

---

**TRIBUNALE DI VERONA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI STIMA**  
**LOTTO UNICO**

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	<b>N. 215.2023 R.G.E.</b>
<b>Giudice</b>	<b>Dott.ssa Paola Salmaso</b>
<b>Creditore precedente</b>	<b>***** + 2</b>
<b>Parte eseguita</b>	<b>*****</b>



Esperto Stimatore  
Arch. ANDREA REBECCHI – via Caprera, 6 - 37126 Verona  
e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com) tel. +39 045 6391545 mob. +39 349 2941084

Custode Giudiziario  
Avv. CRISTINA CALOI - Corso Porta Nuova, 133 - 37122 Verona  
e-mail: [cristina.caloi@caloi-mancassola.com](mailto:cristina.caloi@caloi-mancassola.com), tel. +39 045 8036667 mob. +39 392 4246577

Andrea Rebecchi, architetto  
Via Caprera, 6 - 37126 Verona  
Ordine degli Architetti della Provincia di Verona n. 1559  
c.f. RBCNDR70S30L781Q P.iva 03011540238  
tel: +39 045 6391545 - mob: +39 349 2941084  
e-mail: [rebecchi.arch@gmail.com](mailto:rebecchi.arch@gmail.com), Pec: andrea.rebecchi@archiworldpec.it

---

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO .....
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO .....
D.1.	LOTTO UNICO.....
D.1.1.	Proprietà .....
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita .....
D.1.3.	Descrizione dei beni.....
D.1.3.1.	Confesto .....
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali .....
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile .....
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile.....
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile .....
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile .....
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti .....
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile .....
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici .....
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile .....
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....
D.1.13.	Valutazione del lotto.....
D.1.13.1.	Consistenza .....
D.1.13.2.	Criteri di stima .....
D.1.13.3.	Stima.....
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima .....
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO .....

## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	RGE 215/2023
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Casa terra cielo indipendente, annesso rustico, corte pertinenziale e terreni agricoli Sup. commerciale mq 342, comprensiva di una abitazione, annesso rustico, aree di corte e terreni agricoli pari a HA 01.42.11
<b>Ubicazione</b>	Verona (VR), Via Contrada Vendri 42/A
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati, Comune di Verona Foglio 59 part. n° 536 subb. 1-2 Catasto Terreni, Comune di Verona Foglio 59 partt. 52 – 253 – 538 – 587 – 589 – 591 – 656 - 657
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 396.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato, sine titolo, dai conduttori del fondo agricolo
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti difformità non sanabili, o parzialmente, con accertamento di compatibilità paesaggistica.
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti alcune irregolarità planimetriche; potranno essere aggiornate, successivamente alla sanatoria urbanistico edilizia e ambientale
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



*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

L'esecutato,

sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] via [REDACTED], C.F. \*\*\*\*\* , di Stato civile coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* , nata a [REDACTED] il [REDACTED], risulta unico proprietario dei beni immobili in oggetto per quota di 1/1 di piena proprietà, in virtù ATTO DI SUCCESSIONE, in morte del fratello sig. \*\*\*\*\* nato a [REDACTED] apertasi il [REDACTED], registrata il 18 settembre 2019 Rep. n.270556 vol. 88888, trascritta a Verona in data 27 settembre 2019 ai nn. 37429 R.G. e 25394 R.P.

Si rende noto che in data [REDACTED] i coniugi si sono separati, come indicato dall'estratto di matrimonio allegato alla perizia.

## C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Essendo il compendio costituito da un'abitazione terra cielo, pertinenze, magazzino e terreni agricoli, di cui gli immobili sono atti alla loro conduzione, che fanno fisicamente parte della proprietà sino al limite dell'edificato, si rileva l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, in quanto il frazionamento avrebbe come conseguenza una riduzione del valore del compendio, creando inoltre servitù di passo. Si conclude pertanto che il compendio non è comodamente divisibile, e si propone la vendita in Lotto unico, certamente più appetibile sul mercato corrente.

---

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO UNICO

#### D.1.1. Proprietà

Secondo quanto risulta dai registri dell' *Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona, Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nel ventennio anteriore al 20/06/2023, data di notifica del pignoramento, si rilevano le seguenti formalità:

1. All'esecutato sig. \*\*\*\*\* gli immobili sono pervenuti per diritti pari a 1/1 di piena proprietà

a seguito atto di:                   SUCCESSIONE  
del:                                   26/09/2019 Rep. n. 270556/88888  
Trascritto a Verona il:           27/09/2019 nn.ri 38225/25940

In morte di \*\*\*\*\* , nato a V [REDACTED] C.F. \*\*\*\*\* , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Verona il 23/09/2019 nn. 37429/25394

2. A \*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] C.F. \*\*\*\*\* sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

a seguito atto di:                   ATTO DI COMPRAVENDITA  
del:                                   22/02/2002 Rep. n. 58466  
Notaio:                               GIUSEPPE TUCCI di Verona  
Trascritto a Verona il:           27/02/2002 nn.ri 7643-7644/5388-5389

Da [REDACTED] con  
sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

---

### D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio



CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA CHE



segue -->



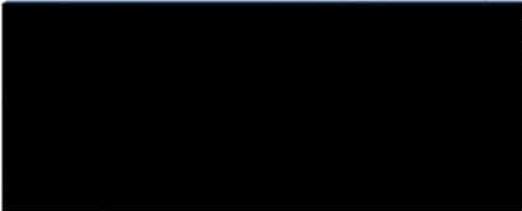
CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA CHE

--> continua



FAMIGLIA  
residente ai seguenti indirizzi:

VERONA, 05/10/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
Roberta Bertoldi



DIR. RISCOSSI euro  
ES  
N.CERT. 5372084

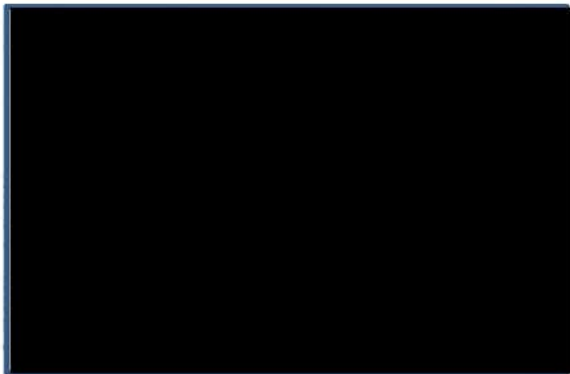
Ai sensi dell'art. 15, L. 12-11-2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

CERTIFICATO STORICO DI STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

CERTIFICA

risultare da questa anagrafe della popolazione residente,  
la seguente composizione della famiglia di:



VERONA, 05/10/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
Roberta Bertoldi



DIR. RISCOSSI euro  
ES  
N.CERT. 5372085

Al sensi dell'art. 15, L. 12-11-2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto  
agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



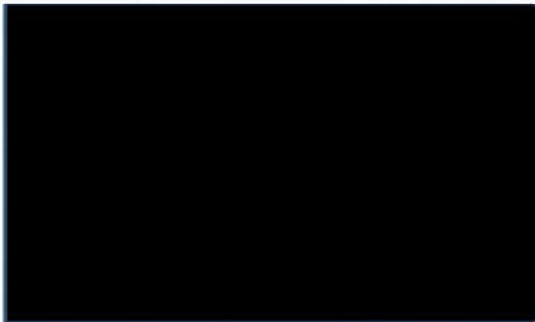
ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

atto n. 272 parte 2 serie A Uff. 1 anno 1965

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

in conformità alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE



HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

il [redacted] a VERONA

ANNOTAZIONI:

CON ATTO IN DATA 16/09/1977 N. 547 PARTE 2 SERIE C DELL'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI VERONA LA SPOSA HA SCELTO IL REGIME PATRIMONIALE AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 228 DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151.

IN DATA [redacted] IL TRIBUNALE DI VERONA HA OMOLOGATO LA SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI.

Verona, 10/10/2023

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE



Berni Faustina

*Berni Faustina*

Rilasciato in carta libera ai sensi dell'art. 7, n.5 legge 29.12.1990 n. 405.

Ai sensi dell'art. 15, L. 12.11.2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati Gestori di Pubblici Servizi.

---

### **D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Il compendio è sito nel Comune di Verona, in zona collinare a nord est del centro città, in via Contrada Vendri al civico 42/A. E' composto da un'unità abitativa, un magazzino, ristrutturati a partire dai primi anni duemila, e terreni agricoli, coltivati prevalentemente ad uliveto. Trattasi di unità abitativa terra-cielo di piano terra e primo, costituita da ampia cucina-pranzo, soggiorno e un bagno al piano terra, due camere e un bagno al piano primo. A sud, connesso tramite porticato, fabbricato di servizio-magazzino. A sud ovest dell'abitazione, terreni agricoli coltivati ad uliveto, di superficie pari a circa un ettaro e mezzo. Fanno parte della proprietà la quota parte di tutte le parti comuni in base all'art. 1117 del CC.

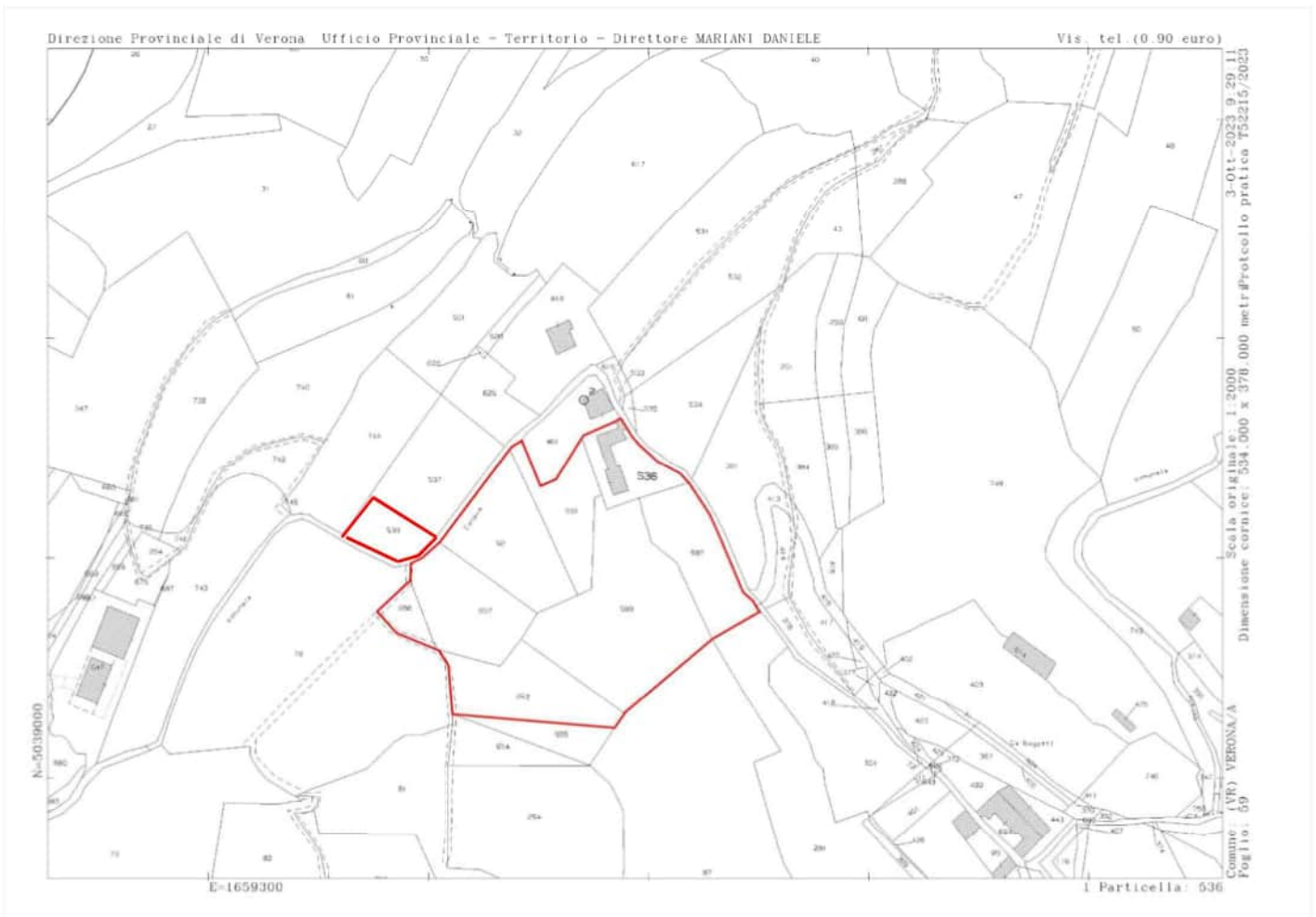
Al Catasto del Comune di Verona il compendio è così identificato:

C.F. del Comune di Verona - Via Contrada Vendri n. 42/A

- Fg. 59, part. 536, sub 1 (cat. A/7);
- Fg. 59, part. 536, sub 2 (cat. C/2)

C.T. del Comune di Verona

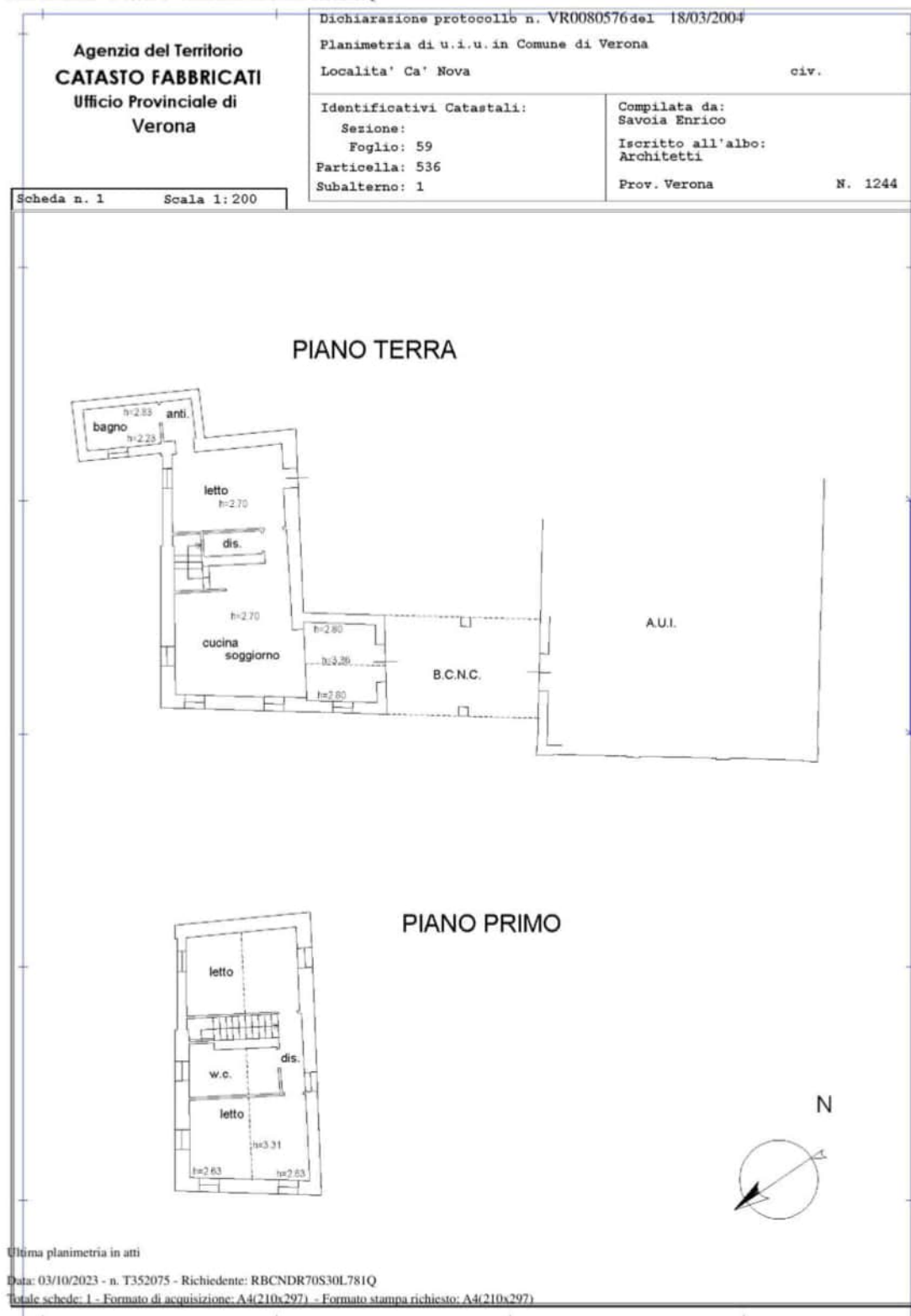
- Fg. 59, part. 52 (21 are 40 centiare);
- Fg. 59, part. 253 (18 are 89 centiare);
- Fg. 59, part. 538 (6 are 49 centiare)
- Fg. 59, part. 587 (17 are 30 centiare);
- Fg. 59, part. 589 (42 are 63 centiare);
- Fg. 59, part. 591 (12 are 66 centiare);
- Fg. 59, part. 656 (3 are 89 centiare);
- Fg. 59, part. 657 (18 are 85 centiare).



ESTRATTO DI MAPPA – contorno rosso definisce il compendio



Data: 03/10/2023 - n. T352075 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q

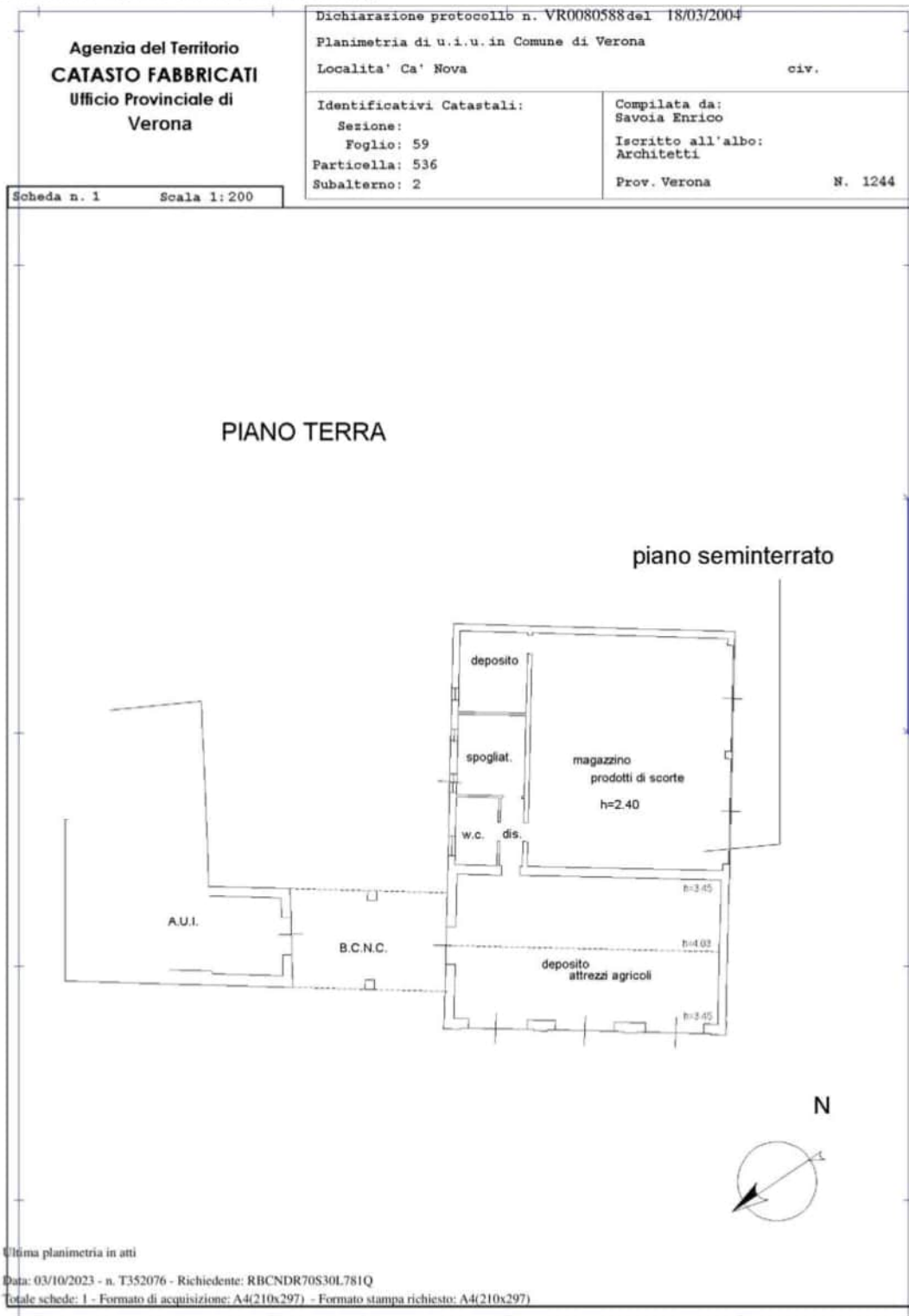


## PLANIMETRIA SUB 1

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 215/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Cristina CALOI

Data: 03/10/2023 - n. T352076 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



## PLANIMETRIA SUB 2

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

E.l. n. 215/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Cristina CALOI

---

Secondo quanto risulta dai registri del *Catasto Fabbricati – Ufficio del Territorio* al ventennio anteriore alla data del 20/06/2023, i beni venivano identificati attraverso i seguenti passaggi:

**CATASTO FABBRICATI**  
**Comune di Verona (VR)**

**Foglio 42 particella 536 sub 1 unità abitativa**

- a. COSTITUZIONE del 22/03/1994 in atti dal 12/05/1994 (n.2964.2/1994)  
Foglio 59, Particella 461, sub 2, Zona Cens. 3 – LOCALITA' CA' NOVA P T-1;
- b. CLASSAMENTO del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n.DI5001.866/1999)  
Foglio 59, Particella 461, sub 2, Zona Cens. 3, Cat. A/3 Classe 2, Cons. 2,5 Vani, Rendita Euro 200,13 L. 387.500 – LOCALITA' CA' NOVA P T-1;
- c. VARIAZIONE del 18/03/2004 Pratica n. VR0080576 in atti da 18/03/2004 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.5016.1/2004)  
Foglio 59, Particella 536, sub 1, Zona Cens. 3, Cat. A/7 Classe 2, Cons. 6.5 Vani, Rendita Euro 1.124,58 – LOCALITA' CA' NOVA P T-1;
- d. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2014 Pratica n.VR0005337 in atti dal 09/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3034.1/2014)  
Foglio 59, Particella 536, sub 1, Zona Cens. 3, Cat. A/7 Classe 2, Cons. 6.5 Vani, Rendita Euro 1.124,58 – CONTRADA VENDRI P T-1;
- e. VARIAZIONE del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DATI SUPERFICIE  
Foglio 59, Particella 536, sub 1, Zona Cens. 3, Cat. A/7 Classe 2, Cons. 6.5 Vani, Totale: 169 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 169 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.124,58 – CONTRADA VENDRI P T-1;

**Foglio 42 particella 536 sub 2 magazzino**

- a. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/03/2004 Pratica n. VR0080588 in atti dal 18/03/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1084.1/2004)

---

Foglio 59, Particella 536, sub 2, Zona Cens. 3, Cat. C/2 Classe 3, Cons. mq 181,00  
Rendita Euro 486,09 – LOCALITA' CA' NOVA P T;

b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/01/2014 Pratica n. VR0005338 in  
atti dal 09/01/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3035.1/2014)

Foglio 59, Particella 536, sub 2, Zona Cens. 3, Cat. C/2 Classe 3, Cons. mq  
181,00 Rendita Euro 486,09 – CONTRADA VENDRI P. T;

c. VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie

Foglio 59, Particella 536, sub 2, Zona Cens. 3, Cat. C/2 Classe 3, Cons. mq  
181,00, Superficie Catastale totale mq 209, Rendita Euro 486,09 – CONTRADA  
VENDRI P. T;

**Foglio 59 particella 52 terreno**

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974

Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie are 21,40, Reddito Domenicale € 7.18 £ 13.910  
Agrario € 3.87 £ 7.490;

**Foglio 59 particella 253 terreno**

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974

Qualità SEM. ARB., Classe 2, Superficie are 18,89, Reddito Domenicale € 16.58 £  
32.113 Agrario € 9.76 £ 18.890;

**Foglio 59 particella 538 terreno**

a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974

Foglio 59, Part. 249 Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie are 36.01, Reddito  
Domenicale £ 19.806 Agrario £ 10.803;

b. FRAZIONAMENTO DEL 30/08/1997 in atti dal 03/09/1997 (n. 2735.3/1997)

Foglio 59, Part. 504 Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie are 26.35, Reddito  
Domenicale £ 14.493 Agrario £ 7.905;

c. FRAZIONAMENTO DEL 10/09/2001 in atti dal 10/09/2001 (n. 8251.1/2001)

Foglio 59, Part. 504 Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie are 06.49, Reddito  
Domenicale £ 3.570 € 1,84 Agrario £ 1.947 € 1,01;



---

**Foglio 59 particella 587 terreno**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 10/04/1974  
Foglio 59, Part. 77 Qualità SEM. ARB., Classe 3, Superficie are 21.05, Reddito Domenicale £ 25.260 Agrario £ 19.945;
- b. FRAZIONAMENTO DEL 30/08/1997 in atti dal 03/09/1997 (n. 2735.2/1997)  
Foglio 59, Part. 502 Qualità SEM. ARB., Classe 3, Superficie are 19.81, Reddito Domenicale £ 23.772 Agrario £ 17.829;
- c. FRAZIONAMENTO DEL 09/03/2004 in atti dal 09/03/2004 (n. 8251.1/2001)  
Foglio 59, Part. 587 Qualità SEM. ARB., Classe 3, Superficie are 17.30, Reddito Domenicale € 10.72 Agrario € 8.04;

**Foglio 59 particella 589 terreno**

- a. FRAZIONAMENTO del 28/07/1997 in atti dal 29/07/1997 ATTO IN DEROGA (n. 2339.1/1997)  
Foglio 59, Part. 460 Qualità ULIVETO, Classe 2, Superficie are 67.95, Reddito Domenicale £ 37.373 Agrario £ 20.385;
- b. FRAZIONAMENTO del 30/08/1997 in atti dal 03/09/1997 (n.2735.4/1997)  
Foglio 59, Part. 506 Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie are 43.85, Reddito Domenicale £ 24.118 € 12.46 Agrario £ 13.155 € 6.79 ;  
FRAZIONAMENTO del 09/03/2004 Pratica n. VR0050959 in atti dal 09/03/2004 (n. 50959.1/2004)  
Foglio 59, Part. 589 Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie are 42.63, Reddito Domenicale € 12.11 Agrario € 6.60 ;

**Foglio 59 particella 591 terreno**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 10/04/1974 (n.4654.1/2003)  
Foglio 59, Particella 75, Qualità Classe ULIVETO 2, Superficie HA 68,09, Reddito Domenicale £ 37.450 Agrario £ 20.427
- b. FRAZIONAMENTO del 28/07/1997 in atti dal 29/07/1997 ATTO IN DEROGA (n. 2339.1/1997)  
Foglio 59, Particella 460, Qualità Classe ULIVETO 2, Superficie HA 67,95, Reddito Domenicale £ 37.373 Agrario £ 20.385

- 
- c. FRAZIONAMENTO del 30/08/1997 in atti dal 03/09/1997 (n. 2735.4/1997)  
Foglio 59, Particella 507, Qualità Classe ULIVETO 2, Superficie HA 24,10, Reddito Domenicale £ 13.255 Agrario £ 7.230
- d. FRAZIONAMENTO del 10/09/2001 Pratica n. 305992 in atti dal 10/09/2001 (n. 8251.1/2001)  
Foglio 59, Particella 540, Qualità Classe ULIVETO 2, Superficie HA 15,58, Reddito Domenicale £ 2.569 € 4.43 Agrario £ 4.674 € 2.41
- e. FRAZIONAMENTO del 09/03/2004 Pratica n. VR0050959 in atti dal 09/03/2004 (n. 50959.1/2004)  
Foglio 59, Particella 591, Qualità Classe ULIVETO 2, Superficie HA 12,66, Reddito Domenicale € 3.60 Agrario € 1.96

**Foglio 59 particella 656 terreno**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 10/04/1974  
Foglio 59, Particella 85, Qualità Classe VIGNETO 2, Superficie HA 22,74, Reddito Domenicale £ 55.439 € 27.60 Agrario £ 30.699 € 15.85
- b. FRAZIONAMENTO del 11/05/2016 Pratica VR0085229 in atti dal 11/05/2016 (n. 85229.1/2016)  
Foglio 59, Particella 656, Qualità Classe VIGNETO 2, Superficie HA 3,89, Reddito Domenicale € 4.72 Agrario € 2.71

**Foglio 59 particella 657 terreno**

- a. IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 10/04/1974  
Foglio 59, Particella 85, Qualità Classe VIGNETO 2, Superficie HA 22,74, Reddito Domenicale £ 55.439 € 27.60 Agrario £ 30.699 € 15.85
- b. FRAZIONAMENTO del 11/05/2016 Pratica VR0085229 in atti dal 11/05/2016 (n. 85229.1/2016)  
Foglio 59, Particella 657, Qualità Classe VIGNETO 2, Superficie HA 18.85, Reddito Domenicale € 22.88 Agrario € 13.14

Confini per il compendio:

a nord est e nord ovest con la pubblica via, a nord part. 461 altra proprietà, a sud est partt. 87 - 291 altra proprietà, a sud partt. 654-655 altra proprietà, a sud ovest part. 78 altra proprietà

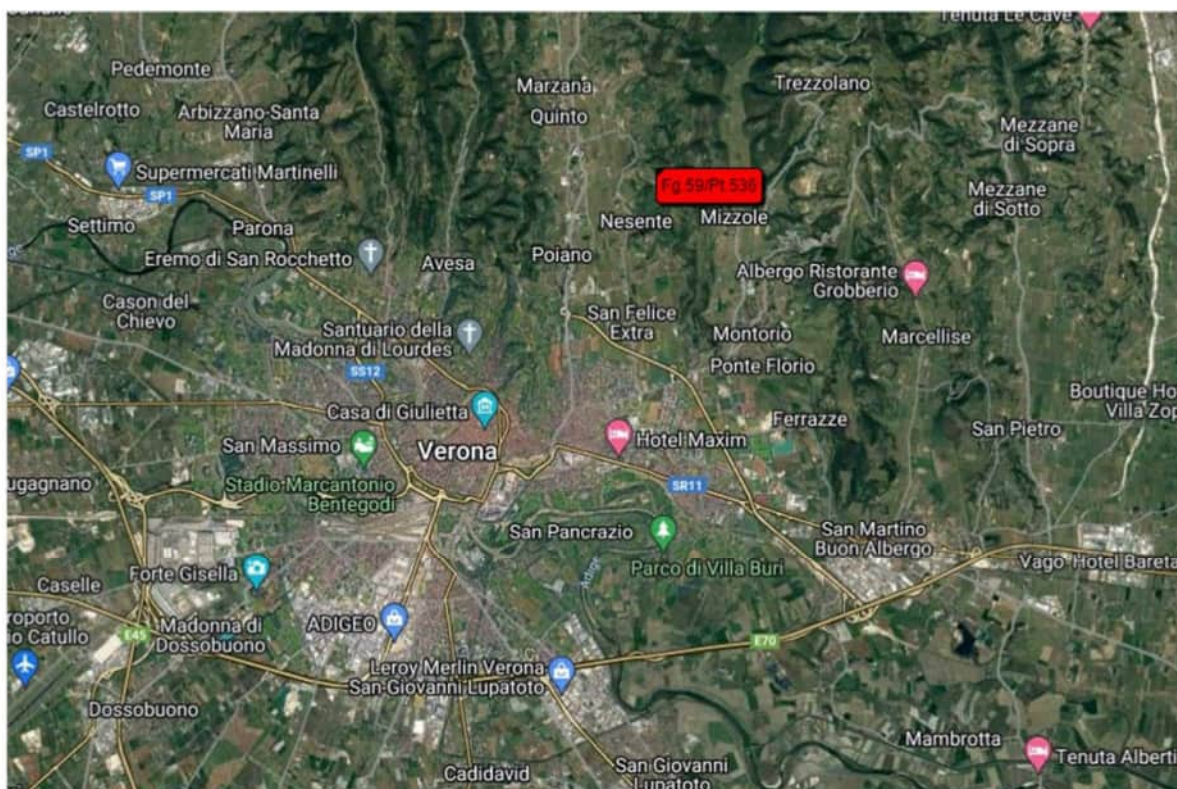
---

### D.1.3. Descrizione dei beni

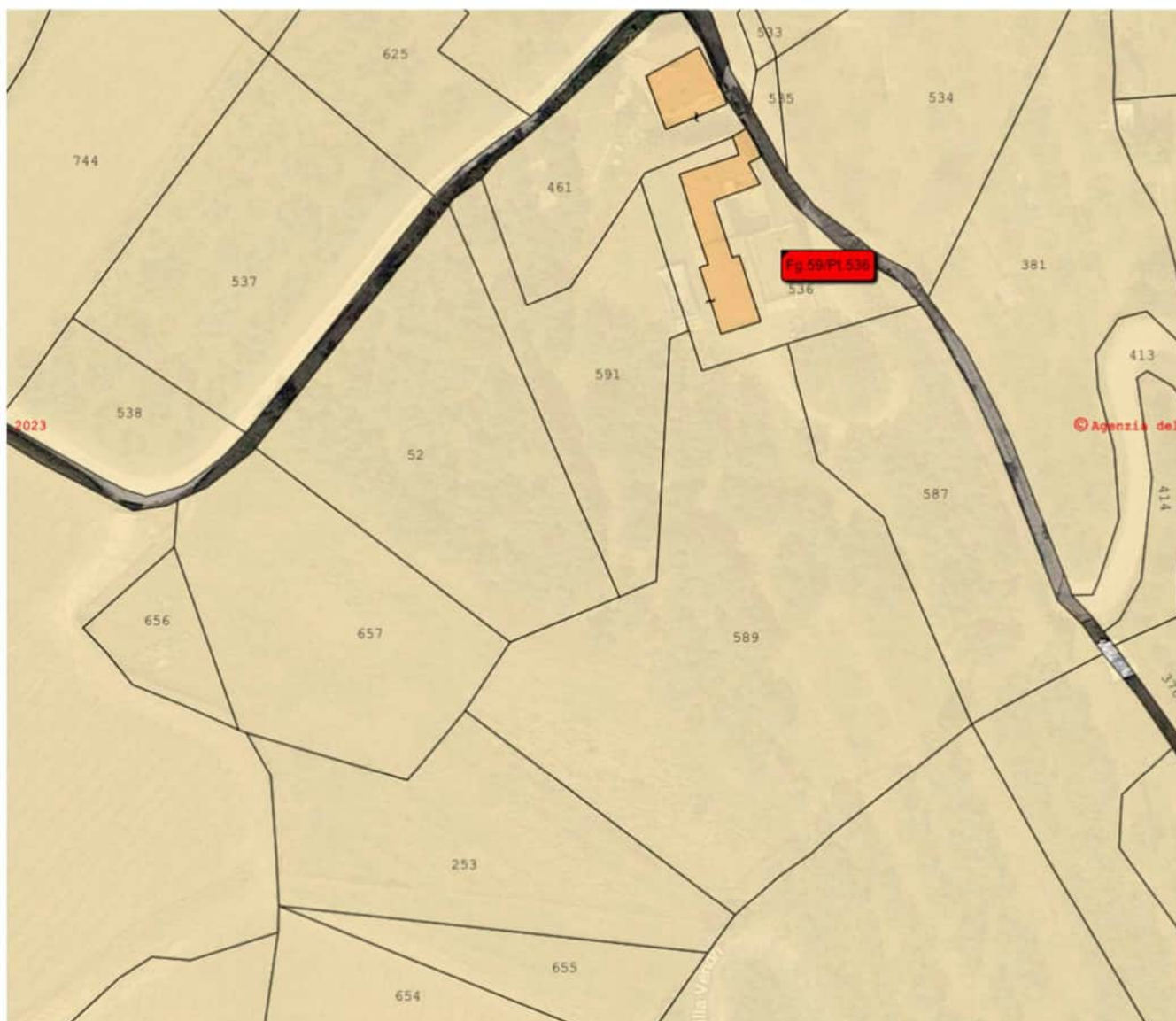
#### D.1.3.1. Contesto

Il compendio, sito nel Comune di Verona, si colloca a circa dieci chilometri, a nord est, dal centro della Città, in zona collinare compresa tra le frazioni di Nesente e Santa Maria in Stelle. Trattasi di territorio prevalentemente collinare agricolo, coltivato a vigneti e uliveti.

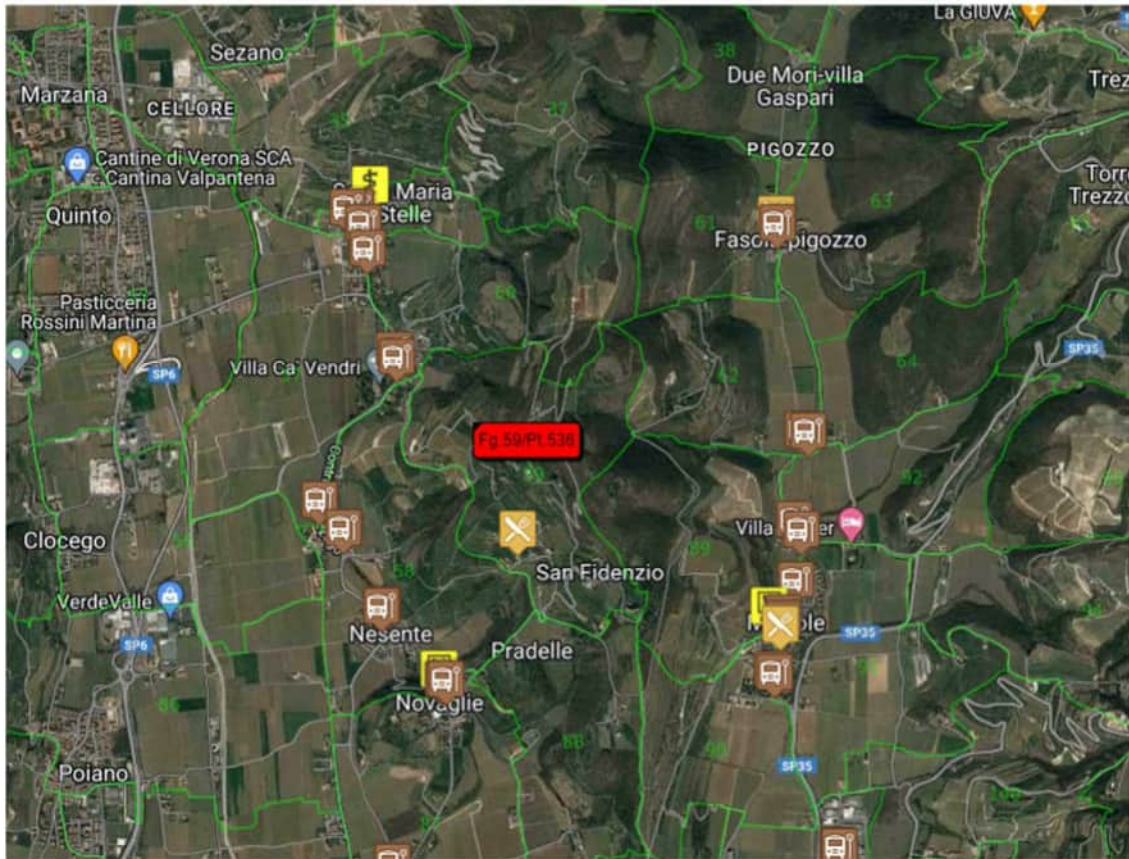
Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione e i principali servizi.



Individuazione del compendio rispetto al centro di Verona - Estratto da ForMaps



**Individuazione dei mappali 536-52-253-538-587-589-591-656-657 che costituiscono il compendio - Estratto da ForMaps**



**Individuazione dei servizi nel raggio di 2000 m Estratto da ForMaps**

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	2
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	3
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	26
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

Come si può notare, a circa due chilometri dal compendio si trova Nesente e Santa Maria in Stelle dove si collocano alcuni servizi e fermate delle linee di trasporto.

---

### D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Trattasi di unità abitativa, collocata all'interno di ampia proprietà collinare di terreni agricoli, terra cielo e connessa, tramite porticato, ad altro fabbricato ad uso magazzino, di origine rurale; il tutto ristrutturato nei primi anni duemila. Completano il compendio corte pertinenziale e terreni agricoli di superficie pari a circa un ettaro e mezzo. L'accesso avviene da via Contrada Vendri al civico 42/A. L'unità abitativa è così composta: al piano terra ampia cucina – pranzo, soggiorno e un bagno. Al piano primo, accessibile da scala interna, la zona notte di due camere da letto e un bagno.

A sud, connesso da portico chiuso da vetrate, si sviluppa ampio magazzino ad uso del fondo agricolo, ora utilizzato come spazio abitativo.

Completano il compendio, corte pertinenziale di superficie pari a 667 mq, e terreni coltivati a uliveto di superficie pari circa un ettaro e mezzo.

Lo stato di conservazione si può considerare buono.



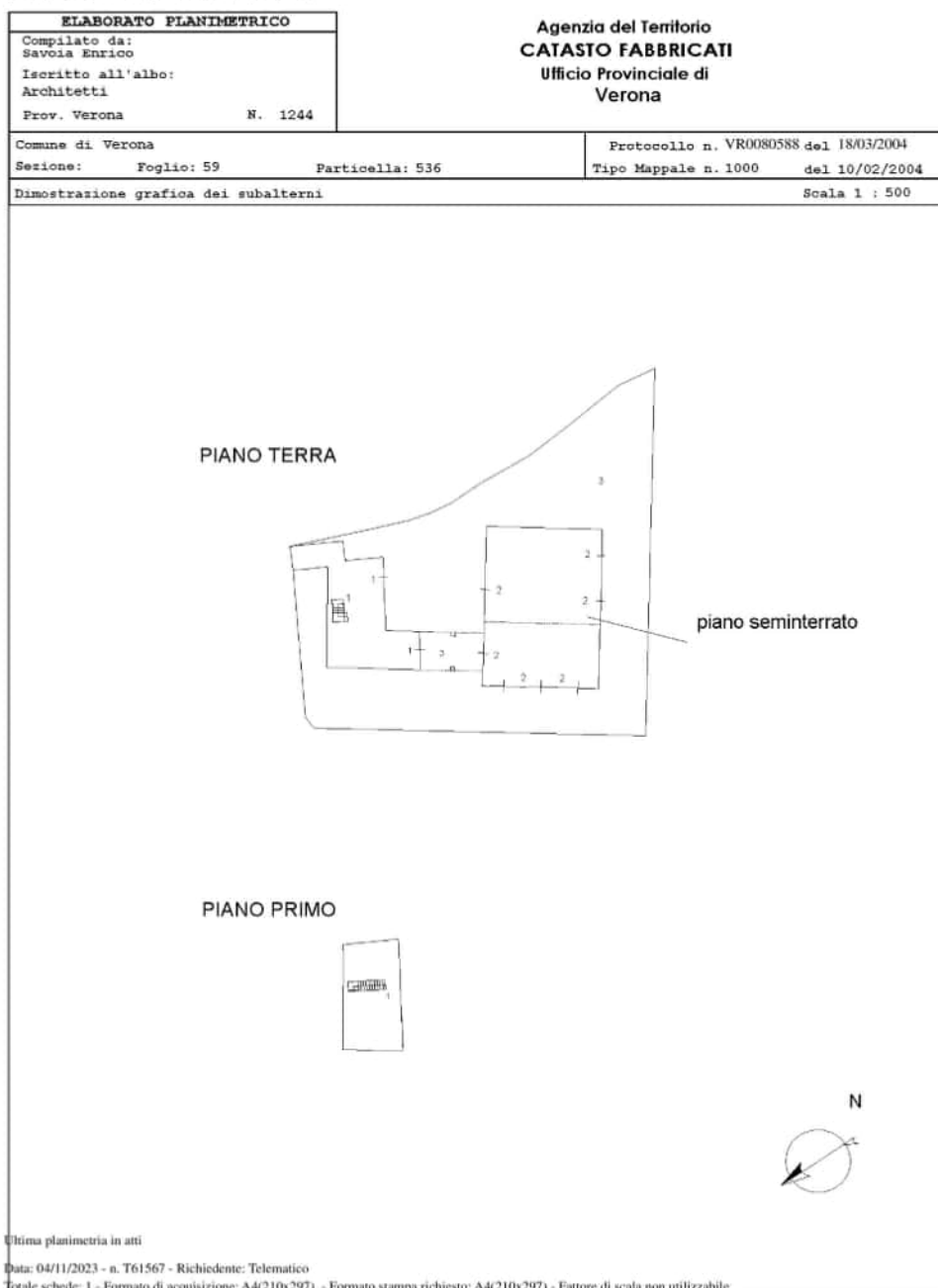


Il tutto, meglio visibile, nella allegata documentazione fotografica.

### D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Le pertinenze dell'immobile sono costituite da portico e corte pertinenziale identificati catastalmente al **sub 3** - Bene Comune non Censibile **ai subb 1 e 2**, come indicato nell'elaborato planimetrico sotto riportato.

Data: 04/11/2023 - n. T61567 - Richiedente: Telematico





#### D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

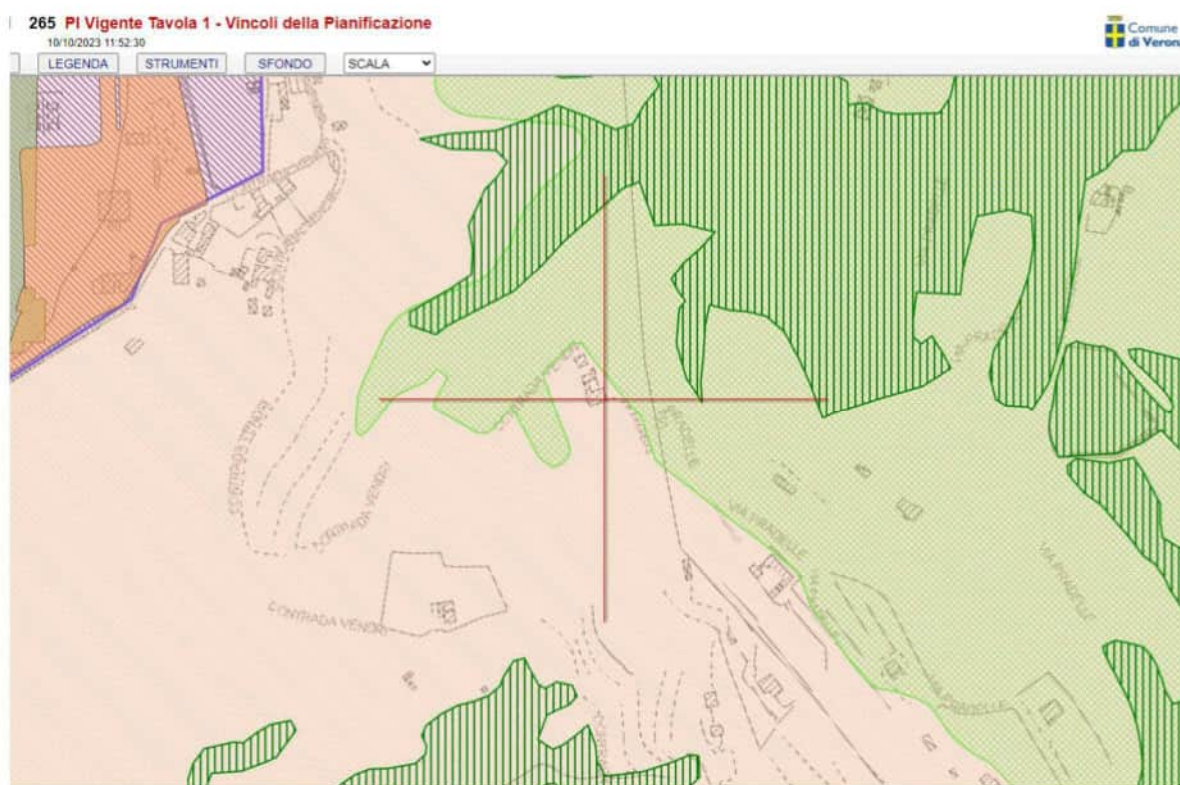
L'accesso pedonale e carrabile al compendio avviene dalla pubblica via Contrada Vendri al civico 42/A.

#### D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni oggetto della presente relazione sono identificati nel Piano degli Interventi (P.I.) Variante 29 del Comune di Verona approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 05/04/2022

In ZTO E Agricola e PARCO DELLE COLLINE VERONESI C.2

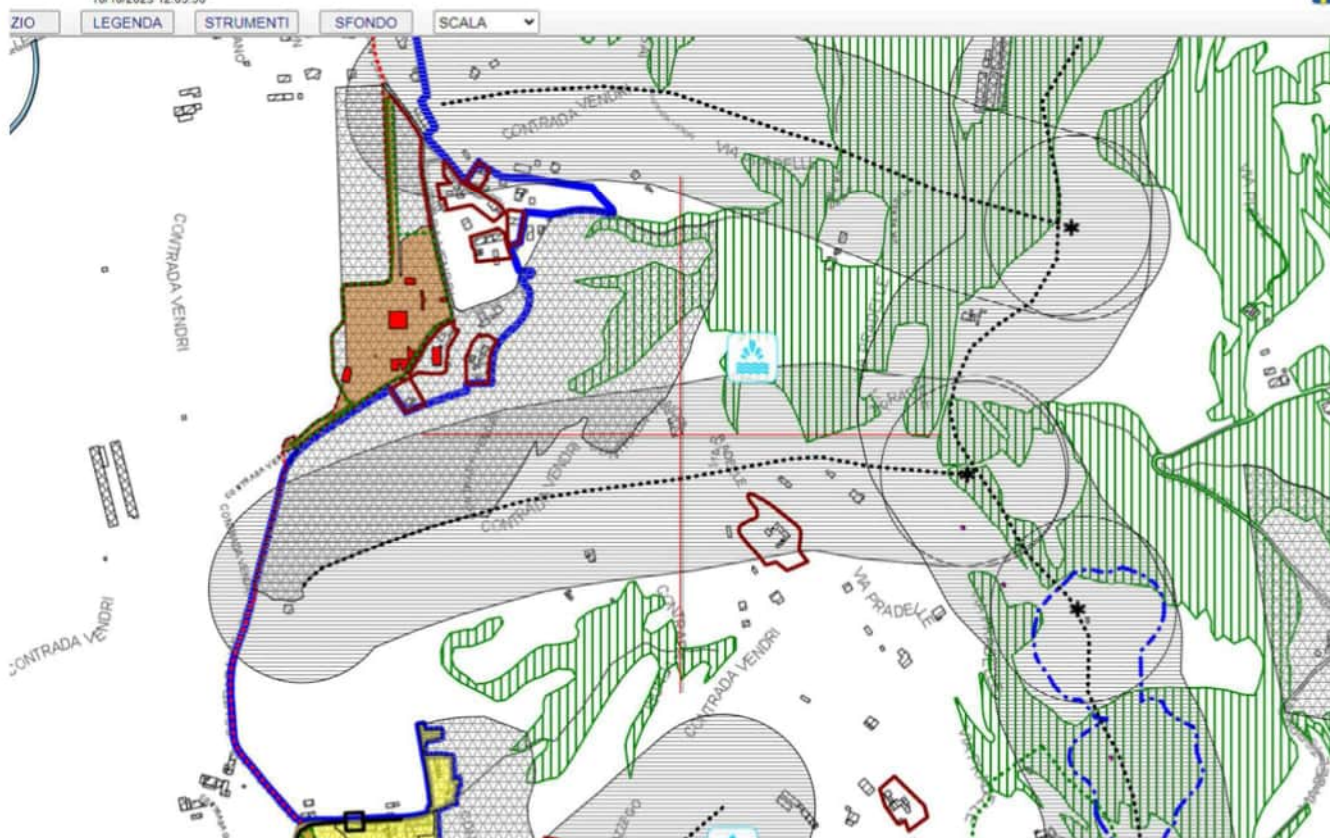
#### TAVOLA 1 VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE E PAESAGGISTICI ART. 27 NTO



## TAVOLA 2.1 TUTELA DEL PAESAGGIO ART. 57, 27 NTO

SIGI 263 PI Vigente Tavola 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio

10/10/2023 12:05:56



Livello: Piano degli Interventi  
Tavola 2.1 - Il Paesaggio  
Tutela del Paesaggio

### Norme Generali

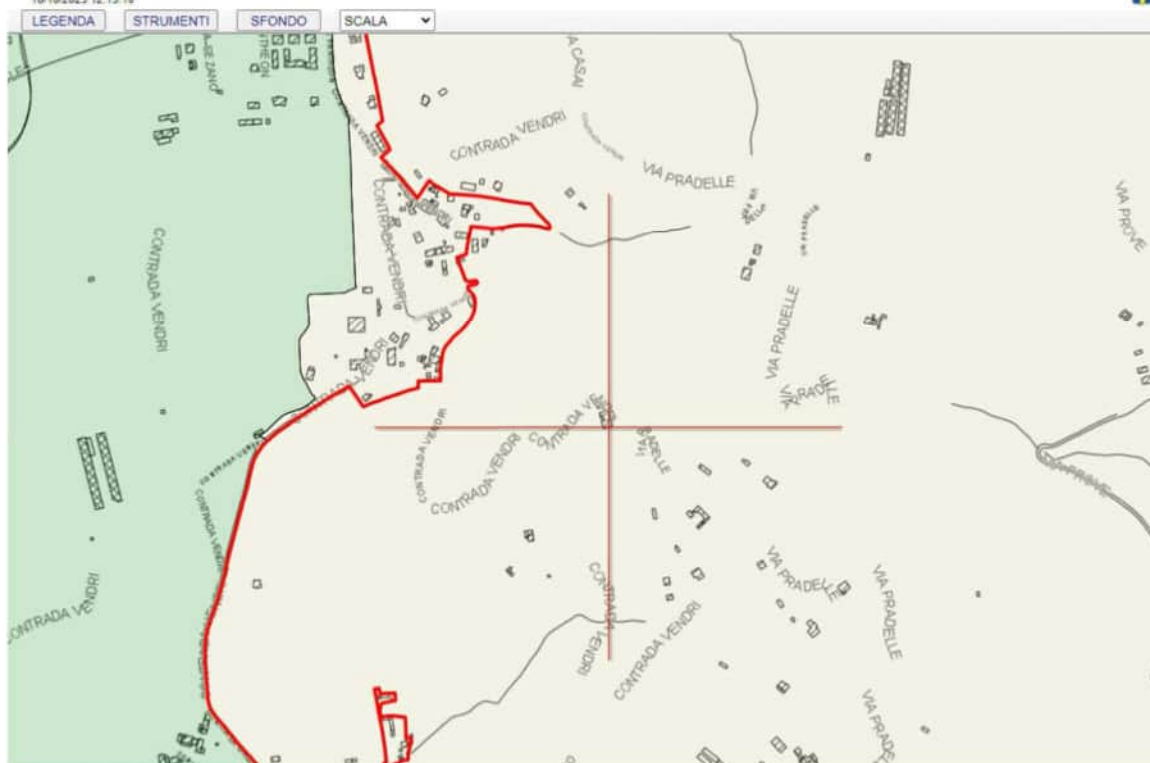
[Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali \(vedute\).](#)

Descrizione	ELEMENTI DI NATURA PAESAGGISTICO AMBIENTALE Buffer di 150 mt rispetto ai Crinali
PI NTO	Art. 57, 27

## TAVOLA 2.2 UNITA' DEL PAESAGGIO ART. 57

### 264 PI Vigente Tavola 2.2 - Il Paesaggio - Unità di Paesaggio

10/19/2023 12:13:19



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 2.2 - Il Paesaggio**  
**Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi**

**Norme Generali**

**[Art. 57 - Unità di Paesaggio.](#)**

Descrizione	Ambito per la formazione del Parco delle Colline Veronesi
PI NTO	Art. 57, 137

## TAVOLA 3.2 RETE ECOLOGICA ART. 61



**Livello: Piano degli Interventi**  
**Tavola 3.2 - Rete Ecologica - Zonizzazione**

**Norme Generali**

**[PI NTO in Allegato 3 - Prontuario per la qualità Architettonica](#)**

<b>Tema della Rete</b>	<b>Area di Connessione Naturalistica - Ambito delle Colline e Fondovalle</b>
<b>PI NTO</b>	<b><a href="#">ART_61</a></b>

## TAVOLA 4-5 REGOLATIVO OPERATIVO ART. 137



Livello: Piano degli Interventi  
Tavola 4 - Disciplina Regolativa  
Sistema dei Parchi e del Territorio Agricolo

Norme Generali

[Art. 13 - Usi del Territorio](#)

Sistema dei Parchi e del Territorio Agricolo	PARCO DELLE COLLINE VERONESI - C.2 Sub-Ambito di Tutela Naturalistica Ambientale e del Paesaggio Agrario di Pregio
ZTO del DM 1444/68	Zona "E"
PI NTO	<a href="#">ART 137</a>

## C.D.U. TERRENI



Pianificazione Urbanistica

Fasc. 06.02 /0759/ 2023

Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
Giusta Autorizzazione n° 3958/1982  
Agenzia Entrate - Uff. Territoriale VR2

**OGGETTO:** Certificazione urbanistica - Esente da bollo (art. 12, art. 21– all. B – DPR n. 642/72) per CTU. Ufficio del Registro di Verona.

Vista l'istanza manifestante urgenza presentata in data 03/10/2023 P.G. n° 362347, da REBECCHI ANDREA, finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n° 380 dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel Catasto di Verona al foglio 59 mapp. n° 536, 52, 253, 538, 587, 589, 591, 656, 657- -----;

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata;
- Rilevato che, ai sensi dell'art. 03 NTO/PI comma 1 *"Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT"* e comma 2 *"Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"*;

### SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi, l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

• nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 30. Vincolo idrogeologico – forestale (area A e parte B);
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
  - Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;

• nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio

- Art. 137. Ambito per la formazione del parco delle colline;
- **Art. 57. Elementi di natura paesaggistico ambientale**

Comune di Verona  
Pianificazione Urbanistica – Ufficio CDU  
Via Pallone n. 9 – 37121 Verona  
Tel. 045 8077420 Fax 045.8077511  
E-mail [pianificazione.territoriale@comune.verona.it](mailto:pianificazione.territoriale@comune.verona.it)  
Casella PEC [protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236  
CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24

- Art. 27. *Crinali*;
- **Art. 57. Elementi di natura storica**
- Art. 57. *Paesaggio storico*;
- Art. 57. *Contesto figurativo delle ville / corti / edifici storici nel paesaggio aperto (solo area A)*;

Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità che dovranno essere rilevate in fatto e in relazione allo stato dei luoghi, derivanti dalle seguenti NTO:  
*art. 57 – c. 57 cime e crinali*

- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
- Art. 57. *Unità di paesaggio*:
  - 4 - *Versanti collinari lessinei*;
- Art. 137. *Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi*;
- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti
- Art. 64. *Ambito dei parchi*;
- *Temi della rete ecologica*:
- Art. 61. *Area di connessione naturalistica – ambito delle colline e fondovalle*;

Si richiamano le limitazioni alla trasformabilità che dovranno essere rilevate in fatto e in relazione allo stato dei luoghi, derivanti dalle seguenti NTO:  
*art. 58 – Rete ecologica.*

- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa
- SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO**

**Ambiti per la formazione dei parchi:**

- Art. 137. *Parco delle colline Veronesi - Sub ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio*;

**SISTEMA INSEDIATIVO**

**Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici**

- Art. 26. *Fasce di rispetto stradale (area A e parte B)*;

**Comune di Verona**  
Pianificazione Urbanistica – Ufficio CDU  
Via Pallone n. 9 – 37121 Verona  
Tel. 045 8077420 Fax 045 8077511  
E-mail [pianificazione\\_territoriale@comune.verona.it](mailto:pianificazione_territoriale@comune.verona.it)  
Casella PEC [protocollo\\_informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo_informatico@pec.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236  
**CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24**

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: *57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.*

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15).

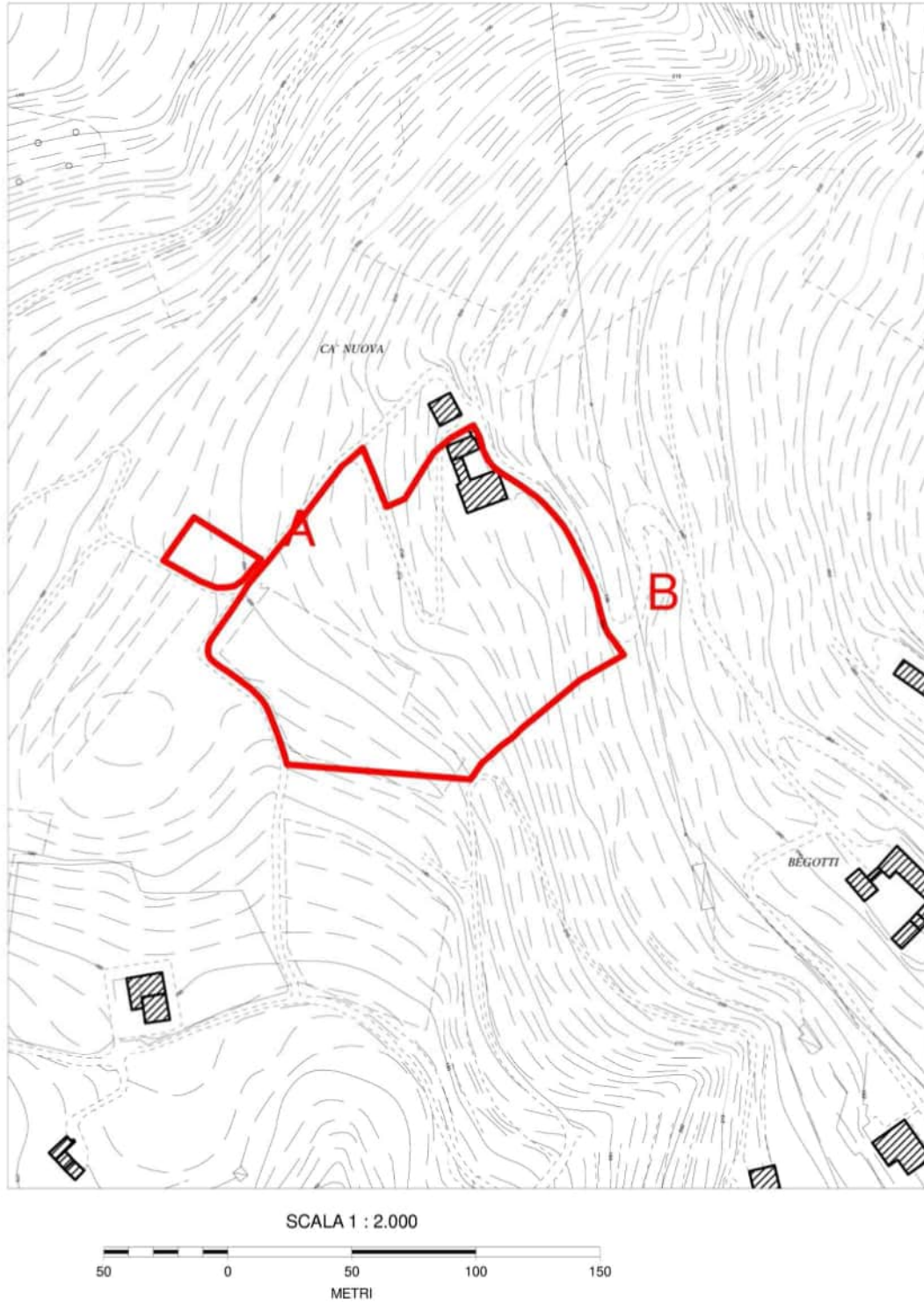
Verona 04/10/2023

**Il Funzionario Delegato**  
Dott. Ernesto Caneva

**Comune di Verona**  
Pianificazione Urbanistica – Ufficio CDU  
Via Pallone n. 9 – 37121 Verona  
Tel. 045 8077420 Fax 045 8077511  
E-mail [pianificazione.territoriale@comune.verona.it](mailto:pianificazione.territoriale@comune.verona.it)  
Casella PEC [protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236  
**CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24**



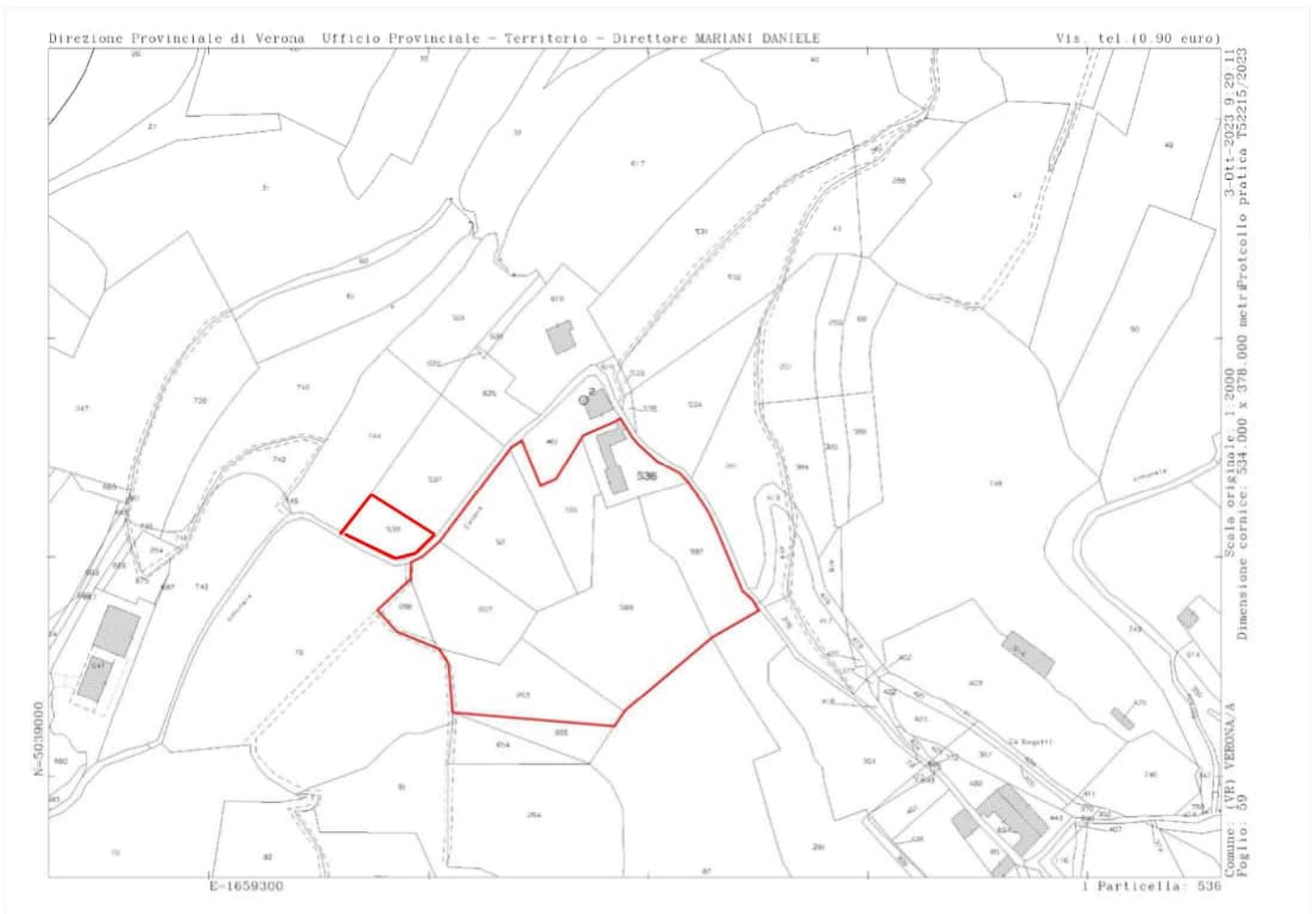
# Cartografia per CDU



### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione di alcune difformità riguardanti la chiusura del portico con infissi vetrati e mancanza di una porta di accesso al magazzino. Le planimetrie potranno essere aggiornate, in seguito a sanatoria ambientale con accertamento di compatibilità paesaggistica.



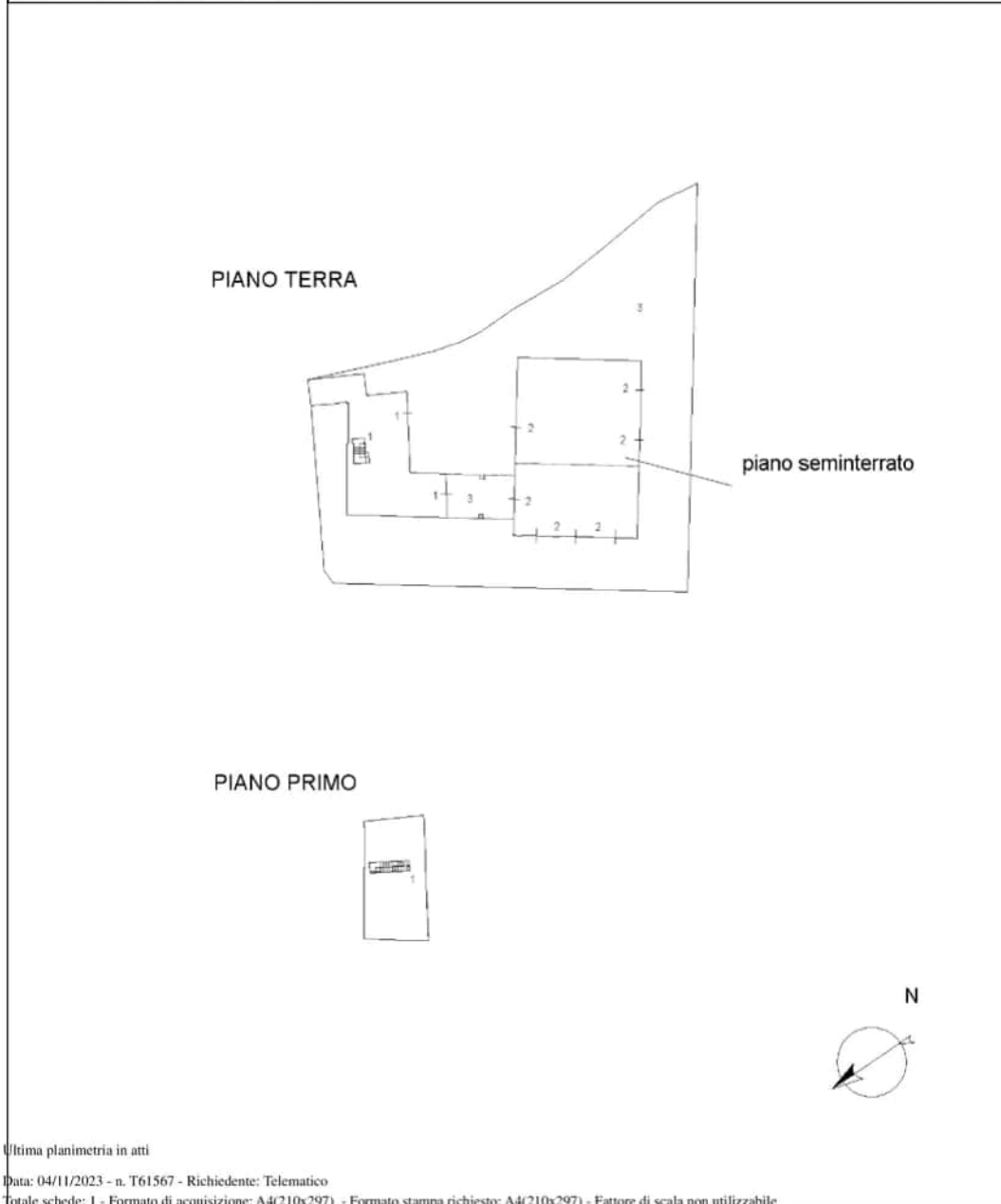
Estratto di mappa

Data: 04/11/2023 - n. T61567 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Savoia Enrico
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Verona	N. 1244

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

Comune di Verona	Protocollo n. VR0080588 del 18/03/2004
Sezione: Foglio: 59 Particella: 536	Tipo Mappale n. 1000 del 10/02/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



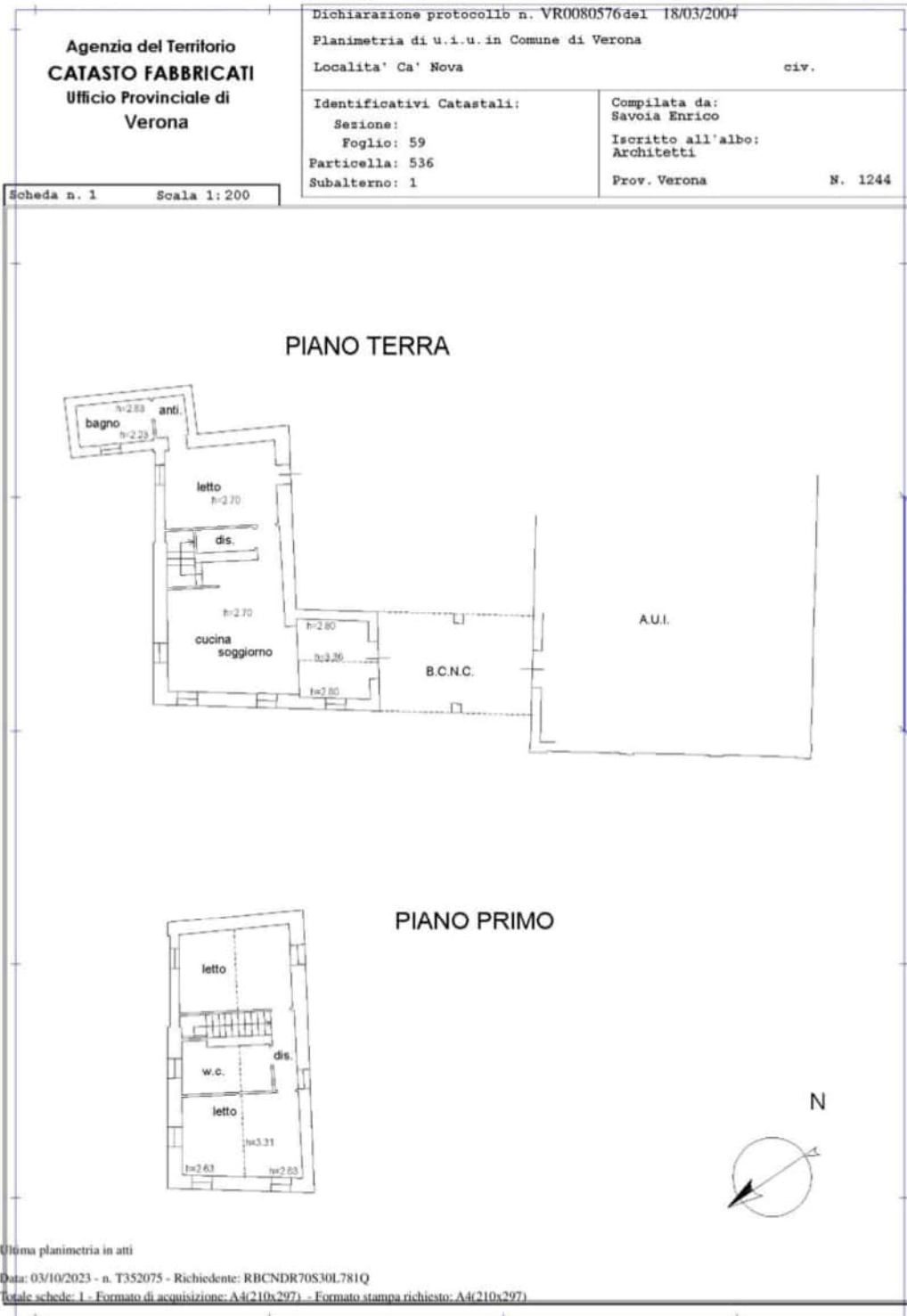
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2023 - Comune di VERONA(L.781) - < Foglio 59 Particella 536 >

## Elaborato planimetrico

Tribunale di Verona:  
Giudice:  
Esperto stimatore:  
Custode:

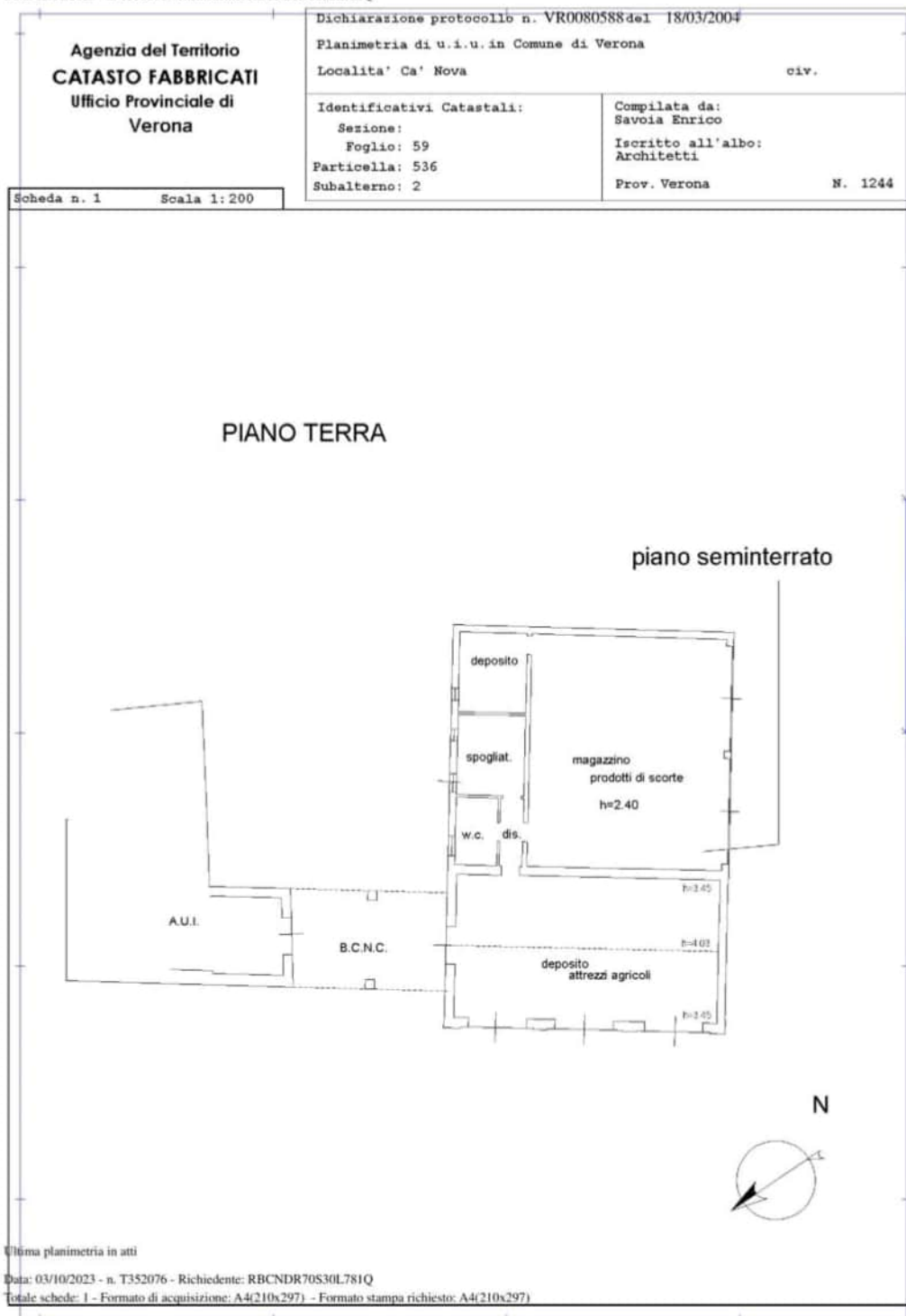
E.I. n. 215/2023 R.E.  
dott.ssa Paola Salmaso  
arch. Andrea REBECCHI  
avv. Cristina CALOI

Data: 03/10/2023 - n. T352075 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



Planimetria Sub 1

Data: 03/10/2023 - n. T352076 - Richiedente: RBCNDR70S30L781Q



Planimetria sub 2

---

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di compendio rurale, che negli anni duemila è stato ristrutturato e convertito, in parte, in residenza; è stato inoltre ampliato l'annesso rustico sul lato sud est.

Con Pratica 0490934 del 12/10/2023 al Comune di Verona, per accesso agli atti, il sottoscritto ha estratto gli stati autorizzati:

- Concessione Edilizia 7022/2002
- Permesso di Costruire 284/2003
- Certificato di Agibilità 58702 del 2004

di cui si allegano copie alla presente perizia.

L'attuale destinazione risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica allegata ai permessi edilizi, si rilevano le seguenti difformità:

1. il magazzino agricolo, sul fronte est, presenta una sola apertura basculante sul lato sinistro del fronte; nel progetto era presente una seconda apertura, speculare, sul lato destro del fronte est, che è stata tamponata;
2. sullo stesso lato è stata realizzata una pensilina in legno;
3. il portico agricolo, di connessione tra l'abitazione e l'annesso rustico, è stato chiuso da serramenti vetrati scorrevoli;
4. L'annesso rustico, deposito attrezzi, è stato convertito in abitazione.

Per regolarizzare le posizioni 1-2-3 a livello urbanistico edilizio e ambientale, si rende necessario pratica in sanatoria con accertamento di compatibilità paesaggistica.

---

La posizione 4, comporta un aumento volumetrico residenziale. Il *limite massimo previsto per ampliamento di 800 mc comprensivi dell'esistente*, (art. 44, co. 5 l.r. Veneto 11/2004, nel testo attualmente vigente come novellato dall'art. 34, co. 1 l.r. Veneto 3/2013), non è applicabile, in quanto in contrasto con l'art. 137 delle NTO del Piano degli Interventi, che inserisce il compendio in zona C.2 PARCO DELLE COLLINE VERONESI.

Anche a seguito di confronto, con il tecnico istruttore del SUAP del Comune di Verona, che conferma quanto sopra indicato, si conclude che, l'attuale utilizzo del magazzino ad abitazione non è consentito, né sanabile.

---

## D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

### D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo del 13/10/2023, risultavano arredati e occupati, sine titolo, dalla sig.ra Camilla Bonometti che vi abita insieme alla figlia minore, al compagno e al di lei padre. La sig.ra Bonometti, insieme al padre custodisce la proprietà e si occupa della conduzione del fondo agricolo.

### D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non si rilevano condizioni di opponibilità. Non sussistono contratti di affitto per i beni pignorati, come risultante dalla risposta della A.E. alla richiesta del sottoscritto in data 10/10/2023



Andrea Rebecchi  
andrea.rebecchi@archiworldpec.it

Oggetto: **Esecuzione immobiliare 215/2023**

In risposta alla sua richiesta del 10.10.2023 prot. 226040 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.

Cordiali saluti.

**IL CAPO TEAM 1 (\*)**  
**Francesco Macheda**  
*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
Daniele Mariani*

Rif.: Macheda Francesco  
✉ [francesco.macheda@agenziaentrate.it](mailto:francesco.macheda@agenziaentrate.it)  
☎ Tel. 0458496789



---

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

### D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie: costi per la cancellazione Tassa ipotecaria € 35,00  
costi per la cancellazione Imposta di bollo € 59,00

Ipotecche giudiziali: le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva;

Trascrizioni/Pignoramenti: costi per la cancellazione saranno di € 299,00

In base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona Territorio, relativamente ai cespiti in oggetto, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 4 agosto 2009 – ai nn. 16945 R.G. e 3487 R.P. nascente da IPOTECA VOLONTARIA con atto del 16/04/2009 notaio Cassano Nicola di Padova rep 179089

A favore:

CASSA PADANA DI RIPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede in Padova, Codice fiscale 02089931204

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] [REDACTED]

ipoteca euro 3.000.000,00

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- ISCRIZIONE del 29 luglio 2010 – ai nn. 30578 R.G. e 6833 R.P.  
IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di apertura di credito con atto del 23/07/2010 notaio Pasquale Mattarese di Milano rep 120406

A favore:

BANCA PROFILO S.P.A. con sede in Milano, Codice fiscale 09108700155

---

Contro:

debitore ipotecario \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a [REDACTED] il [REDACTED], terzo datore di ipoteca \*\*\*\*\* nato a [REDACTED]

ipoteca euro 3.049.000,00

Annotazione n. 4736 del 12/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- TRASCRIZIONE in data 09/02/2022 – ai nn. 4248 R.G. e 3051 R.P. ATTO ESECUTIVO nascente da SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Verona in data 12/01/2022 Rep. numero 8359

A favore:

\*\*\*\*\* [REDACTED] per la quota di 1/3

\*\*\*\*\* [REDACTED] per la quota di 1/3

\*\*\*\*\* [REDACTED] per la quota di 1/3

Contro:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a [REDACTED] il [REDACTED]

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- ISCRIZIONE in data 14/03/2023 – ai nn. 9776 R.G. e 1417 R.P.  
IPOTECA GIUDIZIALE di euro 220.000,00 in data 13/02/2023 Rep. numero 2014 del Tribunale di Verona

A favore:

\*\*\*\*\* nato a [REDACTED]

Contro:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a [REDACTED]

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

---

---

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- ISCRIZIONE in data 14/03/2023 – ai nn. 9776 R.G. e 1418 R.P.  
IPOTECA GIUDIZIALE di euro 85.000,00 in data 13/02/2023 Rep. numero 2014 del Tribunale di Verona

A favore:

\*\*\*\*\* nato a [REDACTED]

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] il [REDACTED]

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- ISCRIZIONE in data 14/03/2023 – ai nn. 9776 R.G. e 1419 R.P.  
IPOTECA GIUDIZIALE di euro 6.000,00 in data 13/02/2023 Rep. numero 2014 del Tribunale di Verona

A favore:

\*\*\*\*\* nato a [REDACTED]

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] il [REDACTED]

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

- TRASCRIZIONE in data 03/08/2023 – ai nn. 32735 R.G. e 24548 R.P.  
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 20/06/2023 Rep. numero 4510 dell'Ufficiale Giudiziario di Verona

A favore:

---

\*\*\*\*\* nato a [REDACTED] C.F. \*\*\*\*\*, per la  
quota di 1/3

\*\*\*\*\* nata a [REDACTED]  
per la quota di 1/3

\*\*\*\*\* nato a [REDACTED], C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di  
1/3

Contro:

\*\*\*\*\* , nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. \*\*\*\*\*, per la quota 1/1  
di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura

COMUNICAZIONI: Non sono presenti comunicazioni

RETTIFICHE: Non sono presenti rettifiche

FORMALITA' SUCCESSIVE: Non sono presenti formalità successive.

---

### **D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Convenzioni matrimoniali: nessuna;

- Atti di asservimento urbanistico:

TRASCRIZIONE in data 21/10/2003 ai nn. 43843/28239

COSTITUZIONE DI SERVITU'VINCOLO L'USO ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. del 05/03/1985 n. 24 a tutela dell'edificabilità delle zone agricole, stipulato con il Comune di Verona in data 16/10/1983 Rep. 59910, Notaio Giuseppe Tucci di Verona,

a carico dei mappali 502 (attuale 587), 503 (attuale 536), 506 (attuale 589), 540 (attuale 591).

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

---

### **D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Non si rilevano ulteriori oneri giuridici opponibili alla procedura.

---

#### **D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Non sono presenti diritti di prelazione per i beni oggetto della presente Esecuzione immobiliare.

#### **D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono parte di condominio.

#### **D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa.

---

#### **D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di fabbricato edificato in assenza edilizia convenzionata.

#### **D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale**

Non sono state pignorate quote indivise



---

## **D.1.13. Valutazione del lotto**

### **D.1.13.1. Consistenza**

Trattasi di unità abitativa, collocata all'interno di ampia proprietà di terreni agricoli, terra cielo e connessa, tramite porticato, ad altro fabbricato ad uso magazzino di origine rurale; il tutto ristrutturato nei primi anni duemila. Completano il compendio corte pertinenziale e terreni agricoli di superficie pari a circa un ettaro e mezzo. L'accesso avviene da via Contrada Vendri al civico 42/A. L'unità abitativa, si superficie commerciale pari a mq 163,00, è così composta: al piano terra da ampia cucina-pranzo, soggiorno e un bagno; al piano primo, accessibile da scala interna, la zona notte di due camere da letto e un bagno.

A sud, connesso da portico chiuso da vetrate, si sviluppa ampio locale assentito come magazzino, di superficie commerciale pari a mq 112,00, ad uso del fondo agricolo, utilizzato ad uso abitativo.

Completano il compendio, aree scoperte di superficie pari a 667 mq, e terreni coltivati a uliveto di superficie pari circa un ettaro e mezzo.

Lo stato di conservazione si può considerare buono, con buone finiture dell'epoca di costruzione e ben conservato.

---

### Tabella delle caratteristiche strutturali

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
strutture verticali	misto	Setti murari	-	assente
solai	legno		-	assente

### Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
superfici esterne	Intonaco e tinteggiatura		buone	
infissi esterni	in legno	A battente	buone	
oscuramenti	legno	ante ad oscuro	mediocri	
muri interni	laterizio	muratura portante/tramezze	buone	
pavimentazione interna	gres	piastrelle	buone	
rivestimenti bagni	gres	piastrelle	buone	
pavimenti camere	legno	parquet	buone	
terrazzi	-	-	-	

Gli impianti sono presenti sottotraccia; non sono state reperite le certificazioni relative. L'impianto idrosanitario-riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia, impianto radiante a pavimento e stufa a pellet. L'impianto fognario non è collegato alla rete fognaria comunale; presente fossa biologica in corte.

Gli impianti elettrici dovranno essere verificati in base al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

---

### Tabella delle caratteristiche impiantistiche

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>antenna televisivo</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>citofonico</i>	<i>presente</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>gas</i>	<i>presente</i>	<i>metano</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>elettrico</i>	<i>sottotraccia</i>	<i>elettrica</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>idrico sanitario</i>	<i>caldaia</i>	<i>gas</i>	<i>n.r.</i>	<i>n.d.</i>
<i>fognatura</i>	<i>Fossa biologica</i>		<i>n.r.</i>	-

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Verona - Edilizia Privata.

---

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

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

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno raggugliate con i coefficienti di riduzione.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie commerciale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

### **D.1.13.3. Stima**

La presente stima prende in considerazione l'unità abitativa e gli accessori secondo le misurazioni effettuate durante il sopralluogo per determinare le superfici reali, adeguate con i coefficienti di ragguglio al fine di stabilire una oggettiva superficie commerciale del compendio dei beni

**Tabella di calcolo della superficie commerciale:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>SUB 1 RESIDENZA</b>				
<b>piano terra</b>				
Cucina - pranzo - vano scale	63,64	49,27	1,00	63,64
soggiorno	24,05	17,42	1,00	24,05
antibagno	5,44	3,14	1,00	5,44
bagno	8,77	4,92	1,00	8,77
<b>piano primo</b>				
camera	23,87	16,82	1,00	23,87
bagno	11,00	8,87	1,00	11,00
camera	25,77	18,21	1,00	25,77
<b>SUB 2 ANNESSO RUSTICO</b>				
<b>piano terra</b>				
deposito	81,00	69,95	0,50	40,50
bagno	6,48	5,00	0,50	3,24
disimpegno	3,88	2,97	0,50	1,94
lavanderia C.T.	11,55	9,74	0,50	5,78
deposito	11,33	8,92	0,50	5,67
magazzino	90,50	81,56	0,50	45,25
<b>SUB 3</b>				
aree scoperte	667,00		0,10	66,70
portico	29,00		0,35	10,15
<b>Totale superficie commerciale arrotondata</b>			<b>mq</b>	<b>342,00</b>

Si riporta, a solo titolo informativo, quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate, riferite al primo semestre 2023:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Suburbana/POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1750	L	6	7,5	L
Box	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per la medesima tipologia, non trova riferimenti in banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, verificato l'andamento immobiliare della zona, la posizione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, e dopo aver consultato alcuni operatori del settore, si ritiene di dover ponderare il valore espresso dall'Osservatorio Immobiliare al fine di stabilire un valore realistico del bene, in normale stato di conservazione, al quale applicare le dovute riduzioni.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 1.300,00/mq

---

Tutto quanto sopra esposto conduce al seguente valore di stima, in normale stato di conservazione:

Valore 1: mq 342 x 1.300,00€/mq = € 444.600,00  
(euro quattrocentoquarantaquattromilaeseicento/00)

#### **D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Essendo il Lotto formato parte da

1. unità abitativa e pertinenze
2. terreni agricoli

si provvede alla valutazione distinta, come di seguito riportato nel dettaglio:

##### **1. Unità abitativa e pertinenze:**

Valutazione ponderata (mq 342,00 x € 1.300,00)	€ 444.600,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 44.460,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 10%	€ 44.460,00
c) Sanatoria, comprensiva di sanzioni e spese tecniche	€ 25.000,00
d) Regolarizzazioni catastali, eseguite in sede di perizia	€ 1.500,00
e) Oneri giuridici gravanti	€ 786,00
<b>TOTALE 1. arrotondato</b>	<b>€ 328.000,00</b>

#### **D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 328.000,00**  
(valutazione di stima ponderata pari a € 959,00/mq)

Per le seguenti quote:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per quota di 1/1 di piena proprietà

---

## 2. Terreni agricoli:



Estratto di mappa - Individuazione dei mappali pignorati:

52-253-538-587-589-591-656-657

### **Criteria di stima**

Per la stima di valore unitario attribuibile alla consistenza del terreno in oggetto si è fatto riferimento a fonti statistiche e caratteristiche intrinseche del compendio quali fertilità (terreni ben coltivati), accesso comodo, forma regolare, ubicazione e ampiezza.

In particolare *l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Osservatorio Immobiliare*, mette a disposizione semestralmente le tabelle dei VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) per le varie e specifiche zone omogenee e alle differenti tipologie di coltivazione della Provincia di Verona.



---

Da detta fonte si estraggono i seguenti dati oggettivi:

AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO, OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Valori Agricoli Medi della provincia di Verona (VAM) – Annualità 2021–  
Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n. - del 19/01/0022 n.

- del 01/01/0070

Sul portale della Provincia di Verona non sono presenti i Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 pertanto si è fatto riferimento agli ultimi valori pubblicati.

Sulla scorta dei valori risultanti si assegnerà infine come valutazione ponderale un valore di mercato "a corpo", come risultanza della consistenza in termini di superficie catastale moltiplicata per un prezzo unitario rappresentativo delle precedenti indagini e considerazioni ed ulteriori eventuali ponderazioni di arrotondamento per lo specifico caso.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile per la presente perizia di stima, si terrà conto di aspetti intrinseci ed estrinseci del compendio e del raffronto con immobili di medesima tipologia in vendita nella zona di riferimento. Il compendio si colloca entro zona a totale destinazione agricola, sita a sud del centro abitato di Villa Bartolomea, che presenta campi attivi e ben coltivati. Anche i beni oggetto di pignoramento risultano in linea con quanto sopra descritto. Malgrado ciò è necessario, nella stima, tenere conto della condizione di vendita forzata, e degli eventuali oneri di frazionamento catastale.

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro:

**a) PART. 52 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: ULIVETO VAM = €/Ha 83.960,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

ULIVETO 1 Consistenza Ha 00.21.40 dato da:

FG 59 Mapp. 52 Ha 00.21.40 VAM = €/Ettaro 83.960,00\*0.2140 = € 17.967,44

VALORE PONDERATO PARI A € 75.700,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 17.967,44

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 1.796,74

**VALORE (arrotondato) € 16.200,00+**

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

---

**b) PART. 253 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: SEMINATIVO VAM = €/Ha 39.880,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

SEMINATIVO 2 Consistenza Ha 00.18.89 dato da:

FG 59 Mapp. 253 Ha 00.18.89 VAM = €/Ettaro 39.880,00\*0.1889 = € 7.533,33

VALORE PONDERATO PARI A € 36.000,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 7.533,33

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 753,33

**VALORE (arrotondato) € 6.800,00+**

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

**c) PART. 538 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: ULIVETO VAM = €/Ha 83.960,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

ULIVETO 2 Consistenza Ha 00.06.49 dato da:

FG 59 Mapp. 538 Ha 00.06.49 VAM = €/Ettaro 83.960,00\*0.0649 = € 5.449,00

VALORE PONDERATO PARI A € 75.500,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 5.449,33

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 544,93

**VALORE (arrotondato) € 4.900,00+**

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

**d) PART. 587 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: SEMINATIVO VAM = €/Ha 39.880,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

SEMINATIVO 3 Consistenza Ha 00.17.30 dato da:

FG 59 Mapp. 587 Ha 00.17.30 VAM = €/Ettaro 39.880,00\*0.1730 = € 6.899,24

VALORE PONDERATO PARI A € 35.800,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 6.899,24

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 689,92

**VALORE (arrotondato) € 6.200,00+**

---

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

**e) PART. 589 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: ULIVETO VAM = €/Ha 83.960,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

ULIVETO 2 Consistenza Ha 00.42.63 dato da:

FG 59 Mapp. 589 Ha 00.42.63 VAM = €/Ettaro 83.960,00\*0.4263 = € 35.792,15

VALORE PONDERATO PARI A € 75.564,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 35.792,15

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 3.579,21

**VALORE (arrotondato) € 32.200,00+**

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

**f) PART. 591 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: ULIVETO VAM = €/Ha 83.960,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

ULIVETO 2 Consistenza Ha 00.12.66 dato da:

FG 59 Mapp. 591 Ha 00.12.66 VAM = €/Ettaro 83.960,00\*0.1266 = € 10.629,34

VALORE PONDERATO PARI A € 75.590,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto € 10.629,34

a) Decurtazione per vendita forzata -10% € 1.062,93

**VALORE (arrotondato) € 9.570,00+**

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

**g) PART. 656 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: VIGNETO VAM = €/Ha 103.420,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

VIGNETO 2 Consistenza Ha 00.03.89 dato da:

---

FG 59 Mapp. 656 Ha 00.03.89 VAM = €/Ettaro 103.420,00\*0.0359 = € 3.712,78

VALORE PONDERATO PARI A € 93.000,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto	€	3.712,78
a) Decurtazione per vendita forzata -10%	€	371,28
<b>VALORE (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>3.340,00+</b>

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

#### **h) PART. 657 REGIONE AGRARIA 4 COLLINE VALPOLICELLA**

Tipologia di coltura attiva: VIGNETO VAM = €/Ha 103.420,00

Tipologia di coltura con riferimento alle assegnazioni catastali:

VIGNETO 2 Consistenza Ha 00.18.85 dato da:

FG 59 Mapp. 657 Ha 00.18.85 VAM = €/Ettaro 103.420,00\*0.1885 = € 19.494,67

VALORE PONDERATO PARI A € 93.080,00/ha così determinato:

Valutazione calcolata in base Tabella VAM Regione Veneto	€	19.494,67
a) Decurtazione per vendita forzata -10%	€	1.949,47
<b>VALORE (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>17.545,00+</b>

<b>TERRENI a-h (arrotondato)</b>	€	96.700,00
----------------------------------	---	-----------

Decurtazione per assenza di garanzie 10%	€	9.670,00
--	---	----------

Decurtazione per giacitura, stato delle essenze e reale andamento del mercato immobiliare 20%	€	19.320,00
--	---	-----------

<b>TOTALE VALORE 2.</b>	<b>€</b>	<b>67.710,00</b>
-------------------------	----------	------------------

---

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

#### **TOTALE GENERALE COMPENDIO UNITA' ABITATIVA, PERTINENZE E TERRENI AGRICOLI:**

TOTALE 1.	€	328.000,00
-----------	---	------------

TOTALE 2.	€	67.710,00
-----------	---	-----------

<b>TOTALE VALORE DI STIMA(arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>396.000,00</b>
--	----------	-------------------

per le seguenti quote di proprietà:

\*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 di piena proprietà

---

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

Verona, 21/11/2023

Il perito estimatore  
arch. Andrea Rebecchi



---

**E. ALLEGATI LOTTO UNICO**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Planimetrie catastali
- E.6. Estratto storico del Catasto
- E.7. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.8. Titoli Abilitativi
- E.9. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.10. Fotografie degli interni
- E.11. Fotografie degli esterni
- E.12. Dati comparativi acquisiti e fonte