

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso

Esecuzione Immobiliare **n° 345/2020 R.G.**

[REDACTED]
[REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Matteo Bertani

Data giuramento: 29.03.2021

Udienza: 07.06.2023 ore 9:00

RELAZIONE TECNICA

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona
tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com – s.ioriodemarco@legalmail.it



TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott.ssa Paola Salmaso

Esecuzione Immobiliare n° 345/2020 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]

c o n t r o

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Matteo Bertani

Data giuramento: 29.03.2021

Udienza: 07.06.2023 ore 9:00

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,
la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione come da provvedimento di V.S. del **29.03.2021**, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza stessa si prega di redigere la presente relazione peritale in risposta al quesito assegnatomi:

RELAZIONE PERITALE

in risposta al quesito di identificare e stimare i beni colpiti dalla procedura in epigrafe, acquisendo l'opportuna documentazione; V.S. concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza, del 07.06.2023 alle ore 09:00, per il deposito dell'elaborato peritale e per l'invio delle copie alle parti.

A seguito di istanza di sospensione volontaria ex art.624 bis c.p.c. depositata in data 01.04.2021 dal creditore precedente nell'ambito della procedura iscritta al n. 345/2020 RG il GE dott. Angelo sospende la procedura sino alla data del 06.04.2023.



Il 28.03.2023 è stato effettuato il sopralluogo dal C.T.U. accompagnato dal custode avv. Matteo Bertani presso i beni oggetto della presente E.I.

Si premette che date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la divisibilità dei beni oggetto del presente pignoramento il C.T.U. prevede la divisione in **DUE LOTTI**: LOTTO N. 1 (pag. 4-17) e LOTTO N.2 (pag. 18 – 24)

LOTTO N. 1: CAPANNONE - COMUNE DI SALIZZOLE	4
1. IDENTIFICAZIONE BENI	4
2. PIGNORAMENTO	4
3. DATI CATASTALI DEI BENI	4
4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	6
5. QUOTA PIGNORATA	7
6. DESCRIZIONE BENI	7
7. SITUAZIONE URBANISTICA	9
7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	10
8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	12
9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	12
9.1 Criterio di stima.....	12
9.2 Valutazione Lotto n. 1.....	13
9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
9.4 Prezzo a base d’asta.....	13
10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	14
10.1 Che resteranno a carico dell’acquirente:.....	14
10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	15
11. PLANIMETRIA CATASTALE	16
12. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	17
LOTTO N. 2: TERRENO AGRICOLO - COMUNE DI SALIZZOLE	18
1. IDENTIFICAZIONE BENI	18
2. PIGNORAMENTO	18
3. DATI CATASTALI DEI BENI	18
4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO E RRII	19
5. QUOTA PIGNORATA	20
6. DESCRIZIONE BENI	20
7. SITUAZIONE URBANISTICA	20
7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	21
8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI	21
9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA	21
9.1 Criterio di stima.....	21
9.2 Valutazione Lotto n. 2.....	21
9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
9.4 Prezzo a base d’asta.....	22
10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)	22
10.1 Che resteranno a carico dell’acquirente:.....	22
10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:.....	22
11. STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA	23
12. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI	24



LOTTO N. 1: CAPANNONE - COMUNE DI SALIZZOLE

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Capannone agricolo

C.F. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 10.11.2020, al n. 39518 R.G. e n. 27654 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 3903 notificato in data 02.10.2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T;
- **C.T. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635, ente urbano;
- C.T. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 171, semin. irrig. cl. 2, sup. 01Ha 04are 30ca, R.D. 82,95€ - R.A. 61,95 €.

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli riportati nei RR.II ed i dati catastali attuali.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. DATI CATASTALI DEI BENI

Capannone agriolo

C.F. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T.



Si precisa quanto segue:

Catasto fabbricati – sub. 2

L'unità immobiliare in oggetto alla data del 23.11.2011, data della costituzione, risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 635, sub. 1, cat. D/1, R.C. 2.788,00 €, Via Campagnol.

In seguito a variazione per dichiarazione di uiu art. 19 DL 78/10 del 12.03.2014, l'unità di cui sopra risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 635, sub. 2, cat. D/7, R.C. 2.210,00€, Via Campagnol.

In seguito a variazione del classamento del 16.02.2015 prot. VR0024361, l'unità risultava così censita:

- **Catasto Fabbricati, foglio 12, mappale 635, sub. 2, cat. D/7, R.C. 2.210,00€, Via Campagnol.**

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, alla data dell'impianto meccanografico del 20.10.1987, era così identificata:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 197, seminativo, cl. 3, sup. 00Ha 28are 84ca, R.D. Lire 31.724 – R.A. Lire 23.072.

In seguito a Tipo di Frazionamento n. 296581 in atti dal 18.10.1990, il terreno era così identificato:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 197, seminativo, cl. 3, sup. 00Ha 27are 24ca, R.D. Lire 29.964 – R.A. Lire 21.792.

In seguito a Tipo di Frazionamento prot. n. 107862 del 08.08.2001, il terreno era così identificato:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 478, seminativo, cl. 3, sup. 00Ha 24are 39ca, R.D. Lire 26.829/ €13,86 – R.A. Lire 19.512/€10,08.

In seguito a Tipo di Frazionamento prot. n. 342087 del 18.12.2002 (n. 7450.1/2002), il terreno era così identificato:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 566, seminativo, cl. 3, sup. 00Ha 21are 58ca, R.D. € 12,26 – R.A. € 8,92.

In seguito a variazione d'ufficio del 23.11.2011 prot. n. VR0449461 del 23.11.2011 (n. 11922.1/2011), il terreno era così identificato:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 566, fu d'accert, cl. 3, sup. 00Ha 21are 58ca;

In seguito a tipo mappale prot. n. VR0066088 del 06.03.2014 (n. 66088.1/2014), il terreno risulta così identificato:

- **Catasto terreni, foglio 12, mappale 635, ente urbano.**



- Il **mappale 635** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 301-
mn.141-mn.155, mn.363, mn. 629 e mn. 652.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- Provvedimento emesso dal Tribunale di Verona in data 15.05.2017 Rep. n.818, trascritto a Verona il 03.07.2017 ai nn. 26645/17688, con il quale l'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- atto di compravendita del 17.11.2003 Rep. n. 54076/9100 del Notaio Domenico Fauci trascritto a Verona il 21.11.2003 ai nn. 49289/31337, con il quale il terreno su cui è stato costruito l'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. h);
- atto di compravendita del 19.12.1968 Rep. n. 38347/3811 del Notaio Angelo Mauro, trascritto a Verona il 10.01.1969 ai nn. 698/575, con il quale il terreno da cui è poi stata ricavata l'area su cui è stato realizzato il fabbricato è pervenuto ai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

* coniugata in regime di separazione dei beni



ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* coniugata in regime di separazione dei beni

5. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/1 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà**

[REDACTED]

[REDACTED]

6. DESCRIZIONE BENI

Il bene in questione consiste di un *magazzino agricolo* (annesso rustico) destinato a deposito fieno realizzato ai sensi degli articoli *nn. 2 e 6 della Legge n.24 del 05.03.1985*. L'edificio insiste su un lotto senza numero civico nel comune di Salizzole a confine con la via Campagnol e sul quale sono state realizzate anche delle vasche per deposito ceroso. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da fondazioni a plinto, pilastri, architravi e travi di copertura in cemento armato precompresso mentre le pareti perimetrali sono in pannelli di cemento preconfezionate. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo, i serramenti a nastro sono in vetro apribili per l'aerazione e l'illuminazione. Il fabbricato venne realizzato da parte di una società di coltivatori e allevatori nel 2002 grazie ad un fondo agricolo che permetteva l'edificabilità massima prevista del 5% in area agricola; la destinazione era quella dello stoccaggio del fieno vicino all'allevamento bovino a cui era destinato. Si precisa che con atto rep.n. 2892 del 05.04.2002 del Notaio Giovanna Iorini in Isola della Scala – Vr – venne assoggettato al bene in questione – Lotto 1 – *un vincolo di destinazione d'uso* ai sensi dell'ultimo comma dell'art.6 della Legge Regionale Veneto n.24 del 05.03.1985. In forza di tale vincolo detta costruzione non avrebbe potuto avere uso diverso da quello "*agricolo*" fino alla variazione dello strumento urbanistico, si precisa però che lo strumento urbanistico è variato nel 2012 e che pertanto ne è possibile il cambio di destinazione d'uso.

Attualmente l'edificio risulta posto in aderenza ad una tettoia di 23,00 mq. circa che insiste in parte sull'adiacente mappale n. 629 ed è allineato rispetto al fabbricato ad uso stalla posto sul mappale n. 629 di proprietà [REDACTED]

La zona in cui sorge l'immobile, posta a sud rispetto al centro abitato del Comune di Salizzole, è prevalentemente agricola caratterizzata da piccoli agglomerati edilizi uni-bifamiliari mediamente di due piani fuori terra e da piccoli/medi capannoni; la



disponibilità di parcheggi è scarsa, data la ridotta sezione stradale di via del Campagnol, e il traffico sulla medesima via è modesto.

L'intero edificio è circondato da un **un'area scoperta** di 963,00 mq. circa di cui una parte è pavimentata in cemento e l'altra è a verde; l'area è delimitata a est, verso la via Campagnol, da una fitta siepe, a nord da una rete mentre a ovest e a sud, in corrispondenza del confine rispettivamente con il mapp.nn. 652 e 629 è priva di recinzione.

Si precisa che nella corte insiste una vasca e una porzione di una seconda vasca (in quanto parte è insistente sul mapp.n. 635 oggetto di pignoramento e parte sul mapp.n.652) per deposito ceroso e che tali vasche sono state realizzate in assenza di titolo edilizio.

Alla corte attualmente si accede attraversando i mapp.li nn. 629 e 626 intestati ai

non oggetto del presente pignoramento, pertanto, l'aggiudicatario del *Lotto 1* in questione dovrà richiedere al Comune di Salizzole l'autorizzazione alla realizzazione di **un nuovo accesso carraio** sulla via del Campagnol mediante una pratica edilizia – SCIA che comporta il pagamento di € 100,00 di diritti di segreteria e € 1.500,00 circa da corrispondere ad un tecnico abilitato al deposito di tale pratica al Comune. Si precisa che la costruzione dell'accesso carraio non potrà essere realizzata a meno di 5,00 mt. dal ciglio stradale come previsto dall'art. 46 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada DPR n. 495/1992.

L'unità *capannone* consta di **700,00 mq. comm.** circa con un'altezza interna massima sottotrave di 10,25 mt. circa e minima sottotrave di 8,00 mt. circa. Le altezze non sono conformi alla versione autorizzata che prevedeva un'altezza interna di 7,00 mt. come si può evincere dagli elaborati grafici (all.j).

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico a norma risalente alla data di costruzione (2003).

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
CAPANNONE AGRICOLO					
Deposito agricolo	663.90	686.50	1.00	686.50	discrete
Tettoia	23.00	23.00	0.30	6.90	discrete



Vasca per deposito ceroso	465.00	465.00	0.10	46.50	discrete
Corte	963.00	963.00	0.10	96.30	discrete
				836.20	discrete

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: *in ca*
 Solai: =====
 Strutture verticali: *struttura in cap*
 Copertura: *in cap*

Componenti Edilizie

Cancello Carraio: =====
 Cancello pedonale: =====
 Infissi esterni: *in vetro apribili - stato discreto;*
 Infissi interni: =====
 Manto di copertura: *coppi - stato discreto;*
 Pareti esterne: *intonaco – stato buono;*
 Percorsi interni: *in calcestruzzo - stato buono;*
 Porta d'ingresso: *metallo – stato: buono;*
 Recinzione: *siepe verso est, nessuna a sud ed ovest e rete metallica a nord, stato buono;*
 Tramezze interne: =====

Caratteristiche impianti

Antenna: =====;
 Antifurto: =====;
 Citofonico: =====;
 Elettrico: *tensione di rete: 220 V – a norma – funzionante;*
 Gas: =====;
 Idrico: =====;
 Telefonico: =====;
 Termico: =====.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Salizzone, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 01/067C del 30.01.2002** rilasciata a [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] a seguito di richiesta presentata il 10.09.2001 n.prot.4880 per la costruzione di un annesso rustico ad uso tettoia per il ricovero degli attrezzi agricoli (*All. j. 1*);
- **Denuncia di Inizio Attività del n. 01/067V del 08.04.2002** rilasciata a [REDACTED]
 [REDACTED] a seguito di richiesta presentata il



27.03.2002 n.prot.1962 per la variante in corso d'opera in ampliamento alla C.E. n. 01/067C (All. j.2);

- **Concessione Edilizia n. 02/023C del 09.04.2002** rilasciata a [REDACTED] a seguito di richiesta presentata il 27.03.2002 n.prot.1964 per la costruzione di un annesso rustico ad uso deposito fieno (All. j.3);
- In data 03.12.2003 con prot. n. 7317 è stata rilasciato il **Certificato di Agibilità** per il l'annesso rustico ad uso deposito fieno realizzato con C.E. n. 02/023C del 09.04.2002 (All. j.4);

Il fabbricato è inserito nel P.R.G. vigente nel Comune di Salizzole – VR - all'interno della **Zona “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva”** normata dall'art. 28.2 del Piano degli interventi (All. l).

- Si precisa che le norme che regolano questa zona urbanistica consentono il **cambio di destinazione d'uso** del capannone da agricolo ad artigianale, qualora quindi si volesse richiederlo al Comune sarà necessario depositare un Permesso di Costruire che prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ad esclusione del costo di costruzione che vengono determinati moltiplicando la superficie lorda del fabbricato per €/mq. 6,00 determinando l'importo complessivo di € 4.200,00 circa ai quali vanno aggiunti € 350,00 di diritti di segreteria.

Delle descritte situazioni si nuto conto nella stima del bene

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U. dichiara che dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che lo stato attuale dell'immobile risulta **non conforme** allo stato autorizzato in quanto:

- l'altezza interna rilevata risulta maggiore rispetto all'autorizzata da un minimo di circa 1,00 m ad un massimo di circa 3,25 m;
- le vasche cerose non risultano essere state autorizzate.

Come specificato sopra l'immobile ricade all'interno di un'area destinata ad *“Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva”* che presenta indici e norme riportati nella tabella a seguire. Dalle norme si evince che le difformità rilevate risulterebbero essere sanabili tramite la presentazione di una **pratica edilizia di sanatoria** ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001 il quale recita che: *“[...] Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi [...] 2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il*



responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria [...]. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.”

A tal riguardo, data l'impossibilità tecnica del ripristino dello stato dei luoghi in quanto le demolizioni inciderebbero la porzione legittima dell'edificio, al fine di dare un'indicazione di massima della *sanzione pecuniaria* cui si andrebbe incontro è stato effettuato un conteggio sulla base dei prontuari provinciali per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari censite nelle categoria D ed E. Sulla base di tale prontuario risulta che per *Capannoni ad un piano aventi struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate; altezza alla linea di gronda fino a 5,00 m, compresi impianti* il valore unitario è pari, per luci fino a 20 m, a 180,00 €/mq e per altezze superiori a 5,00 m viene previsto un incremento del 5%/metro **fino ad un massimo del 10%**.

Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva		
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	COME DA ART.74 PATI
Ampliamenti ammessi sulla superficie coperta dell'edificato esistente		COME DA ART.74 PATI
Altezza massima del fabbricato	m	12 (esclusi impianti tecnologici)
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: 10 m
Distanza minima dai confini	m	5,00
Distacco minimo tra fabbricati	m	min. 10,00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammissa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		- attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. Ciascuna modalità di attuazione presuppone la stipula di apposita convenzione.
Dotazioni a verde		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato
Dotazioni a parcheggio		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e	-	Ammissa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice

Alla luce di quanto sopra e rispetto al fabbricato in questione da sanare è quindi ipotizzabile questa situazione:



- Superficie edificio: 700,00 mq;
- Valore unitario standard (*H fino a 5m*): 180,00 €/mq;
- Valore unitario autorizzato (*con H=7m*): 180,00€/mq x 1,10= 198,00€/mq;
- Valore capannone autorizzato: 198,00€/mq x 700mq = € 138.600,00
- Valore unitario sanatoria (*con Hm=9m*): 180,00€/mq x 1,20= 216,00€/mq;
- Valore capannone sanato: 216,00€/mq x 700mq = € 151.200,00
- Aumento valore capannone (ovvero sanzione amministrativa):
(€ 151.200,00 - €138.600,00) = **€ 12.600,00**

Quindi dal procedimento di calcolo suddetto si desume che l'importo della sanzione è di € 12.600,00 circa; tale importo sarà chiaramente da concordare in fase di Sanatoria con il Comune, il quale fornirà il calcolo ufficiale. Alla sanzione vanno sommati i diritti di segreteria di € 100,00 e l'importo di € 1.500,00 circa da corrispondere ad un tecnico abilitato per la redazione della pratica di sanatoria. Non sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale in quanto già corretta rispetto allo stato dei luoghi.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile attualmente è utilizzato [REDAZIONE]

Si precisa che, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non esistono contratti di affitto/comodato d'uso in essere.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salizzole – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Salizzole – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un *valore "a corpo"*, determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.



La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dal sottoscritto; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Ai fini della valutazione il CTU ha considerato:

- l'attuale destinazione "agricola" del capannone;
- la possibilità di cambiare destinazione d'uso a fronte del pagamento di oneri di urbanizzazione;
- la buona altezza del fabbricato;
- che attualmente è possibile accedere al lotto solo attraversando mappali di altrui proprietà;
- che l'area di pertinenza ha una superficie ridotta rendendo difficoltosa la movimentazione dei mezzi;
- che a sud, a pochi metri di distanza, vi è un allevamento di bovini;
- che la viabilità nella zona è penalizzata dalla sezione stradale ridotta;
- che la zona in cui sorge non è molto appetibile in quanto lontano dal centro abitato di Salizzole e da zone artigianali/industriali.

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

9.2 Valutazione Lotto n. 1

Il **Valore venale di mercato del capannone agricolo**, nel maggio 2023 è il seguente:

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per mq.</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
A corpo.	836,00 mq.	€ 170,00	=====	€ 140.000,00

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€ 329,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 14.200,00
<u>Spese condominiali</u>	€ 0,00
Totale:	€ 14.529,00

9.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "**capannone agricolo**", con i dovuti arrotondamenti – maggio 2023



- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila//00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 430.000,00 - € 14.529,00 = € 125.471,00

€ 125.470,00 (Euro centoventicinquequattrocentosettanta//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 01.05.2023 -

10.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Lombardi Lucio in data 13.11.2001 Rep. n. 65652, trascritto a Verona in data 04.12.2001 ai nn. 45795/31746 gravante sull'originario mn. 478 (ed altri) a favore del Comune di Salizzole e contro il [REDACTED] Nel quadro D viene riportato quanto segue: *"il vincolo di destinazione d'uso viene chiesto per ottenere la concessione edilizia per la costruzione di un annesso rustico ad uso tettoia ai sensi dell'art. 6 L.R. veneto del 05.03.1985 n. 24"*;
Si precisa che tale vincolo si riferiva unicamente alla tettoia oggetto del presente pignoramento e che tale vincolo è decaduto nel 2012 successivamente al cambio di strumento urbanistico.
2. Costituzione di vincolo di destinazione d'uso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Iorini Giovanna in data 05.04.2002 Rep. n. 2892, trascritto a Verona in data 29.04.2002 ai nn. 16453/11370 gravante sull'originario mn. 478 a favore del Comune di Salizzole e contro i [REDACTED] Nel quadro D viene riportato quanto segue: *"vincolo di destinazione d'uso-ultimo comma art. 6) legge regionale veneto 05.03.1985 n. 24. Si precisa che i [REDACTED] onde ottenere la concessione per la costruzione di un annesso rustico ad uso deposito fieno posto in località "Campagnol", il tutto insistente sul terreno [...] hanno dichiarato di costituire vincolo di destinazione d'uso relativamente all'immobile di loro proprietà in forza di detto vincolo detta costruzione non potrà fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, avere uso diverso da quello sopra indicato e tale vincolo decadrà solamente in caso di variazione di detto strumento urbanistico"*.



Si precisa che tale vincolo si riferiva al capannone ad uso deposito fieno oggetto del presente pignoramento e che tale vincolo è decaduto nel 2012 successivamente al cambio di strumento urbanistico.

10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agencia del Territorio di Verona in data 10.11.2020, al n. 39518 R.G. e n. 27654 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 3903 notificato in data 02.10.2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T;
- **C.T. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635, ente urbano;
- C.T. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 171, semin. irrig. cl. 2, sup. 01Ha 04are 30ca, R.D. 82,95€ - R.A. 61,95 €.

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 02.01.2017 ai nn. 307/60 per l'importo complessivo di 175.000,00 € (centosettantacinquemila//00 Euro), di cui 117.000,00 € (centodiciassettemila//00 Euro) per capitale per la durata di 15 anni, iscritta in dipendenza di atto a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2017 rep. n. 10952/7895 del notaio Marino Nicola

- [REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED]

gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- **C.F. del Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635 sub. 2;
- **C.T. del Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 635;
Foglio 12 mn. 171.



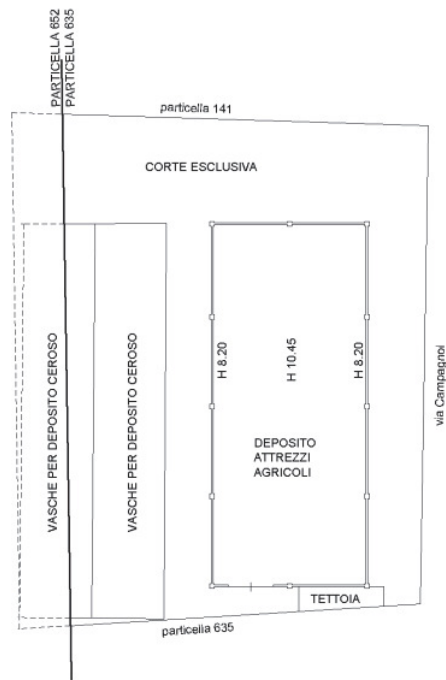
2. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta in data 13.02.2019 ai nn. 5420/857 per l'importo complessivo di 174.426,26 € (centosettantaquattromilaquattrocentoventisei//26 Euro), di cui 87.213,13 € (ottantasettemiladuecentotredici//13 Euro) per capitale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate Rep. n. 2472/12219 del 06.02.2019

- [REDACTED]
- [REDACTED]

gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- **C.F. del Salizsole - Vr**
Foglio 12, mn. 635 sub. 2.

11. PLANIMETRIA CATASTALE



12. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste di un capannone agricolo con area di pertinenza sito in via Campagnol a Salizzole – Verona -.

Capannone agricolo

C.F. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T

L'attuale intestazione secondo i RR.II. è:

██████████

████████████████████

██

██

-STIMA “**capannone agricolo**”, a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti – maggio 2023*

Quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 125.470,00 (Euro centoventicinquemilaquattrocentosettanta//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

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

Arch. Sonia Iorio De Marco



LOTTO N. 2: TERRENO AGRICOLO - COMUNE DI SALIZZOLE

1. IDENTIFICAZIONE BENI

Terreno agricolo

C.T. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 171, qualità seminativo irriguo, cl. 2, sup. 01 ha 04 are 30 ca, R.D. 82,95€, R.A. 61,95€.

2. PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 10.11.2020, al n. 39518 R.G. e n. 27654 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 3903 notificato in data 02.10.2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- C.F. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T;
- C.T. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635, ente urbano;
- **C.T. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 171, semin. irrig, cl. 2, sup. 01Ha 04are 30ca, R.D. 82,95€ - R.A. 61,95 €.

Si dichiara che vi è piena corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa *nota di trascrizione* e quelli riportati nei RR.II ed i dati catastali attuali.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

3. DATI CATASTALI DEI BENI

Terreno agricolo

C.T. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 171, qualità seminativo irriguo, cl. 2, sup. 01 ha 04 are 30 ca, R.D. 82,95€, R.A. 61,95 €.

Si precisa quanto segue:



Il terreno alla data dell'impianto meccanografico del 20.10.1987, era così identificata:

- Catasto terreni, foglio 12, mappale 171, seminativo, cl. 2, sup. 01 Ha 04 are 30 ca, R.D. Lire 161.665/€83,49 – R.A. Lire 93.870/€48,48.

In seguito a tabella di variazione del 09.05.2019 prot. n. VR02111158, il terreno risulta così identificato:

- **Foglio 12, mn. 171, qualità seminativo irriguo, cl. 2, sup. 01 ha 04 are 30 ca, R.D. 82,95€, R.A. 61,95 €.**

- Il **mappale 171** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 207-mn.118, mn. 135-mn.172, fg. 16 mn. 13, fg. 16 mn. 4, fg.12 mn. 207-mn. 134.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

4. PROVENIENZA DEI BENI - INTESTAZIONE SECONDO CATASTO

E RRII

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona risultano pubblicate le seguenti formalità aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

- atto di compravendita del 15.06.2017 Rep. n. 88673/24712 del Notaio Lombardi Lucio, trascritto a Verona il 20.06.2017 ai nn. 24611/16375, con il [REDACTED] il terreno oggetto della presente (All. i);
- Denuncia di successione del 02.12.2016 Rep. n. 1108/9990 per causa di morte della [REDACTED] trascritta a Verona il 17.02.2017 ai nn. 4005/6066, con la quale veniva devoluta in parti uguali la quota complessiva di proprietà della [REDACTED] pari a 3/12 ai fratelli [REDACTED] [REDACTED] Si precisa che risulta effettuata accettazione tacita di eredità trascritta a Verona il 29.12.2017 ai nn. 54009/36018;
- Ricongiungimento di usufrutto del [REDACTED] in seguito alla sua morte avvenuta in data 16.03.2004;
- Denuncia di successione del 08.05.1965 Rep. n. 68/119 per causa di morte della [REDACTED] trascritta a Verona il 10.09.1965 ai nn. 12236/9848, con la quale veniva devoluta in parti uguali la quota complessiva di proprietà della [REDACTED] pari a 12/12 ai figli sigg.ri



riserva del diritto di usufrutto uxorio a favore del coniuge

ATTUALI INTESTATARI SECONDO IL CATASTO:

* coniugata in regime di separazione dei beni

ATTUALI INTESTATARI SECONDO I RR.II.:

* coniugata in regime di separazione dei beni

5. QUOTA PIGNORATA.

Quota di **1/1 della piena proprietà** corrispondente alla **quota di piena proprietà**

6. DESCRIZIONE BENI

Il terreno in questione è sito a 1 km circa in linea d'aria dal centro abitato di Salizzole. Il terreno è agricolo e non ha una potenzialità edificatoria.

L'accesso avviene dalla strada comunale per Bionde percorrendo la capitagna posta a sud dell'appezzamento Canove e la sua prosecuzione fino alla parte nord dell'appezzamento Colombarino identificato con l'immobile in oggetto, così come stabilito nell'atto ricevuto dal Notaio Ildebrando Morosini di Bovolone in data 29.05.1949 rep.n. 4561 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità immobiliare di Verona in data 15.06.1949 al n.4867 RG e vol. 2223 n. 4258 RP.

Il lotto attualmente è coltivato a piante medicinali e l'irrigazione è a pioggia.

Il terreno ha una superficie catastale di **10.430,00 mq** circa.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

E' inserito nella "ZTO E" definita e normata ai sensi degli artt. 43,44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i. e dall'art. 40 del P.I. Detto mappale è altresì compreso nell'ambito di particolare urbanistica: "La campagna di Salizzole" normato dall'art-49.1 del PATI.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.



7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il C.T.U., vista la natura del bene, non ritiene vi sia alcun tipo di conformità edilizia e catastale da verificare.

Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

8. SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI

L'immobile attualmente è utilizzato

Si precisa che, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non è esistito contratto di affitto/comodato d'uso in essere.

Di tutte le situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

9. DETERMINAZIONE DELLA STIMA

9.1 Criterio di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il *valore di mercato*. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salizzole – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Salizzole – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento nel caso specifico consiste nell'attribuire un valore "a campo veronese", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona. Il *campo veronese* è la misura di superficie riportata dalle Tavole di Ragguaglio dei pesi e delle misure di cui al R.D. 20 maggio 1877 n. 3836, sotto la denominazione di "*campo censuario*" di are 30,022410, pari a 3.002,2410 mq. Tale misura, nella pratica degli affari, secondo le consuetudini locali, si intende arrotondata a 3.000 mq.

$$\text{mq. } 10.430 : 3.000 = 3,48 \text{ campi veronesi}$$

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

9.2 Valutazione Lotto n. 2

Il **Valore venale di mercato del terreno agricolo**, nel maggio 2023 è il seguente:

<i>tipo valore</i>	<i>superficie</i>	<i>Valore per campo</i>	<i>Deprezzamento</i>	<i>Valore</i>
<i>campo veronese</i>	3 ,48	€ 16.000,00	=====	€ 55.680,00



9.3 Adeguali e correzioni della stima

Cancellazione pignoramento e ipoteche	€ 329,00
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 0,00
Spese condominiali	€ 0,00
Totale:	€ 329,00

9.4 Prezzo a base d'asta

STIMA "terreno agricolo", con i dovuti arrotondamenti – maggio 2023

- Quota di 1/1 della piena proprietà

€ 55.680,00 (cinquantacinquemilaseicentottanta/00).

- Decurtazione, adeguamenti e correzioni della stima (con i dovuti arrotondamenti)

€ 430.000,00 - € 329,00 = € 55.351,00

€ 55.350,00 (Euro cinquantacinquemilatrecentocinquanta/00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (trascrizioni, iscrizioni)

- visure ipotecarie aggiornate al 01.05.2023 -

10.1 Che resteranno a carico dell'acquirente:

TRASCRIZIONI:

1. Costituzione a favore di servitù di passaggio in virtù di atto del 29.05.1949 Rep. n. 4561/1818 del Notaio Ildebrando Morosini e trascritta a Verona il 15.06.1949 ai nn. 4867/4258, in virtù della quale l'accesso ed il recesso all'immobile mn. 171 "[...] avviene dalla strada comunale per Bionde percorrendo la capitagna posta a sud dell'appezzamento Canove e la sua prosecuzione fino alla parte nord dell'appezzamento Colombarino" identificato con l'immobile in oggetto.

10.2 Che verranno cancellati dalla procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 10.11.2020, al n. 39518 R.G. e n. 27654 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in forza di verbale di pignoramento n. rep. 3903 notificato in data 02.10.2020 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:
 - C.F. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635, sub. 2, cat. D/7, sup. cat. 104 mq, R.C. 2.210,00 €, Via Campagnol, piano T;



- C.T. del Comune di Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635, ente urbano;
- **C.T. del Comune di Salizzole - Vr**
Foglio 12, mn. 171, semin. irrig. cl. 2, sup. 01Ha 04are 30ca, R.D. 82,95€
- R.A. 61,95 €.

ISCRIZIONI:

2. Ipoteca volontaria iscritta in data 02.01.2017 ai nn. 307/60 per l'importo complessivo di 175.000,00 € (centosettantacinquemila//00 Euro), di cui €117.000,00 (centodiciassettemila//00 Euro) per capitale per la durata di 15 anni, iscritta in dipendenza di atto a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2017 rep. n. 10952/7895 del notaio Marino Nicola

- [REDACTED]
- [REDACTED]

gravante per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635 sub. 2;
- C.T. del Salizzole - Vr
Foglio 12, mn. 635;
Foglio 12 mn. 171

11. STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

C.T. Comune di Salizzole, fg. 12, mn. 171



12. RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Il bene in questione consiste in un terreno agricolo sito a 1 km circa in linea d'aria dal centro abitato di Salizzole. Il terreno è coltivato a piante medicinali.

Terreno agricolo

C.T. del Comune di Salizzole - Vr

Foglio 12, mn. 171, qualità seminativo irriguo, cl. 2, *sup. 01 ha 04 are 30 ca, R.D. 82,95€, R.A. 61,95 €.*

L'attuale intestazione secondo i RR.II. è:

██████████

██████████

██

██

** coniugata in regime di separazione dei beni*

-STIMA "**capannone agricolo**", a seguito di *decurtazioni, adeguamenti, correzioni e con i dovuti arrotondamenti – maggio 2023*

Quota di 1/1 della piena proprietà:

€ 55.350,00 (Euro cinquantacinquemilatrecentocinquanta//00).

I suddetti valori sono comprensivi dell'incidenza della comproprietà sulle parti comuni.

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



Arch. Sonia Iorio De Marco.

Allegati:

- a) - Documentazione fotografica – Lotto n. 1;
- Documentazione fotografica – Lotto n. 2;
- b) - Visure catastali – Lotto n. 1;
- Visure catastali – Lotto n. 2;
- c) Planimetria catastale – Lotto n. 1;
- d) Mappa censuaria – Lotti n. 1 e 2;
- e) Certificato stato di famiglia;
- f) Visure ipotecarie aggiornate al 01.05.2023;
- g) Atto di provenienza: Provvedimento giudiziario Rep. n. 818/2017 – Lotto n.1;



- h) Atto di provenienza: Atto di compravendita Rep. 54076 del 17.11.2003 del Notaio Domenico Fauci – Lotto n.1;
- i) Atto di provenienza: Atto di compravendita Rep. 88673 del 15.06.2017 del Notaio Lombardi Lucio – Lotto n.2;
- j) Documenti ufficio tecnico Comune di Salizzole:
 - j.1 - Concessione Edilizia n. 01/067C del 03.01.2002;
 - j.2- Concessione Edilizia n. 01/023V del 08.04.2002;
 - j.3 - Concessione Edilizia n. 01/023C del 09.04.2002;
 - j.4 – Certificato agibilità prot. n. 7317 del 03.12.2003;
- k) Comunicazione Agenzia Entrate;
- l) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- m) Comunicazioni.

Verona, 05.05.2023



Arch. Sonia Iorio De Marco.

