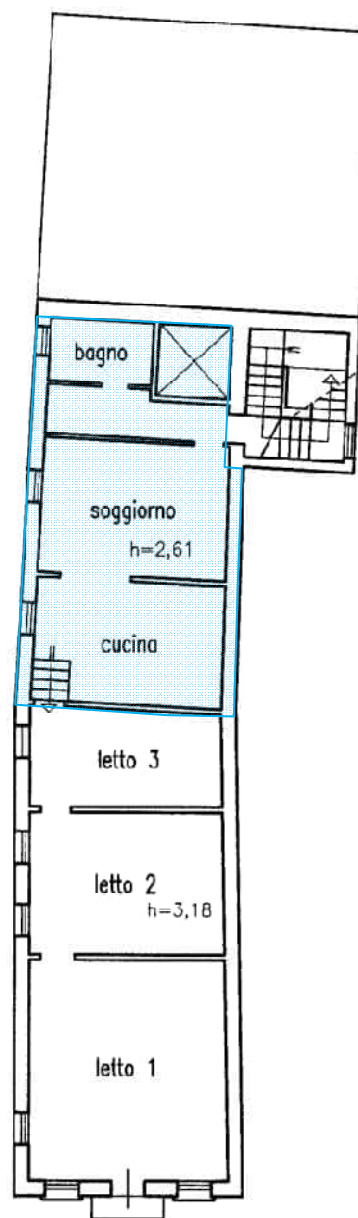
cat. A/3

PIANTA PIANO TERRA



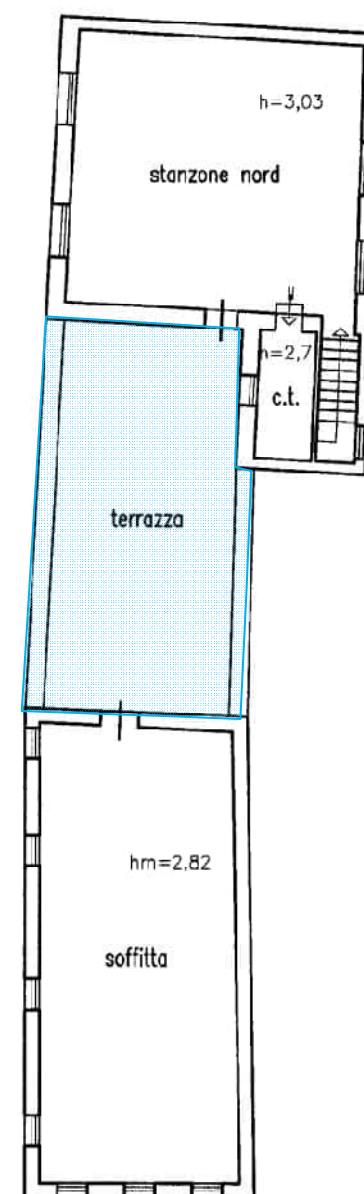
PIANTA PIANO PRIMO
(centro/sud)

*parte
collabente*



PIANTA PIANO PRIMO/SECONDO
(nord) (sud)

*parte
collabente*



scala 1:200

D.1.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della stima è la quota dell'intera piena proprietà di un edificio in linea elevato a due piani f.t. oltre al sottotetto (*solo nella parte sud fronte strada*) costruito nei primi anni del '900 per la parte sul m.n. 253 e ristrutturato nel 1970 per la parte sul m.n. 252 col vano scala, con il piano terra già adibito a bar/pizzeria con sale collegate in sequenza su 2 livelli e con il locale di servizio (*antibagno e w.c.*) nella parte centrale collabente e puntellata e con l'abitazione disposta su 3 livelli con ingresso dal vano scala a piano terra, con il bagno, la cucina e il soggiorno nella parte centrale collabente del piano 1° e con tre stanze nella parte sud, anch'esse collegate in sequenza, oltre allo stanzone e c.t. sul m.n. 252 che sono collegati col vano scala e col sottotetto della parte sud accessibile (in sopraquota) solo dalla copertura piana sulla parte centrale collabente. Le pertinenze dell'edificio comprendono l'area urbana m.n. 254 adiacente a sud est usata come passo carraio e parcheggio riservato e il fabbricato diruto m.n. 251 con prospetto sud sull'area urbana in prolungamento a nord del m.n. 254, con ingressi in via Roma civ. 77-79-81-83 a Roncà (VR), così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Com. di **Roncà** (VR), sez. Urbana, **fg. 9** - via Roma n. 49

m.n. 253 sub 1 - ct. C/1 - cl. 2 - con. m² 30 - sup. m² 42 - rd. € 142,54 - piano T

m.n. 253 sub 2/3 - ct. A/3 - cl. U - vani 5,5 - sup. m² 193 - rd. € 218,72 - piani T-1-2

Comune di **Roncà** (VR), sez. Terreni – **fg. 9**

m.n. 251 - FABB DIRUTO - cl. U - sup. ha 0.01.39 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. 252 - FABB RURALE - cl. U - sup. ha 0.01.07 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

m.n. 253 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.17 - partita 1

m.n. 254 - AREA URBANA - cl. U - sup. ha 0.01.56 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

Totale - sup. ha 0.05.19 - r.d. 0,00 - r.a. 0,00

Vanno considerati i diritti di passo per gli accessi al civ. 77 sullo stradello sterrato (passaggio promiscuo) a ovest, al civ. 79 direttamente su via Roma, al civ. 81 dalla pertinenza scoperta del m.n. 251 CT (edificio diruto) e al civ. 83 (inaccessibile) sempre dal m.n. 251 CT.

Confini m.n. 251-252-253-254: a nord, m.n. 250-833-835 (*lotti edificati di terzi*), a est m.n. 818-490 (*lotti edificati di terzi*), a sud via Roma e a ovest stradello sterrato (tributario di via Roma a sud) e m.n. 250-833-835 (*lotti edificati di terzi*), salvo miglior dettaglio.



D.1.3.1 - CONTESTO

È stata pignorata la piena proprietà di un bar/pizzeria a piano terra e di un'abitazione ai piani T, 1° e 2° con relative pertinenze e accessori, situati a Roncà (VR) in via Roma n. 77-79-81-83.

Roncà (VR) è un Comune di 3.741 abitanti (dato aggiornato al 01/01/2025) posto a circa 24 km (l.a.) a est di Verona, sul confine provinciale e sulla *S.P. 17d della Colombara* - a 6 km a nord di Monteforte d'Alpone, col territorio di 18,15 km² compresi nella *Lessinia*, classificato al 70° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,29 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 03/2015* vigente) con prevalenza del settore agricolo.

via Roma è la denominazione locale della *S.P. 17 della Val d'Alpone* e costituisce la dorsale est-ovest di Roncà tra la piazza Marconi a ovest e la *S.P. 17c di Santa Margherita* a est - che collega Roncà con Lonigo (VI) a sud est.

La zona è centrale, con la viabilità di scorrimento dotata dei servizi urbani, in zona prevalentemente residenziale con poche attività commerciali ed edifici variamente elevati a 2/3 piani f.t.

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

L'edificio oggetto di stima occupa i m.n. 252-253 CT del fg. 9 del Comune di Roncà ed è costituito da un fabbricato in linea perpendicolare al lato nord della via Roma (dorsale est-ovest), affiancato a sud est dal m.n. 254 CT destinato a parcheggio e a nord est dal m.n. 251 CT con un edificio diruto (civ. 83 di via Roma) con pertinenza scoperta.

La parte sud dell'edificio in linea (fronte strada) è risalente ai primi anni del '900 ed è elevata a due piani f.t. oltre al sottotetto (accessibile solo dall'adiacente terrazza - senza scala propria), la parte centrale dell'edificio è in continuità con la parte sud ed è elevata a due piani f.t. con copertura piana (terrazza) e la parte nord è stata integralmente ristrutturata nel 1970 ed è elevata a due piani f.t. dislocati a livello superiore rispetto alla parte storica e con il vano scala.

La parte centrale dell'edificio è collabente e puntellata (solo la sala nord al piano terra) con la copertura piana priva di tenuta e non impermeabilizzata e risulta in scadenti condizioni generali.

Il piano terra dell'edificio su due livelli risulta già adibito a bar/pizzeria con le sale collegate in sequenza e con il locale di servizio (con antibagno e w.c.) nella parte centrale collabente ed è accessibile a sud dal civ. 79 – fronte strada su via Roma e a ovest dal civ. 77 da stradello.



Il piano primo è adibito ad abitazione con ingresso dal vano scala a piano terra rialzato (civ. 81 – collegato anche al piano terra col civ. 77) con il bagno, la cucina e il soggiorno nella parte centrale collabente del piano 1° e con tre stanze da letto nella parte sud, anch'esse collegate in sequenza, oltre allo stanzone con c.t. sulla parte nord dal quale si accede alla copertura piana collabente della parte centrale e quindi al sottotetto della parte sud fronte strada.



foto 1 - vista da sud est dalla parte sud dell'edificio fronte strada sul m.n. 253 con l'ingresso del bar/pizzeria al piano terra su via Roma e col fianco ovest dell'edificio prospettante sullo stradello sterrato (passaggio promiscuo) con l'ingresso al civ. 77 attualmente al centro del bar/pizzeria

Sullo stradello è stato realizzato un tendone con camino a nord in ampliamento del bar/pizzeria che non risulta autorizzato come edificio ed è in parte esterno al confine di proprietà.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE

Le componenti edilizie del LOTTO UNICO oggetto di stima, sono costituite dal bar/pizzeria composto a piano terra (livello stradale) dalla sala d'ingresso e bar, dalla sala centrale e sala nord, dal locale servizi con w.c. e antibagno, dalla scalinata interna e dalla sala biliardo al livello rialzato, dall'abitazione composta a piano terra (livello rialzato) dal vano scala e ripostiglio sotto-scala, a piano primo in sequenza dal disimpegno e vano scala, dallo stanzone nord caposcala e locale con centrale termica (soprastanti la sala biliardo del bar/pizzeria a piano terra), dal bagno, dal soggiorno e dalla cucina collegata con scaletta interna alle tre stanze da letto passanti (le due stanze da letto centrali sono prive di corridoio) e dallo stanzone nord si accede alla copertura piana della zona giorno dell'abitazione (parte centrale collabente) dalla quale si può accedere alla soffitta sottotetto in sopraquota di circa un metro dalla terrazza - senza scala. L'intero edificio con ingressi da via Roma n. 77-79-81 è allibrato ai defunti fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota 1/4 (un quarto) ciascuno.

Il LOTTO UNICO è costituito anche dall'area scoperta (m.n. 254 CT) già adibita a parcheggio del bar/pizzeria e dall'area scoperta di pertinenza comune (m.n. 251 CT) con l'edificio d'epoca diruto allibrate al defunto [REDACTED].



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	sala ingresso/bar	5,05	5,73	3,15	13,21	0,14	28,94
	sala centrale	4,95	6,16				30,49
	sala nord	4,82	7,74				37,31
	antibagno	1,61	1,04	2,24	—	—	1,67
	w.c.	1,61	1,36		0,56	0,26	2,19
	scalinata	2,13	3,08	var.	—	—	6,56
	sala biliardo	7,64	7,20	3,15	8,28	0,15	55,01
TOTALE S.U. NEGOZIO/BAR m.n. 253 sub 1, 253 sub 2/3p e 252p							162,17
piano T	vano scala e ripostiglio	2,64	3,40	var.	—	—	8,98
piano 1	disimpegno e vano scala	2,75	1,30	var.	—	—	3,58
		2,55	1,00				2,55
		1,56	1,50				2,34
		0,92	3,39				3,12
	stanzone nord caposcala	7,63	7,22	3,03	7,84	0,14	55,09
	locale c.t. caposcala	1,50	3,39	2,69	0,96	0,19	5,09
	bagno	2,75	1,65	2,61	0,56	0,12	4,54
	soggiorno	4,96	3,43		1,10	0,06	17,01
	cucina	5,04	3,19		1,10	0,07	16,08
	letto 3	5,09	2,63	3,18	1,02	0,08	13,39
	letto 2	5,15	3,68		2,04	0,11	18,95
	letto 1	5,23	5,86		5,25	0,17	30,65
	balcone	1,92	0,62	—	—	—	1,19
piano 2	soffitta	5,19	12,20	2,82m	—	—	63,32
	terrazza sud/est	4,78	10,16	—	—	—	48,56
TOTALE S.U. ABITAZIONE m.n. 253 sub 2/3p e 252p							294,42
TOTALE S.U. EDIFICI DEL LOTTO UNICO							456,59

I pavimenti del bar/pizzeria sono in gres ceramicato con pareti in parte rivestite in legno e in ceramica nel w.c., quelli dell'abitazione a piano primo sono in ceramica decorata nella zona giorno con pareti in parte rivestite in legno e in mattonelle rivestite con linoleum nelle stanze da letto (con pareti decorate e soffitto in travi e tavole di legno solo nella stanza da letto sud fronte strada – con balcone in pietra) e nello stanzone nord i pavimenti sono in cemento liscio.

Gli infissi esterni del bar/pizzeria e dell'abitazione sono in legno con spartiti a libro in legno o in alluminio con tapparelle in PVC (parte nord), con la porta d'ingresso in facciata del bar/pizzeria



dotata di inferriata in ferro e le due finestre con porta/finestra centrale della camera da letto in facciata a piano primo con ante in legno e finitura esterna ad arco decorato in pietra.

L'altezza interna nel bar/pizzeria è di m 3,15 nell'ingresso e nella sala centrale (parte sud), di m 2,24 nella sala nord (parte centrale collabente) e di m 3,15 nella sala biliardo (parte nord).

L'altezza tra il pavimento e il soffitto nell'abitazione è di m 3,18 nella zona notte (parte sud), di m 2,61 nella zona giorno (parte centrale collabente) e di m 3,03 nella stanzona nord.

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI

Le condizioni strutturali dell'edificio comprendente il bar/pizzeria e l'abitazione pignorati appaiono normali per la parte sud fronte strada, considerato che l'edificio è stato realizzato con i tipi edilizi del primo '900 e rimaneggiato nell'ultimo dopoguerra con l'eliminazione del vano scala riportato nella planimetria catastale del 1940, tuttavia – in mancanza di formalità documentate – è necessaria una verifica strutturale tecnica specifica.

Per la parte centrale collabente e puntellata a piano terra, risulta necessaria la completa ristrutturazione in particolare della copertura in falda mancante, non potendosi ritenere attualmente affidabile la c.d. perizia statica del 2017 stante l'evoluzione delle perduranti infiltrazioni.

La parte nord realizzata nel 1970, quindi molto prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici, è costituita da un edificio a due piani f.t. con vano scala realizzato in aderenza alla parte centrale ora collabente e agli edifici d'epoca confinanti a nord.

La parte nord è stata collaudata nel 1973, ma la relazione di collaudo non risulta aderente a quanto rilevabile in sito (in particolare per la luce dei solai riferita a m 5,50 in presenza di un "muro di spina" inesistente in sito, ma presente in progetto) e pertanto anche per la parte nord risulta necessaria una verifica strutturale tecnica specifica.

CARATTERISTICHE IMPIANTI

L'impianto elettrico e l'impianto idro-sanitario del bar/pizzeria (antibagno e w.c.) e dell'abitazione (cucina e bagno a piano primo) sono stati realizzati con i tipi del progetto degli anni '70 e risultano in condizioni mediocri; l'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas metano *AR – THERM* da 24 kW a tenuta stagna installata nel locale centrale termica realizzato sulla scala d'accesso allo stanzone nord e risulta in parte modificato e integrato a seguito della segnalazione ULSS 9 del 2017 con l'installazione di apparato di aspirazione dei fumi della cucina e con radiatori in ghisa installati nel soggiorno e nelle stanze dell'abitazione.



Tutti gli impianti sono comunque da verificare e manutenzionare per il presidio del degrado d'uso e dell'efficienza funzionale del bar/pizzeria e dell'abitazione.

Il caminetto con canna fumaria esterna realizzato nel tendone installato sul vialetto sterrato nell'angolo sud est del bar/pizzeria non risulta formalmente autorizzato e per gran parte non insiste sul m.n. 253 CT di proprietà degli esecutati.

Le coibentazioni sono state realizzate negli anni '70 e pertanto sono da ritenersi solo inerziali, quindi con prestazione energetica globale attualmente stimabile in classe minima, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di sostituzione degli impianti e miglioria di tutte le coibentazioni e anche mediante l'utilizzo di energie rinnovabili e con l'eliminazione o la riduzione dei ponti termici.

D.1.3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI CONDOMINIALI E DELLE PERTINENZE

Le pertinenze collegate all'edificio con il bar/pizzeria e l'abitazione sui m.n. 252-253 in via Roma al civ. 77-79 possono essere costituite dai m.n. 251 e 254 adiacenti ad ovest, costituiti rispettivamente dall'edificio diruto civ. 83 con la relativa area scoperta - che costituisce la pertinenza comune anche per l'accesso del civ. 81 (vano scala dell'abitazione collegato anche al bar/pizzeria) – e dall'area urbana destinata al parcheggio del bar/pizzeria.



foto 2 - vista da sud del parcheggio del bar/pizzeria ad ovest dell'edificio sul m.n. 253, costituito dal m.n. 254 accessibile direttamente da via Roma: sullo sfondo della foto, s'intravede dietro alle piante l'edificio diruto al civ. 83 (inaccessibile) e l'antistante pertinenza scoperta del m.n. 251 con l'ingresso al vano scala civ. 81

I m.n. 251 e 254 sono ancora allibrati in catasto terreni (entrambi sono ex *fabbricati rurali*) e sono intestati a [REDACTED] [REDACTED] per l'acquisto nel 1992 dai consorti [REDACTED] e [REDACTED] eredi di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (allegato E.1.2) e risultano così definiti:

- **m.n. 251** – FABBRICATO DIRUTO di m² 139 catastali, dei quali m² 39 di area scoperta pavimentata in ghiaietto lento d'accesso ai civ. 81-83 e m² 100 di fabbricato d'epoca diruto;
- **m.n. 254** – AREA URBANA di m² 156 catastali, pavimentati in cemento e già costituenti il parcheggio riservato ai clienti del bar/pizzeria – con possibilità di stallo fino a otto auto ridossate perpendicolarmente all'edificio sul m.n. 253.



Va rilevato che, di fatto e stante l'evidenza, il m.n. 254 con dimensioni di m 19,50 x 8,00 concorre a formare il passaggio dalla via Roma alla corte interna a nord ovest dell'edificio staggitto, restando circa m 3,00 tra il confine ovest del m.n. 254 e il muro d'ambito est dell'abitazione di terzi sul m.n. 490 fronte strada, quindi catastalmente attribuiti al m.n. 490 stesso, ma in atti non risulta nessuna annotazione di eventuali diritti o gravami di terzi per quanto può essere rilevato dalle ispezioni ipotecarie ristrette all'attuale m.n. 254 del fg. 9 CT del Comune di Roncà.

D.1.3.4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ACCESSI DELL'IMMOBILE

Il bar/pizzeria risulta accessibile direttamente dal marciapiede di via Roma al civ. 79, che è all'evidenza l'ingresso pedonale principale dell'edificio che risulta accessibile dai pedoni anche dal civ. 77 sullo stradello sterrato adiacente a est dell'edificio e attraversando il vano scala dell'edificio anche dal civ. 81 passando dai m.n. 254 (parcheggio) e 251 (area scoperta).

L'abitazione è accessibile dai pedoni direttamente dal vano scala al civ. 81 e anche dallo storico ingresso al civ. 77 attraversando il bar/pizzeria.

L'ingresso pedonale dell'edificio diruto è numerato col civ. 83, peraltro non utilizzabile date le condizioni d'ingombro dei ruderi, prospettante con pregevole facciata d'epoca sul m.n. 251.

L'accesso carraio al parcheggio del bar/pizzeria sul m.n. 254 e anche all'area scoperta del m.n. 251 avviene direttamente dalla via Roma a sud del parcheggio, che risulta l'unico stallo disponibile su quel tratto della strada di scorrimento est/ovest dell'abitato di Roncà.

D.1.4 - SITUAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Comune di Roncà è stato approvato con D.G.R.V. n. 1267 del 03/08/2011 e con D.C.C. n. 31 del 28/11/2020 è stata approvata la variante n. 1 del P.A.T.I. limitata al Comune di Roncà e l'attuale variante n. 10 del Piano degli Interventi (P.I.) vigente è stata approvata con D.C.C. n. 30 del 30.11.2023.

La zona a nord di via Roma comprendente l'area di pertinenza comune dei beni oggetto di stima (i m.n. 251-252-253-254 del fg. 9 CT) risulta attualmente classificata nel P.I. come *ZTO A/16 – Centro storico e corti rurali (NTO art. 38)* dove sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi consentiti dal relativo grado di protezione degli edifici e sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, direzionale, commerciale e tutte le attività compatibili con il carattere residenziale in genere. L'atlante del Centro storico riporta i seguenti gradi di protezione:



- **parte sud fronte strada: grado di protezione 5 - ristrutturazione parziale di tipo B**

Riguarda gli edifici di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti e in particolare l'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne e dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento con conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti.

- **parte centrale collabente ed edificio diruto (m.n. 251): grado di protezione 6 - ristrutturazione globale**

Riguarda gli edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne come documento di cultura architettonica per mantenere un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano del centro storico senza aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto. Non sono ammesse sostituzioni con materiali diversi di contorni e bancali, sostituzioni di scuri a ventola con tapparelle e sostituzioni di serramenti in legno con altri materiali con obbligo di ripristino degli elementi costruttivi e compositivi originari. L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni costruttive riguardanti l'impiego di intonaci terrosi grigi o gialli, la sporgenza dei manti di copertura non sarà superiore a quella degli edifici limitrofi e dovranno essere in coppi di laterizio uniformi a quelli esistenti nel Centro Storico con divieto di utilizzare tegole cementizie, eternit, ondulado, ecc. Le aperture delle finestre dovranno relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore in conformità alle norme vigenti, con serramenti e infissi esterni in legno trattati con mordente scuro con divieto di utilizzo di alluminio anodizzato tradizionale e di tapparelle. Le opere in ferro, solo in caso di presenza di aggetti esistenti, saranno in ferro battuto di forma semplice e i pianerotoli, gradini di scale esterne al fabbricato saranno in pietra posta in opera secondo tradizione e gli stipiti di porte e finestre e i davanzali saranno in pietra veronese o in tufo. I comignoli corrisponderanno alla tradizione locale. Per tutti gli edifici con il presente *grado di protezione* è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili del grado di protezione 4 pari a m 2,40.

- **parte nord: grado di protezione 10 - adeguamento ambientale di tipo A**

Riguarda l'intervento su edifici privi di caratteristiche storico-ambientali che sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare i tipi insediativi dell'area in cui sono inseriti.



L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di aree urbane edificate in centro storico (allegato **E.9**).

Non risultano all'attualità formali contestazioni sotto il profilo urbanistico del Comune di Roncà e/o delle sovraordinate amministrazioni, né sono rilevabili vincoli urbanistici intervenuti in contrasto con quanto verificato in sede peritale, salvo l'ordinanza sindacale del 2018 riguardante la temporanea inagibilità dell'abitazione fino al ripristino delle condizioni di sicurezza e salubrità igienico sanitaria dell'edificio – tuttora vigente.

D.1.5 - SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La situazione attuale del catasto terreni - ferma alla mappa d'impianto del 1900 per quanto riguarda il confinamento invariato dei m.n. 251-252-253-254 dell'allora fg. IX della sezione unica del Comune di Roncà - risulta tuttora coerente per quanto riguarda il confinamento e l'identificazione dei beni oggetto di stima, mentre l'inserimento dei fabbricati dovrà essere aggiornato per la parte nord dell'edificio realizzata nel 1973 sull'attuale m.n. 252.

Il catasto fabbricati risulta risalente al 1940, con le planimetrie catastali del negozio a piano terra (parte sud) e l'abitazione ai piani terra (parte nord), 1° e 2° sottotetto allora limitato al m.n. 253, e per quanto riguarda le unità immobiliari urbane staggite, dovrà essere interamente aggiornato e integrato anche con l'elaborato planimetrico esteso alle pertinenze.

Considerata la situazione edilizia, con l'edificio interamente da ristrutturare anche per quanto riguarda la consistenza e la razionalizzazione della partizione distributiva e la destinazione d'uso e considerata la mancanza di rendita effettiva per effetto dell'ordinanza sindacale di inagibilità dell'edificio, l'aggiornamento del catasto alla situazione edilizia rilevata e oggetto di stima - riportata integralmente negli allegati E.6.4 ed E.6.5 della presente perizia - può essere considerata priva di alcuna utilità e convenienza, salvo il merito.

Sulla base delle precedenti considerazioni, l'aggiornamento integrale del catasto, comprendente l'inserimento in mappa degli edifici esistenti e oggetto di eventuali interventi edilizi autorizzati, la redazione dell'elaborato planimetrico generale e delle planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane nella consistenza derivante dalla ristrutturazione definitiva degli edifici sarà considerata come spesa tecnica necessaria da riportare nelle detrazioni alla stima dei beni staggiti.



D.1.6 - SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti l'edificio comprendente il bar/pizzeria a piano terra e l'abitazione ai piani T, 1° e 2° con accessori e relative pertinenze CEU m.n. 253 sub 1 e 253 sub 2/3 e CT m.n. 251, 252, 253 e 254 situato in via Roma civ. 77-79 (*bar*) -81 (*vano scala*) -83 (*casa diruta*) a Roncà (VR) oggetto di stima:

- Licenza di costruzione n. 33/70 del 27.10.1970 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]), riguardante la sistemazione del fabbricato esistente in via Roma sul m.n. 252, sez. U, fg. IX del Comune di Roncà, visto il parere favorevole della C.E. Comunale - condizionato dal mantenimento o riduzione del volume edificato esistente - con progetto del Geom. [REDACTED];

- Certificato di abitabilità n. 33/70 del 05.10.1973, riguardante il restauro di un locale di pubblico esercizio adibito a bar/pizzeria realizzato dalla Ditta [REDACTED] in [REDACTED] a [REDACTED] sul m.n. 252 con licenza di costruzione n. 33/70 del 27.10.1970 richiesto dal subentrato proprietario [REDACTED] [REDACTED], con certificato di collaudo del 19.09.1973 riferito alla ricostruzione e ampliamento di un locale di esercizio pubblico elevato a due piani f.t. (allegato **E.10**).

Premesso che il comproprietario [REDACTED] [REDACTED] risulta deceduto il 18.01.2013, sull'edificio oggetto di stima e in particolare sull'abitazione a piano 1°, risulta la seguente attività:

- in data 03.07.2017 l'AULSS 9 comunicava al Sindaco la necessità di eseguire la messa in sicurezza dell'abitazione realizzando un impianto di espulsione dei gas combusti dal fornello, l'innalzamento dei bancali delle finestre, la certificazione d'idoneità statica del pavimento dell'ingresso e della cucina, la certificazione d'idoneità dell'impianto gas ed elettrico e l'eliminazione delle infiltrazioni dal tetto e la presenza di barriere architettoniche nelle scale e nel bagno;

- in data 10.07.2017 con ordinanza n. 25/2017 il Sindaco - preso atto del sopralluogo dell'UTC, delle prescrizioni dell'AULSS 9, della presenza nell'abitazione di [REDACTED] [REDACTED] con amministratore di sostegno [REDACTED] - comproprietaria con [REDACTED] [REDACTED], ordina la messa in sicurezza dell'abitazione entro 10 giorni con l'avvio della procedura di controllo e diffida inviata alla Prefettura, all'Amministrazione Provinciale e al Comando di Polizia;

- con PEC del 19.07.2017 il [REDACTED] comunica di aver dato corso alla messa in sicurezza del solaio d'ingresso e cucina da certificare, precisando che la beneficiaria non aveva risorse economiche per provvedere ai lavori da eseguire;



- in data 25.07.2017 il Sindaco sollecitava il [REDACTED] alla presentazione entro 5 giorni della perizia di idoneità statica.
 - in data 27.07.2017 il [REDACTED] inviava al Sindaco di Roncà la perizia d'idoneità statica del 25.07.2017 dall'Ing. [REDACTED] riguardante la puntellazione e messa in sicurezza del solaio intermedio dell'abitazione in via Roma n. 81 a opera dell'Impresa [REDACTED].
 - in data 21.09.2017 il Geom. [REDACTED] dell'UTC di Roncà rilevava l'assenza d'impianto d'espulsione dei gas combusti nella cucina, la presenza di barra in ferro sulle finestre non idonea a garantire la sicurezza dei bancali, la presenza della puntellazione del solaio riferita nella perizia del 27.07.2017, l'assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti gas ed elettrico e la presenza di infiltrazioni dalla terrazza di copertura e delle barriere architettoniche.
 - in data 18.01.2018 con ordinanza n. 2/2018 il Sindaco - richiamate le precedenti prescrizioni e constatato con sopralluogo del 21.09.2017 la permanenza della maggior parte delle cause di insalubrità riscontrate, ordina la temporanea inagibilità dell'alloggio fino all'ottemperanza.
- Al sopralluogo, è stata riscontrata l'istallazione di una caldaia murale *AR – THERM* da 24 kW a tenuta stagna nel locale centrale termica realizzato sulla scala d'accesso allo stanzone nord. L'inagibilità temporanea non risulta revocata e le condizioni statiche della parte centrale collabente permangono in evoluzione per mancata impermeabilizzazione e tenuta della copertura.



foto 3 - scorcio visto da nord della sala nord collabente e puntellata per effetto delle infiltrazioni dalla copertura piana della parte centrale dell'edificio. Sul lato est del locale (a destra della foto) s'intravede la porta del civ. 77 d'accesso allo stradello sterrato e est dell'edificio

Il bar/pizzeria, disposto in linea su 2 livelli a piano terra, è composto nella parte sud dalla sala d'ingresso e bar (fronte strada al civ. 79 di via Roma) e dalla sala centrale, nella parte centrale collabente e puntellata dalla sala nord, dal locale servizi con w.c. e antibagno e dalla scalinata interna verso il livello rialzato con la sala biliardo e pianoforte.

L'abitazione, disposta su tre livelli, è composta a piano terra (livello rialzato) dal vano scala con ripostiglio sottoscala, a piano primo - in sequenza lineare - dal disimpegno e vano scala, dallo



stanzone nord caposcala con il locale centrale termica (parte nord soprastante la sala biliardo del bar/pizzeria a piano terra), dal corridoio d'ingresso con bagno, dal soggiorno e dalla cucina (parte centrale collabente) collegata con scaletta interna alla parte sud con tre stanze da letto passanti (le due stanze da letto centrali sono prive di corridoio) e a piano secondo dalla soffitta sottotetto della sola parte sud, alla quale si può accedere con passaggio in sopraquota di circa un metro (senza scala) dalla copertura piana della parte centrale collabente, a sua volta accessibile dallo stanzone nord. Il vano scala ha l'ingresso sul m.n. 251 dal civ. 81 di via Roma.

Considerata la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con quanto riportato nel progetto autorizzato nel 1970 riguardante la ristrutturazione della parte nord dell'edificio sul m.n. 252, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia sulla partizione interna delle unità oggetto di stima, salvo la richiamata ordinanza sindacale del 2018 per la temporanea inagibilità dell'abitazione fino al ripristino delle condizioni di sicurezza e salubrità igienico sanitaria dell'edificio, tuttora vigente. Si rileva anche l'assenza di autorizzazioni per l'installazione del tendone col camino in muratura al piano terra sul fianco sud ovest del bar/pizzeria, in parte su sedime esterno alla proprietà.

D.1.7 - STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'ultima comproprietaria vivente e residente nell'abitazione in via Roma n. 77 (numero civico storico dell'abitazione) a Roncà è stata [REDACTED], che in atti risulta trasferita il [REDACTED] alla casa di riposo di [REDACTED] ed ivi deceduta il [REDACTED], con denuncia di cessazione definitiva di ogni attività commerciale nel bar/pizzeria del 23.11.2020.

Il bar/pizzeria si presenta in condizioni scadenti per la parte centrale collabente e con il solaio in travi e tavole di legno puntellato senza presidio delle infiltrazioni dalla copertura (in evoluzione) e in condizioni generali mediocri anche per le dotazioni di tutti gli impianti e dei servizi igienici inadeguati, con parametri di areazione, sicurezza antincendio e abbattimento delle barriere architettoniche non rispondenti alle attuali norme di settore.

L'abitazione si presenta anch'essa in condizioni scadenti/pessime per la parte centrale collabente (zona giorno con un vecchio servizio igienico a piano primo e relativa copertura piana in travi e tavole di legno non impermeabilizzati) e mediocri per la restante parte del piano, con le evidenti carenze distributive dei locali – integralmente da ristrutturare anche per la parte nord realizzata e collaudata nel 1973 e praticamente senza partizioni interne.

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



D.1.7.1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI OCCUPANTI

L'abitazione è stata abbandonata dal [REDACTED] a seguito del trasferimento alla [REDACTED] (e successivo decesso) dell'ultima comproprietaria vivente e ogni attività nel bar/pizzeria è formalmente cessata per iniziativa d'ufficio della CCIAA del 05.11.2024, effettuata a seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il [REDACTED]. (allegato E.3)

D.1.7.2 - OPPONIBILITÀ DELLO STATO D'OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari urbane staggite non risultano occupate.

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 12.11.2009 n. 43225 RG e n. 9386 RP a garanzia del mutuo di € 100.000,00 di capitale ed € 180.000,00 totali della durata di anni 15 (quindici) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di terzi datori d'ipoteca ciascuno per la quota di 250/1000 di proprietà degli immobili in *Com. di Roncà, CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 - cat. A/3*

Debitore non datore d'ipoteca [REDACTED] di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca fiscale del 04.08.2022 n. 35050 RG e n. 6079 RP derivata da ruolo di € 48.559,66 di capitale ed € 97.119,32 totali emesso a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per quota di proprietà di 250/1000 degli immobili in *Com. di Roncà, CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 - cat. A/3*

Risulta in atti anche l'intervento di [REDACTED] contro [REDACTED] derivata da ruolo di € 7.242,31 di capitale per la quota di proprietà di 250/1000 degli immobili in *Com. di Roncà, CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 - cat. A/3* senza riscontro delle relativa nota d'iscrizione all'UP di Verona dell'ipoteca fiscale

All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 70,00 (€ 35,00 importo fisso unitario per ipoteca volontaria – con riserva per le ipoteche fiscali), oltre a eventuali onorari professionali e salvo la definizione dell'Ufficio competente.



TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 23.01.2024 al n. 2460 RG e 1826 RP a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 250/1000 degli immobili in *Com. di Roncà, CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - cat. C/1 e m.n. 253 sub 2/3 - cat. A/3.*

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.

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 o attività in atti.

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Trattandosi di edifici inseriti nel Centro storico di Roncà nel P.I. vigente, l'assetto planivolumetrico risulta tecnicamente definito dai gradi di protezione attribuiti nelle relative schede.

VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Tutti gli edifici, inclusa la parte centrale collabente del m.n. 252-253 CT e il fabbricato diruto sul m.n. 251 (entrambi col *grado di protezione* 6) sono situati in zona classificata *ZTO A – Centro storico e corti rurali* con le relative formalità per interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione e col vincolo di mantenimento dell'assetto planivolumetrico e dei tipi edilizi.



ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Non risultano in atti iniziative urbanistiche attuative né convenzioni urbanistiche registrate.

DIRITTI DI SUPERFICIE DEMANIALI E SERVITÙ D'USO PUBBLICO:

Le servitù d'uso pubblico delle unità pignorate sono costituite dagli accessi pedonali e carraio degli edifici su via Roma. 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, salvo l'ordinanza del Sindaco n. 2/2018 del 18.01.2018 di temporanea inagibilità dell'alloggio fino all'ottemperanza delle prescrizioni per la risoluzione delle cause di insalubrità riscontrate (*paragrafo D.1.6*).

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 delle unità urbane staggitte.

D.1.9 - INDICAZIONI ACQUISITE SUI VINCOLI CONDOMINIALI

Il bar/pizzeria e l'abitazione e tutti i beni staggitte non risultano costituiti i condominio.

D.1.10 - INDICAZIONI SUL REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Gli immobili oggetto di vendita sono edifici da ristrutturare ubicati in Centro storico, allibrati a persone fisiche decedute.

D.1.11 - IMMOBILE IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Non risulta in atti che gli immobili staggitte siano stati realizzati in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 - SEPARAZIONE IN NATURA E PROGETTO DIVISIONALE

I m.n. 253 sub 1 - *cat. C/1* e 253 sub 2/3 - *cat. A/3* CEU del Comune di Roncà e i m.n. 251 - *fabbricato diruto*, 252 - *fabbricato rurale*, 253 - *ente urbano* e 254 *area urbana* CT del Comune di Roncà costituiscono l'intera piena proprietà dell'unità negoziale staggitte – funzionalmente collegata per la formazione di un LOTTO UNICO.



D.1.13 - VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

D.1.13.1 - CONSISTENZA

La consistenza della *superficie virtuale* (o *commerciale*) del bar/pizzeria e dell'abitazione oggetto di stima viene ricavata attribuendo agli accessori e alle pertinenze con caratteristiche particolari, esterni o distinti delle unità principali (nel caso specifico, la parte centrale collabente dell'intero edificio, estesa sia all'abitazione che al bar/pizzeria) il coefficiente di millesimazione di 0,20 - coefficiente attribuito anche al balcone a piano 1°, mentre alla soffitta a piano 2° sottotetto viene attribuito il coefficiente di 0,30 e alla terrazza di copertura della parte collabente (da sostituire integralmente) il coefficiente di 0,00 (nullo).

L'area di sedime e la pertinenza dell'edificio (m.n. 252 e 253 CT con superficie catastale complessiva di m² 224) sono incluse nella stima.

Le pertinenze collegate, costituite dai m.n. 251 e 254 CT, sono stimate attribuendo alle superfici catastali del fabbricato diruto sul m.n. 251 (m² 100), dell'area esterna del m.n. 251 (m² 39) e alla superficie catastale del parcheggio m.n. 254, rispettivamente i coefficienti d'estimo di 0,05 per il fabbricato diruto e per l'area esterna del m.n. 251 (attribuiti al valore di stima unitaria dell'abitazione) e lo stesso coefficiente d'estimo di 0,07 per il parcheggio m.n. 254 di m² 156 (attribuito al valore di stima unitaria del bar/pizzeria), senza applicazione dei coefficienti di degrado.

La suddivisione in tre parti della stima unitaria del LOTTO UNICO è collegata come da prassi d'estimo alle diverse funzioni specifiche delle unità immobiliari urbane e anche alla diversa attribuzione delle quote di proprietà dei consorti [REDACTED] delle pertinenze esterne.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricavano le seguenti *superfici virtuali*:

$$\mathbf{S_{VB}} = ((6,01 \times 6,28) + (5,91 \times 6,38) + (((5,74 \times 7,94) + (2,16 \times 1,14) + (2,16 \times 1,65) + (3,29 \times 2,79)) \times 0,2) + (8,58 \times 7,73)) \text{ p.T} = \mathbf{m^2 300,89}$$

$$\mathbf{S_{VA}} = ((3,14 \times 3,91) \text{ p.T} + (((3,28 \times 1,47) + (3,05 \times 5,47)) \times 0,2) + (1,56 \times 1,76) + (1,3 \times 3,67) + (8,58 \times 7,97) + (2,09 \times 3,67) + (((3,28 \times 2,18) + (5,72 \times 3,63) + (5,82 \times 3,33)) \times 0,2) + (5,86 \times 2,77) + (5,93 \times 3,92) + (6,01 \times 6,32) + (1,92 \times 0,62 \times 0,2)) \text{ p.1} + ((5,93 \times 12,98 \times 0,3) + (5,57 \times 10,16 \times 0,00) \text{ p.2}) = \mathbf{m^2 207,67}$$

$$\mathbf{S_{VBe}} = ((156 \times 0,08) = \mathbf{m^2 10,72}$$

$$\mathbf{S_{VAe}} = ((100 \times 0,06) + (39 \times 0,06)) = \mathbf{m^2 6,95}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m²) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m²) Sv=Sr×cft M
piano T	sala ingresso/bar	6,01	6,28	3,15	37,74	1,00	37,74
	sala centrale	5,91	6,38		37,71	1,00	37,71
	sala nord	5,74	7,94		45,58	0,20	9,12
	antibagno	2,16	1,14	2,24	2,46	0,20	0,49
	w.c.	2,16	1,65		3,56	0,20	0,71
	scalinata e intercapedine	3,29	2,79	var.	9,18	0,20	1,84
	sala biliardo	8,58	7,73	3,15	66,32	1,00	66,32
TOTALE NEGOZIO/BAR m.n. 253 sub 1, 253 sub 2/3p e 252p					202,55		153,93
piano T	vano scala e ripostiglio	3,14	3,91	var.	12,28	1,00	12,28
piano 1	disimpegno e vano scala	3,28	1,47		4,82	0,20	0,96
		2,40	1,27		3,05	0,20	0,61
		1,56	1,76		2,75	1,00	2,75
		1,30	3,67		4,77	1,00	4,77
	stanzone nord caposcala	8,58	7,97	3,03	68,38	1,00	68,38
	locale c.t. caposcala	2,09	3,67	2,69	7,67	1,00	7,67
	bagno	3,28	2,18		7,15	0,20	1,43
	soggiorno	5,72	3,63	2,61	20,76	0,20	4,15
	cucina	5,82	3,33		19,38	0,20	3,88
	letto 3	5,86	2,77		16,23	1,00	16,23
	letto 2	5,93	3,92		23,25	1,00	23,25
	letto 1	6,01	6,32		37,98	1,00	37,98
	balcone	1,92	0,62	—	1,19	0,20	0,24
piano 2	soffitta	5,93	12,98	2,82m	76,97	0,30	23,09
	terrazza sud/est	5,57	10,16	—	56,59	0,00	0,00
TOTALE ABITAZIONE m.n. 253 sub 2/3p e 252p					363,23		207,67
TOTALE LOTTO UNICO					565,78		361,60

D.1.13.2 - CRITERI DI STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un bar/pizzeria a piano terra e da un'abitazione a piano primo 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 campio-natura di riferimento omogenea e quindi ricavati con scelte di comparazione non discrezionali.



ESTIMO DEI FABBRICATI URBANI

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

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di assenza di garanzie con particolare rischio di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.
- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

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



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

D.1.13.3 - STIMA

Il valore medio rilevato per edifici con caratteristiche di negozi/bar, in condizioni normali e situati in zona centrale a Roncà (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a 1.085 €/m² *con riscontro di stabilità nel decennio (nessuna variazione rispetto al valore OMI 1° semestre 2014), tendenziale stabile.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL BAR/PIZZERIA:

Premesso che per la parte centrale del bar/pizzeria, che risulta collabente e puntellata all'interno, verrà applicato un congruo coefficiente riduttivo preliminare, i principali elementi di valutazione che nel bar/pizzeria sito in via Roma n. 79 a Roncà si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

Locale a piano terra disposto su due livelli, con serie di sale in linea, in parte illuminate e areate solo da uno dei lati (-6%), con servizi carenti e presenza di barriere architettoniche (-4%), situato nel contesto periferico del centro di Roncà in fregio a strada di scorrimento con scarsa disponibilità di parcheggi dedicati (-8%) - (cft $P = 0,82$)

Qualità funzionale scarsa con un solo servizio igienico e attrezzature da rinnovare (-8%), qualità strutturale da ristrutturare per la parte d'epoca fronte strada (-9%) e da rifare integralmente per la parte centrale collabente, con necessità di adeguamento del presidio antincendio (-6%) e di verifica funzionale degli impianti termico idro/sanitario ed elettrico (-12%) - (cft $S = 0.65$)

La disponibilità generale è limitata dalla conformazione in linea dell'edificio (-6%) e dalla ridotta disponibilità di pertinenze attrezzate o attrezzabili (-4%) - (cft $D = 0.90$)

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

$$\text{cft } C_B = (0,82 \times 0,65 \times 0,90) = \mathbf{0,4797}$$



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
bar/pizzeria	0,82	0,65	0,90	0,4797

VALORE DI STIMA DEL BAR/PIZZERIA

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 del bar/pizzeria con accessori e pertinenze facente parte del lotto unico della presente procedura:

$$V_B = (1.085,00 \text{ €/m}^2 \times 0,4797 \times 153,93 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{80.116,64}$$

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
bar/pizzeria	1.085,00	0,47970	520,47	153,93	80.116,64

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del bar/pizzeria a piano terra risulta:

$$V_B = \text{€ } 80.116,64 \text{ arrotondato a € } \mathbf{80.100,00} \text{ (euro ottantamilacento/00)}$$

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni economiche, in condizioni normali e situati in zona centrale a Roncà (VR) - con riferimento ai dati OMI 1° semestre 2025 - risulta pari a **845 €/m²** *con riscontro di una diminuzione nel decennio (riduzione del 5,92% rispetto al valore OMI 1° semestre 2014) con tendenziale positivo.*

VALUTAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTIMATIVI DELL'ABITAZIONE:

Ribadito che per la parte centrale dell'abitazione, che risulta collabente e con infiltrazioni all'interno, verrà applicato un congruo coefficiente riduttivo preliminare, i principali elementi di valutazione che nell'abitazione sita in via Roma n. 77/81 a Roncà si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate ai precedenti capitoli da D.1.4 a D.1.9, sono i seguenti:

Abitazione ai piani terra, primo e secondo, con serie di camere in linea, in parte illuminate e areate solo da uno dei lati (-5%), con servizi (bagno, cucina e c.t.) carenti e presenza di



barriere architettoniche (-10%), situata nel contesto periferico del centro di Roncà in fregio a strada di scorrimento con scarsa disponibilità di parcheggi (-5%) - (cft $P = 0,80$)

Qualità funzionale scarsa con un solo servizio igienico e cucina da rinnovare (-10%), qualità strutturale da ristrutturare per la parte d'epoca fronte strada (-12%) e da rifare integralmente per la parte centrale collabente, con necessità di adeguamento funzionale degli impianti termico idro/sanitario ed elettrico (-16%) - (cft $S = 0.62$)

La disponibilità generale è limitata dalla conformazione in linea dell'edificio (-12%) e dalla mancanza di pertinenze attrezzate o attrezzabili (-4%) - (cft $D = 0.84$)

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

cft $C_A = (0,80 \times 0,62 \times 0,84) = 0,41664$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft $C=P \times S \times D$
abitazione	0,80	0,62	0,84	0,41664

VALORE DI STIMA DELL'ABITAZIONE

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

$V_A = (845,00 \text{ €/m}^2 \times 0,41664 \times 207,67 \text{ m}^2) = \text{€ } 73.112,47$

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	$V_T=C \times D$
abitazione	845,00	0,41664	352,06	207,67	73.112,47

Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà dell'abitazione ai piani T-1-2 risulta:

$V_A = \text{€ } 73.112,47$ arrotondato a **€ 73.100,00 (euro settantatremilacento/00)**



VALORE DI STIMA DELLE PERTINENZE ESTERNE

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 delle pertinenze esterne del bar/pizzeria e dell'abitazione costituenti il lotto unico della presente procedura:

$$V_{Be} = (1.085,00 \text{ €/m}^2 \times 0,08 \times 156,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 13.540,80$$

$$V_{Ae} = (845,00 \text{ €/m}^2 \times 0,06 \times 139,00 \text{ m}^2) = \text{€ } 7.047,30$$

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
m.n. 254	1.085,00	0,08	86,80	156,00	13.540,80
m.n. 251	845,00	0,06	50,70	139,00	7.047,30
totale valore delle pertinenze esterne					20.588,10

Il valore di stima a corpo della piena proprietà delle pertinenze esterne m.n. 251-254 CT risulta:

$$V_{ABe} = \text{€ } 20.588,10 \text{ arrotondato a € } 20.600,00 \text{ (euro ventimilaseicento/00)}$$

Il valore totale di stima a corpo dell'intera piena proprietà del LOTTO UNICO risulta:

$$V_T = (V_B + V_A + V_{ABe}) = \text{€ } (80.116,64 + 73.112,47 + 20.588,10) = 173.817,21 \text{ arrotondato a € } 173.800,00 \text{ (euro centosettantatremilaottocento/00) e pertanto il valore della quota d'estimo di } \blacksquare, \blacksquare \text{ e } \blacksquare \text{ è € } ((80.116,64 + 73.112,47) : 4) = 38.307,28 \text{ (22,039\% del totale stimato per ciascuna), quello di } \blacksquare \text{ è € } (38.307,28 + 20.588,10) = 58.307,28 \text{ (33,883\%)}$$

D.1.13.4 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Ritenendo d'aver verificato che risultano evidenze di obblighi d'interventi tecnici professionali per la ristrutturazione e l'utilizzo dell'edificio staggito sui m.n. 252-253 CT (in particolare della parte centrale collabente e priva delle falde di copertura impermeabili) con l'impianto d'epoca e situato in zona A - *Centro storico e corti rurali* con diversi gradi di protezione, quindi con evidente necessità di recupero e ristrutturazione di rilevante impegno architettonico e ingegneristico e attualmente in scadente stato manutentivo, con coperture e murature in parte collabenti e con gli impianti e l'assetto distributivo da adeguare alle effettive necessità e destinazioni d'uso ammissibili con le conseguenti modifiche erariali e catastali, quindi la stima tecnica - pur svolta in termini prudenziali - verrà sottoposta a congrua decurtazione, salvo il merito.



D.1.13.5 - VALORE DELLA STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Considerato quanto riportato ai punti precedenti e le valutazioni d'estimo rivolte al presidio del degrado generale dell'edificio staggito sui m.n. 252-253 CT con necessità di recupero e ristrutturazione di rilevante impegno architettonico e ingegneristico, considerata anche la necessità di miglioramento dell'assetto distributivo da adeguare alle effettive necessità e alle destinazioni d'uso attualmente ammissibili e dell'adeguamento degli impianti alle funzioni dei locali, risulta necessaria e opportuna la professionale verifica architettonica e l'adeguamento strutturale con le vigenti norme tecniche e la verifica del contenimento energetico e degli impianti degli edifici – sempre o in relazione alla destinazione d'uso dei locali da recuperare.

All'esito della ristrutturazione, sarà inoltre necessario l'integrale accatastamento degli edifici comprendente il completamento dell'inserimento in mappa, la redazione dell'elaborato planimetrico esteso a tutte le pertinenze esterne dell'edificio e la redazione delle planimetrie catastali definitive e pertanto è da ritenersi prevedibile e necessaria la decurtazione complessiva del **18%** (diciotto per cento) del valore d'estimo dei beni staggiti.

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

$V_{Tnd} = € (173.817,21 \times 0,82) = 142.530,11$ arrotondato a € **142.500,00** (euro centoquaranta duemilacinquecento/00) - con incidenza delle quote di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] del **22,039%** del totale per ciascuna e quello della quota di [REDACTED] del **33,883%** del totale

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, 07 Novembre 2025

lo Stimatore incaricato



E - ALLEGATI

E.01 - Titolo di provenienza dei beni

E.01.1 - nota di trascrizione della successione di [REDACTED] del 1973

E.01.2 - Atto di compravendita del 18.01.1992 n. 67634 rep. Notaio VANZELLA riguardante l'acquisto di [REDACTED] degli immobili in Com. di Roncà, CT fg. 9, m.n. 251 e m.n. 254

E.01.3 - nota di trascrizione della successione di [REDACTED] del 2006

E.02 - Certificati di morte degli esecutati

E.03 - Certificati storici di residenza degli esecutati

E.04 - Stato di famiglia storico

E.05 - Certificati anagrafici del debitore (visura CCIAA del bar/pizzeria [REDACTED])

E.06 - Planimetrie catastali

E.06.1 - brano mappale fg. 9 del Comune di Roncà elaborato in scala 1:2000

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

E.06.3 - brano mappale fg. 9 e aerofoto GOOGLE in scala 1:1000

E.06.4 - rilievo dello stato attuale CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 1 - CT m.n. 252 - piano T in scala 1:200

E.06.5 - rilievo dello stato attuale CEU fg. 9 - m.n. 253 sub 2/3 - CT m.n. 252 - piani T-1-2 scala 1:200

E.06.6 - brano mappale fg. 9 del Comune di Roncà

E.06.7/8 - planimetrie catastali m.n. 253 sub 1 e m.n. 253 sub 2/3 CEU

E.07 - Estratto storico del Catasto

E.07.1/4 - n. 4 visure storiche terreni fg. 9, m.n. 251, m.n. 252, m.n. 253 e m.n. 254 CT

E.07.5/7 - n. 3 visure storiche fabbricati fg. 9, m.n. 253 sub 1 - m.n. 253 sub 2/3 e m.n. 406 (soppresso)

E.08 - Ispezioni ipotecarie aggiornate

E.08.1 - elenco note [REDACTED]

E.08.2 - elenco note [REDACTED]

E.08.3 - *nota successione ZG*, E.08.4 - *nota successione VM*

E.08.5 - elenco note [REDACTED], E.08.6 - *nota trascrizione vendita 1992*, E.08.7 - *nota trascrizione acquisto 1992*, E.08.8 - *nota trascrizione vendita 1996*, **E.08.9 - nota iscrizione ipoteca 2012**,

E.08.10 - elenco note [REDACTED], E.08.11 - *t. pignoramento 15/24*, E.08.12 - *t. pignoramento 230/25*

E.08.13 - elenco note [REDACTED]

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

E.09.1 - estratto del vigente Piano degli Interventi (tav. 2.A - 02/2018) di Roncà

E.09.3 - stralcio NTO del P.I. var.7/2011 art. 38, pag. 35/50, **ZTO A - Centro storico e corti rurali**

E.10 - Titoli Abilitativi

E.10.1 - domanda di licenza del 09.10.1970 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, sezioni e prospetti) per sistemazione del fabbricato in via Roma, sez. U, fg. IX, m.n. 252 a Roncà

E.10.2 - licenza di costruzione n. 33/70 del 27.10.1970 con stralcio progetto (intestazione, planimetrie, piante, sezioni e prospetti modificati) del fabbricato in via Roma, sez. U, fg. IX, m.n. 252 a Roncà

E.10.3 - certificato di abitabilità n. 33/70 del 05.10.1973 del restauro del bar/pizzeria a due piani f.t. in via Roma a Roncà sul m.n. 252, con certificato di collaudo del 19.09.1973

E.10.4 - notifica ULSS 9 del 03.07.2017 per messa in sicurezza dell'abitazione in via Roma n. 77

E.10.5 - ordinanza sindacale n. 25 del 10.07.2017 di messa in sicurezza dell'abitazione [REDACTED]

E.10.6/7 - PEC del 19.07.2017 e del 25.07.2017 dell'amministratore di sostegno

E.10.8/9 - verbale sopralluogo UTC del 21.09.2017 e ordinanza del 18.01.2018 di temporanea inagibilità

E.12-E.13 - Fotografie degli esterni e degli interni

E.14 - Dati comparativi acquisiti e fonte

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

*N.B.: i capitoli dell'indice ALLEGATI con numerazione mancante **non sono riportati** nella presente stima*

