

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
LOTTE DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	332/2021
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

Arch. Elisa Zerbini - elisa.zerbini@gmail.com - 347.6007868

Custode Giudiziario

Avv. Valeria Spada - avv.valeriaspada@gmail.com - 045.2470709

SAGACEstudio
Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it

sagace
studio
.com



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE	
A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	5
A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	5
A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	6
A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	7
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C. DIVISIONI IN LOTTI	8
D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	8
D.1. LOTTO 1 - IMMOBILI SITI IN VIA ROVERETO snc - COMUNE DI DOLCE'	8
D.1.1. Proprietà	8
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	9
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.3. Descrizione dei beni	10
D.1.3.1. Contesto	10
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	11
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	12
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	12
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	13
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	13
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	13
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	15
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	15
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	15
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	15
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	17
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	17
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	17
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	17
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	17
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	17
D.1.13. Valutazione del lotto	17
D.1.13.1. Consistenza	18
D.1.13.2. Criteri di stima	18
D.1.13.3. Stima	19
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	19
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	19



Foglio 18 mappale 107	Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559	35
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali		35
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile		35
D.3.4. Situazione urbanistica della zona		35
D.3.5. Situazione catastale dell'immobile		40
D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile		40
D.3.7. Stato di occupazione dell'immobile		40
D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti		40
D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile		41
D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici		41
D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		41
D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		43
D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili		43
D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile		43
D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali		43
D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita		43
D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata		43
D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale		44
D.3.13. Valutazione del lotto		44
D.3.13.1. Consistenza		44
D.3.13.2. Criteri di stima		45
D.3.13.3. Stima		45
D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima		46
D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni		46
E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)		47
F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI		47



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 332/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione a cortina terra/cielo su tre livelli in fase di ristrutturazione Sup. commerciale mq 171,00
Ubicazione	Dolcè (VR), Via Rovereto snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Dolcè (VR), Foglio 37 mapp. n° 144 sub. 3
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 79.000,00
Stato di occupazione	Piano terra utilizzato come deposito dall'esecutata. Piani superiori non accessibili.
Irregolarità edilizie	Presenti Se sì, Costi di regolarizzazione € 10.000,00
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



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.



A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 332/2022
Lotto	2
Dritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Garage con soppalco e piccolo deposito adiacente Sup. commerciale mq. 69,25 garage e mq. 8,10 deposito
Ubicazione	Dolcè (VR), Via Rovereto n° 148
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Dolcè (VR), Foglio 37 mapp. n° 144 sub. 5- 6
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 32.000,00
Stato di occupazione	Immobili utilizzati dall'esecutata e dai proprietari dei subalterni (non oggetto di procedura) componenti il compendio immobiliare
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	Gli immobili sono inseriti entro un compendio immobiliare composto, da alte unità immobiliari ad uso residenziale con accesso da corte comune



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.

SAGACEstudio
Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it

sagace
studio
.com



A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 332/2022
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreni agricoli coltivati a vigneto Sup. commerciale mq. 4.266,00
Ubicazione	Brentino Belluno (VR)loc. Rivalta , Strada Provinciale 11
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Brentino Belluno (VR), Foglio 18 mapp. n° 107 e Foglio 20 mappali n° 42-43-53-555-557-559;
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 84.000,00
Stato di occupazione	Terreni in uso a terzi con regolare contratto di affitto di fondo rustico
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI - Costituzione di Servitù Coattiva - Servitù di Elettrodotto
NOTE	



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.

SAGACEstudio
Elisa Zerbini architetto
via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona
c.f. ZRBLSE83T41E897A p.iva 02298530201
elisa.zerbini@gmail.com - elisa.zerbini@archiworldpec.it

sagace
studio
.com



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, riferita agli immobili e terreni oggetto di perizia, in capo alla [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

Vista la conformazione dei beni e la loro ubicazione si è optato per la formazione di n. 3 LOTTI: uno lotto per l'abitazione terra-cielo in fase di ristrutturazione con accesso indipendente da via Rovereto , Comune di Dolcè (VR) località Ceraio; un lotto per il garage ed il deposito adiacenti tra di loro ed inseriti all'interno di un compendio immobiliare con accesso da corte comune situati in Rovereto n. 148 nel Comune di Dolcè (VR) località Ceraio; un lotto per i terreni situati nel comune di Brentino Belluno (VR).

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 - IMMOBILI SITI IN VIA ROVERETO snc - COMUNE DI DOLCE'

D.1.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolucci Luciano in data 21/05/1996 rep. n. 81177, trascritto a Verona il 28/05/1996 ai nn. 15320 R.G. e 11079 R.P. la [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Dolcè (Vr) di cui alla procedura in oggetto (nella precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 37 Particella 144 sub. 2).



Ai precedenti proprietari, [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

Per successione legittima in morte di [REDACTED] denuncia n. 37 vol. 3135 registrata a Torino, il cui certificato della denuncia di successione risulta trascritto a Verona il 07/08/1963 al n. 12931 R.G. 11103 R.P. e denuncia integrativa n. 21 vol. 7252 registrata a Torino il 04/07/1995;

[REDACTED] risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni (sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 21/05/1996, sia alla data di notifica del pignoramento), con [REDACTED] [REDACTED] così come meglio indicato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella in data 16/03/2023.

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

[REDACTED]
[REDACTED] così come indicato dal Certificato cumulativo di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di Dolcè in data 15/03/2023

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Rovereto n. snc nel comune di Dolcè (Vr) frazione Ceraino. Confini: a Nord con il subalterno 9, a Sud con il mappale 143, ad Est con il subalterno 4 ed a Ovest con la via Rovereto;





Attualmente risulta identificato al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 144 sub. 3**, categoria F/3 Fabbricato in corso di costruzione, piano T-1-2, via Rovereto snc;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2001 Pratica n. 441475 in atti dal 09/11/2001 RISTRUTTURAZIONE (n. 12680.1/2001) (ex sub. 2); COSTITUZIONE del 24/12/1995 in atti dal 24/07/1999 DA RURALE A URBANO - CLASSAMENTO DEL 16 07 99 (n. 13312.1/1995).

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile oggetto di perizia si colloca nella frazione di Ceraino a sud del territorio comunale di Dolcè (Vr), in un contesto collinare all'interno della valle dell'Adige. L'edificio è inserito nel centro storico della frazione e gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole o bi/trifamiliari o a schiera. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole/collinari.

La frazione Ceraino si colloca a metà strada tra il centro di Dolcè (Vr) e Sant'Ambrogio di Valpolicella (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio. Il centro di Ceraino frazione di Dolcè (Vr) dista a circa 11 km dal casello di Affi - Autostrada A22.



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

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di porzione di fabbricato in fase di costruzione sito nel Comune di Dolcè (VR) e più precisamente nel centro storico della frazione di Ceraino. Il bene si compone di un unità immobiliare ricavata entro un fabbricato residenziale interessato da opere di ristrutturazione interna, avvenute nel corso degli anni 1997-2001, la cui esecuzione si è conclusa solo in parte.



L'unità oggetto di pignoramento si compone in parte di locali ad uno stato grezzo avanzato, ed in parte di locali finiti, tali verifiche sono state eseguite per i soli ambienti collocati al piano terra poiché non sono realizzate le scale di collegamento verticale tra i piani. La proprietà si distribuisce su tre livelli e si sviluppa su di una superficie calpestabile (stimabile) di circa di circa 130 mq. Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava esternamente finito con intonaco, pitture, cornici in pietra e scuri in legno a chiusura dei fori finestra. In sede di sopralluogo si è rilevato che i locali interni accessibili, ed in particolare la stanza confinante e collegata con il sub. 4 (altra proprietà) risulta essere abitabile e finita, completa di intonaci interni, pavimenti, serramenti, impianto elettrico e



un radiatore in ghisa (la cui funzionalità, viene riferito, risulta essere scollegata



dall'adiacente sub. 4)

La struttura muraria portante verticale ha mantenuto l'originale in pietra e, allo stato di sopralluogo si presenta in buono stato conservativo ed intonacata. La copertura in legno è stata completamente sostituita nel corso della ristrutturazione, così come anche i solai inter-piano realizzati in struttura mista (legno e acciaio).

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

Nessuno.

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

L'accesso alla proprietà (sub. 3) avviene direttamente dalla via pubblica (via Rovereto snc) tramite un vano porta in assenza di num. civico. Si segnala la presenza di una seconda porta di accesso interna, la quale collega l'unità immobiliare con il sub. 4.



D.1.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Dolcè, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e P.I. (Piano degli interventi) si certifica che l'immobile sito in Comune di Dolcè frazione Ceraino , distinto al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 37 Mappale 144 sub 3 ricade:

_Tessuto urbano: **Nuovi ambiti dei centri storici, Tessuto Storico T1 – Centro storico**, ricadente nell'**A.T.O. 6/Ceraino**, soggetto a:

_Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.

_Vincolo paesaggistico ambientale.

_Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico):

- Area idonea

D.1.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta ancora in fase di completamento (in corso di costruzione) come correttamente indicato dalle visure catastali: categoria F/3

Non è possibile indicare un giudizio di conformità catastale poiché tale categoria non prevede il depositi delle planimetrie di riferimento.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

L'immobile oggetto di procedura risulta edificato in data anteriore al 1967 e successivamente variato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Dolcè (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 55/97 del 08/06/1997 prot. 6540/96** per lavori di ristrutturazione dell'edificio n. 18 bis del P.P.R.C.S. e manutenzione straordinaria



del tetto della parte bassa dell'edificio destinata a civile abitazione sita in loc. Ceraino del comune di Dolcè di proprietà della [REDACTED]

- **Concessione Edilizia 20/01 del 02/04/2001** variante in corso d'opera alla **Concessione Edilizia n. 55/97 del 08/06/1997 prot. 6540/96** per lavori di ristrutturazione dell'edificio n. 18 bis del P.P.R.C.S. e manutenzione straordinaria del tetto della parte bassa dell'edificio destinata a civile abitazione sita in loc. Ceraino del comune di Dolcè di proprietà della [REDACTED]

Dall'analisi delle pratiche edilizie sopra indicate e dalla documentazione storica catastale raccolta l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta **NON CONFORME** ai titoli edilizi autorizzativi, per le ragioni di cui di seguito:

- Le concessioni Edilizie 55/97 e 20/01 riferiscono ad opere di ristrutturazione interne e rifacimento del tetto del fabbricato residenziale originariamente identificato al fg. 37, mappale 144 ,sub. 2 collocato in una traversa di Via Rovereto loc. Ceraio di Dolcè (VR);
- Allo stato dei luoghi, e catastale, sono individuate due unità immobiliari distinte (sub. 3 e sub. 4) ricavate dal precedente sub. 2 per la cui divisione non è stata recuperata presso l'archivio comunale alcun titolo edilizio
- La concessioni edilizie si concludono, in parte, con il deposito di una dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di agibilità completa (non parziale) per il solo sub. 4, in assenza di riferimenti ad altri titoli edilizi.

Al fine di regolarizzare la conformità edilizia, si dovrà quindi procedere, in prima sede, con la presentazione di una pratica edilizia mirata alla divisione del fabbricato in due unità abitative (tale pratica dovrà essere necessariamente presentata a nome dei futuri proprietari del sub. 3 insieme ai proprietari del sub. 4) e, successivamente, si dovrà procedere con il deposito di una pratica mirata al completamento delle opere di ristrutturazione del subalterno 3.

Le spese per la presentazione delle pratiche sopra descritte sono stimate in 10.000,00 € esclusi eventuali diritti, oneri e sanzioni.



D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultava utilizzato, limitatamente ai due locali posti al piano terra, come deposito, da parte dell' [REDACTED] e della sua famiglia. I locali ai piani superiori risultavano non accessibili in quanto sprovvisti di scale di collegamento.

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

Nessuno.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in data 12/02/2019 al n. 1546 di repertorio registrato a Verona in data 22/03/2019 ai nn. 11000 R.G. e 1785 R.P.

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale: € 100.000,00

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo [REDACTED]

_Con ANNOTAZIONE NN. 35881/3504 del 09/08/2022 (restrizione di beni) vengono svincolati gli immobili n Dolcè Foglio 37 Mappale 144 sub. 5-3-6;

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile con [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] a firma del Giudice in data 08/01/2020 al n. 2 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17950 R.G. e 3212 R.P.

Importo capitale: € 717.789,54

Importo totale: € 759.043,79

**Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]
_Con ANNOTAZIONE NN. 50089/4961 del 25/11/2022 - cessione dell'ipoteca a favori dei quali applica i suoi effetti l'annotazione: [REDACTED]
[REDACTED]**

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in data 30/11/2021 al n. 4686/2021 di repertorio registrato a Verona in data 21/12/2021 ai nn. 56897 R.G. e 8976 R.P.

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 09/11/2022 repertorio n. 7317, trascritto a Verona in data 23/12/2022 ai nn. R.G. n. 55259 R.P. n. 40214.

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 3 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]



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

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

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

Nessuno;

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.1.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile



mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Abitazione in fase di costruzione su tre livelli	mq	171,00	1,00	171,00
totale abitazione		171,00		171,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenda delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di DOLCE' e limitrofi.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare) Abitazioni Civili	850,00 €	1.250,00 €	1.050,00 €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 3)	967,48 €	1.107,14 €	1.027,56 €
Borsino Immobiliare - Abit. Fascia Media	763,00 €	1.242,00 €	1.002,50 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			1.026,69 €



D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Abitazione in fase di costruzione su tre livelli	171,00	1.026,69 €	175.563,99 €
	totale			175.563,99 €

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per il completamento delle opere

(700,00 €/mq per una sup. da completare di circa 107 mq) € 75.000,00

Spese tecniche pratica catastale: € 3.000,00

Spese tecniche pratiche edilizie: € 10.000,00

Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5% € 8.778,20

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € **78.785,79**

Si arrotonda a € **79.000,00**



D.2. LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN VIA ROVERETO n. 148 - COMUNE DI DOLCE'

D.2.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene, l'immobile oggetto di pignoramento è così pervenuto:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolucci Luciano in data 21/05/1996 rep. n. 81177, trascritto a Verona il 28/05/1996 ai nn. 15320 R.G. e 11079 R.P. la [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Dolcè (Vr) di cui alla procedura in oggetto (nella precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 37 Particella 144 sub. 2).

Ai precedenti proprietari, [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Per successione legittima in morte di [REDACTED] denuncia n. 37 vol. 3135 registrata a Torino, il cui certificato della denuncia di successione risulta trascritto a Verona il 07/08/1963 al n. 12931 R.G. 11103 R.P. e denuncia integrativa n. 21 vol. 7252 registrata a Torino il 04/07/1995;

[REDACTED]

[REDACTED] (sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 21/05/1996, sia alla data di notifica del pignoramento), [REDACTED]

[REDACTED] così come meglio indicato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella in data 16/03/2023.



D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio



D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti in via Rovereto n. 148 nel comune di Dolcè (Vr) frazione Ceraino. Confini: a Nord con il subalterno 7, a Sud ed Est con il mappale 264 ed a Ovest sempre con il subalterno 7;



Attualmente risultano identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 144 sub. 5**, natura C/6, Cl. 2, via Rovereto, p. T-1, sup. 77 mq., rendita 95,44 €;

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2003 Pratica n. 39521 in atti dal 11/02/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2332.1/2003); UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/11/2001 Pratica n. 441491 in atti dal 09/11/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4805.1/2001).



-
- N.C.E.U.: **foglio 37 mappale 144 sub. 6**, natura C/2, Cl. 2, via Rovereto, p. T, sup. 5 mq., rendita 2,84 €;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2001 Pratica n. 441475 in atti dal 09/11/2001 RISTRUTTURAZIONE (n. 12680.1/2001) (ex sub. 2); COSTITUZIONE del 24/12/1995 in atti dal 24/07/1999 DA RURALE A URBANO - CLASSAMENTO DEL 16 07 99 (n. 13312.1/1995).

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di perizia si collocano nella frazione di Ceraino a sud del territorio comunale di Dolcè (Vr), in un contesto collinare all'interno della valle dell'Adige. Gli edifici sono inseriti nel centro storico della frazione e gli immobili dell'abitato sono principalmente case singole o bi/trifamiliari o a schiera. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole/collinari.

La frazione Ceraino si colloca a metà strada tra il centro di Dolcè (Vr) e Sant'Ambrogio di Valpolicella (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente una zona a parcheggio. Il centro di Ceraino frazione di Dolcè (Vr) dista a circa 11 km dal casello di Affi - Autostrada A22.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di autorimessa con soppalco e piccolo deposito siti nel Comune di Dolcè (VR) e più precisamente nel centro storico della frazione di Ceraino. Il bene si compone di un fabbricato di vecchia costruzione interessato da una ristrutturazione eseguita alla fine degli anno 90 ed attualmente utilizzato come autorimessa con adiacente una piccola struttura (presumibilmente utilizzata in passata come pollaio) ad oggi con funzione di deposito, entrambi inseriti entro un compendio immobiliare ad uso residenziale con accesso da corte comune. L'autorimessa si



sviluppa su una superficie calpestabile di circa di circa 40 mq. Con un soppalco di circa 20 mq. Mentre il deposito misura circa 6,00 mq.

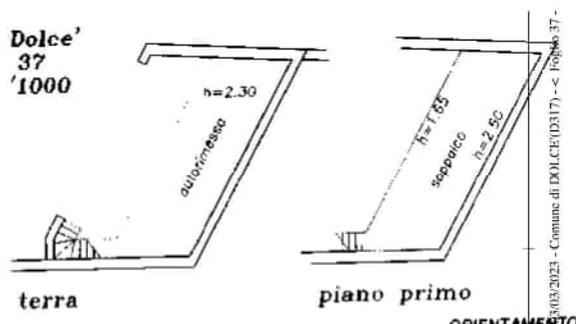


L'autorimessa è realizzata con muratura portante in pietra e laterizio, tamponata su tre lati, con accesso dalla corte comune ad altri bene attraverso un varco aperto, senza chiusura, verso la corte. La copertura è realizzata con struttura lignea, travi da fiume ed assito. Il soppalco è realizzato con struttura mista in acciaio e legno. Si riceve la prenda di impianto elettrico eseguito sottotraccia con punti luce a parete ed un rubinetto collocato sotto la scala di accesso al soppalco. La pavimentazione è realizzata in pietra di Prun.



Il piccolo deposito è realizzato con muratura in pietra ed una copertura in coppi con gronde in pietra, internamente è finito con pareti intonacate, pavimento e una fascia di rivestimento rivestimento in piastrelle di ceramica rosa.

Si segnala, sia all'interno dell'autorimessa che del deposito, evidenti segni di umidità di risalita con escoriazione e distacco dell'intonaco.



Subalterno n. 5 - Autorimessa



Subalterno n. 6 - Deposito

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nessuno;

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica (via Rovereto civico non identificato) tramite uno Stradella ghiaiato (mappale 142) per mezzo di un portone esterno in ferro che individua l'accesso alla corte comune (subalterno 7 B.C.N.C. ai subalterni 3 - 4 - 5 - 6). Si segnala che lo Stradello identificato con il mappale 142 risulta indicato al catasto terreni come ACCESSORIO senza riportare nelle note l'indicazione della particella alla quale risulta legato.

D.2.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Dolcè, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e P.I. (Piano degli interventi) si certifica che l'immobile sito in Comune di Dolcè frazione



Ceraino , distinto al Catasto Fabbricati - Sezione Unica - Foglio 37 Mappale 144 sub 3 ricade:

_Tessuto urbano: **Nuovi ambiti dei centri storici, Tessuto Storico T1 – Centro storico**, ricadente nell'**A.T.O. 6/Ceraino**, soggetto a:

_Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.

_Vincolo paesaggistico ambientale.

_Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico):

- Area idonea

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali degli immobili e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione nelle planimetrie catastali risulta CONFORME con lo stato dei luoghi.

D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile

Gli immobili oggetto di procedura risultano edificati in data anteriore al 1967 e successivamente variati in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Dolcè (Vr):

- **Concessione Edilizia n. 09/99 del 03/03/1999 prot. 4926** per ristrutturazione con aumento di volume di un edificio accessorio sito in loc. Ceraino del comune di Dolcè di proprietà della [REDACTED]

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione negli elaborati grafici depositati nella Concessione Edilizia 09/99 presso il comune di Dolcè (Vr) risulta **CONFORME** con lo stato dei luoghi.

D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti



Gli immobili oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano utilizzati, [REDACTED] e dagli altri proprietari dei subalterni componenti il compendio immobiliare.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Nessuno;

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in data 12/02/2019 al n. 1546 di repertorio registrato a Verona in data 22/03/2019 ai nn. 11000 R.G. e 1785 R.P.

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale: € 100.000,00

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 5-6 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

[REDACTED]

Con ANNOTAZIONE NN. 35881/3504 del 09/08/2022 (restrizione di beni) vengono svincolati gli immobili n Dolcè Foglio 37 Mappale 144 sub. 5-3-6;

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile con

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in



data 08/01/2020 al n. 2 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17950 R.G. e 3212 R.P.

Importo capitale: € 717.789,54

Importo totale: € 759.043,79

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 5-6 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

Con ANNOTAZIONE NN. 50089/4961 del 25/11/2022 - cessione dell'ipoteca a favori dei quali applica i suoi effetti l'annotazione: [REDACTED]

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in data 30/11/2021 al n. 4686/2021 di repertorio registrato a Verona in data 21/12/2021 ai nn. 56897 R.G. e 8976 R.P.

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 5-6 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 09/11/2022 repertorio n. 7317, trascritto a Verona in data 23/12/2022 ai nn. R.G. n. 55259 R.P. n. 40214.

Colpisce, oltre ad altri, i seguenti immobili: Foglio 37 mappale 144 subalterni 5-6 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]



D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno;

D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno;

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Nessuno;

D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;

D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.2.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati



utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.2.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Garage piano terra	mq	57,63	1,00	57,63
Soppalco piano primo	mq	33,20	0,35	11,62
totale autorimessa		57,63		69,25
Locale deposito	mq	8,10	1,00	8,10
totale deposito		8,10		8,10

D.2.13.2. Criteri di stima

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Borsino Immobiliare e Agenzie Immobiliari del comune di DOLCE' e limitrofi.

AUTORIMESSA

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare)	- €	- €	- €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione 1)	- €	-€	494,00 €
Borsino Immobiliare - Box auto ed autorimesse	329,00 €	460,00 €	394,50 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			444,25 €



DEPOSITO

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2022 (Osservatorio mercato immobiliare)	- €	- €	- €
Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 1)	- €	- €	494,00 €
Borsino Immobiliare - Magazzino	204,00 €	386,00 €	295,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			394,50 €

D.2.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
	Autorimessa	69,25	444,25 €	30.764,31 €
	Deposito	8,10	394,50 €	3.195,45 €
	totale			33.959,76 €

D.2.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
Riduzione per l'assenza di garanzia di vizi del bene 5%	€ 1.698,00

D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 32.261,76
Si arrotonda a	€ 32.000,00



D.3. LOTTO 3 - TERRENI SITI NEL COMUNE DI BRENTINO BELLUNO

D.3.1. Proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene, i terreni oggetto di pignoramento sono così pervenuti:

_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolucci Luciano in data 30/05/1996 rep. n. 81303, trascritto a Verona il 07/06/1996 ai nn. 16210 R.G. e 11741 R.P. [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dei terreni siti nel comune di Brentino Belluno (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Ai precedenti proprietari, [REDACTED] i terreni oggetto di pignoramento, nella loro precedente identificazione, erano così pervenuti:

_Con atto di vendita autenticato in data 03/09/1981 rep. n. 205141 ed in data 30/09/1981 rep. n. 205731 del Notaio Rodolfo Dioguardi registrato a Verona il 05/10/1981 al n. 5596 e trascritto il 07/10/1981 al n. 21302 R.G. e 16116 R.P.

_Per successione legittima in morte di [REDACTED] denuncia n. 32 vol. 131 registrata a Caprino Veronese, il cui certificato della denuncia di successione risulta trascritto a Verona il 28/07/1986 al n. 16480 R.G. 11930 R.P. ed in rettifica denuncia n. 73 vol. 135, registrata a Caprino Veronese, il 19/11/1987 il cui certificato della denuncia di successione risulta trascritto a Verona il 19/04/1988 al n. 10832 R.G. 7637 R.P.

_Con atto di compravendita in data 16/07/1980 rep. n. 90 del Segretario del Comune di Brentino Belluno, registrato a Caprino Veronese il 17/07/1980 al n. 543, trascritto il 31/07/1980 al n. 19160 R.G. e n. 14142 R.P.



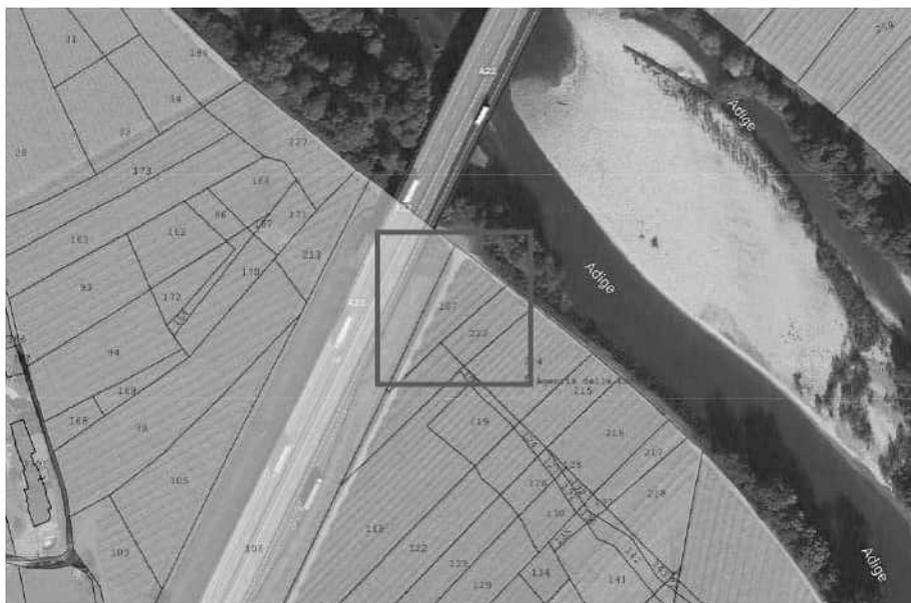
[REDACTED] risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni (sia all'atto dell'acquisto dei beni in oggetto, stipulato in data 21/05/1996, sia alla data di notifica del pignoramento), con il [REDACTED] [REDACTED] così come meglio indicato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella in data 16/03/2023.

D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

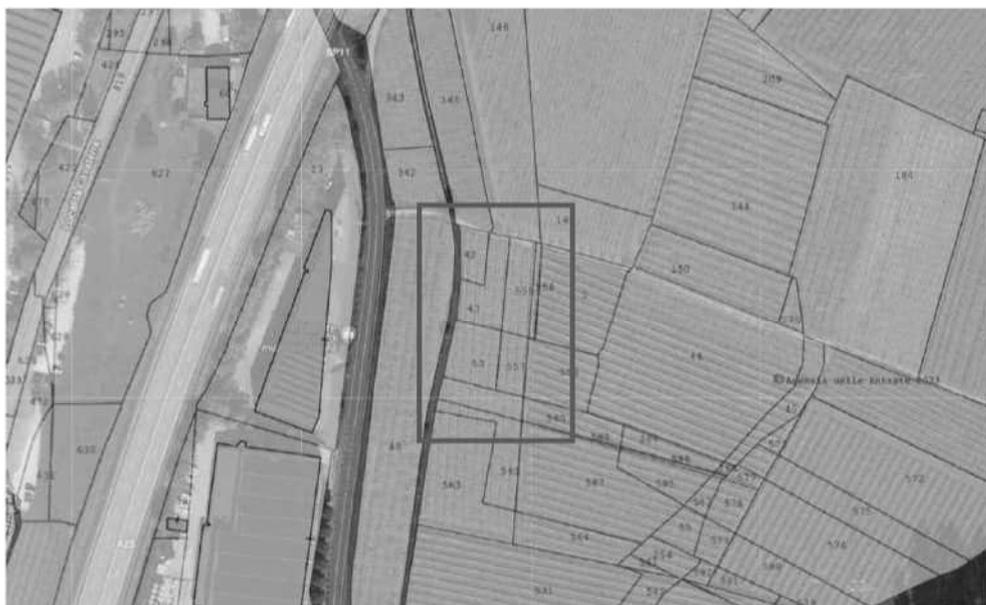
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Brentino Belluno (Vr) frazione Rivalta. Confini: a Nord con il fiume Adige, a Sud ed Est con il mappale 222 ed a Ovest con l'autostrada A22;



Confini: a Nord con i mappali 145 e 146, a Sud con il mappale 561 ad Est con i mappali 556 - 558 - 560 ed a Ovest con il mappale 40;



Attualmente risultano identificati al catasto terreni come segue:

- N.C.T.: **foglio 18 mappale 107**, natura INCOLTO STERILE, Ha 0.12.00;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 42**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.03.51, R.D. 4,26 €, R.A. 2,45 €;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 43**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.06.88, R.D. 8,35 €, R.A. 4,80 €;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 53**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.06.63, R.D. 8,05 €, R.A. 4,62 €;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 555**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.05.74, R.D. 6,97 €, R.A. 4,00 €;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 557**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.03.70, R.D. 4.49 €, R.A. 2.58 €;
- N.C.T.: **foglio 20 mappale 559**, natura VIGNETO, classe 2, Ha 0.04.20, R.D. 5,10 €, R.A. 2,93 €;



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

I terreni oggetto di perizia si collocano nella frazione di Rivalta a nord del territorio comunale di Brentino Belluno (Vr), in un contesto collinare all'interno della valle dell'Adige. I terreni sono collocati all'interno di un'ansa del fiume Adige ed affiancano sul lato ovest l'autostrada A22. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali, agricole/collinari e produttive.

Il centro di Brentino Belluno (Vr) si trova circa 3,5 Km. I terreni costeggiano inoltre la S.P. 11.

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

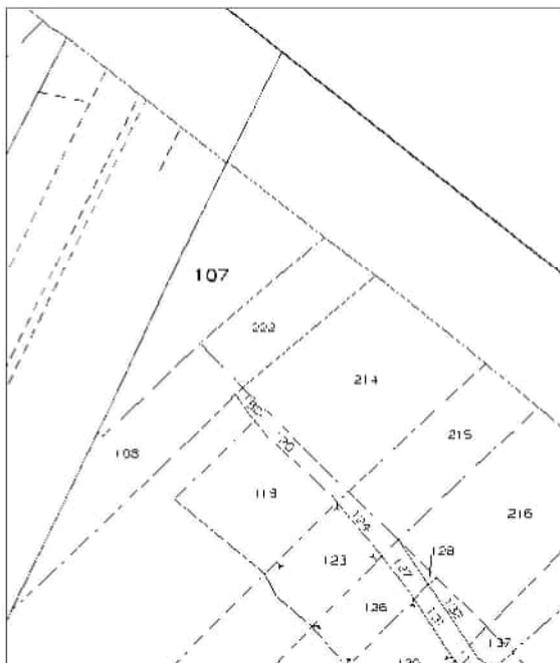
Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di terreni coltivati a vigneto siti nel Comune di Brentino Belluno (VR) in loc. Rivalta ed inseriti nella zona D.O.C. Valdadige Terre dei Forti - Brentino Belluno. La superficie complessiva del lotto è di ha 00.42.66 suddiviso catastalmente in sette (7) terreni. L'accesso ai terreni è di facile individuazione ed avviene dalla S.P. 11 e successivamente mediante strada ghiaia che si snoda tra i vigneti e che in parte è oggetto di pignoramento in quanto di proprietà della [REDACTED]



I terreni in oggetto sono coltivati a vigneto, prevalentemente a Trebbiano e Pinot Grigio, sono irrigui e collocati su una lingua di terreno collocata tra l'autostrada del Brennero ed un'ansa fiume Adige. Alla data del sopralluogo su di essi non



risultavano in atto tecniche colturali e/o potatura al verde. Si segnala il passaggio aereo di una linea di alta tensione sul terreno identificato al foglio 18 mappale 107.



Foglio 18 mappale 107



Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559

D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nessuno;

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso ai terreni è di facile individuazione ed avviene dalla S.P. 11 mediante poi delle capezzagne ghiaiate inserite catastalmente all'interno di mappali limitrofi a quelli oggetto del pignoramento.

D.3.4. Situazione urbanistica della zona

Come meglio descritto nel CDU allegato, rilasciato dal Comune di Brentino Belluno, visto il vigente Strumento Urbanistico, P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) dei comuni di Brentino Belluno e Rivoli Veronese e P.I.



(Piano degli interventi) - 1^a fase, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 18/12/2013 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 04/04/2014, si certifica che i terreni siti in Comune di Brentino Belluno ricadono:

Foglio 18 mappale n. 107

Zona "E – Agricola" – N.T.O. art. 52 con sovrapposizione in piccola parte di fascia di rispetto denominata "Idrografia/Zona di tutela fluviale" - (Fiume Adige) – N.T.O. art. 44 e sovrapposizione in parte di fascia di rispetto stradale (autostrada A22) "Viabilità – D. Lgs. 285/1992" – N.T.O. art. 45.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 – grado P3b: Pericolosità idraulica elevata – Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua" – N.T.O. art. 34;

"Aree non idonee" – N.T.O. art. 51

Foglio 20 mappali n. 42 - 43

Ricade nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23/04/2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D – Artigianale – Industriale – Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.



L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 – grado P3b: Pericolosità idraulica elevata – Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Aree non idonee" – N.T.O. art. 51;

Foglio 20 mappale n. 53

Ricade nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23/04/2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D – Artigianale – Industriale – Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.



3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a rischio archeologico" in parte – N.T.O. art. 35;

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 – grado P3b: Pericolosità idraulica elevata – Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Aree non idonee" – N.T.O. art. 51;

Foglio 20 mappali n. 555 - 557

Ricade in parte nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23/04/2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D – Artigianale – Industriale – Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.
3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le



riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Zona "E – Agricola" in parte – N.T.O. art. 52.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 – grado P3b: Pericolosità idraulica elevata – Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Aree non idonee" – N.T.O. art. 51;

Foglio 20 mappale n. 559

Ricade in parte nella disciplina dell'art. 33 della Legge Regione Veneto n. 11 del 23/04/2004 in quanto essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati (L.R.V. n. 11/2004, art. 18, comma 7).

Nella fattispecie l'area in questione ricadeva in Zona "D – Artigianale – Industriale – Commerciale di completamento" - N.T.O. art. 61.

Ai sensi dell'art. 33 della L.R.V. n. 11/2004 i terreni in oggetto ricadono nelle "Aree non pianificate", interne al perimetro del centro abitato.

L'art. 33 della Legge R.V. n. 11/2004, commi 1 e 3, recita quanto segue:

1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.
3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.



Zona "E – Agricola" in parte – N.T.O. art. 52.

Sono presenti i seguenti elementi:

"Aree a rischio archeologico" in parte – N.T.O. art. 35;

"Aree a pericolosità idraulica in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Distretto delle Alpi Orientali" Direttiva 2007/60/CE e D.Lgs. 23/02/2010 n. 49 – grado P3b: Pericolosità idraulica elevata – Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni art. 12;

"Aree non idonee" – N.T.O. art. 51.

D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la piena conformità tra gli intestatari catastali dei terreni e quelli risultanti dalle Visure Catastali ed Ipotecarie effettuate.

Dai rilievi in sede di sopralluogo si è accertato che la raffigurazione in mappa risulta CONFORME con lo stato dei luoghi. Si segnala che il mappale 107 risulta accatastato come INOCOLTO STERILE tuttavia in sede di sopralluogo si è riscontrato che è coltivato a vigneto.

D.3.6. Situazione edilizia dell'immobile

Nessuna;

D.3.7. Stato di occupazione dell'immobile

D.3.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

I terreni oggetto di pignoramento, in sede di sopralluogo, risultavano occupati e condotti dal [REDACTED]

[REDACTED]
stipulato in data 31/01/2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. Caprino Veronese in data 15/02/2013 al n. 494 mod. 3 con scadenza in data 31/01/2038 (durata 25 anni).



_Si segnala che, i terreni oggetto di procedura, sono stati oggetto di "Contratto preliminare di compravendita" tra le parti venditrice: [REDACTED] e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/09/2013 al nr. 2247 - mod. 3

D.3.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato risulta **OPPONIBILE** alla procedura in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento ed inoltre, ai sensi dell'art. 2923 c.c., il perito stabilisce il canone di 500,00 €/annui, indicato nel contratto, **CONGRUO** per le caratteristiche dei terreni.

D.3.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma del Giudice in data 12/02/2019 al n. 1546 di repertorio registrato a Verona in data 22/03/2019 ai nn. 11000 R.G. e 1785 R.P.

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale: € 100.000,00

Colpisce, oltre ad altri beni, i seguenti terreni: Foglio 18 mappale 107 e Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

_Con ANNOTAZIONE NN. 35881/3504 del 09/08/2022 (restrizione di beni) vengono svincolati gli immobili n Dolcè Foglio 37 Mappale 144 sub. 5-3-6;



2. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile con sede in Rovereto (Tn) a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma del Giudice in data 08/01/2020 al n. 2 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17950 R.G. e 3212 R.P.

Importo capitale: € 717.789,54

Importo totale: € 759.043,79

Colpisce, oltre ad altri beni, i seguenti terreni: Foglio 18 mappale 107 e Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

Con ANNOTAZIONE NN. 50089/4961 del 25/11/2022 - cessione dell'ipoteca a favori dei quali applica i suoi effetti l'annotazione: [REDACTED]

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a firma del Giudice in data 30/11/2021 al n. 4686/2021 di repertorio registrato a Verona in data 21/12/2021 ai nn. 56897 R.G. e 8976 R.P.

Colpisce, oltre ad altri beni, i seguenti terreni: Foglio 18 mappale 107 e Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

4. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'intero diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in



data 09/11/2022 repertorio n. 7317, trascritto a Verona in data 23/12/2022 ai nn. R.G. n. 55259 R.P. n. 40214.

Colpisce, oltre ad altri beni, i seguenti terreni: Foglio 18 mappale 107 e Foglio 20 mappali 42-43-53-555-557-559 per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo alla [REDACTED]

D.3.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Costituzione di Servitù Coattiva - Servitù di Elettrodotto** a firma della Prefettura di Verona n. rep. 15629/8 del 08/01/2008 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Verona in data 24/09/2009 ai nn. R.G. 36321 ed R.P. 21946.

Colpisce i seguenti terreni: Foglio 18 mappale 107 per la quota di 1/1 di diritto di servitù di elettrodotto in capo alla [REDACTED]

D.3.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.3.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Nessuno;

D.3.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Nessuno;

D.3.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Nessuno;

D.3.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Nessuno;



D.3.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuno;

D.3.13. Valutazione del lotto

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

D.3.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	sup. catastale complessiva	unità di misura	sup. catastale complessiva
INC. STER. Fg. 18 mapp. n 107	ha are ca	0. 12. 00	mq	1200,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 42	ha are ca	0. 03. 51	mq	351,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 43	ha are ca	0. 06. 88	mq	688,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 53	ha are ca	0. 06. 63	mq	663,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 555	ha are ca	0. 05. 74	mq	574,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 557	ha are ca	0. 03. 70	mq	370,00
VIGNETO Fg. 20 mapp. n 559	ha are ca	0. 04. 20	mq	420,00
totale	ha are ca	0. 42. 66	mq	4266,00



D.3.13.2. Criteri di stima

VAM (Valori Agricoli Medi): Tabella stilata dalla Commissione Provinciale di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio. Tali valori verranno presi in considerazione solamente quando il lotto in oggetto potrebbe essere espropriato ed essere destinato ad area pubblica. Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della Provincia di Verona elaborati con riferimento all'anno 2021.

OVA (Osservatorio Valori Agricoli): I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati. I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Valori aggiornati al 2021.

AGENZIE IMMOBILIARI: Valori medi di terreni con caratteristiche simili presenti nelle Agenzie Immobiliari del comune di Brentino Belluno (Vr) e comuni limitrofi opportunamente parametrizzati.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM (R.A. 1)	-	-	23,81 €
OVA - Exeo	9,60 €	15,50 €	15,50 €
Agenzie Immobiliari (1 terreno)	- €	- €	19,92 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			19,74 €

D.3.13.3. Stima

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni agricoli. - mq.	4266,00	19,74 €	84.210,84 €
	totale			84.210,84 €



D.3.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno;

D.3.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni	€ 84.210,84
Si arrotonda a	€ 84.000,00

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, 12/07/2023

Il perito estimatore
Arch. Elisa Zerbini



E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i lotti)

- E.1. Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio
- E.2. Certificato cumulativo di Residenza e di Stato Famiglia

F. ALLEGATI SINGOLI LOTTI

F.1. LOTTO 1 - IMMOBILE SITO IN VIA ROVERETO snc - COMUNE DI DOLCE'

- F.1.1. Titolo di provenienza del bene
- F.1.2. Mappa ed Elaborato Planimetrico
- F.1.3. Visure storiche catastali
- F.1.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.1.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- F.1.6. Titoli Abilitativi
- F.1.7. Fotografie degli interni
- F.1.8. Fotografie degli esterni
- F.1.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

F.2. LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN VIA ROVERETO n. 148 - COMUNE DI DOLCE'

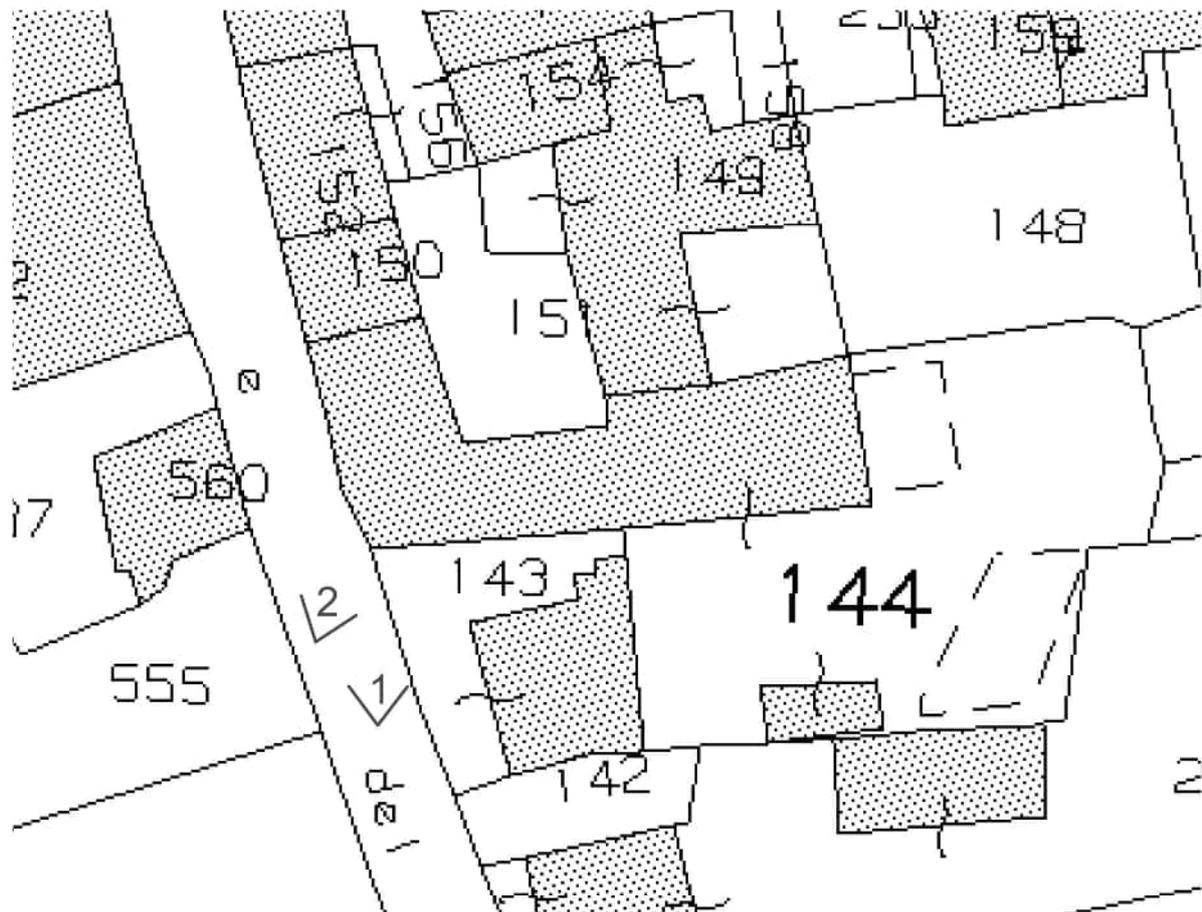
- F.2.1. Titolo di provenienza dei beni
- F.2.2. Mappa, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali
- F.2.3. Visure storiche catastali
- F.2.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.2.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- F.2.6. Titoli Abilitativi
- F.2.7. Fotografie degli interni
- F.2.8. Fotografie degli esterni
- F.2.9. Dati comparativi acquisiti e fonte

F.3. LOTTO 3 - TERRENI SITI NEL COMUNE DI BRENTINO BELLUNO

- F.3.1. Titolo di provenienza dei beni
- F.3.2. Mappe catastali
- F.3.3. Visure storiche catastali
- F.3.4. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- F.3.5. Certificato di Destinazione Urbanistica
- F.3.6. Contratto di affitto di fondo rustico
- F.3.7. Fotografie degli esterni
- F.3.8. Dati comparativi acquisiti e fonte
- F.3.9. Documentazione AVEPA



PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 1 - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 332/2022 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 1



FOTO 2



PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 1 - interni

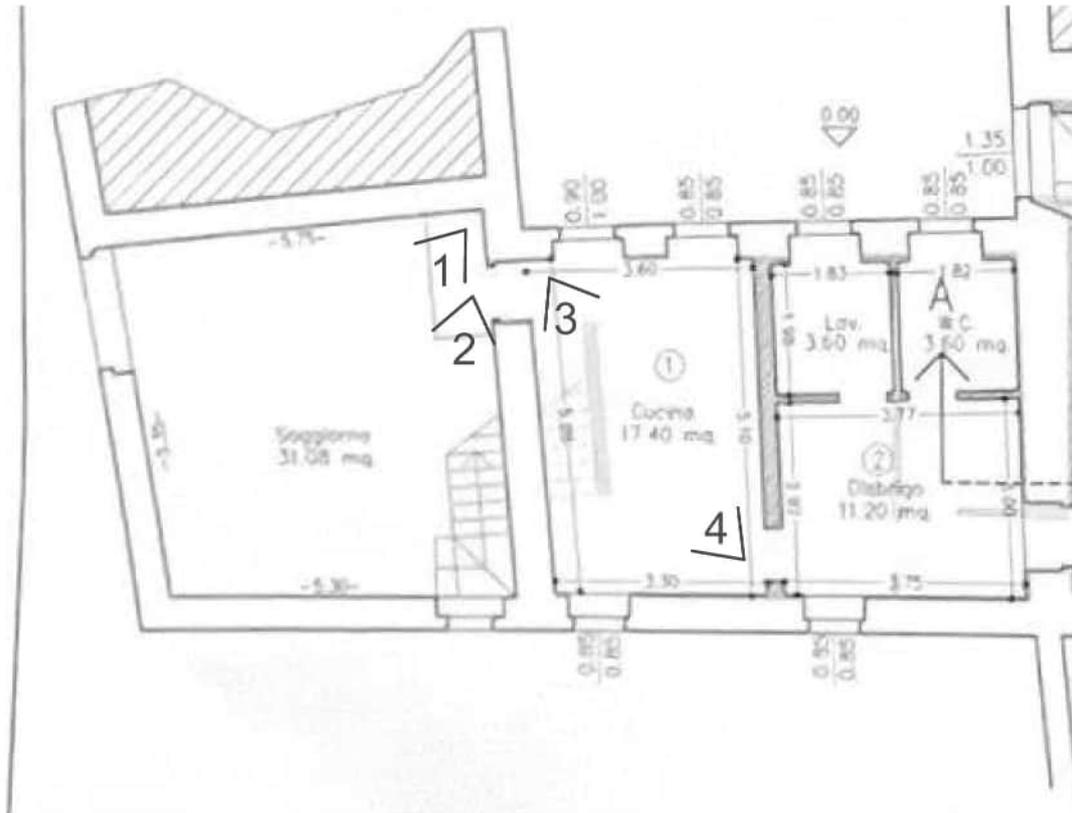




FOTO 1



FOTO 2





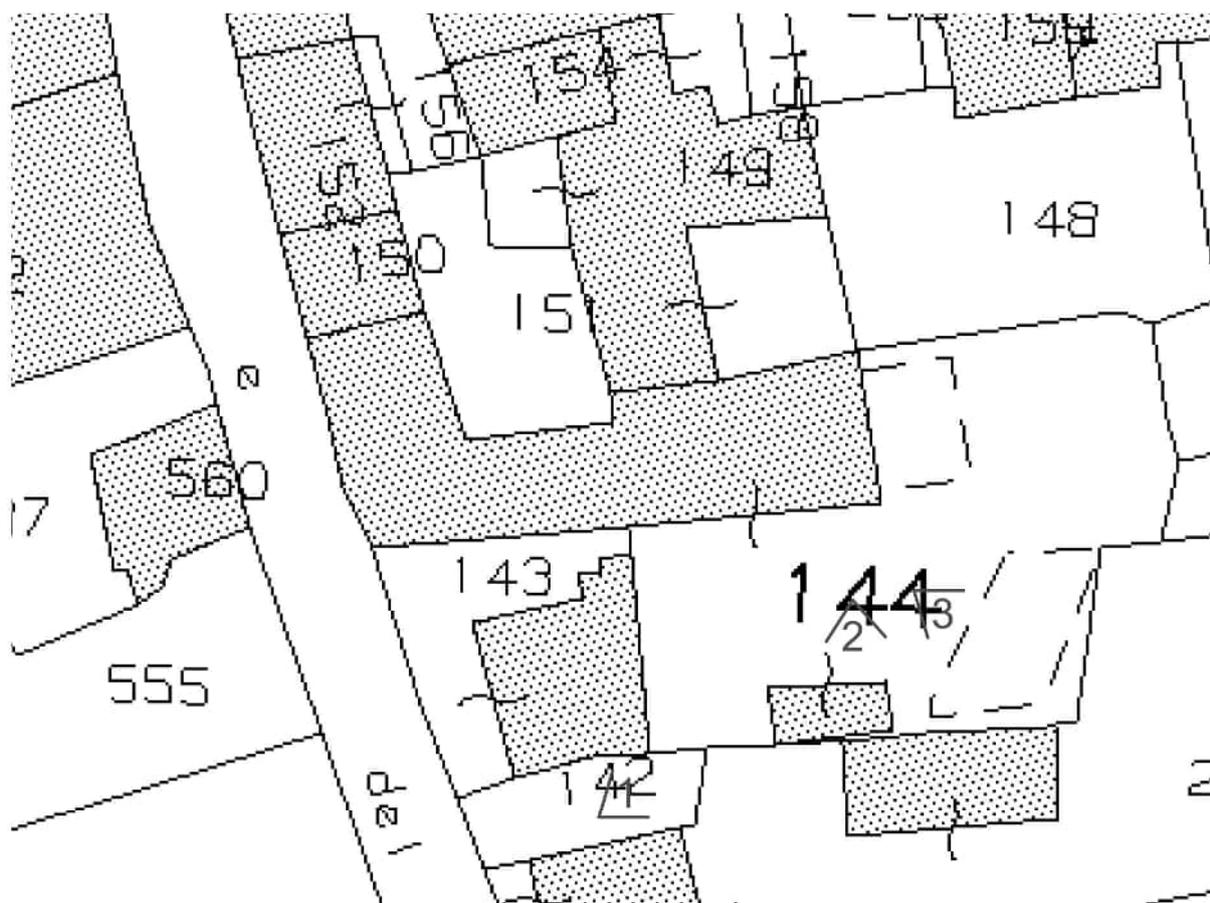
FOTO 3



FOTO 4



PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 2 - esterni



Tribunale di Verona E.I. n. 332/2022 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 2 - interni

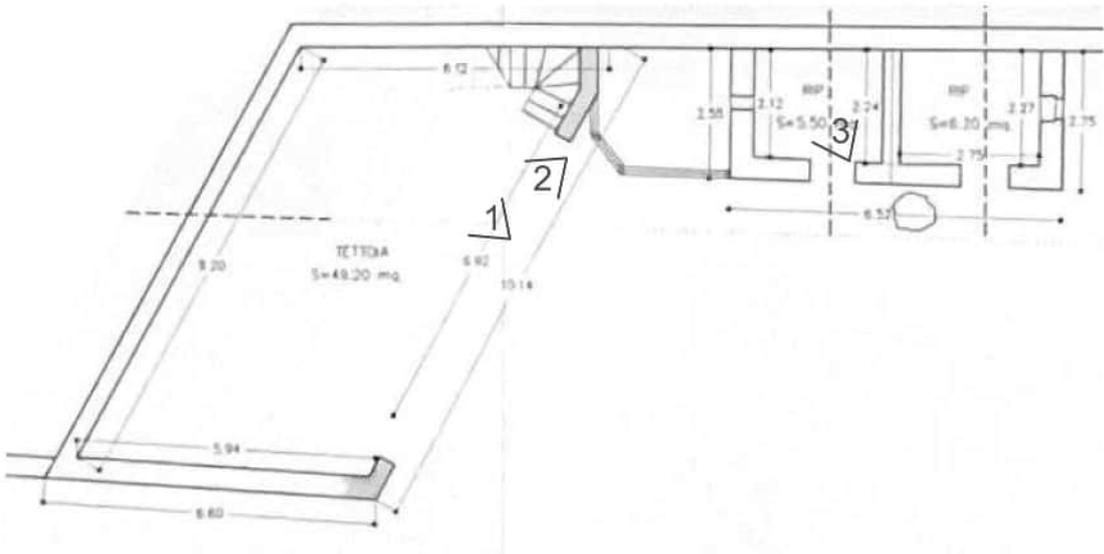




FOTO 1



FOTO 2

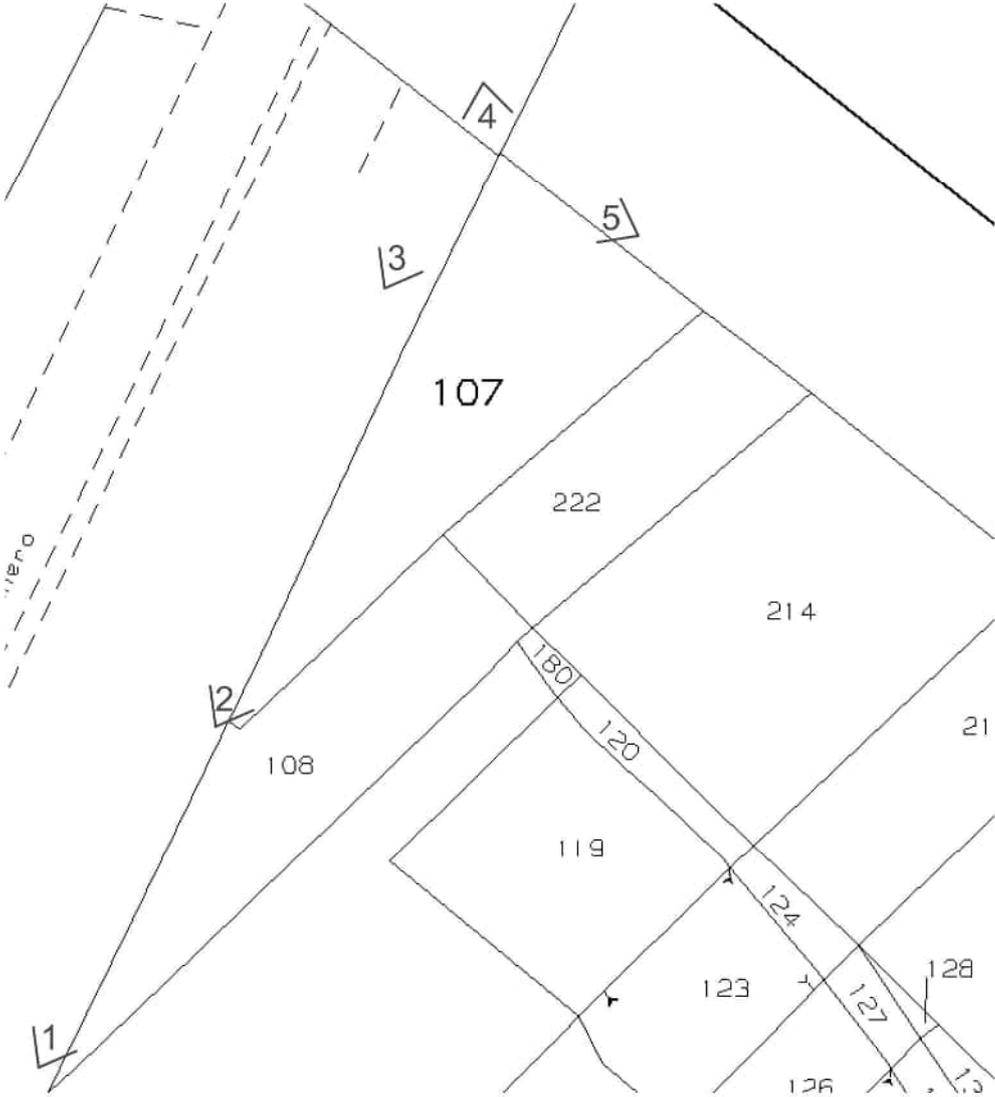




FOTO 3



PLANIMETRIA CONI OTTICI - LOTTO 3



Tribunale di Verona E.I. n. 332/2022 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5





Tribunale di Verona E.I. n. 332/2022 R.E.
Giudice: Dott. Attilio Burti
Esperto stimatore: Arch. Elisa zerbini
Custode: Avv. Valeria Spada





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5

