

0 - PREMESSE GENERALI

0.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Nell'atto di pignoramento del **18/05/2016**, viene indicata in capo a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a quota

di **1/6** ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Erbè (VR):

- CEU – fg. 11 - m.n. **261 sub 1** - cat. A/4 - vani 6,5
- CEU – fg. 11 - m.n. **287** - cat. A/5 - vani 7,5
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 2** - cat. A/3 - vani 12,5
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 3** - cat. C/2 - m² 186
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 4** - cat. C/2 - m² 543
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 5** - cat. C/2 - m² 514
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 6** - cat. C/2 - m² 92
- CEU – fg. 10 - m.n. **407 sub 1** - cat. C/2 - m² 69
- CT – fg. 10 - m.n. **58** - ha 0.18.97
- CT – fg. 10 - m.n. **89** - ha 0.31.09
- CT – fg. 10 - m.n. **90** - ha 0.08.84
- CT – fg. 10 - m.n. **201** - ha 0.59.38
- CT – fg. 11 - m.n. **27** - ha 0.02.98
- CT – fg. 10 - m.n. **330** - ha 0.65.91
- CT – fg. 10 - m.n. **56** - ha 0.04.84
- CT – fg. 10 - m.n. **57** - ha 0.49.82
- CT – fg. 10 - m.n. **406** - ha 0.10.00

e la quota di **1/6** ciascuno della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Trevenzuolo (VR):

- CEU – fg. 27 - m.n. **54 sub 1** - cat. A/4 - vani 4
- CEU – fg. 27 - m.n. **54 sub 2** - cat. C/2 - m² 169
- CEU – fg. 27 - m.n. **146 sub 1** - cat. A/4 - vani 4,5
- CEU – fg. 27 - m.n. **146 sub 2** - cat. C/2 - m² 73
- CEU – fg. 27 - m.n. **146 sub 3** - cat. C/2 - m² 30



I dati del pignoramento e della nota di trascrizione sono corretti e corrispondono a beni censiti effettivamente di proprietà degli esecutati per la quota di **1/6** ciascuno della piena proprietà in [REDACTED] [REDACTED] relativi diritti congiunti.

La documentazione catastale del certificato notarile è stata verificata con visure storiche e l'identificazione catastale è coerente, gli edifici pignorati pro quota a Erbè (VR) al fg. 10 prospettano sul lato nord della via Castelletto ai c. n. 6 (riportato in sito ma non utilizzato) e n. 7 (anagrafico riportato in sito) e al fg. 11 prospettano sul lato sud di via Castelletto ai c. n. 10 (catastale non presente in sito) e n. 11 (catastale - in sito riportato il n. 12) e gli edifici pignorati pro quota in località Roncolevà di Trevenzuolo (VR) al fg. 27 prospettano sul lato nord della via Carrare ai c. n. 30 e 138b, catastali riportati in sito.

Per dovere d'incarico e per quanto attiene all'estimo degli edifici pignorati, il CTU rileva che il m.n. 408 del fg. 10 CT del Com. di Erbè di ha 0.68.03 risulta allibrato come ente urbano (quindi in partita 1 - senza intestati) a seguito dell'inserimento al catasto terreni della stalla costruita sul m.n. 91 del fg. 10 CT, poi frazionato e divenuto m.n. 331 CT - fabbricato rurale, con tipo del 02/09/2009 n. VR0307301 in attesa della presentazione della planimetria con gli intestati - che non risulta effettuata; al 2009 gli intestatari del fabbricato rurale soppresso erano i consorti [REDACTED] Non risultano trascritti atti contro i proprietari del m.n. 331 del fg. 10 CT di Erbè.

0.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni pignorati per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] risultano così distinti all'Ag. del Territorio di Verona (rif. Allegato n. 2):



Comune di Erbé (VR), sez. Terreni – fg. 10

m.n. 56	- SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.04.84 - r.d. 6,65 - r.a. 2,87
m.n. 57	- SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.49.82 - r.d. 67,15 - r.a. 29,59
m.n. 58	- SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.18.97 - r.d. 26,06 - r.a. 11,27
m.n. 89	- SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.31.09 - r.d. 42,71 - r.a. 18,47
m.n. 90	- SEMINATIVO - cl. 3 - superficie ha 0.08.84 - r.d. 5,52 - r.a. 3,65
m.n. 201	- VIGNETO - cl. U - superficie ha 0.59.38 - r.d. 63,17 - r.a. 36,80
m.n. 330	- SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.65.91 - r.d. 90,55 - r.a. 39,15
m.n. 406	- VIGNETO - cl. U - superficie ha 0.10.00 - r.d. 11,10 - r.a. 6,20
Totali - superficie ha 2.48.85 - r.d. 312,91 - r.a. 148,00	

m.n. 407 - m² 6.855 – area di Enti Urbani e promiscui – partita 1

Comune di Erbé (VR), sez. Urbana – fg. 10, via Castelletto

m.n. 407 sub 1	- cat. C/2 - cl. 2 ^a - m ² 69 - cat. m ² 80 - rd. € 35,64 - piano T
m.n. 407 sub 2	- cat. A/3 - cl. 1 ^a - vani 12,5 - m ² 441* - rd. € 413,17 - civ. n. 7 - p. T-1-2
* sono escluse le aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti	
m.n. 407 sub 3	- cat. C/2 - cl. 1 ^a - m ² 186 - cat. m ² 127 - rd. € 82,61 - piani T-1-2
m.n. 407 sub 4	- cat. C/2 - cl. 1 ^a - m ² 543 - cat. m ² 474 - rd. € 241,17 - piani T-1
m.n. 407 sub 5	- cat. C/2 - cl. 1 ^a - m ² 514 - cat. m ² 316 - rd. € 228,29 - piani T-1
m.n. 407 sub 6	- cat. C/2 - cl. 1 ^a - m ² 92 - cat. m ² 100 - rd. € 40,86 - piano T

Comune di Erbé (VR), sez. Terreni – fg. 11

m.n. 27AA	- SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - superficie ha 0.02.00 - r.d. 2,49 - r.a. 1,03
m.n. 27AB	- PIOPPETO - cl. 2 - superficie ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25

m.n. 261 - m² 1.206 – area di Enti Urbani e promiscui – partita 1

m.n. 287 - m² 595 – area di Enti Urbani e promiscui – partita 1

Comune di Erbé (VR), sez. Urbana – fg. 11, via Castelletto n. 10

m.n. 261 sub 1	- cat. A/4 - cl. 1 ^a - vani 6,5 - m ² 155* - rd. € 194,70 - p. T-1
* sono escluse le aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti	
m.n. 287	- cat. A/5 - cl. 1 ^a - vani 7,5 - m ² 166* - rd. € 139,44 - via Castelletto 11 - p. T-1
* sono escluse le aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti	



Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Terreni – fg. 27

m.n. 54 - m² 2.962 – area di Enti Urbani e promiscui – partita 1

m.n. 146 - m² 465 – area di Enti Urbani e promiscui – partita 1

Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Urbana – fg. 27, via Carrare

m.n. 54 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4 - m² 128 - rd. € 117,75 - via Carrare 30 - p. T-1-2*

** sono escluse le aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*

m.n. 54 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 169 - cat. m² 197 - rd. € 183,29 - piano T

m.n. 146 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4,5 - m² 140 - rd. € 132,47 - via Carrare 134b - p. T-1*

** sono escluse le aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti*

m.n. 146 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 73 - cat. m² 50 - rd. € 79,17 - p. T-1

m.n. 146 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 30 - cat. m² 33 - rd. € 32,54 - p. T

I beni censiti sopra elencati risultano attualmente così intestati:

[REDACTED]

ANNOTAZIONI DI STORIA E SITUAZIONE CATASTALE

Gli identificativi CT Erbè fg. 10 (ex sez. B, fg. IV) m.n. 56, 57, 58, 89, 90, 201 risalgono all'impianto del 1987, il m.n. 330 di ha 0.65.91 è stato costituito nel 2003, i m.n. 406 di ha 0.10.00 e m.n. 407 EU di ha 0.68.55 derivano da frazionamento del m.n. 94 di ha 0.75.07 (da fusione 2003 dei m.n. 94-96-97-133-134-135) e fusione del 02/09/2009 dei m.n. 405 di ha 0.65.07 e A di ha 0.03.48.

Gli identificativi CEU fg. 10 m.n. 406 sub 1 (già A)-2-3-4-5-6 derivano da variazioni del 30/03/1989 degli identificativi CEU sez. E, fg. 6, m.n. 113 sub 3-4-5-6-7 e 117 sub 1-2 dell'impianto del 1987.



L'identificativo CT Erb  fg. 11 (ex sez. B, fg. V) m.n. 27 di ha 0.02.98   stato suddiviso a fini fiscali nel 2007, il m.n. 261 EU di ha 0.12.06 deriva da fusione del 21/08/2007 dei m.n. 104 di ha 0.02.80 e m.n. 107 di ha 0.09.26 e il m.n. 287 EU di ha 0.05.95 deriva da fusione del 22/09/2009 dei m.n. 102 di ha 0.02.85 e m.n. 105 di ha 0.03.10.

L'identificativo CEU fg. 11 m.n. 261 sub 1   stato costituito l'11/09/2007 e il m.n. 287 deriva da fusione dei m.n. 12 sub 3, 97 sub 2 e 98.

Gli identificativi CT Trevenzuolo fg. 27 (ex sez. B, fg. IV) m.n. 54 di ha 0.29.62 e m.n. 146 EU di ha 0.05.98 derivano da fusioni del 13/05/2009 rispettivamente dei m.n. 3 di ha 0.11.41, m.n. 39 di ha 0.04.68, m.n. 43 di ha 0.07.00, m.n. 44 di ha 0.02.34, m.n. 46 di ha 0.03.74, 54 di ha 0.00.45 e dei m.n. 6 di ha 0.02.13 e m.n. 52 di ha 0.02.52.

Gli identificativi CEU fg. 27 m.n. 54 sub 1-2 e m.n. 146 sub 1-2-3 risultano costituiti l'01/07/2009

0.2.1 - PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI

Al ventennio, la propriet  di parte degli immobili pignorati pro quota risultava assegnata per l'intera piena propriet  a [REDACTED]

[REDACTED] 16551 rep. Notaio ANZI con acquisto da CASSA FORMAZIONE PROPRIET  CONTADINA di Roma degli immobili: Com. di Erb , CT fg. 10, m.n. 89-201-330-406, CT fg. 11 - m.n. 27, CEU fg. 10 - m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e CEU fg. 11 - m.n. 261 sub 1, coi rispettivi diritti congiunti e nota d'inefficacia di patto di riservato dominio, dell'atto di compravendita del 28/05/1974 n. 16552 rep. Notaio ANZI con acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili: Com. di Erb , NCEU fg. 10, m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e diritti congiunti, dell'atto di compravendita del 14/02/1975 n. 72532 rep.

Notaio GRASSI con acquisto [REDACTED] degli immobili: Com. di Erb , NCEU fg. 11, m.n. 287 con diritti congiunti e dell'atto di compravendita del 15/12/1977 n. 39234 rep. Notaio PELOSO con acquisto da [REDACTED]



a [REDACTED] e solo per parte del m.n. 54 sub 1-2 c [REDACTED]
[REDACTED] degli immobili: Com. di Trevenzuolo, NCEU fg. 27,
m.n. 54 sub da 1 a 2 e 146 sub da 1 a 3, coi rispettivi diritti congiunti.

La proprietà della restante parte degli immobili pignorati pro quota risultava assegnata per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà [REDACTED] e [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita dell'11/06/1993 n. 36239 rep. Notaio LOMBARDI con acquisto da [REDACTED] [REDACTED] degli immobili: Com. di Erbè, CT fg. 10, m.n. 56-57-58-90, coi rispettivi diritti congiunti.

A seguito di successione trascritta a Verona il 22/08/2005 n. 43138 RG e 25300 RP in morte del padre [REDACTED] la piena proprietà degli immobili pignorati pro quota risultava assegnata a [REDACTED] [REDACTED] a seguito di tacita accettazione e atti di stralcio di quote divisionali, compravendite e servitù del 27/02/2008 n. 79901 [REDACTED] [REDACTED] e n. 79903 [REDACTED] rep. Notaio LOMBARDI, per la quota di 4/48 degli immobili: Com. di Erbè, CT fg. 10, m.n. 89-201-330-406, CT fg. 11 - m.n. 27, NCEU fg. 10 - m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e NCEU fg. 11 - m.n. 261 sub 1 e 287 e Com. di Trevenzuolo, NCEU fg. 27, m.n. 54 sub da 1 a 2 e 146 sub da 1 a 3, e per la quota di 2/48 degli immobili: Com. di Erbè, CT fg. 10, m.n. 56-57-58-90, coi rispettivi diritti congiunti.

A seguito di successione trascritta a Verona il 15/09/2007 n. 44221 RG e 25122 RP in morte della [REDACTED] 2006, la piena proprietà degli immobili pignorati pro quota risultava assegnata a [REDACTED] [REDACTED] a seguito della medesima tacita accettazione e atti di stralcio di quote divisionali, compravendite e servitù del 27/02/2008 n. 79901 [REDACTED] e n. 79903 [REDACTED] rep. Notaio LOMBARDI, per l'ulteriore quota di 2/48 degli immobili: Com. di Erbè, CT fg. 10, m.n. 89-201-330-406, CT fg. 11 - m.n. 27, NCEU fg. 10 - m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e NCEU



fg. 11 - m.n. 261 sub 1 e 287, Com. di Trevenzuolo, NCEU fg. 27, m.n. 54 sub da 1 a 2 e 146 sub da 1 a 3, e per la quota di 4/48 degli immobili: Com. di Erb , CT fg. 10, m.n. 56-57-58-90, coi rispettivi diritti congiunti.

Con atto di compravendita dell'08/10/2008 n. 15302 rep. Notaio RUSSO, [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la quota ulteriore di 1/48 ciascuno della piena propriet  degli immobili in Com. di Erb , CT fg. 10, m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406, CT fg. 11 - m.n. 27, NCEU fg. 10 - m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e NCEU fg. 11 - m.n. 261 sub 1 e 287 e in Com. di Trevenzuolo, NCEU fg. 27, m.n. 54 sub da 1 a 2 e 146 sub da 1 a 3.

Con atto di compravendita del 24/10/2008 n. 15329 rep. Notaio RUSSO, [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] la quota ulteriore di 1/48 ciascuno della piena propriet  degli immobili in Com. di Erb , CT fg. 10, m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406, CT fg. 11 - m.n. 27, NCEU fg. 10 - m.n. 407 sub da 1 a 7 (parte) e NCEU fg. 11 - m.n. 261 sub 1 e 287 e in Com. di Trevenzuolo, NCEU fg. 27, m.n. 54 sub da 1 a 2 e 146 sub da 1 a 3.

In base a quanto sopra, i beni pignorati pro quota sono pervenuti agli attuali 6 comproprietari con la seguente intestazione (alla data del pignoramento):

[REDACTED] propriet  per 1/6

[REDACTED] per la quota di **1/6**

(un sesto) **della piena propriet ** degli immobili

[REDACTED] propriet  per 1/6

[REDACTED] per la quota di **1/6** (un

sesto) **della piena propriet ** degli immobili

[REDACTED] propriet  per 1/6

[REDACTED] per la quota di **1/6**

(un sesto) **della piena propriet ** degli immobili

Le intestazioni del Catasto e dei RR.II. sono conformi agli atti citati.



0.3 - ELENCO D'ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Vengono di seguito elencati gli atti, i vincoli e le domande giudiziali gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente.

0.3.1 - DOMANDE GIUDIZIALI

Nessuna causa in corso eccettuata quella oggetto della sentenza della Corte d'Appello di Venezia del 06/07/2015 n. 1717/2015 tra gli esecutati e la Ditta procedente e nessun vincolo risultante da procedimenti in atti.

0.3.2 - CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA

Risultano stipulati contratti d'affitto agrario, mentre non risultano in atti "accordi di programma" riguardanti variazioni di capacità edificatoria di aree edificabili.

Dal 10/12/2005 al 10/11/2014, risultano registrati contratti d'affitto agrario da parte della sequenza di proprietari aventi titolo con [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

Sui terreni pignorati pro quota distinti al CT di Erbè, fg. 10 - m.n. 56-57-58-89-90-330 e sui fabbricati pignorati pro quota distinti al CEU di Erbè, fg. 10 - m.n. 407 sub 1 (ex Chiesetta), 407 sub 2 (abitazione), 407 sub 5 (ex stalla/portico/fienile) e 407 sub 6 (rustico sud ovest) in via Castelletto 6/7, risulta il contratto d'affitto di fondo rustico del 15/02/2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona 1 il 14/05/2014, proprietari concedenti [REDACTED]

[REDACTED] parte fittavola [REDACTED]

[REDACTED] du-

rata locazione *anni 1 dal 15/02/2014 al 31.12.2014* senza rinnovo, canone contrattuale € 1.000,00 complessivi da versare anticipatamente in unica soluzione.



Con contratto d'affitto di fondo rustico del 10/01/2015, registrato all'Ag. delle Entrate di Verona 1 il 06/05/2015, le stesse parti contraenti rinnovavano tutte le medesime clausole e patti - incluso il differimento delle eventuali controversie alle rispettive organizzazioni di categoria con funzioni di arbitro - fino al 31/12/2015.

Con contratto d'affitto di fondo rustico dell'01/10/2015 (quindi in vigenza e a seguito del contratto del 10/01/2015), registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Verona 2 il 19/10/2015, gli stessi proprietari concedenti e parte fittavola [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] convenivano l'estensione del contratto d'affitto a tutti i terreni pignorati pro quota distinti al CT di Erb , fg. 10 - m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406 e fg. 11 - m.n. 27 e su tutti i fabbricati pignorati pro quota distinti al CEU di Erb , fg. 10 - m.n. 407 sub 1, 407 sub 2, 407 sub 3, 407 sub 4, 407 sub 5 e 407 sub 6, fg. 11 - m.n. 287 e 261 (manca l'indicazione del subalterno - 261 sub 1) e al CEU di Trevenzuolo, fg. 27 - m.n. 54 sub 1, 54 sub 2, 146 sub 1, 146 sub 2 e 146 sub 3, con durata della locazione di *anni 9 dall'01/01/2016 al 31/12/2024* con diritto di prelazione alla scadenza, con canone contrattuale € 3.500,00 annui - non indicizzati - da versare entro il 10 Novembre di ogni anno; il contratto   sottoscritto dalle parti e dalle organizzazioni professionali agricole intervenute (Federazione Coldiretti della Provincia di Verona e di Isola della Scala).

Con raccomandata A.R. del 21/10/2015, parte fittavola [REDACTED] comunicava ai proprietari concedenti di ritenere che la durata del contratto del 15/02/2014 doveva intendersi sostituita ex lege in 15 anni (termine al 14/02/1929) e confermava in via equitativa il canone annuo di € 3.500,00 dal 2016.

Nei limiti delle competenze del CTU, il contratto d'affitto risulta congruo a condizione che il canone sia collegato alla corretta conduzione del fondo agricolo di



via Castelletto nord e risulta registrato prima del pignoramento del 18/05/2016 e quindi formalmente opponibile nel procedimento, salvo il merito.

Il piccolo fondo CT di Erb , fg. 11 - m.n. 27 (riclassificato *pioppeto* per la presenza di due pioppi bianchi e arbusti spontanei) non risulta coltivato.

Le unit  immobiliari urbane non risultano attualmente utilizzate, fatta eccezione per la parte sud est dell'abitazione di via Castelletto 7 con il magazzino e il deposito attrezzi agricoli sud est, e in particolare la stalla/portico/fienile di via Castelletto nord a Erb  e la stalla/portico e il fienile di via Carrare a Trevenzuolo sono in gran parte collassate rovinosamente e pericolanti (quindi di fatto inagibili); le residenze di via Castelletto sud a Erb  e di via Carrare a Trevenzuolo sono prive di adeguate finiture e impianti e in stato di abbandono (il m.n. 261 sub 1   usato a piano terra come deposito di materiali edili - senza contratto registrato) e l'ex Chiesetta, i rustici e le soffitte sottotetto di via Castelletto nord sono da tempo anch'esse degradate e necessitano d'importanti manutenzioni e ristrutturazioni.

0.3.3 - VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO

Risulta un vincolo di tipo paesaggistico ex art. 10 della LRV 24/1985 per la redazione di *schede urbanistiche* (S.U.) su tutti gli edifici pignorati pro quota in Com. di Erb  e sul vigneto della *corte Castelletto*, che   inoltre indicata nel PRG vigente come uno dei tre complessi agricoli della tradizione nel Comune.

Sotto il profilo ambientale, si rileva che la stalla per suini di circa m² 1.700 costruita sul m.n. 408 del fg. 10 CT del Com. di Erb  a nord della corte Castelletto,   stata autorizzata con convenzione delle distanze e prescrizioni specifiche.

0.3.4 - ATTI D'ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Tutti gli edifici con le pertinenze e i terreni agricoli oggetto di stima sono inseriti nei vigenti P.R.G. comunali in *Zona E2 - agricola* con ordinarie formalit  d'intervento sugli edifici esistenti riferiti alla citata LRV 24/1985. (All. n. 3)



Sui terreni in Com. di Erb , ora CT fg. 10, m.n. 89-201-330-406-407-408 e fg. 11, m.n. 27   trascritto in data 28/04/1978 al n. 8907 RG e 7281 RP un vincolo *non aedificandi* a favore del Comune di Erb  riferito all'atto del 14/04/1978 n. 74362 rep. Notaio GRASSI, valido fino alla modifica della normativa di riferimento dello strumento urbanistico comunale.

0.3.5 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI D'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE

Il comproprietario degli immobili pignorati pro quota [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e in regime di separazione consensuale con omologa del 28/09/2009 n. 10418 RG del Tribunale di Verona (l'eventuale assegnazione di casa al coniuge non pu  logicamente riguardare l'attuale residenza nella corte Castelletto pignorata pro quota).

Il comproprietario [REDACTED]
[REDACTED]

Il comproprietario [REDACTED]
[REDACTED]

0.3.6 - ALTRI ONERI E SERVIT 

Tutti gli edifici e fondi agricoli oggetto della procedura risultano accessibili dalla viabilit  pubblica con vialetti o stradelli o passaggi promiscui sterrati apparenti; in particolare, la corte Castelletto e il fondo agricolo del fg. 10 CT del Com. di Erb  sono accessibili dal lato nord di via Castelletto, le due abitazioni del fg. 11 del Com. di Erb  sono accessibili dal lato sud ovest di via Castelletto, il piccolo fondo agricolo del fg. 11   accessibile dal prolungamento verso est della via Casotino, tributaria a sud di via Castelletto e le due abitazioni con rustici del fg. 27 CT del Com. di Trevenzuolo sono accessibili (anche con servit  a carico di terzi) dal prolungamento verso ovest della via Carrare a Roncolev  di Trevenzuolo.



Il piccolo fondo in Com. di Erb , CT fg. 11, m.n. 27 risulta gravato di servit  di presa d'acqua a favore del Consorzio Castelletto di Erb  di Isola della Scala in forza dell'atto del 14/05/1992 rep. 32453 del Notaio LOMBARDI.

0.4 - VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Risultano i seguenti vincoli e oneri condominiali o gestionali:

0.4.1 - SPESE CONDOMINIALI

Nessuno degli edifici pignorati pro quota risulta costituito in assetto condominiale, salvo quanto stabilito dal Codice civile in materia di comunione dei muri d'ambito, coperture e servit  di passo, e tutti sono privi di ripartizioni millesimali.

0.4.2 - SPESE DI GESTIONE

Trattandosi d'abitazioni e rustici utilizzati e utilizzabili solo in parte e comunque gestiti in ambito familiare, con contratto d'affitto di fondo rustico di tipo stagionale e comunque con reddito non significativo in relazione alla difficile gestione della mole dei fabbricati pignorati pro quota, si conferma che non risultano bilanci di riferimento utile per quantificare le spese di gestione corrente del compendio.

Considerate le scadenti condizioni di tutti gli edifici, le spese di gestione comune sono limitate alla manutenzione ordinaria degli edifici utilizzati.

0.4.3 - SPESE STRAORDINARIE

Considerando che l'abitazione padronale della corte Castelletto pignorata pro quota   disposta su due piani e sottotetto con utilizzo distinto – abitazione utilizzata per 1/3 circa del piano terra e met  circa del piano 1  e rustici e vani accessori per il resto dell'abitazione, va rilevato che la disposizione   stata adattata nell'attuale assetto predisposto nel dopoguerra, fatta eccezione per il bagno e lavanderia a piano terra recentemente ristrutturati: l' eventuale ammodernamento – considerate le condizioni strutturali – pu  comportare una ristrutturazione generale da effettuarsi anche con graduale intervento su impianti e finiture e



nell'ipotesi di reimpiego di parte delle strutture preesistenti. Le medesime considerazioni vanno estese alla parte dei rustici est e sud est, anch'essi in parte utilizzati. Durante i sopralluoghi sono stati rilevati segni di difetti di tenuta delle coperture, con necessità di verifica strutturale e rimescolamento dei coppi.

L'ex stalla/portico/fienile col solaio e la copertura in gran parte collassati, l'ex Chiesetta e il rustico sud ovest anch'essi d'impianto risalente all'800 o precedente, sono completamente da ristrutturare, con costi d'intervento assimilabili alla sostituzione edilizia o superiori in caso di restauro conservativo.

Anche le due abitazioni di via Castelletto sud (fg. 11 di Erb ) e le due abitazioni con annessi rustici a Roncolev  (fg. 27 di Trevenzuolo), tutte d'impianto risalente all'800 sono completamente da ristrutturare con i rilevanti costi gi  citati.

Va inoltre segnalata la possibile necessit  di caratterizzare la natura del terreno della parte nord est del fondo agricolo a nord della corte Castelletto (a nord della stalla per suini sul m.n. 408 CT di Erb ) che presenta una colorazione e consistenza diversa dalla zona circostante, anche per rilevare l'eventuale presenza di apporti di qualsiasi specie e/o la necessit  di spese di bonifica.

Le spese straordinarie riportate sono connesse alla stima peritale dei beni, che tiene conto di quanto tecnicamente deducibile dallo stato dei luoghi.

0.4.4 - PRECEDENTI PROPRIETARI

Tutto il compendio pignorato pro quota   giunto in possesso degli attuali 6 fratelli e sorelle comproprietari con la serie di passaggi descritti al punto 0.2.1.

0.5 - DIRITTI DEMANIALI O SERVIT  D'USO PUBBLICO

Risultano le seguenti evidenze (rif. documenti precedente e verifiche U.T.C.):

0.5.1 - DIRITTO DI SUPERFICIE E PROPRIET  PER L'AREA

Gli immobili pignorati comprendono tutti gli edifici della corte Castelletto con relativo fondo agricolo (fg. 10 del Com. di Erb ), due distinte abitazioni e un piccolo fondo a sud di via Castelletto (fg. 11 del Com. di Erb ) e due distinte abitazioni



con annessi rustici a Roncolevà (fg. 27 del Com. di Trevenzuolo), tutte nella disponibilità dei 6 titolari pro quota del diritto di proprietà, salvo quanto riferibile ai contratti d'affittanza riportati al punto 0.3.2 della presente relazione.

0.5.2 - SERVITÙ D'USO PUBBLICO

Le servitù d'uso pubblico riguardanti gli immobili pignorati pro quota sono costituite unicamente dagli accessi alla pubblica via citati al punto 0.3.6 della relazione.

0.6 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Premesso che le domande giudiziali e gli atti opponibili (capitolo 0.3) non possono essere cancellati in sede d'esecuzione immobiliare, risultano i seguenti vincoli e oneri (ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi) che saranno cancellati dalla procedura o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

0.6.1 - ISCRIZIONI

Nota d'iscrizione UP di Verona di rinnovazione d'ipoteca volontaria dell'1/02/2001 n. 4026 RG e 724 RP a garanzia di mutuo condizionato della durata di 20 anni di £ 210.000.000 di somma capitale e di £ 357.000.000 totali a favore della MEDIOVENEZIE BANCA S.p.A. di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] a, proprietari tra l'altro della quota di 1/1 degli immobili in Com. di Trevenzuolo - ora CEU fg. 27 - m.n. 54 sub 1 cat. A/4, 54 sub 2 cat. C/2, 146 sub 1 cat. A/4, 146 sub 2 cat. C/2 e 146 sub 3 cat. C/2.

Il costo di cancellazione indicativo è di € 35,00 (importo fisso), oltre a eventuali onorari professionali – salvo definizione dell'Ufficio competente.

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziale del 30/07/2015 n. 27061 RG e 4459 RP a garanzia di € 199.652,35 totali derivante da sentenza della Corte d'Appello di Venezia rep. 1717/2015 del 06/07/2015 a favore dell'Istit [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ciascuno della quota di 1/6 degli immobili



in Com. di Erb , CT fg. 10 - m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406 e fg. 11 - m.n. 27 e CEU fg. 10 - m.n. 407 sub 1 cat. C/2, 407 sub 2 cat. A/3, 407 sub 3 cat. C/2, 407 sub 4 cat. C/2, 407 sub 5 cat. C/2 e 407 sub 6 cat. C/2 e fg. 11 - m.n. 287 cat. A/5 e 261 sub 1 cat. A/4 e in Com. di Trevenzuolo, CEU fg. 27 - m.n. 54 sub 1 cat. A/4, 54 sub 2 cat. C/2, 146 sub 1 cat. A/4, 146 sub 2 cat. C/2 e 146 sub 3 cat. C/2.

Il costo di cancellazione indicativo   di   94,00 (importo fisso) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione, oltre ad eventuali onorari professionali – salvo definizione dell'Ufficio competente.

0.6.2 - TRASCRIZIONI

Trascrizione di pignoramento del 09/06/2016 al n. 21610 RG e 13937 RP a favore dell'Istituto di Vigilanza Corpo Vigili dell'Ordine S.r.l. di Liscate (MI) contro [REDACTED] [REDACTED] proprietari ciascuno della quota di 1/6 degli immobili in Com. di Erb , CT fg. 10 - m.n. 56-57-58-89-90-201-330-406 e fg. 11 - m.n. 27 e CEU fg. 10 - m.n. 407 sub 1 cat. C/2, 407 sub 2 cat. A/3, 407 sub 3 cat. C/2, 407 sub 4 cat. C/2, 407 sub 5 cat. C/2 e 407 sub 6 cat. C/2 e fg. 11 - m.n. 287 cat. A/5 e 261 sub 1 cat. A/4 e in Com. di Trevenzuolo, CEU fg. 27 - m.n. 54 sub 1 cat. A/4, 54 sub 2 cat. C/2, 146 sub 1 cat. A/4, 146 sub 2 cat. C/2 e 146 sub 3 cat. C/2.

Il costo di cancellazione indicativo   di   298,00 (importo fisso) oltre ad eventuali onorari professionali – salvo definizione dell'Ufficio competente.

0.7 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI E DELLA LORO UBICAZIONE

  stata pignorata la quota di 3/6 (tre sest) della piena propriet  del complesso della corte Castelletto con fondo agricolo e due distinte abitazioni a sud della corte siti a Erb  (VR) in via Castelletto e due distinte abitazioni con annessi rustici situate a Roncolev  di Trevenzuolo (VR) in via Carrare.



Erbé è un Comune di 1.847 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2015), sito a circa 22 km (l.a.) a sud di Verona, sulla SP 50 che collega Isola della Scala a nord con Sorgà e il confine regionale, col territorio di 15,95 km² compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 72° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti e di espansione (0,27 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 11/2008* vigente).

via Castelletto è un tratto urbano della SP 20a che collega Erbé con Bonferraro a sud ed è il prolungamento verso est della via Braida che attraversa Erbé. Gli immobili oggetto di stima si trovano sulla curva a 90° verso sud a est di Erbé.

La corte Castelletto e le due abitazioni a sud si trovano su un tratto extraurbano della via Castelletto, con banchine stradali sterrate e scoline laterali, in ambiente agricolo con pochi edifici residenziali o produttivi.

Trevenzuolo è un Comune di 2.753 abitanti (dato aggiornato al 31/12/2015), sito a circa 19 km (l.a.) a sud di Verona, sulla SP 25 che collega Vigasio a nord col confine regionale e Castelbelforte, col territorio di 26,99 km² compresi nella *Bassa pianura veronese*, classificato al 29° posto tra i 98 Comuni veronesi per estensione delle zone produttive esistenti (0,86 km² - dato 2007, fonte: allegato A - *Valutazione aree produttive della VAS provinciale 11/2008* vigente) e Roncolevà è una frazione sulla SP 25 a circa 3 km a sud di Erbé.

via Carrare è una tributaria a nord di via C. Battisti, dorsale est-ovest della frazione di Roncolevà. Gli immobili oggetto di stima si trovano sul prolungamento sterrato verso ovest della via Carrare, in ambiente di periferia agricolo.

0.8 - CRITERI DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono costituiti da un'abitazione padronale con complesso di rustici e da quattro distinte abitazioni in diverse località con rustici e relative pertinenze. Sarà quindi applicato il criterio di stima dei fabbricati urbani, con derivazione del valore di stima degli edifici rustici oggetto della procedura.



0.8.1 - FABBRICATI

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

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



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

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

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

0.8.2 - AREE AGRICOLE

Anche per la stima dei fondi agricoli viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri d'estimo per ricavare i coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato dei fondi con la relativa qualifica colturale; il valore medio dei fondi include l'incidenza d'eventuali fabbricati rurali. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- coefficiente di posizione (cft **P**) che tiene conto della posizione, funzionalità, destinazione urbanistica e prospettive del P.R.G., possibilità edificatorie, fattori d'inquinamento, dotazione e prospettive di servizi, accessibilità, ecc.
- coefficiente di qualità agronomica (cft **A**) che tiene conto dell'assetto colturale esistente, dell'orografia del terreno, delle variazioni attribuibili allo stato degli scoli e del sistema d'irrigazione, dell'assetto fondiario con particolare riguardo alla flessibilità di partizione, dello stato d'eventuali edifici agricoli e della relativa destinazione d'uso in connessione con la gestione del fondo, ecc.



- coefficiente di disponibilità (cft **D**) che tiene conto di eventuali vincoli derivanti da contratti di affittanza, dei vincoli d'uso esistenti, di obblighi di investimenti per migliorie fondiarie, ecc.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **A** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **F**) da moltiplicare per la stima unitaria media (espressa in € / ha o in € / m²) per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie catastale, fornisce il valore di stima peritale.

La superficie catastale complessiva dei fondi stimati è stata ricavata con verifiche documentali e il valore dei fondi è stato rilevato dai bollettini provinciali dei valori agricoli dei terreni e dalle informazioni del mercato per fondi liberi, di media dimensione e qualità agronomica, situati nella zona da stimare.

La stima è comunque da considerarsi "a corpo" e non a misura, essendo la superficie catastale da ritenersi solo un attendibile parametro di congruità.

0.9 - PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI

Considerato che sono oggetto della presente procedura un complesso un'abitazione con annessi rustici e fondo agricolo e due distinte abitazioni con pertinenze a Erbè e due distinte abitazioni con annessi rustici e pertinenze a Roncolevà, si ritiene opportuna per il diverso stato, destinazione d'uso e prospettive di vendita e utilizzo, la formazione di almeno quattro lotti:

LOTTO N. 1 - complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto con l'abitazione padronale e i rustici distinti al fg. 10 CEU di Erbè, m.n. 407 sub 1-2-3-4-5-6 con le relative pertinenze, diritti e servitù;

LOTTO N. 2 - fondo agricolo della corte Castelletto con aree distinte al fg. 10 CT di Erbè, m.n. 56, 57, 58, 89, 90, 201, 330 e 406 con relative diritti e servitù;

LOTTO N. 3 - due abitazioni e piccolo fondo a sud distinte al fg. 11 CEU di Erbè, m.n. 261 sub 1 e 287 e terreno CT m.n. 27 e relative pertinenze, diritti e servitù.

LOTTO N. 4 - due abitazioni e rustici a Roncolevà distinti al fg. 27 CEU di Trevenzuolo, m.n. 54 sub 1-2 e 146 sub 1-2-3 e relative pertinenze, diritti e servitù.



1 - LOTTO N. 1

1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota di **3/6** (tre sestimi) della piena proprietà di un complesso edilizio rurale di rilevanza tradizionale variamente elevato a 1/3 piani f.t., composto da ex Chiesetta, abitazione padronale di trenta stanze con annessi rustici, rustici est, magazzino e ricovero attrezzi, ex stalla/portico/fienile e distinto rustico ovest, con ampia corte con cancello e vialetto d'accesso sterrato a nord di via Castelletto, sita a Erbè (VR), in via Castelletto n. 6/7, così descritta all'Agenzia del Territorio di Verona:

A - Comune di **Erbè (VR)**, sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto

m.n. **407** sub **1** - cat. C/2 - cl. 2^a - m² 69 - cat. m² 80 - rd. € 35,64 - piano T

m.n. **407** sub **2** - cat. A/3 - cl. 1^a - vani 12,5 - m² 441 - rd. € 413,17 - civ. 7 - p. T-1-2

m.n. **407** sub **3** - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 186 - cat. m² 127 - rd. € 82,61 - piani T-1-2

m.n. **407** sub **4** - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 543 - cat. m² 474 - rd. € 241,17 - piani T-1

m.n. **407** sub **5** - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 514 - cat. m² 316 - rd. € 228,29 - piani T-1

m.n. **407** sub **6** - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 92 - cat. m² 100 - rd. € 40,86 - piano T

A1 - Comune di Erbè (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. 407 (area di enti urbani e promiscui) - qualità ENTE URBANO - sup. tot. m² 6.855

Confini lotto m.n. 407: a nord m.n. 89-330 (Lotto n. 2) e 408 (lotto edificato), a est fosso Parecchie, a sud m.n. 201-406 (Lotto n. 2) e a ovest m.n. 406 (Lotto n. 2) e via Parecchie, salvo miglior dettaglio.

1.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati nel pignoramento, riguardanti parte della piena proprietà del LOTTO n. 1 per la quota di 3/6 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] sono esatti e sufficienti e le planimetrie catastali, redatte nel 2010 col relativo elaborato planimetrico, sono complete e conformi a quanto rilevato, salvo l'integrità della consistenza e agibilità dell'ex stalla/portico/fienile compromessa da crolli strutturali di gran parte della copertura.



1.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Erb   è stato approvato con D.G.R.V. n. 1360 del 12/05/2009 con successivi adeguamenti e l'area di pertinenza degli edifici oggetto di stima del LOTTO n. 1 risulta classificata nell'allegato CDU- come *Zona E/2 – agricola* con localizzazione di uno dei tre complessi agricoli della tradizione di Erb   denominato *Corte Castelletto* dove sono ammessi sugli edifici esistenti, in riferimento alla LR 24/1985, tutti gli interventi d'adeguamento igienico sanitario, manutenzione, restauro e risanamento conservativo e, attraverso la redazione di una scheda urbanistica normata all'art. 5 del P.R.G., anche il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti nel rispetto delle valenze paesaggistiche e ambientali.

È previsto l'intervento edilizio con permesso diretto o la redazione di strumento urbanistico attuativo in ragione delle caratteristiche d'intervento.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Erb   sugli edifici della Corte Castelletto - n   sono stati rilevati vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

1.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 143 del 22/07/1975 rilasciata al richiedente PE [REDACTED] [REDACTED] riguardante l'autorizzazione alla demolizione dell'ex Chiesetta sconsacrata sul m.n. A della sez. B fg. IV (ora fg. 10) del Comune di Erb  ;
- Concessione edilizia n. 531 del 09/06/1993 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la variante prospettica del magazzino/deposito attrezzi agricoli ora CEU fg. 10, m.n. 407 sub 4 (parte sud est);
- Permesso di agibilit   n. 2407 del 27/05/1995 del magazzino/deposito attrezzi agricoli ora CEU fg. 10, m.n. 407 sub 4 (parte sud est);



Ai soli fini dell'estimo degli edifici oggetto della procedura, si riportano inoltre le seguenti pratiche riguardanti l'edificio sul m.n. 408 a nord est della corte:

- Concessione edilizia n. 71 del 04/07/1978 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la costruzione di una stalla per bovini con fossa dei liquami (con prescrizioni di tenuta) sul m.n. 91 della sez. B fg. IV del Comune di Erbé (poi frazionato e divenuto m.n. 331 del fg. 10 CT e ora m.n. 408 Ente Urbano)
- Concessione edilizia n. 517 del 16/12/1992 rilasciata al richiedente F [REDACTED] [REDACTED] riguardante la variazione d'uso da stalla per bovini a stalla per suini sul m.n. 91 del fg. 10 del Comune di Erbé (con convenzione delle distanze con i confinanti), seguita da variante in corso d'opera n. 549 del 09/10/1993 e permesso di agibilità n. 488 del 12/02/1996.

La consistenza rilevata corrisponde a quella della C.E. 531/1993 e delle planimetrie catastali del 2010, salvo la citata integrità della consistenza compromessa dai crolli strutturali di gran parte della copertura e del solaio intermedio dell'ex stalla/portico/fienile del m.n. 407 sub 5) e dell'evidente carenza di presidi e manutenzione straordinaria delle strutture, impianti e finiture degli edifici rustici.

Tutti gli edifici oggetto di stima - considerata anche la corrispondenza con lo stato di fatto descritto in catasto - non recano evidenze d'irregolarità edilizie.

1.5 - STATO DI POSSESSO

I comproprietari ciascuno per la quota di 1/6 degli immobili pignorati oggetto di stima sono [REDACTED] in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2/b e [REDACTED] confermato celibe, [REDACTED]

Le comproprietarie non esegutate [REDACTED]

[REDACTED] ciascuna per la quota di 1/6 della piena proprietà.



Si conferma che la copertura e il solaio intermedio tra stalla e fienile dell'ex stalla/portico/fienile sono collassati o pericolanti (va rilevato che nelle aerofoto del Giugno 2011 la copertura risultava ancora in sesto) e che tutti gli edifici rustici oggetto di stima - in particolare l'ex Chiesetta m.n. 407 sub 1 e il rustico sud ovest m.n. 407 sub 6 - presentano carenza di presidi e manutenzione delle strutture lignee delle coperture, degli impianti essenziali e di tutte le finiture.

Gli immobili sono nella disponibilità dei 6 comproprietari e risultano formalmente condotti in affitto di fondo rustico [REDACTED]

[REDACTED] in base all'inclusione dei m.n. 407 sub 3 - *rustici est* e m.n. 407 sub 4 - *magazzino e deposito attrezzi agricoli sud est* (in aggiunta ai m.n. 407 sub 1 - *ex Chiesetta*, 407 sub 2 - *abitazione*, 407 sub 5 - *ex stalla/portico/fienile* e 407 sub 6 - *rustico sud ovest* già inclusi nei precedenti contratti) nel contratto d'affitto di fondo rustico dell'01/10/2015 registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Verona 2 il 19/10/2015, prima del pignoramento - il canone è di € 3.500,00 annui complessivi, senza ripartizione di quota tra gli immobili di vario genere (terreni e fabbricati) e senza indicizzazione, con durata della locazione *dall'01/01/2016 al 31/12/2024* e diritto di prelazione alla scadenza, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

Il contratto d'affitto dell'01/10/2015 è congruo e quindi opponibile, salvo verifica della connessione con la conduzione del fondo agricolo oggetto del contratto.

Salvo il merito, si rileva che il giudizio di congruità complessiva espresso dal sottoscritto CTU dovrà essere verificato con la quota di canone effettivamente attribuita agli edifici di via Castelletto nord (fg. 10) e in ragione della rendita attesa in base al valore d'estimo o di aggiudicazione, fermo restando il diritto dell'acquirente di disdire il contratto liquidando le annualità d'affitto residue o contestando la corretta conduzione del fondo agricolo nelle forme consentite dalla legge.

Gli immobili pignorati utilizzati in tutto o in parte per la funzione propria e comunque utilizzabili sono l'abitazione m.n. 407 sub 2 composta a piano terra da in-



gresso (al civ. n. 7 di via Castelletto), soggiorno, cucina, vano scala, lavanderia e bagno (la restante parte nord ovest - incluso l'ingresso padronale al civ. n. 6 - ed est è tenuta al rustico e utilizzata come magazzino e/o deposito), a piano 1° da disimpegno e scala, bagno, corridoio, 4 stanze e ripostiglio (la restante parte nord ovest e tutto il piano 2° sottotetto sono tenuti al rustico), il m.n. 407 sub 3 a 3 piani f.t. è anch'esso tenuto al rustico, il m.n. 407 sub 4 è utilizzato per la parte nord est a 2 piani f.t. anche come autorimessa (i vani adiacenti hanno pavimento sterrato e il piano 1° è accessibile solo con scala a pioli esterna) e per il deposito attrezzi agricoli a sud est; il m.n. 407 sub 1 e il m.n. 407 sub 6 sono in pessime condizioni e utilizzabili solo come depositi di oggetti non deperibili, come il portico sud dell'ex stalla m.n. 407 sub 5 (con copertura e solaio collassati e quindi inagibile), salvo importanti interventi edilizi e considerato il pericolo di crollo.

L'accesso dell'abitazione e dei rustici avviene dal vialetto sterrato derivato a nord di via Castelletto che attraversa il vigneto fronte strada (Lotto n. 2 – fondo sud).

1.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali degli edifici pignorati appaiono generalmente scadenti, considerata l'attuale difficoltà di congruo presidio e manutenzione degli edifici con impianto plurisecolare realizzati con muri in laterizio e solai e coperture in travi e tavole di legno o mattoncini in laterizio di notevole estensione.

1.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE E RUSTICI A

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – L'abitazione, gli annessi rustici e i rustici pignorati pro quota sono stati realizzati con muri in laterizio pieno e con solai e coperture in travi e tavole di legno o mattoncini in laterizio, salvo la metà sud del m.n. 407 sub 4 – deposito attrezzi agricoli, con muratura in blocchi di conglomerato e struttura della copertura leggera in profilati d'acciaio.

Le dimensioni dell'abitazione a 2 piani f.t. e sottotetto (m.n. 407 sub 2) con annessi rustici a est (m.n. 407 sub 3) sono inscrivibili in un rettangolo di m 41,50 x



13,00 e altezza di circa m 7,80 della casa (m 9,30 della torre centrale), da quota della corte sud alla gronda di copertura della facciata.

Le dimensioni dell'ex stalla/portico/fienile a 2 piani f.t. (m.n. 407 sub 5) sono inscrivibili in un rettangolo di m 23,40 x 21,40 e altezza di circa m 5,20 del portico.

Le dimensioni dell'ex Chiesetta (m.n. 407 sub 1), del deposito attrezzi agricoli (m.n. 407 sub 4 - parte) e del rustico sud ovest (m.n. 407 sub 6), tutti a un piano f.t. sono rispettivamente di m 13,60 x 5,60 x 6,00h (escluso campanile e ingresso), 9,90 x 40,10 x 5,50h (escluso magazzino e rustici) e 9,80 x 10,30 x 3,70h circa.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - La parte utilizzata per la funzione propria dell'abitazione a 2 piani f.t. e sottotetto (m.n. 407 sub 2) è composta a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, scala, lavanderia e bagno (le restanti parti nord ovest ed est sono tenute al rustico), a piano 1° da disimpegno e scala, bagno, corridoio, 4 stanze e ripostiglio (le restanti parti nord ovest ed est e tutto il piano 2° sottotetto sono tenuti al rustico come tutto il m.n. 407 sub 3).

I pavimenti interni originali dell'abitazione sono in mattoncini di cotto (anche ai piani 1° e 2° sottotetto) e scale in arenaria (c.d. *tufo*) e i pavimenti dell'attuale abitazione sono in piastrelle di graniglia con bagni, lavanderia e cucina rivestiti in ceramica. Le porte e le finestre originali sono in legno con vetro semplice e ante in legno con inferriate a piano terra, quelle attuali sono in legno verniciato, parte con inserti in vetro, e alcune delle finestre nord con tapparella o telaio in metallo. L'altezza interna tra pavimento e soffitto è di m 3,07/2,83 a piano terra – salvo il bagno controsoffittato a m 2,40, di m 3,05/2,90 a piano primo e la soffitta con la copertura di legno in falda ha altezza media di m 3,55/2,92 circa.

Il m.n. 407 sub 4 è utilizzato in parte (metà nord est a 2 piani f.t.) come autorimessa (i vani adiacenti hanno pavimento sterrato e il piano 1° è accessibile solo con scala a pioli esterna) e per il deposito attrezzi agricoli a sud est; il m.n. 407 sub 1 e il m.n. 407 sub 6 sono in pessime condizioni e utilizzabili solo come de-



positi di oggetti non deperibili, come il portico sud dell'ex stalla m.n. 407 sub 5 (con copertura e solaio collassati e quindi di fatto inagibile), salvo importanti interventi edilizi e considerato il pericolo di crollo. L'ex stalla/portico/fienile, l'ex Chiesetta e i rustici hanno pavimenti e infissi eterogenei (ove residuati) e/o non rilevabili date le condizioni d'uso documentate.

CARATTERISTICHE IMPIANTI – L'impianto elettrico e idro-sanitario (cucina, lavanderia e un bagno ai piani terra e 1°) sono stati rimodernati per la parte dell'abitazione utilizzata a partire dalle metodologie e tecniche usate nel dopoguerra e appaiono in normale stato di manutenzione e funzionamento.

Il riscaldamento è generalmente effettuato con stufe o caminetti a legna integrati da stufe e scaldia acqua elettrici con termosifone in metallo installato nel bagno a piano terra. Il contenimento dei consumi energetici è stato realizzato con tipi e metodi correnti nel dopoguerra o risalenti all'impianto e le coibentazioni inerziali hanno classe energetica minima con $EP_{gl.nren}$ di almeno 2,30 $EP_{gl.nren.rif.st}$ - attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di ristrutturazione.

1.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA A1

Il m.n. 407 CT di m^2 6.855 catastali è collegato direttamente con vialetto sterrato alla via Castelletto a sud e consente l'accesso diretto a tutte le componenti edilizie della corte. Lo stradello si dirama verso est davanti al deposito attrezzi agricoli e prosegue sul loro fianco est verso nord per l'accesso alla stalla costruita sul m.n. 408 EU e al fondo nord del Lotto n. 2. La corte era collegata alla via Pa-recchie a ovest con un ponticello (ora demolito) per l'accesso all'ex Chiesetta.

1.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

1.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dalle abitazioni (nel caso specifico, i rustici tipo depositi e magazzini) è stato applicato il coefficiente di mil-



lesimazione di 0,30 - esteso a soffitte e sottoscala delle abitazioni e ai porticati aperti il coef. di 0,10. Per rimarcare le condizioni d'uso, è stato applicato il coefficiente ridotto di 0,30 anche alle parti d'abitazione non utilizzate e tenute al rustico e all'ex Chiesetta, alla ex stalla collassata il coef. di 0,10, all'ex fienile collassato il coef. 0,05 e al sedime e pertinenze esclusive pignorate pro quota - coi relativi diritti connessi - è stato applicato il coef. di 0,02 in rapporto all'abitazione.

Con l'applicazione dei coefficienti, si ricavano le seguenti superfici virtuali:

$$S_{V1a} = (((13,57 \times 5,58) + (2,65 \times 1,55) + (1,33 \times 1,34)) \times 0,3) + (((23,38 \times 9,47) + (4,7 \times 5,91) + (18,68 \times 5,91) + (23,38 \times 5,93)) \times 0,1) + (9,78 \times 10,25 \times 0,3) \text{ p.T} + (((23,38 \times 9,47) + (4,7 \times 5,91)) \times 0,05) \text{ p.1} = \text{m}^2 \mathbf{116,84} \text{ (quota pignorata } S_{V1aP} = 3/6 \times S_{V1a} = \text{m}^2 58,42)$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1 m.n. 407	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srx cft M
piano T	ex Chiesetta	13,57	5,58	6,00m	75,72	0,30	22,72
	ingresso sud	2,65	1,55	var.	4,11	0,30	1,23
	campanile	1,33	1,34		1,78	0,30	0,53
	ex stalla	23,38	9,47		2,80	221,41	0,10
	legnaia nord	4,70	5,91	27,78		0,10	2,78
	portico nord	18,68	5,91	6,42m	110,40	0,10	11,04
	portico sud	23,38	5,93	6,35m	138,64	0,10	13,86
	rustico sud ovest	9,78	10,25	4,50m	100,25	0,30	30,07
piano 1°	fienile	23,38	9,47	5,50m	221,41	0,05	11,07
		4,70	5,91	3,42m	27,78	0,05	1,39
TOTALE m.n. 407 sub 1/5/6					929,27		116,84

$$S_{V1b} = (((4,7 \times 11,21) + (12,34 \times 12,78) + (6,43 \times 5,12)) \times 0,3) + (4 \times 4,78) + (6,43 \times 5,65) + (2,8 \times 5,56) + (1,2 \times 5,48 \times 0,3) + (3,34 \times 3,41) + (3,34 \times 4,81) + (4,79 \times 4,16 \times 0,3) \text{ p.T} + (((4,7 \times 11,21) + (18,97 \times 5,66)) \times 0,3) + (5,08 \times 2,93) + (1,78 \times 3,16) + (12,3 \times 1,77) + (6,67 \times 5,92) + (5,6 \times 5,84) + (1,94 \times 1,1 \times 0,1) + (6,7 \times 5,67) + (4,01 \times 5,19) + (3,78 \times 4,49) \text{ p.1} + (((5 \times 11,21) + (18,97 \times 12,61) + (11,31 \times 10,09)) \times 0,3) \text{ p.2} = \text{m}^2 506,47 + (6.855 \times 0,02) \text{ m.n. 407} = \text{m}^2 \mathbf{643,57} \text{ (quota pignorata } S_{V1bP} = 3/6 \times S_{V1b} = \text{m}^2 321,79)$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1 m.n. 407	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano T	rustico nord ovest	4,70	11,21	3,07	52,69	0,30	15,81
		12,34	12,78	3,05	157,71	0,30	47,31
		6,43	5,12		32,92	0,30	9,88
	ingresso	4,00	4,78	2,95	19,12	1,00	19,12
	soggiorno	6,43	5,65		36,33	1,00	36,33
	cucina	2,80	5,56	2,83	15,57	1,00	15,57
	sottoscala	1,20	5,48	var.	6,58	0,30	1,97
	lavanderia	3,34	3,41	2,90	11,39	1,00	11,39
	bagno T	3,34	4,81	2,40	16,07	1,00	16,07
rustico est	4,79	4,16	2,90	19,93	0,30	5,98	
piano 1°	rustico nord ovest	4,70	11,21	3,15	52,69	0,30	15,81
		18,97	5,66	2,73	107,37	0,30	32,21
	disimpegno e scala	5,08	2,93	3,05	14,88	1,00	14,88
	bagno 1	1,78	3,16		5,62	1,00	5,62
	corridoio	12,30	1,77	2,80	21,77	1,00	21,77
	stanza	6,67	5,92		39,49	1,00	39,49
	letto 1	5,60	5,84		32,70	1,00	32,70
	balcone	1,94	1,10	—	2,13	0,10	0,21
	letto 2	6,70	5,67	2,80	37,99	1,00	37,99
	letto 3	4,01	5,19		20,81	1,00	20,81
	ripostiglio	3,78	4,49	3,05	16,97	1,00	16,97
piano 2°	sottotetto ovest	5,00	11,21	2,73m	56,05	0,30	16,82
	sottotetto centrale	18,97	12,61	2,62m	239,21	0,30	71,76
	sottotetto est	11,31	10,09	2,55m	114,12	0,30	34,24
Totale abitazione m.n. 407 sub 2					1.015,99		506,47
superficie catastale dell'area di pertinenza esclusiva					6.855,00	0,02	137,10
TOTALE m.n. 407 sub 2							643,57

$S_{V1c} = (((6,03 \times 9,69) + (7,6 \times 4,84) + (7,6 \times 5,33) + (9,9 \times 40,06) + ((2,72 \times 11,45) + (2,39 \times 3,85))) \times 0,3) \text{ p.T} + (((11,71 \times 9,76) + (7,6 \times 10,17)) \times 0,3) \text{ p.1} + (6,03 \times 9,69) \times 0,3 \text{ p.2} =$
 $\text{m}^2 \text{ 246,66 (quota pignorata } S_{V1cP} = 3/6 \times S_{V1c} = \text{m}^2 \text{ 123,33)}$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1 m.n. 407	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M	
piano T	rustico est	6,03	9,69	3,20	58,43	0,30	17,53	
	magazzino (garage)	7,60	4,84	2,80	36,78	0,30	11,04	
	rustico sud est	7,60	5,33	2,94	40,51	0,30	12,15	
	ricovero attrezzi	9,90	40,06	6,3m	396,59	0,30	118,98	
	rustici accessori		2,72	11,45	2,25m	31,14	0,30	9,34
			2,39	3,65	2,06m	8,72	0,30	2,62
piano 1°	rustico est	11,71	9,76	2,87	114,29	0,30	34,29	
	rustico sud est	7,60	10,17	3,52m	77,29	0,30	23,19	
piano 2°	sottotetto est	6,03	9,69	2,92m	58,43	0,30	17,53	
TOTALE m.n. 407 sub 3/4					822,20		246,66	

1.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore minimo rilevato per edifici residenziali con caratteristiche d'abitazioni civili, in condizioni normali e situati a Erb  - dati OMI 1° semestre 2016 - risulta pari a 570 €/m², associabile con coefficienti d'estimo alle abitazioni con rustici.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 1 – Abitazione e rustici:

I principali elementi di valutazione che negli edifici di via Castelletto nord si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni del capitolo 1.6, sono i seguenti:
Edifici residenziali e rustici a 1/3 piani f.t. con vetusti tipi edilizi ridossati e contigui a parti con funzioni aziendali (-20%), site nel contesto rurale non urbanizzato a est del capoluogo (-15%) - (cft P = 0.65)

Qualità strutturale molto fragile e in condizioni scadenti per carenza di presidi e manutenzioni di notevoli dimensioni di coperture e solai tradizionali con travature in legno e qualità funzionale poco adattabile per partizione e distribuzione dei locali (-25%), con degrado d'impianto secolare e quindi da ristrutturare e restaurare con integrale sostituzione di finiture e impianti (-25%) - (cft S = 0.50)

La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità, dal contesto aziendale e produttivo e della comproprietà di 6 persone (-35%) - (cft D = 0.65)



Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula ($cft P \times cft S \times cft D$) risulta:

$$cft C_1 = (0,65 \times 0,50 \times 0,65) = \mathbf{0,21125}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 1	0,65	0,50	0,65	0,21125

1.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula ($stima unitaria \text{ €/m}^2 \times cft C \times sup. virtuale \text{ m}^2$) si ricava il valore totale di stima delle abitazioni rurali con annessi rustici costituenti il lotto n. 4:

$$V_{T1a} = (570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,211255 \times 116,84 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{14.069,00}$$

$$V_{T1b} = (570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,211255 \times 653,47 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{78.685,96}$$

$$V_{T1c} = (570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,211255 \times 246,66 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{29.700,95}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 1	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
407 1/5/6	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00
407 sub 2	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96
407 3/4	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95
VALORE TOTALE LOTTO N. 1					122.455,90

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 3/6 dell'intera piena proprietà del lotto n. 1 risulta di € (122.455,90 : 2) = 61.227,95 arrotondato a € **61.200,00** (euro sessantunomiladuecento/00)



1.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 1

Quota di 3/6 (tre sestimi) della piena proprietà di un complesso edilizio rurale di rilevanza tradizionale variamente elevato a 1/3 piani f.t., composto da ex Chiesetta, abitazione padronale di trenta stanze con cucina, lavanderia e bagno a piano terra, un bagno a piano 1° e annessi rustici ai piani terra, 1° e 2° sottotetto, rustici est a 3 piani f.t., magazzino sud est a 2 piani f.t. e ricovero attrezzi, ex stalla/portico/fienile e distinto rustico ovest - il tutto integralmente da restaurare e ristrutturare - con ampia corte con cancello e vialetto d'accesso sterrato a nord di via Castelletto, ubicata a Erbé (VR), in via Castelletto n. 6/7, così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Erbé (VR), C.T. – fg. 10

m.n. 404 – qualità ENTE URBANO – sup. totale m² 6.855 – partita 1

Comune di Erbé (VR), C.E.U. – fg. 10, via Castelletto

m.n. 407 sub 1 - cat. C/2 - cl. 2^a - m² 69 - cat. m² 80 - rd. € 35,64 - piano T

m.n. 407 sub 2 - cat. A/3 - cl. 1^a - vani 12,5 - m² 441 - rd. € 413,17 - p. T-1-2

m.n. 407 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 186 - cat. m² 127 - rd. € 82,61 - p. T-1-2

m.n. 407 sub 4 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 543 - cat. m² 474 - rd. € 241,17 - p. T-1

m.n. 407 sub 5 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 514 - cat. m² 316 - rd. € 228,29 - p. T-1

m.n. 407 sub 6 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 92 - cat. m² 100 - rd. € 40,86 - p. T

Valore di stima della quota di 3/6 della piena proprietà: € 61.200,00



2 - LOTTO N. 2

2.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota di **3/6** (tre sestì) di un fondo agricolo in zona *E agricola – sottozona E2*, con superficie catastale totale di ha 2.48.85, accessibile da via Castelletto con stradello sterrato e cancello carraio per l'accesso a tutti gli immobili dei Lotti n. 1 e n. 2, situato a Erbè (VR), tenuto parte a vigneto a sud e parte seminativo a nord del Lotto n. 1, così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

B - Comune di **Erbè (VR)**, sez. Terreni - fg. 10

m.n. 56 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.04.84 - r.d. 6,65 - r.a. 2,87
m.n. 57 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.49.82 - r.d. 67,15 - r.a. 29,59
m.n. 58 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.18.97 - r.d. 26,06 - r.a. 11,27
m.n. 89 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.31.09 - r.d. 42,71 - r.a. 18,47
m.n. 90 - SEMINATIVO - cl. 3 - superficie ha 0.08.84 - r.d. 5,52 - r.a. 3,65
m.n. 201 - VIGNETO - cl. U - superficie ha 0.59.38 - r.d. 63,17 - r.a. 36,80
m.n. 330 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - superficie ha 0.65.91 - r.d. 90,55 - r.a. 39,15
m.n. 406 - VIGNETO - cl. U - superficie ha 0.10.00 - r.d. 11,10 - r.a. 6,20
Totale - superficie ha 2.48.85 - r.d. 312,91 - r.a. 148,00

Confini LOTTO N. 2, parte nord: a nord m.n. 54 (fondo di terzi), a est fosso Parecchie e m.n. 408 (lotto con stalla per suini), a sud m.n. 407 (Lotto 1), a ovest via Parecchie; parte sud: a nord m.n. 407 (Lotto 1), a est fosso Parecchie, a sud m.n. 202 e via Castelletto, a ovest via Parecchie, salvo miglior dettaglio.

Restano interclusi nella parte nord i m.n. 59 e 60 di terzi e un tratto di ex fosso consortile derivato a ovest del fosso Parecchie, utilizzati come parte del fondo.

2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati nel pignoramento, riguardanti parte della piena proprietà del fondo agricolo costituente il LOTTO n. 2 per la quota di 3/6 in



capo a [REDACTED] sono esatti e sufficienti. Il catasto terreni non richiede aggiornamenti, salvo definizione del possesso e dello stato di diritto dei m.n. 59 e 60 e del tratto di fosso interclusi.

2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Si conferma quanto riportato al punto 1.3. Il terreno coltivabile oggetto di stima risulta classificato nel P.R.G. come *Zona E agricola - sottozona E2* destinata alle attività agricole disciplinate ex lege 24/1985 e s.m.i., senza edifici esistenti (limitati al LOTTO n. 1), come attestato nel Certificato di destinazione urbanistica (CDU) dimesso dall'UTC il 28/11/2016. Il vigneto fronte strada (fondo sud) è compreso nei *Complessi agricoli della tradizione*.

2.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Sul LOTTO n. 2 non risultano fabbricati né manufatti con obbligo di conformità a titoli amministrativi e conseguente verifica di conformità edilizia.

2.5 - STATO DI POSSESSO

Il terreno pignorato è tenuto a seminativo per la parte nord e a vigneto (non coltivato nel 2016) per la parte sud fronte strada; il fondo è nella disponibilità dei 6 comproprietari e risulta formalmente condotto in affitto di fondo rustico dall'Azienda [REDACTED] in base all'inclusione dei m.n. 56 - *seminativo irriguo di ha 0.04.84*, m.n. 58 - *seminativo irriguo di ha 0.18.97*, m.n. 90 - *seminativo di ha 0.08.84*, m.n. 201 - *vigneto di ha 0.59.38* e m.n. 406 - *vigneto di ha 0.10.00* (in aggiunta ai m.n. 330 - *seminativo irriguo di ha 0.65.91*, m.n. 57 - *seminativo irriguo di ha 0.49.82* e m.n. 89 - *seminativo irriguo di ha 0.31.09* già inclusi nei precedenti contratti) nel contratto d'affitto di fondo rustico dell'01/10/2015 registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Verona 2 il 19/10/2015, prima del pignoramento - il canone è di €



3.500,00 annui complessivi, senza ripartizione di quota tra gli immobili di vario genere (terreni e fabbricati) e senza indicizzazione, con durata della locazione dall'01/01/2016 al 31/12/2024 e diritto di prelazione alla scadenza, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

Il contratto d'affitto dell'01/10/2015 è congruo e quindi opponibile, salvo verifica della connessione con la conduzione del fondo agricolo oggetto del contratto.

Salvo il merito, si rileva che il giudizio di congruità complessiva espresso dal sottoscritto CTU dovrà essere verificato con la quota di canone effettivamente attribuita al fondo di via Castello nord (fg. 10) e in ragione della rendita attesa in base al valore d'estimo e/o di aggiudicazione, fermo restando il diritto dell'acquirente di disdire il contratto liquidando le annualità d'affitto residue o contestando la corretta conduzione del fondo agricolo nelle forme consentite dalla legge.

Va rilevato che risultano interclusi nel fondo a nord della corte Castelletto (e quindi trattati di fatto come parte del fondo stesso) anche i m.n. 59 - *seminativo di ha 0.04.68 allibrato all'Istituto Sacro Cuore di Albaré*, m.n. 60 - *pioppeto di ha 0.04.74 allibrato a Boninsegna Stefano* e un tratto di ex fosso consortile derivato dal fosso Parecchie di circa ha 0.10.00 stimati su mappa catastale.

2.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di coltivazione e d'accesso del fondo nord del Lotto 2 (da stradello sterrato derivato a est dal vialetto d'ingresso della corte Castelletto) appaiono normali, con specifica riserva sulla condizione del terreno del m.n. 58, che presenta colorazione del terreno e stato vegetativo diversi dal resto del fondo e salvo esecuzione di caratterizzazione del terreno per verificare la natura di eventuali apporti di qualsiasi genere - se ritenuto necessario nell'interesse della procedura; il vigneto costituente il fondo sud non risulta coltivato nel 2016. Entrambi i fondi a nord e a sud della corte Castelletto confinano a est col fosso consortile Parecchie, quindi il lotto si trova in buon contesto irriguo, a ovest di Erb .



2.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO AGRICOLO B

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE – Il terreno è pianeggiante (fondo nord quota m.m. 25,1 nord - 25 centrale - 24,9 sud, fondo sud quota m.m. 24,8 nord - 25,33 sud fronte strada) e le dimensioni del lotto di forma irregolare sono inscrivibili in un quadrilatero con misure medie di circa m 300 x 100 per il fondo nord e m 110 x 90 per il fondo sud.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo costituente il Lotto n. 2 è un terreno di medio impasto di media qualità agronomica, catastalmente classificato come *seminativo irriguo* (m.n. 56-57-58-89-330 - parti nord e sud del fondo nord di ha 1.70.63), *seminativo* (m.n. 90 – parte centrale del fondo nord di ha 0.08.84) e *vigneto* (m.n. 201-406 - fondo sud di ha 0.69.38) e interamente confinante a est col fosso consortile Parecchie e a ovest con la via Parecchie.

2.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

2.7.1 - AREA AGRICOLA – STIMA DEL VALORE MEDIO DEL FONDO

Il valore medio del fondo si ottiene moltiplicando le superfici catastali dei lotti (fg. 10, m.n. 56-57-58-89-90-330 (nord) e m.n. 201-406 (sud) con superficie complessiva di ha 02.48.85) per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali catastali, dedotti dalla tabella dei valori 2016 redatta dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria R.A.8 (pianura veronese del Tartaro)*. Con l'utilizzo di tali dati e adottando un coefficiente di soprasuolo 1,05 per la rendita attribuita alla qualifica di *vigneto* per la presenza di circa n. 440 viti in filari con necessità di consolidamento degli stanti e coltivazione delle vigne, si ricava il seguente valore medio del fondo:

$$V_{mf2} = ((484 \times 5,388) + (4.982 \times 5,388) + (1.897 \times 5,388) + (3.109 \times 5,388) + (884 \times 5,014) + (6.591 \times 5,388)) \text{ f. nord} + (((5.938 \times 6,186) + (1.000 \times 6,186)) \times 1,05) \text{ f. sud} = \text{€ } \mathbf{139.286,29}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 2 fondo nord	coltura catastale	superficie catastale (m ²) Sc	valore medio unitario (€/m ²) Vmu	coeff. soprasuolo Css	valore medio del fondo (€) Vmf=ScxVmu
56	semin. irriguo	484,00	5,388	1,00	2.607,79
57	semin. irriguo	4.982,00	5,388	1,00	26.843,02
58	semin. irriguo	1.897,00	5,388	1,00	10.221,04
89	semin. irriguo	3.109,00	5,388	1,00	16.751,29
90	seminativo	884,00	5,014	1,00	4.432,38
330	semin. irriguo	6.591,00	5,388	1,00	35.512,31
totale sup. N_{mu}/N_{mf}		17.947,00	5,370		96.367,82
fondo sud	coltura catastale	(m ²) Sc	(€/m ²) Vmu	Css	(€) Vmf=ScxVmu
201	vigneto	5.938,00	6,186	1,05	38.569,09
406	vigneto	1.000,00	6,186	1,05	6.495,30
totale sup. N_{mu}/N_{mf}		6.938,00	6,495		45.064,39
totale sup. N_{mu}/N_{mf}		24.885,00	5,683		141.432,21

2.7.2 - AREA AGRICOLA – VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

I principali elementi di stima che nel fondo agricolo di via Castelletto si discostano dalla media, come risulta nelle descrizioni del capitolo 2.6, sono i seguenti:

Posizione nella periferia est di Erbè (+3%), con accesso al fondo da passaggio promiscuo diretto e dedicato (+3%) - (cft P = 1,06).

Qualità agronomica buona (medio impasto) con fondo di piccola dimensione (+8%), irrigazione derivata da scolo consortile confinante (+7%) - (cft A = 1,15).

Disponibilità condizionata da vincoli derivanti da promiscuità del contesto aziendale e contratti d'affitto con scadenza non regolarizzata - (cft D = 0,85).

Il coefficiente correttivo del fondo (cft **F**), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risultano: **cft F = (1,06 x 1,15 x 0,85) = 1,0362**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 2	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
fondo agricolo	1,06	1,15	0,85	1,0362



2.7.3 - STIMA DEL VALORE DELL'AREA AGRICOLA

Applicando i dati estimativi nella formula (*valore medio del fondo* V_{mf} x *cft* F), si ricava il valore totale di stima dell'area agricola costituente il lotto n. 2:

$$V_{Ta2} = (141.432,21 \text{ €} \times 1,0362) = \text{€ } 181.016,46$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 2	stima unitaria media €/m ²	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie catastale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
fondo nord	5,3696	1,0362	5,56	17.947	99.856,34
vigneto	6,4953	1,0362	6,73	6.938	46.695,72
VALORE TOTALE LOTTO N. 2					146.552,06

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 3/6 dell'intera piena proprietà del lotto n. 2 risulta di € (146.552,06 : 2) = 73.276,03 arrotondato a € **73.300,00** (euro settantatremilatrecento/00).

2.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 2

Quota di 3/6 (tre sestimi) della piena proprietà di un terreno agricolo coltivato con superficie catastale totale di m² 24.723, situato a Erbè (VR), a nord di via Castelletto, così distinto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Erbè (VR), C.T. – fg. 10

m.n. 56 - SEMIN IRRIGUO	- cl. 2 - ha 0.04.84 - r.d. € 6,65 - r.a. 2,87
m.n. 57 - SEMIN IRRIGUO	- cl. 2 - ha 0.49.82 - r.d. € 67,15 - r.a. 29,59
m.n. 58 - SEMIN IRRIGUO	- cl. 2 - ha 0.18.97 - r.d. € 26,06 - r.a. 11,27
m.n. 89 - SEMIN IRRIGUO	- cl. 2 - ha 0.31.09 - r.d. € 42,71 - r.a. 18,47
m.n. 90 - SEMINATIVO	- cl. 3 - ha 0.08.84 - r.d. € 5,52 - r.a. 3,65
m.n. 201 - VIGNETO	- cl. U - ha 0.59.38 - r.d. € 63,17 - r.a. 36,80
m.n. 330 - SEMIN IRRIGUO	- cl. 2 - ha 0.65.91 - r.d. € 90,55 - r.a. 39,15
m.n. 406 - VIGNETO	- cl. U - ha 0.10.00 - r.d. € 11,10 - r.a. 6,20
Totale	ha 2.48.85 - r.d. € 312,91 - r.a. 148,00

Valore di stima della quota di 3/6 della piena proprietà € 73.300,00



3 - LOTTO N. 3

3.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota di **3/6** (tre sestimi) della piena proprietà di due distinte abitazioni rurali a 2 piani f.t. e annessi rustici costituenti parti autonome di un edificio in linea, con distinte pertinenze accessibili da stradello sterrato promiscuo proveniente dalla strada pubblica (via Castelletto), site a Erb  (VR) in via Castelletto e piccolo fondo agricolo a sud delle abitazioni, cos  descritte all'Agenzia del Territorio di Verona:

C - Comune di **Erb  (VR)**, sez. Urbana - fg. 11 - via Castelletto 10

m.n. **261** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1 - vani 6,5 - m² 155 - rd. € 194,70 - piani T-1

m.n. **287** - cat. A/5 - cl. 1 - vani 7,5 - m² 166 - rd. € 139,44 - via Castelletto 11 - p. T-1

C1 - Comune di Erb  (VR), sez. Terreni - fg. 11

m.n. **27AA** - SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - sup. ha 0.02.00 - r.d. 2,49 - r.a. 1,03

m.n. **27AB** - PIOPPETO - cl. 2 - sup. ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25

m.n. 261 (area di enti urbani e promiscui) - qualit  ENTE URBANO - sup. tot. m² 1.206

m.n. 287 (area di enti urbani e promiscui) - qualit  ENTE URBANO - sup. tot. m² 595

Confini lotto m.n. 261 sub 1: a nord via Castelletto, a est m.n. 261 sub 2 (lotto con edifici di terzi), a sud m.n. 108 (fondo di terzi) e a ovest m.n. 296 e 103 (lotti edificati di terzi); m.n. 287: a nord fosso Parecchie, a est m.n. 296-103 (lotti edificati di terzi), a sud m.n. 108 (fondo di terzi) e a ovest m.n. 294-293 (lotti edificati di terzi); fondo m.n. 27: a nord m.n. 68 (fondo di terzi), a est stradello e fosso Parecchie e a sud ovest stradello e confine comunale, salvo miglior dettaglio.

3.2 - CONFORMIT  CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati nel pignoramento, riguardanti parte della piena propriet  del LOTTO n. 3 per la quota di 3/6 in capo per 1/3 ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] sono esatti e sufficienti; la planimetria catastale del m.n. 261 sub 1, redatta nel 2007 col relativo elaborato planime-



trico, è completa e conforme a quanto rilevato, mentre la planimetria catastale del m.n. 287, redatta nel 1941, non è aggiornata nella partizione del piano terra non riportando la divisione dello stanzone d'ingresso e l'introduzione di un bagno cieco (con luce all'interno) nell'angolo nord est – con rilevanza erariale.

Trattandosi di abitazione da ristrutturare con rustici esterni fatiscenti, l'aggiornamento della planimetria del m.n. 287 – richiedente la spesa di € 200,00 – può essere rinviato all'esecuzione dei lavori, salvo il merito.

3.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Si conferma quanto già riportato al punto 1.3 e nel CDU, inclusa l'appartenenza dell'edificio in linea ai nuclei rurali oggetto di specifiche schede tecniche.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Erbè sull'edificio di via Castelletto sud - né sono stati rilevati vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.

3.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In Ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti il Lotto n. 3. La consistenza planivolumetrica rilevata corrisponde a quella delle planimetrie catastali del 1941 (m.n. 287, salvo la partizione interna del piano terra - senza varianti prospettiche) e del 2007 (m.n. 261 sub 1).

Gli edifici oggetto di stima - considerata la sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto descritto in catasto - non recano evidenze d'irregolarità edilizie non riconducibili ad adeguamenti interni sanabili con formalità ordinarie.

3.5 - STATO DI POSSESSO

Richiamato quanto già riportato al punto 1.5 sui comproprietari degli immobili pignorati pro quota, si conferma che le due abitazioni oggetto di stima e le relative pertinenze risultano inutilizzate come residenze da molti anni; va segnalato l'uso del piano terra del m.n. 261 sub 1 come deposito di materiali, senza evidenza di registrazione di formalità all'Agenzia delle Entrate.



Tutti gli immobili sono nella disponibilità dei 6 comproprietari e risultano formalmente condotti in affitto di fondo rustico [REDACTED] in base all'inclusione nel contratto d'affitto di fondo rustico dell'01/10/2015 registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Verona 2 il 19/10/2015, prima del pignoramento - il canone è di € 3.500,00 annui complessivi, senza ripartizione di quota tra gli immobili e senza indicizzazione, con durata della locazione *dall'01/01/2016 al 31/12/2024* e diritto di prelazione alla scadenza, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

Il contratto d'affitto dell'01/10/2015 è congruo e quindi opponibile, salvo verifica della connessione con la conduzione del fondo agricolo oggetto del contratto.

Salvo il merito, si rileva che il giudizio di congruità complessiva espresso dal sottoscritto CTU dovrà essere verificato con la quota di canone effettivamente attribuita agli immobili di via Castelletto sud e in ragione della rendita attesa in base al valore d'estimo e/o di aggiudicazione, fermo restando il diritto dell'acquirente di disdire il contratto liquidando le annualità d'affitto residue o contestando la corretta conduzione del fondo agricolo nelle forme consentite dalla legge.

Le abitazioni pignorate sono in condizioni scadenti, inutilizzate e manifestamente inutilizzabili per le funzioni originarie salvo importanti interventi edilizi; il m.n. 261 sub 1 è composto a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, scala e ripostiglio e a piano 1° da due stanze e disimpegno/scala e il m.n. 287 è composto a piano terra da ingresso/soggiorno, disimpegno/retro, cucina, scala, disbrigo, w.c. e rustico esterno e a piano 1° da disimpegno/scala e due stanze.

L'accesso delle abitazioni avviene da sud (opposto al fronte strada) con passaggio promiscuo derivato a ovest di via Castelletto.

Il piccolo fondo CT di Erbè, fg. 11 - m.n. 27 (riclassificato *pioppeto* per la presenza di due pioppi bianchi e arbusti spontanei) non risulta coltivato.

3.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali degli edifici pignorati appaiono scadenti, considerato lo stato d'inutilizzo degli edifici con impianto fine '800 realizzati con muri in laterizio e solai e coperture in travi e tavole di legno.



3.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE ABITAZIONI E RUSTICI C

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – Le abitazioni rurali e i rustici pignorati pro quota sono stati realizzati con muri in laterizio pieno e con solai e coperture in travi e tavole di legno o mattoncini in laterizio e scale in arenaria.

Le dimensioni dell'abitazione m.n. 261 sub 1 a due piani f.t. sono inscrivibili in un rettangolo di m 9,50 x 8,00 e altezza di circa m 5,60 da quota terreno alla gronda.

Le dimensioni dell'abitazione m.n. 287 a due piani f.t. con rustico sono inscrivibili in un rettangolo di m 10,00 x 8,10 e altezza di circa m 5,60 della casa e m 4,50 del rustico, da quota terreno alla gronda di copertura.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – L'abitazione m.n. 261 sub 1 a due piani f.t. è composta a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, sottoscala e scala e ripostiglio e a piano 1° da due stanze e disimpegno/scala.

La copertura dell'edificio rustico m.n. 261 sub 2 di proprietà di terzi e adiacente a ovest all'abitazione m.n. 261 sub 1, risulta completamente collassata.

L'abitazione m.n. 287 a due piani f.t. è composta a piano terra da ingresso/soggiorno, disimpegno/retro, cucina, scala, disbrigo, w.c. e rustico esterno a sud dell'edificio in linea e a piano 1° da disimpegno/scala e due stanze.

I pavimenti interni delle abitazioni sono in mattoncini di cotto o materiali eterogenei con caminetto nella cucina del m.n. 287 e scala in arenaria (c.d. *tufo*) e rivestimento in ceramica nel w.c. Le porte e le finestre sono in legno con vetro semplice e ante in legno (ove residue) con inferriate a piano terra.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - Per quanto è stato possibile accertare nei sopralluoghi eseguiti, sono rilevabili parti esterne di vetusti impianti elettrici e residui dell'impianto sanitario esterno del w.c. e della cucina del m.n. 287, mentre nulla è stato possibile riscontrare nel m.n. 261 sub 1, solo in parte accessibile.

Gli impianti di riscaldamento non sono visibili e/o rilevabili, salvo il caminetto nel m.n. 287, comunque il contenimento dei consumi energetici è stato realizzato con tipi e metodi correnti nel dopoguerra o risalenti all'800 e le coibentazioni sono solo inerziali, con classe energetica minima con $EP_{gl,nren}$ di almeno 2,30 $EP_{gl,nren,rif,st}$ - migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di ristrutturazione.



3.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA C1

Il m.n. 261 CT di m² 1.206 catastali comprende a ovest il m.n. 261 sub 1 CEU, riportato nell'elaborato planimetrico e stimato di m² 460, che confina a sud con lo stradello sterrato collegato alla via Castelletto a est e consente l'accesso diretto all'abitazione. La parte nord della pertinenza esclusiva è accessibile passando attraverso l'abitazione e risulta incolta e ricoperta di vegetazione spontanea.

Il m.n. 287 CT di m² 595 catastali confina a sud con lo stradello sterrato collegato alla via Castelletto a est e consente l'accesso diretto al rustico e all'abitazione. La parte nord della pertinenza esclusiva è accessibile passando attraverso l'abitazione e risulta incolta e ricoperta di vegetazione spontanea.

Il piccolo fondo m.n. 27 di m² 298 è situato a circa m 700 a sud degli edifici di via Castelletto sud ed è raggiungibile dallo stradello sterrato in prolungamento verso est della via Casottino, tributaria a sud di via Castelletto. Le caratteristiche orografiche del terreno pianeggiante (quota m.m. 25,1 circa) sono le dimensioni del lotto di forma irregolare inscrivibili in un triangolo con lati di circa m 30. Il fondo è catastalmente classificato come seminativo irriguo (m.n. 27AA di ha 0.02.00) e pioppeto (m.n. 27AB di ha 0.00.98) e confinante a nord con il m.n. 68 (fondo di terzi), a est col fosso consortile Parecchie (con servitù di presa d'acqua a favore del Consorzio Castelletto) e a sud ovest con stradello e confine comunale.

3.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

3.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dalle abitazioni rurali (nel caso specifico, gli annessi rustici tipo depositi, magazzini, stalle) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,30 - esteso ai sottoscala delle abitazioni e al sedime e pertinenze esclusive pignorate pro quota - coi relativi diritti connessi - è stato applicato il coef. di 0,03 in ragione dei tipi edilizi.

Con l'applicazione dei coefficienti, si ricavano le seguenti superfici virtuali:



$S_{V3a} = ((5,02 \times 8) + (4,49 \times 4,68) + (4,49 \times 1,04 \times 0,3) + (4,49 \times 2,28)) p.T + (5,02 \times 8) + (4,49 \times 4,68) + (4,49 \times 3,32) p.1 = m^2 148,89 + (460 \times 0,03) m.n. 261 \text{ sub } 1 = m^2 162,69$ (quota pignorata $S_{V3aP} = 3/6 \times S_{V3a} = m^2 81,35$)

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3 m.n. 261	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso soggiorno	5,02	8,00	2,63	40,16	1,00	40,16
	cucina	4,49	4,68		21,01	1,00	21,01
	sottoscala	4,49	1,04	var.	4,67	0,30	1,40
	ripostiglio	4,49	2,28	2,63	10,24	1,00	10,24
piano 1°	stanza 1	5,02	8,00	3,37 md	40,16	1,00	40,16
	stanza 2	4,49	4,68		21,01	1,00	21,01
	disimpegno scala	4,49	3,32		14,91	1,00	14,91
Totale abitazione m.n. 261 sub 1					152,16		148,89
superficie catastale dell'area di pertinenza esclusiva					460,00	0,03	13,80
TOTALE m.n. 261 sub 1							162,69

$S_{V3b} = ((4,42 \times 4,49) + (4,42 \times 3,57) + (5,2 \times 4,15) + (5,2 \times 1,36 \times 0,3) + (2,82 \times 2,55) + (2,38 \times 2,55) + (4,39 \times 6,58 \times 0,3)) p.T + ((5,2 \times 3,91) + (4,42 \times 8,06) + (5,2 \times 4,15)) p.1 = m^2 158,79 + (595 \times 0,03) m.n. 287 = m^2 176,64$ (quota pignorata $S_{V3bP} = 3/6 \times S_{V3b} = m^2 88,32$)

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3 m.n. 287	loCALE	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso soggiorno	4,42	4,49	2,65	19,85	1,00	19,85
	disimpegno retro	4,42	3,57		15,78	1,00	15,78
	cucina	5,20	4,15		21,58	1,00	21,58
	sottoscala	5,20	1,36	var.	7,07	0,30	2,12
	disbrigo	2,82	2,55	2,65	7,19	1,00	7,19
	w.c.	2,38	2,55	2,53	6,07	1,00	6,07
	rustico esterno	4,39	6,58	4,50m	28,89	0,30	8,67
piano 1°	disimpegno e scala	5,20	3,91	3,30m	20,33	1,00	20,33
	stanza 1	4,42	8,06	2,68	35,63	1,00	35,63
	stanza 2	5,20	4,15	3,30m	21,58	1,00	21,58
Totale abitazione e rustici m.n. 287					183,96		158,79
superficie catastale dell'area di pertinenza esclusiva					595,00	0,03	17,85
TOTALE m.n. 287							176,64



Il valore medio del piccolo fondo fg. 11, m.n. 27AA-27AB con superficie complessiva di ha 0.02.98 con valori agricoli medi dei terreni dedotti dalla tabella dei valori 2016 redatta dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria R.A.8 (pianura veronese del Tartaro)* e adottando un coefficiente di soprasuolo per l'aumento di rendita attribuita alla qualifica di *pioppeto* per la presenza di n. 2 pioppi bianchi di medie dimensioni non trattati, si ricava il seguente valore medio del fondo:

$$V_{mf3} = ((200 \times 5,388) + (98 \times 5,238 \times 1,10)) = \text{€ } \mathbf{1.642,26}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3 m.n. 27	coltura catastale	superficie catastale (m ²) Sc	valore medio unitario (€/m ²) Vmu	coeff. soprasuolo C _{ss}	valore medio del fondo (€) V _{mf} =ScxVmu
27AA	semin. irriguo	200,00	5,388	1,00	1.077,60
27AB	pioppeto	98,00	5,238	1,10	564,66
totale sup. V_{mu}/V_{mf}		298,00	5,511		1.642,26

3.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore minimo rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati a Erbè - dati OMI 1° semestre 2016 - risulta pari a 570 €/m², associabile con coefficienti d'estimo alle abitazioni con rustici.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 3 – Abitazione e rustici:

I principali elementi di valutazione che negli edifici di via Castelletto sud si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni del capitolo 3.6, sono i seguenti:
Edifici residenziali e rustici a 1/2 piani f.t. con vecchi tipi edilizi ridossati e contigui a parti con funzioni aziendali di terzi (-25%), site nel contesto rurale non urbanizzato a est del capoluogo (-15%) - (cft P = 0.60).

Qualità strutturale molto fragile e in condizioni scadenti per carenza di presidi e manutenzioni e qualità funzionale poco adattabile per partizione e distribuzione dei locali (-25%), con degrado d'impianto dell'800 e quindi da ristrutturare con integrale sostituzione di finiture e impianti (-30%) - (cft S = 0.45).

La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità, dal contesto aziendale e produttivo di terzi e della comproprietà di 6 persone (-35%) - (cft D = 0.65).



Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula ($cft P \times cft S \times cft D$) risulta: **cft C₃ = (0,60 x 0,45 x 0,65) = 0,1755**

Tabella dimostrativa:

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 3	0,60	0,45	0,65	0,1755

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 3 – Fondo m.n. 27:

In ragione della piccola estensione del lotto, delle servitù esistenti, delle condizioni agronomiche e dei vincoli aziendali e contrattuali risultanti nelle descrizioni del capitolo precedenti, si adotta il seguente coefficiente riduttivo:

cft F₃ = 0,85

3.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 3

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula ($stima\ unitaria\ €/m^2 \times cft\ C \times sup.\ virtuale\ m^2$) si ricava il valore totale di stima delle due abitazioni con rustici costituenti il lotto n. 3:

$$V_{T3a} = (570,00\ €/m^2 \times 0,1755 \times 162,69\ m^2) = \text{€ } \mathbf{16.274,69}$$

$$V_{T3b} = (570,00\ €/m^2 \times 0,1755 \times 176,64\ m^2) = \text{€ } \mathbf{17.670,18}$$

Applicando i dati estimativi nella formula ($valore\ medio\ del\ fondo\ V_{mf} \times cft\ F$), si ricava il valore totale di stima dell'area agricola costituente il lotto n. 3:

$$V_{Ta2} = (1.642,26\ € \times 0,85) = \text{€ } \mathbf{1.395,92}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
m.n. 261/1	570,00	0,1755	100,04	162,69	16.274,69
m.n. 287	570,00	0,1755	100,04	176,64	17.670,18
F m.n. 27	5,5109	0,85	4,68	298	1.395,92
VALORE TOTALE LOTTO N. 3					35.340,80



Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 3/6 dell'intera piena proprietà degli edifici e del fondo del lotto n. 3 risulta di € (35.340,80 : 2) = 17.670,40 arrotondato a € **17.700,00** (euro diciassettemilasettecento/00)

3.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 3

Quota di 3/6 (tre sestimi) della piena proprietà di due distinte abitazioni rurali a 2 piani f.t. costituenti parti d'un edificio in linea, il m.n. 261 sub 1 è composto a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina, scala e ripostiglio e a piano 1° da disimpegno/scala e 2 stanze e il m.n. 287 composto al piano terra da ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina, scala, disbrigo, w.c. e rustico esterno e a piano 1° da disimpegno/scala e 2 stanze - il tutto integralmente da ristrutturare - con distinte pertinenze accessibili da stradello sterrato promiscuo proveniente dalla strada pubblica (via Castelletto), site a Erbé (VR) in via Castelletto e piccolo fondo agricolo a sud delle abitazioni, così distinte all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Erbé (VR), C.T. – fg. 11

m.n. 27AA - SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - ha 0.02.00 - r.d. € 2,49 - r.a. € 1,03

m.n. 27AB - PIOPPETO - cl. 2 - ha 0.00.98 - r.d. € 0,76 - r.a. € 0,25

m.n. 261 - qualità ENTE URBANO - sup. totale m² 1.206 - partita 1

m.n. 287 - qualità ENTE URBANO - sup. totale m² 595 - partita 1

Comune di Erbé (VR), C.E.U. – fg. 11, via Castelletto 10/11

m.n. 261 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 6,5 - m² 155* - rd. € 194,70 - piani T-1

m.n. 287 - cat. A/5 - cl. 1^a - vani 7,5 - m² 166* - rd. € 139,44 - piani T-1

Valore di stima della quota di 3/6 della piena proprietà: € 17.800,00



4 - LOTTO N. 4

4.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota di **3/6** (tre sestimi) della piena proprietà di una parte autonoma d'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto con annessi rustici e di un'abitazione rurale a 2 piani f.t. con parte di annessi rustici e rustico distinto, situate in distinti lotti contigui accessibili da stradello sterrato promiscuo proveniente dalla strada pubblica (via Carrare), site a Trevenzuolo (VR) - località Roncolevà, in via Carrare, così descritta all'Agenzia del Territorio di Verona:

D - Comune di **Trevenzuolo (VR)**, sez. Urbana - fg. 27 - via Carrare

m.n. **54** sub **1** - cat. *A/4* - cl. 1 - vani 4 - m² 104 - rd. € 117,75 - n. 30 - p. T-1-2

m.n. **54** sub **2** - cat. *C/2* - cl. 1 - m² 169 - rd. € 183,29 - p. T

m.n. **146** sub **1** - cat. *A/4* - cl. 1 - vani 4,5 - m² 104 - rd. € 132,47 - n. 134b - p. T-1

m.n. **146** sub **2** - cat. *C/2* - cl. 1 - m² 73 - rd. € 79,17 - p. T-1

m.n. **146** sub **3** - cat. *C/2* - cl. 1 - m² 30 - rd. € 32,54 - p. T

D1 - Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Terreni - fg. 27

m.n. 54 (area di enti urbani e promiscui) - qualità ENTE URBANO - sup. tot. m² 2.962

m.n. 146 (area di enti urbani e promiscui) - qualità ENTE URBANO - sup. tot. m² 465

Confini lotti: m.n. 54 - a nord m.n. 25 (fondo di terzi), a est m.n. 135 e 42 (lotti edificati di terzi), a sud m.n. 47 (stradello proveniente da via Carrare) e 45 (lotto di terzi) e a ovest m.n. 24 (fondo di terzi); m.n. 146 - a nord m.n. 42-40-51 (lotti di terzi), a est m.n. 55 e 53 (fondo di terzi), a sud m.n. 53 e 136 (lotto edificato di terzi) e a ovest m.n. 42 (lotto di terzi), salvo miglior dettaglio.

4.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati nel pignoramento, riguardanti parte della piena proprietà del LOTTO n. 4 per la quota di 3/6 in capo per 1/3 ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] sono esatti e sufficienti e le plani-



metrie catastali, redatte nel 2009 con i relativi elaborati planimetrici, sono complete e conformi a quanto rilevato, salvo l'integrità della consistenza compromessa dai crolli strutturali di parte delle coperture e in stato di abbandono.

La mappa catastale del fg. 27 CT riporta un errore di graffatura del m.n. 146 sub 3 CEU (graffato al m.n. 51 - incolto sterile di terzi, anziché al m.n. 146 per continuità in atti non contestata ed evidenza) irrilevante ai fini d'estimo e di diritto.

4.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con D.C.C. n. 46 del 25/11/2013 riporta le pertinenze delle abitazioni rurali con annessi rustici di via Carrare come zona agricola nell'ATO 7 priva di indicazioni strategiche della trasformabilità.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Trevenzuolo è stato approvato con D.G.R.V. n. 1319 del 07/03/1989 con successive varianti e l'area di pertinenza degli edifici oggetto di stima risulta classificata come *Zona E/2 – zone rurali* dove sono ammessi sugli edifici esistenti, in riferimento alla LR 24/1985, tutti gli interventi d'adeguamento igienico sanitario (senza vincoli di cubatura e distanze), manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamento (per edifici stabilmente abitati da 7 anni) fino al volume max di m³ 800 per abitazione.

Gli indici di zona sono i seguenti:

H_{max} (altezza massima)	= 7,50 m (o H edificio in aderenza)
D_c (distanza da confini)	= 5,00 m
D_s (distanza da strade)	= 5,00 m

Nella zona *E2.1* è consentita la destinazione d'uso residenziale entro i limiti di norma e per un massimo di m³ 800. È previsto l'intervento edilizio con autorizzazione o permesso diretto, in ragione delle caratteristiche dell'intervento.

Non risultano formali contestazioni urbanistiche del Comune di Trevenzuolo sugli edifici di via Carrare - né sono stati rilevati vincoli urbanistici in contrasto con quanto verificato in sede peritale.



4.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In Ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie. La consistenza rilevata corrisponde a quella delle planimetrie catastali del 2009, salvo la citata integrità della consistenza compromessa dai crolli strutturali di parte delle coperture (ex stalla e portico del m.n. 54 e portico e fienile del m.n. 146) e in stato di abbandono generale per tutte le strutture, impianti e finiture degli edifici.

Tutti gli edifici oggetto di stima - considerata la corrispondenza con lo stato di fatto descritto in catasto - non recano evidenze d'irregolarità edilizie.

4.5 - STATO DI POSSESSO

Richiamato quanto già riferito al punto 1.5 sui comproprietari degli immobili pignorati pro quota, si conferma che tutti gli edifici oggetto di stima e le relative pertinenze risultano in stato di abbandono da molti anni, come peraltro risultano anche gli edifici contigui di proprietà di terzi; va anche segnalata la mancata corrispondenza del confine ovest del m.n. 54, i cui riferimenti catastali sono incoerenti a sfavore con l'attuale cambio colturale del confinante m.n. 24 CT.

Gli immobili sono nella disponibilità dei 6 comproprietari e risultano formalmente condotti in affitto di fondo rustico [REDACTED]

[REDACTED] in base all'inclusione nel contratto d'affitto di fondo rustico dell'01/10/2015 registrato in via telematica all'Ag. delle Entrate di Verona 2 il 19/10/2015, prima del pignoramento - il canone è di € 3.500,00 annui complessivi, senza ripartizione di quota tra gli immobili e senza indicizzazione, con durata della locazione *dall'01/01/2016 al 31/12/2024* e diritto di prelazione alla scadenza, salvo quanto previsto dalle norme vigenti.

Il contratto d'affitto dell'01/10/2015 è congruo e quindi opponibile, salvo verifica della connessione con la conduzione del fondo agricolo oggetto del contratto.

Salvo il merito, si rileva che il giudizio di congruità complessiva espresso dal sottoscritto CTU dovrà essere verificato con la quota di canone effettivamente attribuita agli immobili di via Carrare e in ragione della rendita attesa in base al valore



d'estimo e/o di aggiudicazione, fermo restando il diritto dell'acquirente di disdire il contratto liquidando le annualità d'affitto residue o contestando la corretta conduzione del fondo agricolo nelle forme consentite dalla legge.

Gli immobili pignorati sono in pessime condizioni, inutilizzati e manifestamente inutilizzabili per le funzioni originarie salvo importanti interventi edilizi, e sono composti a piano terra (m.n. 54) da porticato aperto, ex stalla, abitazione con ingresso/cucina, scala e ripostiglio, a piano 1° da stanza, scala e ripostiglio o mezza stanza e a piano 2° da sottotetto e a piano terra (m.n. 146) da abitazione con ingresso, cucina, scala, disimpegno e w.c. (con resti di sanitari visibili), da portico con magazzino (parte dell'ex stalla) e da distinto rustico a est, a piano 1° da due stanze, scala e disimpegno e dall'ex fienile sopra il magazzino.

L'accesso delle abitazioni e dei rustici avviene dal m.n. 54 e con servitù di passo apparente a carico dei lotti di terzi di fronte alle abitazioni (m.n. 42 e 40 - *incolti sterili* di terzi), collegati al passaggio promiscuo derivato a ovest di via Carrare.

4.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali degli edifici pignorati appaiono scadenti, considerato lo stato di abbandono degli edifici con impianto di fine '800 realizzati con muri in laterizio e solai e coperture in travi e tavole di legno.

4.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE ABITAZIONI E RUSTICI D

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – Le abitazioni rurali, gli annessi rustici e i rustici pignorati pro quota sono stati realizzati con muri in laterizio pieno e con solai e coperture in travi e tavole di legno o mattoncini in laterizio; a nord dell'ex stalla si vedono 3 piedritti in c.c.a. con chiamate (senza copertura o muri) in avanzamento verso ovest del portico del m.n. 54 sub 2.

Le dimensioni dell'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto con annessi rustici (m.n. 54) sono inscrivibili in un rettangolo di m 25,70 x 12,60 e altezza di circa m 7,60 della casa e m 5,50 dell'ex stalla, da quota terreno alla gronda di copertura.



Le dimensioni dell'abitazione rurale a 2 piani f.t. con annessi rustici (m.n. 146) sono inscrivibili in un rettangolo di m 13,50 x 15,00 e altezza di circa m 6,00 della casa e m 5,70 del portico, da quota terreno alla gronda di copertura.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - La parte autonoma dell'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto (m.n. 54 sub 1) è composta a piano terra da ingresso/cucina (con accesso sotto il portico), sottoscala e scala e ripostiglio, a piano 1° da stanza (sopra la cucina), scala e ripostiglio o mezza stanza e a piano 2° da soffitta sottotetto e gli annessi rustici (m.n. 54 sub 2) sono composti a piano terra da ex portico aperto (con gli ingressi dell'abitazione e dell'ex stalla e prolungamento verso ovest a nord dell'ex stalla) ed ex stalla.

Le coperture dell'ex stalla e dell'ex portico sono collassate o pericolanti.

I pavimenti interni dell'abitazione sono in mattoncini di cotto (anche a piano 1°) con caminetto nella cucina e scala in arenaria (c.d. *tufo*) e i pavimenti dei rustici sono in battuto di cemento. Le porte e le finestre sono in legno con vetro semplice e ante in legno (ove residue) con inferriate a piano terra.

L'abitazione rurale a 2 piani f.t. (m.n. 146 sub 1) è composta a piano terra da ingresso, cucina, sottoscala e scala, disimpegno e w.c., a piano 1° da disimpegno con scala (sopra l'ingresso) e due stanze e gli annessi rustici (m.n. 146 sub 2) sono composti a piano terra da ex portico aperto con il magazzino (parte dell'ex stalla) e da distinto rustico a est, a piano 1° dall'ex fienile sopra il magazzino.

La copertura dell'ex portico e del fienile è collassata o pericolante.

I pavimenti interni dell'abitazione sono in mattoncini di cotto (assito a piano 1°) con w.c. rivestito in ceramica e scala in legno e i pavimenti dei rustici sono in battuto di cemento. Le porte e le finestre sono in legno con vetro semplice e ante in legno (ove residue) con inferriate a piano terra.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - Per quanto è stato possibile accertare nei sopralluoghi eseguiti, non sono rilevabili né impianti elettrici né idro/termo/sanitari



(salvo il caminetto nella cucina/ingresso) nell'abitazione e rustici sul m.n. 54, mentre sono visibili residui dell'impianto elettrico e televisivo sul m.n. 146 sub 1, oltre all'impianto sanitario esterno del w.c. e della cucina.

Gli impianti di riscaldamento non sono visibili e/o rilevabili, comunque il contenimento dei consumi energetici è stato realizzato con tipi e metodi correnti nel dopoguerra o risalenti a fine '800 e le coibentazioni sono solo inerziali, con classe energetica minima con $EP_{gl.nren}$ di almeno 2,30 $EP_{gl.nren.rif.st}$ - migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso di ristrutturazione.

4.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA D1

Il m.n. 54 CT di m² 2.962 catastali confina a sud con lo stradello sterrato collegato alla via Carrare a est (salvo l'inserito costituito dal m.n. 45 - *incolto sterile* di terzi) e consente quindi il collegamento diretto con l'abitazione m.n. 54 sub 1 e con l'annesso rustico m.n. 54 sub 2. A nord dell'ex stalla si riscontrano cumuli di rifiuti speciali e l'intera area si presentava incolta e ricoperta di vegetazione spontanea parzialmente sgombrata per consentire l'accesso agli immobili; come già riferito, il confine culturale ovest risulta nelle aerofoto incongruo a sfavore di 5/6 metri rispetto al confine catastale – salvo verifica dell'attualità in sito.

Il m.n. 146 CT di m² 465 catastali risulta intercluso rispetto all'accesso dallo stradello sterrato di collegamento alla via Carrare e deve necessariamente recare una servitù di passo a carico dei m.n. 42 e 40 - *incolti sterili* di terzi, che risulta apparente anche nelle aerofoto di riferimento; l'area si presenta anch'essa incolta e ricoperta di vegetazione spontanea, recentemente sgombrata.

4.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

4.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dalle abitazioni rurali (nel caso specifico, gli annessi rustici tipo depositi, magazzini, stalle) è stato applicato



il coefficiente di millesimazione di 0,30 - esteso anche alle soffitte e ai sottoscala delle abitazioni, ai porticati aperti e ai fienili è stato applicato il coefficiente di 0,10 e al sedime e pertinenze esclusive pignorate pro quota - con i relativi diritti connessi - è stato applicato il coef. di 0,03.

Con l'applicazione dei coefficienti, si ricavano le seguenti superfici virtuali:

$$\mathbf{S_{V4a}} = ((5,39 \times 5,33) + (2,64 \times 4,61 \times 0,3) + (2,75 \times 4,61) + (((4,57 \times 5,64) + (4,79 \times 12,53) + (0,5 \times 2,59)) \times 0,1) + (15,47 \times 6,89 \times 0,3)) \text{ p.T} + ((5,39 \times 5,33) + (2,64 \times 4,61) + (2,75 \times 4,61)) \text{ p.1} + (5,39 \times 9,93 \times 0,9) \text{ p.2} = \text{m}^2 155,39 + (2.962 \times 0,03) \text{ m.n. 54} = \text{m}^2 \mathbf{244,25} \text{ (quota pignorata } S_{V4aP} = 3/6 \times S_{V4a} = \text{m}^2 122,13)$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 4 m.n. 54	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sf=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Sfxcft M
piano T	cucina ingresso	5,39	5,33	2,95a	28,73	1,00	28,73
	sottoscala	2,64	4,61	var.	12,17	0,30	3,65
	ripostiglio	2,75	4,61	2,95a	12,68	1,00	12,68
	ex portico	4,57	5,64	4,55 md	25,77	0,10	2,58
		4,79	12,53		60,02	0,10	6,00
		0,50	2,59		1,30	0,10	0,13
ex stalla	15,47	6,89	4,63	106,59	0,30	31,98	
piano 1°	stanza	5,39	5,33	2,95a	28,73	1,00	28,73
	vano scala	2,64	4,61	var.	12,17	1,00	12,17
	ripostiglio	2,75	4,61	2,95a	12,68	1,00	12,68
piano 2°	soffitta	5,39	9,94	2,38	53,58	0,30	16,07
Totale abitazione e rustici m.n. 54 sub 1/2					354,41		155,39
superficie catastale dell'area di pertinenza esclusiva					2.962,00	0,03	88,86
TOTALE m.n. 54 sub 1/2							244,25

$$\mathbf{S_{V4b}} = ((4,51 \times 4,48) + (4,71 \times 5,79) + (4,51 \times 1,32 \times 0,3) + (3,07 \times 3,45) + (2,63 \times 3,45) + (4,27 \times 9,24 \times 0,3) + (4,58 \times 5,69 \times 0,1) + (4,71 \times 7,06 \times 0,3)) \text{ p.T} + ((4,51 \times 5,79) + (4,71 \times 5,79) + (5,69 \times 3,45)) + (4,27 \times 9,24 \times 0,1) \text{ p.1} = \text{m}^2 170,30 + (465 \times 0,03) \text{ m.n. 146} = \text{m}^2 \mathbf{184,25} \text{ (quota pignorata } S_{V4bP} = 3/6 \times S_{V4b} = \text{m}^2 92,13)$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 4 m.n. 146	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m ²) Sr=LxLa	cft M	superficie virtuale (m ²) Sv=Srxcft M
piano T	ingresso	4,51	4,48	2,63	20,20	1,00	20,20
	cucina	4,71	5,79		27,27	1,00	27,27
	sottoscala	4,51	1,32	var.	5,95	0,30	1,79
	disimpegno	3,07	3,45	2,63	10,59	1,00	10,59
	w.c.	2,63	3,45		9,07	1,00	9,07
	magazzino	4,27	9,24	2,82	39,45	0,30	11,84
	portico	4,58	5,69	6,60m	26,06	0,10	2,61
deposito	4,71	7,06	3,47m	33,25	0,30	9,98	
piano 1°	disimpegno e scala	4,51	5,79	3,55m	26,11	1,00	26,11
	stanza 1	4,71	5,79		27,27	1,00	27,27
	stanza 2	5,69	3,45	3,10m	19,63	1,00	19,63
	ex fienile	4,27	9,24	5,37m	39,45	0,10	3,95
Totale abitazione e rustici m.n. 146 sub 1/2/3					284,33		170,30
superficie catastale dell'area di pertinenza esclusiva					465,00	0,03	13,95
TOTALE m.n. 146 sub 1/2/3							184,25

4.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore minimo rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati a Trevenzuolo nella frazione di Roncolevà - dati OMI 1° semestre 2016 - risulta pari a 570 €/m², associabile mediante i coefficienti d'estimo alle abitazioni rurali con annessi rustici.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 4 – Abitazioni e rustici:

I principali elementi di valutazione che negli immobili di via Carrare si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni del capitolo 4.6, sono i seguenti:

Edifici rustici a 1/3 piani f.t. con vecchi tipi edilizi ridossati e connessi a parti edificate di terzi (-25%), servite da stradello sterrato promiscuo nel contesto rurale non urbanizzato della frazione a sud del capoluogo (-25%) - (cft P = 0.50).

Qualità strutturale molto fragile e in condizioni scadenti per assenza di presidi e manutenzioni e qualità funzionale poco adattabile per partizione e distribuzione



dei locali (-30%), con degrado d'impianto fine '800 e quindi da ristrutturare con integrale sostituzione di finiture e impianti (-35%) - (cft S = 0.35).

La disponibilità generale è limitata dalla promiscuità, dal contesto aziendale e produttivo e della comproprietà di 6 persone (-35%) - (cft D = 0.65).

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D) risulta: **cft C₄ = (0,50 x 0,35 x 0,65) = 0,11375**

Tabella dimostrativa:

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 4	0,50	0,35	0,65	0,11375

4.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 4

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. virtuale m²*) si ricava il valore totale di stima delle abitazioni rurali con annessi rustici costituenti il lotto n. 4:

$$V_{T4a} = (570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,11375 \times 244,25 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{15.836,56}$$

$$V_{T4b} = (570,00 \text{ €/m}^2 \times 0,11375 \times 184,25 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{11.946,31}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 4	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
m.n. 54	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56
m.n. 146	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31
VALORE TOTALE LOTTO N. 4					27.782,87

Il valore di stima a corpo della quota pignorata di 3/6 dell'intera piena proprietà del lotto n. 4 risulta di € (27.782,87 : 2) = 13.891,44 arrotondato a € **13.900,00** (euro tredicimilanovecento/00)



4.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 4

Quota di 3/6 (tre sestimi) della piena proprietà di una parte autonoma d'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto composta a piano terra da 2 stanze e scala con adiacenti portico ed ex stalla, a piano 1° da 2 stanze e scala e a piano 2° da soffitta e di un'abitazione rurale a 2 piani f.t. composta al piano terra da 3 stanze con w.c. e scala con adiacenti parte di portico ed ex stalla e rustico distinto e a piano 1° da 3 stanze - il tutto integralmente da ristrutturare - site in distinti lotti contigui accessibili da stradello sterrato promiscuo in prolungamento di via Carrare, ubicate a Trevenzuolo (VR), località Roncolevà, in via Carrare, così distinte all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Trevenzuolo (VR), C.T. – fg. 27

m.n. 54 - qualità ENTE URBANO – sup. totale m² 2.962 – partita 1

m.n. 146 - qualità ENTE URBANO – sup. totale m² 465 – partita 1

Comune di Trevenzuolo (VR), C.E.U. – fg. 27, via Carrare 30 e134/b

m.n. 54 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4 - m² 128 - rd. € 117,75 - piani T-1-2

m.n. 54 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 169 - cat. m² 197 - rd. € 183,29 - p. T

m.n. 146 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4,5 - m² 140 - rd. € 132,47 - p. T-1

m.n. 146 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 73 - cat. m² 50 - rd. € 79,17 - p. T-1

m.n. 146 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 30 - cat. m² 33 - rd. € 32,54 - p. T

Valore di stima della quota di 3/6 della piena proprietà: € 13.900,00



5 - SCHEMA DELLA DIVISIONE

Va preliminarmente rilevato che l'eventuale vendita unitaria del compendio (senza suddivisione in lotti) o la vendita di tutti i lotti indivisi (senza estrazione della quota pignorata) comporta una prospettiva di notevole impegno finanziario per il recupero della funzionalità di tutti gli immobili – difficilmente compatibile con la situazione economica di contesto – col rischio di non trovare interlocutori per la vendita o di vedere fortemente ridotto il prezzo d'offerta rispetto al valore d'estimo.

La vendita in quattro lotti dell'intero compendio pignorato pro quota può comportare anche tempi molto lunghi: resta la possibilità di riservare al procedimento solo gli immobili del valore stimato corrispondente alla quota pignorata di 3/6.

Lo schema di divisione può essere rapportato a quote di 1/6 - analoghe alla quota pignorata in capo a ciascuno degli esecutati - per ciascuno dei 6 comproprietari, corrispondente al valore arrotondato di € $(332.131,62 : 6) = € 55.400,00$.

Il LOTTO n. 1 (complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto) ha una consistenza della superficie virtuale d'estimo degli edifici di m² 1.016,83 con estimo pari a circa 2,21 quote (prossimo alle 3 quote pignorate).

Il LOTTO n. 2 (fondo agricolo) ha una consistenza della superficie catastale d'estimo di ha 1.79.47 del fondo nord e di ha 0.69.38 del vigneto, con estimo rispettivamente pari a circa 1,80 e 0,84 quote.

Il LOTTO n. 3 (due abitazioni e piccolo fondo a sud di via Castelletto) ha una consistenza della superficie virtuale d'estimo degli edifici di m² 162,69 (e fondo di ha 0.02.98) e m² 176,64 con estimo rispettivo pari a circa 0,32 quote ciascuno.

Il LOTTO n. 4 (due abitazioni e annessi rustici a Roncolevà) ha una consistenza della superficie virtuale d'estimo degli edifici di m² 244,25 e m² 184,25 con estimo rispettivo pari a circa 0,29 e 0,22 quote (complessivo dei 4 lotti 6,00 quote).

Tali consistenze e la disposizione degli edifici rendono proponibile l'estrazione di quote disponibili al procedimento per ciascun lotto e la quota pignorata comples-



siva può essere definita con numerose combinazioni anche senza frazionare il LOTTO n. 1 per la consistenza congrua, salvo l'evidente necessità di opere edili o compensazioni per il recupero funzionale di tutti gli edifici.

5.1 - VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITÀ

Alcune ipotesi di comoda divisibilità possono essere formulate - almeno sotto il profilo dell'equa divisione possibile senza evidenza pregiudiziale d'eccesso di spesa o totale difetto di funzionalità - con schemi di divisione che associno al LOTTO n. 1 o quote del LOTTO n. 2 o uno dei LOTTI n. 3 e n. 4 con congrue compensazioni o quote dell'altro, salvo riservare alla procedura l'una o l'altra della metà del compendio pignorato pro quota e l'analisi e verifica dei problemi connessi alle diverse funzionalità, in particolare relativi agli accessi comuni.

I principali schemi di frazionamento sono in sintesi i seguenti:

- **LOTTO n. 1 e fondo sud (vigneto) del LOTTO n. 2:** coi dati d'estimo, la consistenza dell'aggregazione risulta di € (122.455,90 + 46.552,06) = € 169.007,96 pari a circa 3,05 quote di 1/6 - con conguaglio di € 2.942,15 a favore della restante metà del compendio; le opere necessarie sono limitate al formale riconoscimento del diritto di passo esistente per l'accesso al fondo nord del LOTTO n. 2 e alla stalla sul m.n. 408. Lo schema consente di assegnare a ciascuna metà del compendio parte degli edifici e parte del fondo agricolo, salva la possibilità di altre aggregazioni col frazionamento del LOTTO n. 1.
- **LOTTO n. 1, LOTTO n. 3 e parte (m.n. 146) del LOTTO n. 4:** coi dati d'estimo, la consistenza dell'aggregazione risulta di € (122.455,90 + 35.340,80 + 11.946,31) = € 169.743,01 pari a circa 3,07 quote di 1/6 - con conguaglio di € 3.677,20 a favore della restante metà del compendio; le opere necessarie sono limitate al formale riconoscimento dei diritti di passo esistenti per l'accesso al LOTTO n. 2 e alla stalla sul m.n. 408 e per l'accesso al m.n. 146 da via Carrare.



- **LOTTO n. 1, LOTTO n. 4 e parte** (m.n. 261 sub 1) **del LOTTO n. 3**: coi dati d'estimo, la consistenza dell'aggregazione risulta di € (122.455,90 + 27.782,87 + 16.274,69) = € 166.513,46 pari a circa 3,01 quote di 1/6 - con conguaglio di € 447,65 a favore della restante metà del compendio; le opere necessarie sono limitate al formale riconoscimento dei diritti di passo esistenti per l'accesso al LOTTO n. 2 e alla stalla sul m.n. 408.

In caso di necessità od opportunità d'individuare la quota pignorata da riservare alla procedura, si rileva che la scelta del LOTTO n. 1 col vigneto o della metà rimanente è la meno interferente con le funzioni delle quote, gli oneri indiretti derivanti dalla partizione e le reali prospettive di vendita.

Salvo il merito, l'interesse della procedura, stante l'entità della quota pignorata, non appare tecnicamente condizionato dall'analisi di dettaglio dei costi e benefici dell'eventuale partizione, ma dalla verifica delle reali prospettive di vendita del compendio nello stato di fatto e di diritto esistente.



6 - RIEPILOGO GENERALE

La stima riguarda la quota pignorata di 3/6 della piena proprietà di un complesso edilizio rurale con fondo agricolo e due abitazioni siti a Erb  e due abitazioni con rustici siti a Roncolev  di Trevenzuolo, suddivisi in quattro lotti:

LOTTO n. 1 - complesso edilizio rurale tradizionale composto da ex Chiesetta, abitazione padronale di 30 stanze a 3 piani f.t., rustici est a 3 piani f.t., magazzino sud est a 2 piani f.t. e ricovero attrezzi, ex stalla/portico/fienile e rustico ovest, sito in zona agricola a Erb  in via Castelletto n. 6/7 e cos  catastalmente distinto:

Comune di Erb  (VR), sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto

m.n. 407 sub 1 - cat. C/2 - cl. 2^a - m² 69 - cat. m² 80 - rd. € 35,64 - piano T

m.n. 407 sub 2 - cat. A/3 - cl. 1^a - vani 12,5 - m² 441 - rd. € 413,17 - p. T-1-2

m.n. 407 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 186 - cat. m² 127 - rd. € 82,61 - p. T-1-2

m.n. 407 sub 4 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 543 - cat. m² 474 - rd. € 241,17 - piani T-1

m.n. 407 sub 5 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 514 - cat. m² 316 - rd. € 228,29 - piani T-1

m.n. 407 sub 6 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 92 - cat. m² 100 - rd. € 40,86 - piano T

La stima delle unit  immobiliari urbane, effettuata con l'applicazione dei dati estimativi ed espressa dalla formula $((stima\ unitaria\ media\ €/m^2 \times coefficiente\ correttivo\ specifico \times sup.\ virtuale\ m^2) = valore\ TOTALE\ €)$,   la seguente:

LOTTO N. 1	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
407 1/5/6	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00
407 sub 2	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96
407 3/4	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95
VALORE TOTALE LOTTO N. 1					122.455,90

Il valore della quota pignorata di 3/6 di piena propriet  del Lotto 1   di € (122.455,90 : 2) = € 61.227,95 arrotondato a € **61.200,00** (euro sessantunomiladuecento/00)



LOTTO n. 2 – terreno agricolo con superficie catastale totale di ha 2.48.85, situato in via Castelletto a Erb  - intorno al Lotto n. 1, cos  catastalmente distinto:

Com. di Erb  (VR), C.T. fg. 10

m.n. 56 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -ha 0.04.84 - r.d. 6,65 - r.a. 2,87
m.n. 57 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -ha 0.49.82 - r.d. 67,15 - r.a. 29,59
m.n. 58 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -ha 0.18.97 - r.d. 26,06 - r.a. 11,27
m.n. 89 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -ha 0.31.09 - r.d. 42,71 - r.a. 18,47
m.n. 90 - SEMINATIVO - cl. 3 -ha 0.08.84 - r.d. 5,52 - r.a. 3,65
m.n. 201 - VIGNETO - cl. U -ha 0.59.38 - r.d. 63,17 - r.a. 36,80
m.n. 330 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -ha 0.65.91 - r.d. 90,55 - r.a. 39,15
m.n. 406 - VIGNETO - cl. U -ha 0.10.00 - r.d. 11,10 - r.a. 6,20
Totale ha 2.48.85 - r.d. 312,91 - r.a. 148,00

La stima del terreno agricolo, effettuata applicando i dati estimativi nella formula (*valore medio del fondo $V_{mf} \times cft F$*) = *valore TOTALE* €,   la seguente:

LOTTO N. 2	stima unitaria media €/m ²	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie catastale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
fondo nord	5,3696	1,0362	5,56	17.947	99.856,34
vigneto	6,4953	1,0362	6,73	6.938	46.695,72
VALORE TOTALE LOTTO N. 2					146.552,06

Il valore della quota pignorata di 3/6 di piena propriet  del Lotto 2   di € (146.552,06 : 2) = € 73.276,03 arrotondato a € **73.300,00** (euro settantatremilatrecento/00)

LOTTO n. 3 – due distinte abitazioni rurali in edificio in linea a 2 piani f.t. con pertinenze esclusive e un piccolo rustico distinto, tutto integralmente da ristrutturare, site in zona agricola a Erb  (VR) in via Castelletto e piccolo fondo agricolo a sud delle abitazioni cos  catastalmente distinti:

Com. di Erb  (VR), C.T. fg. 11

m.n. 27AA - SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - ha 0.02.00 - r.d. 2,49 - r.a. 1,03
m.n. 27AA - PIOPPETO - cl. 2 - ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25
Totale ha 0.02.98 - r.d. 3,25 - r.a. 1,28



Comune di Erb  (VR), C.E.U. fg. 11, via Castelletto 10/11

m.n. 261 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 6,5 - m² 155 - rd. € 194,70 - piani T-1

m.n. 287 - cat. A/5 - cl. 1^a - vani 7,5 - m² 166 - rd. € 139,44 - piani T-1

LOTTO N. 3	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
m.n. 261/1	570,00	0,1755	100,04	162,69	16.274,69
m.n. 287	570,00	0,1755	100,04	176,64	17.670,18
F m.n. 27	5,5109	0,85	4,68	298	1.395,92
VALORE TOTALE LOTTO N. 3					35.340,80

Il valore della quota pignorata di 3/6 di piena propriet  del Lotto 3   di € (35.340,80 : 2) = € 17.670,40 arrotondato a € **17.700,00** (euro diciassettemilasettecento/00)

LOTTO n. 4 - parte autonoma d'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto con annessi rustici e di un'abitazione rurale a 2 piani f.t. con parte di annessi rustici e rustico distinto, tutto integralmente da ristrutturare, site in zona agricola a Trevenzuolo (VR), localit  Roncolev , in via Carrare e cos  catastalmente distinte:

Comune di Trevenzuolo, sez. Urbana - fg. 27, via Carrare 30/134b

m.n. 54 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4 - m² 128 - rd. € 117,75 - piani T-1-2

m.n. 54 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 169 - cat. m² 197 - rd. € 183,29 - piano T

m.n. 146 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1^a - vani 4,5 - m² 140 - rd. € 132,47 - piani T-1

m.n. 146 sub 2 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 73 - cat. m² 50 - rd. € 79,17 - piani T-1

m.n. 146 sub 3 - cat. C/2 - cl. 1^a - m² 30 - cat. m² 33 - rd. € 32,54 - piano T

LOTTO N. 4	stima unitaria media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
m.n. 54	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56
m.n. 146	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31
VALORE TOTALE LOTTO N. 4					27.782,87



Il valore della quota pignorata di 3/6 di piena proprietà del Lotto 4 è di € (27.782,87 : 2) = € 13.891,44 arrotondato a € **13.900,00** (euro tredicimilanovecento/00).

Gli intestatari di tutti i beni pignorati (RR.II. e Catasto) sono: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà.

Tabella riassuntiva generale:

LOTTO	stima unit. media €/m ²	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m ²	superficie virtuale m ²	valore totale €	quota propr.	valore quota € (arr.)
	A	B	C=AxB	D	E=CxD	F	G=ExF
N. 1	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00	0,50	7.000,00
	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96	0,50	39.300,00
	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95	0,50	14.900,00
N. 2 fondo	5,3696	1,0362	5,56	17,947	99.856,34	0,50	49.900,00
	6,4953	1,0362	6,73	6,938	46.695,72	0,50	23.400,00
N. 3	570,00	0,1755	100,04	162,69	16.274,69	0,50	8.200,00
	570,00	0,1755	100,04	176,64	17.670,18	0,50	8.800,00
	5,5109	0,85	4,68	298	1.395,92	0,50	700,00
N. 4	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56	0,50	7.900,00
	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31	0,50	6.000,00
valori totali					332.131,62	0,50	166.100,00

Il valore totale del complesso residenziale e fondiario pignorato in capo a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/6 della piena proprietà è di € **332.131,62** con quota pignorata di € (332.131,62 : 2) = € 166.065,81 arrotondata a € **166.100,00** (euro centosessantaseimilacento/00)

Note: Il compendio oggetto di perizia, composto dal complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto a Erbè (LOTTO n. 1), dal fondo agricolo a nord e



a sud della corte (LOTTO n. 2), da due distinte abitazioni rustiche con piccolo fondo a sud di via Castelletto (LOTTO n. 3) e da due distinte abitazioni con annessi rustici a Roncolevà di Trevenzuolo (LOTTO n. 4) è costituito da edifici in gran parte con impianto realizzato nell'800 o plurisecolare e solo in parte ristrutturato e adattato nel dopoguerra, e quindi tutti gli edifici, considerate le finiture, gli impianti (ove presenti) e i tipi edilizi, necessitano di generale ristrutturazione (con particolare riferimento ai solai e alle coperture in travi di legno) e interventi di manutenzione straordinaria e adattamenti con integrale sostituzione di tutti gli impianti e restauro o sostituzione degli infissi e finiture.

La regolarità edilizia del compendio deriva dalla vetustà dell'impianto degli edifici pignorati pro quota, con formalità secondarie riscontrate e concluse con l'agibilità del 1995 del deposito attrezzi agricoli della corte Castelletto.

Il catasto urbano con planimetrie ed elaborati del 2007/2010 corrisponde all'attuale partizione del compendio, salvo aggiornamento della planimetria del 1941.

Allegati:

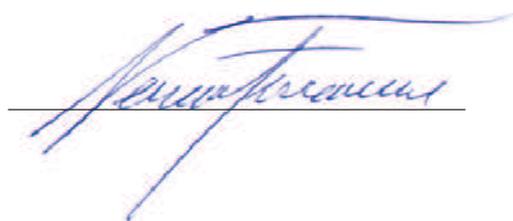
- 1) Rilievi fotografici (corografie, coni visuali esterni, foto con didascalie)
- 2) Documentazione catastale integrata (raffronto con aerofoto, brani mappali, elaborati planimetrico, planimetrie catastali - inserite anche nella CTU, visure storiche)
- 3) Atti, documenti e certificati (certificati, estratti degli strumenti urbanistici comunali, titoli edilizi con stralci progettuali, contratti di affitto agrario)

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

Verona, 06 Gennaio 2017

Firmato
digitalmente da
Nereo Ferrarese
CN = Ferrarese Nereo
O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Verona/80015800230
C = IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio




SOMMARIO

0 - PREMESSE GENERALI	1
0.1 - Identificazione dei beni oggetto di procedura	1
0.2 - Identificazione catastale dei beni	2
0.2.1 - Provenienza e intestazione dei beni	5
0.3 - Elenco d'iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
0.3.1 - Domande giudiziali	8
0.3.2 - Contratti di locazione e contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	8
0.3.3 - Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico	10
0.3.4 - Atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	10
0.3.5 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa al coniuge	11
0.3.6 - Altri oneri e servitù	11
0.4 - Vincoli e oneri di natura condominiale	12
0.4.1 - Spese condominiali	12
0.4.2 - Spese di gestione	12
0.4.3 - Spese straordinarie	12
0.4.4 - Precedenti proprietari	13
0.5 - Diritti demaniali o servitù d'uso pubblico	13
0.5.1 - Diritto di superficie e proprietà per l'area	13
0.5.2 - Servitù d'uso pubblico	14
0.6 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura	14
0.6.1 - Iscrizioni	14
0.6.2 - Trascrizioni	15
0.7 - Descrizione sintetica dei beni pignorati e della loro ubicazione	15
0.8 - Criteri della stima	16
0.8.1 - Fabbricati	17
0.8.2 - Aree agricole	18
0.9 - Predisposizione dei lotti	19
1 - LOTTO n. 1	20
1.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	20
1.2 - Conformità catastale	20
1.3 - Conformità urbanistica	21
1.4 - Conformità edilizia	21
1.5 - Stato di possesso	22
1.6 - Descrizione analitica	24
1.6.1 - Descrizione analitica dell'abitazione e rustici A	24
1.6.2 - Descrizione dell'area scoperta A1	26
1.7 - Valutazione dei beni	26
1.7.1 - Calcolo delle superfici	26
1.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	29
1.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 1	30
1.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 1	31



2 - LOTTO n. 2	32
2.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	32
2.2 - Conformità catastale	32
2.3 - Conformità urbanistica	33
2.4 - Conformità edilizia	33
2.5 - Stato di possesso	33
2.6 - Descrizione analitica	34
2.6.1 - Descrizione analitica del terreno agricolo B	35
2.7 - Valutazione dei beni	35
2.7.1 - Area agricola – stima del valore medio del fondo	35
2.7.2 - Area agricola – valutazione dei parametri estimativi	36
2.7.3 - Stima del valore dell'area agricola	37
2.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 2	37
3 - LOTTO n. 3	38
3.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	38
3.2 - Conformità catastale	38
3.3 - Conformità urbanistica	39
3.4 - Conformità edilizia	39
3.5 - Stato di possesso	39
3.6 - Descrizione analitica	40
3.6.1 - Descrizione analitica delle abitazioni e rustici C	41
3.6.2 - Descrizione dell'area scoperta C1	42
3.7 - Valutazione dei beni	42
3.7.1 - Calcolo delle superfici	42
3.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	44
3.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 3	45
3.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 3	46
4 - LOTTO n. 4	47
4.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	47
4.2 - Conformità catastale	47
4.3 - Conformità urbanistica	48
4.4 - Conformità edilizia	49
4.5 - Stato di possesso	49
4.6 - Descrizione analitica	50
4.6.1 - Descrizione analitica delle abitazioni e rustici D	50
4.6.2 - Descrizione dell'area scoperta D1	52
4.7 - Valutazione dei beni	52
4.7.1 - Calcolo delle superfici	52
4.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	54
4.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 4	55
4.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 4	56



5 - SCHEMA DELLA DIVISIONE	57
5.1 - Verifica della comoda divisibilità	58
6 - RIEPILOGO GENERALE	60

seguono: planimetrie catastali CEU di Erbé (VR)

- fg. 10, m.n. 407 sub 1 - cat. C/2 (ex Chiesetta – LOTTO n. 1)
- fg. 10, m.n. 407 sub 2 - cat. A/3 (abitazione – LOTTO n. 1)
- fg. 10, m.n. 407 sub 3 - cat. C/2 (rustici est – LOTTO n. 1)
- fg. 10, m.n. 407 sub 4 - cat. C/2 (magazzino e deposito sud est – LOTTO n. 1)
- fg. 10, m.n. 407 sub 5 - cat. C/2 (ex stalla – LOTTO n. 1)
- fg. 10, m.n. 407 sub 6 - cat. C/2 (rustico sud ovest – LOTTO n. 1)
- fg. 11, m.n. 261 sub 1 - cat. A/4 (abitazione – LOTTO n. 3)
- fg. 11, m.n. 287 - cat. A/5 (abitazione – LOTTO n. 3)

planimetrie catastali CEU di Trevenzuolo (VR)

- fg. 27, m.n. 54 sub 1 - cat. A/4 (abitazione – LOTTO n. 4)
- fg. 27, m.n. 54 sub 2 - cat. C/2 (rustici – LOTTO n. 4)
- fg. 27, m.n. 146 sub 1 - cat. A/4 (abitazione – LOTTO n. 4)
- fg. 27, m.n. 146 sub 2 - cat. C/2 (rustici – LOTTO n. 4)
- fg. 27, m.n. 146 sub 3 - cat. C/2 (rustico est – LOTTO n. 4)



"c"

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

Dichiarazione protocollata n. VR0056955 del 24/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbe'

Via Castelletto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 407
Subalterno: 1

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

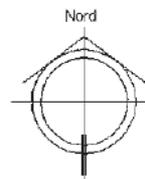
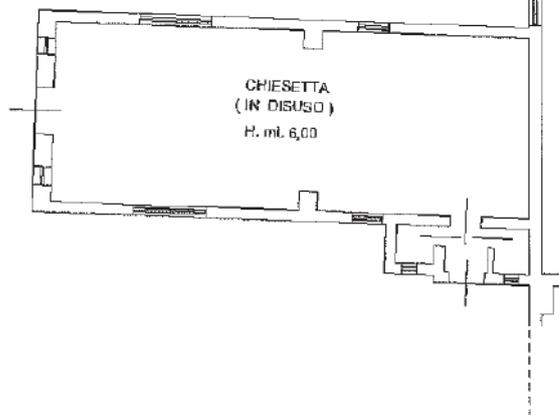
Prov. Verona

N. 880

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE' (D419) - Foglio: 10 - Particella: 407 - Subalterno: 1 - VIA CASTELLETO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136378 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



"D"

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE (D419) - < Foglio: 10 - Particella: 407 - Subalterno: 2 >
 VIA CASTELLETO n. 7 piano: T-1-2;

Completata da:
 Persi Antonio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona X. 880

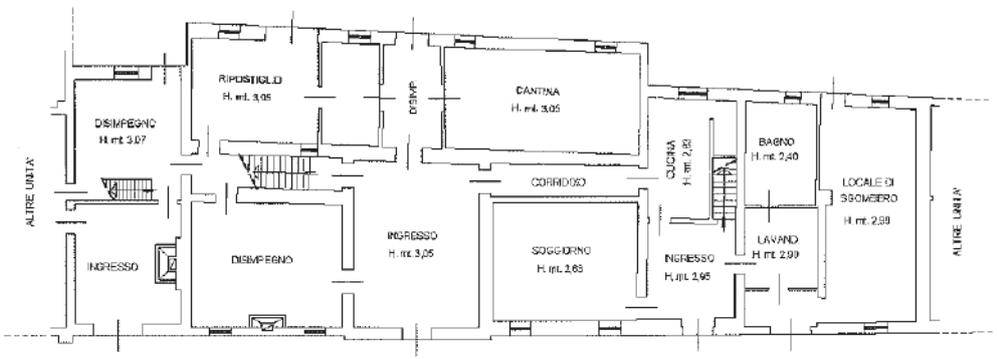
Identificativi Catastali:
 Sezione: 10
 Foglio: 10
 Particella: 407
 Subalterno: 2

Dichiarazione protocollo n. VR006926 del 24/02/2010
 Pianimetria di r.i.v. in Comune di Erbe
 Via Castelletto
 ass. 7

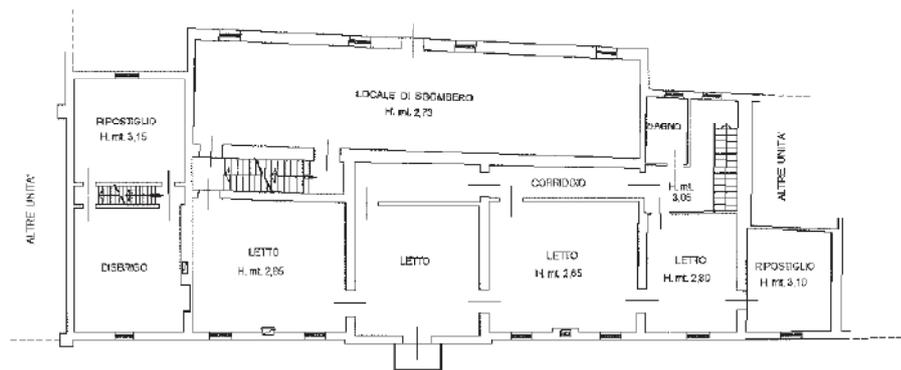
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Verona

Scala: 1:200

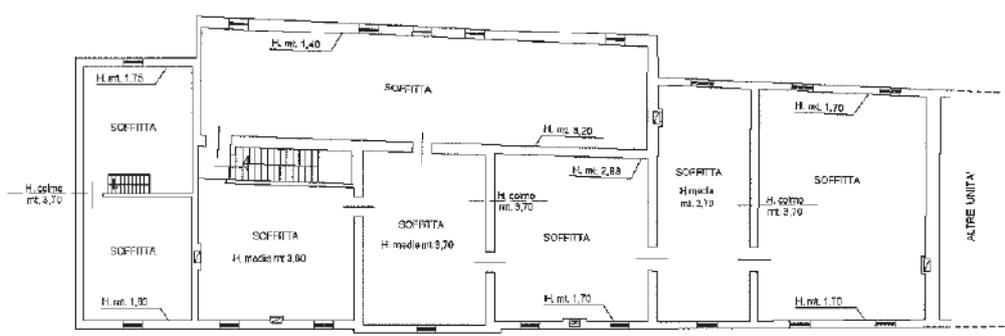
PIANO TERRA



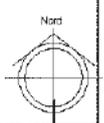
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136246 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L
 Totale schede: 15 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

"E"

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

Dichiarazione protocollata n. VR0056926 del 24/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbe'

Via Castelletto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 407

Subalterno: 3

Compilata da:
Parsi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

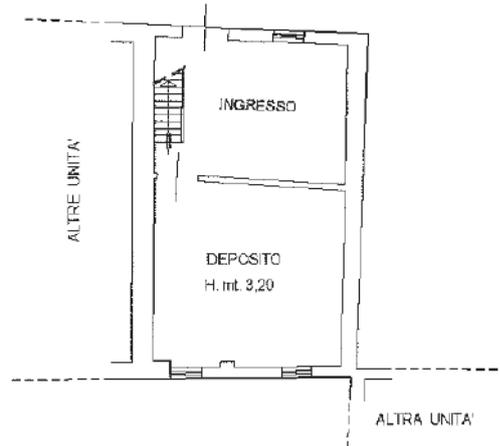
Prov. Verona

N. 880

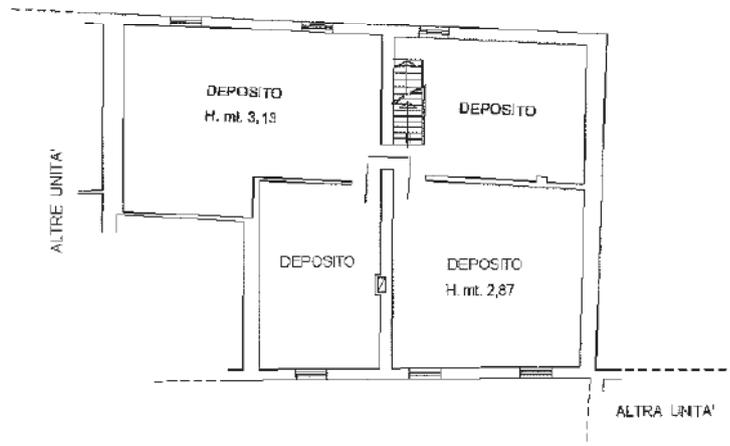
Scheda n. 1

Scala 1:200

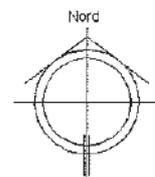
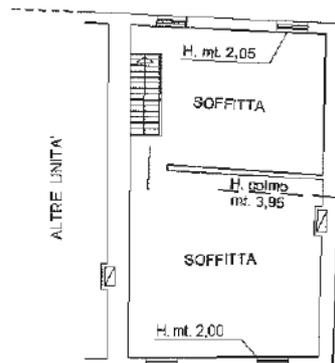
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE (D419) - Foglio: 10 - Particella: 407 - Subalterno: 3 - VIA CASTELLETO piano: 1-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136248 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

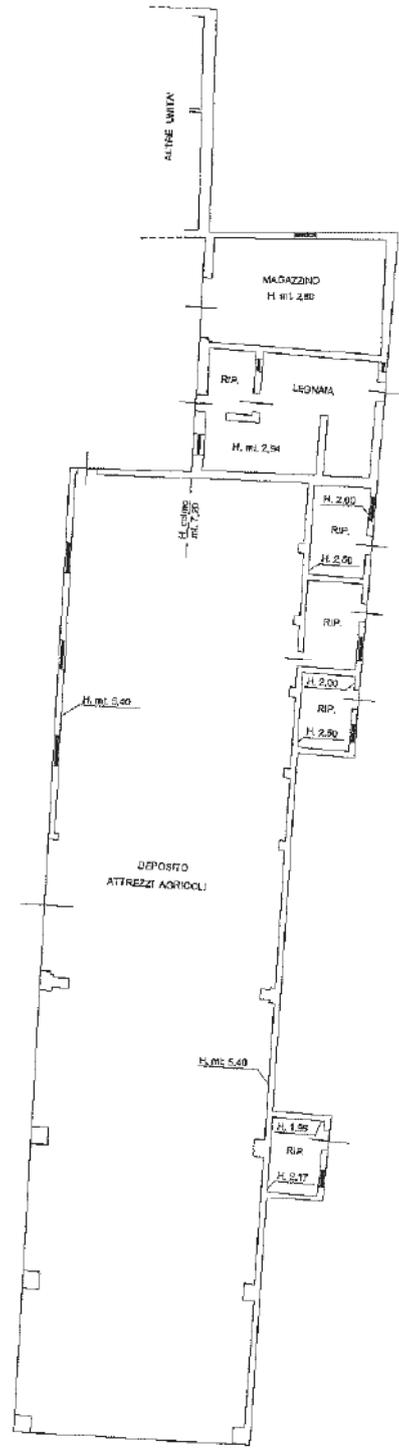
"F"

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE (D419) - < Foglio: 10 - Particella: 407 - Subalterno: 4 >
 VIA CASTELLETTO piano: T-I;

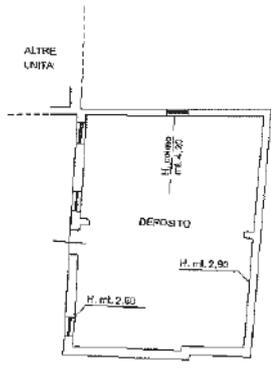
Completata da: Ferris Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 880	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 407 Subalterno: 4	Dichiarazione protocollo n. VR0056926 del 24/02/2010 Planimetria di v.i.v. in Comune di Erbe* Via Castelletto civ.	Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Verona
--	--	---	---

Scala: 1:200

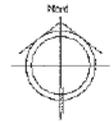
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



10 metri



Ultima planimetria in atti

"G"

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

Dichiarazione protocollata n. VR0056926 del 24/02/2010

Planimetria di u.d.u. in Comune di Erbe'

Via Castelletto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 407
Subalterno: 5

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

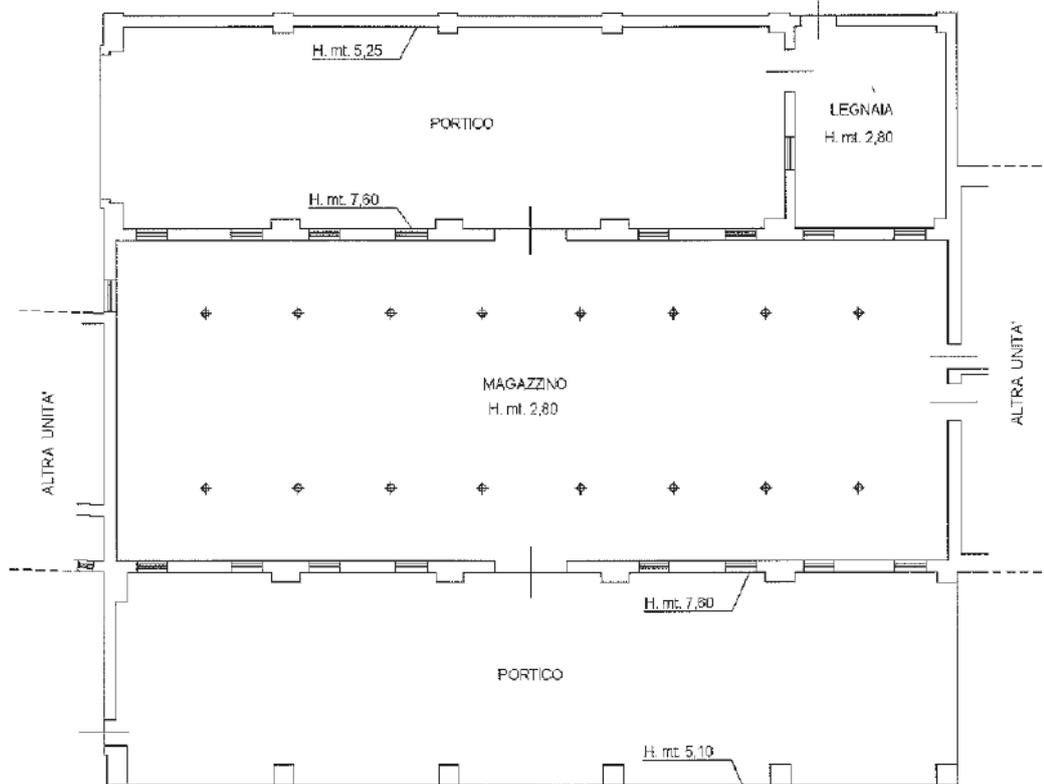
Prov. Verona

N. 880

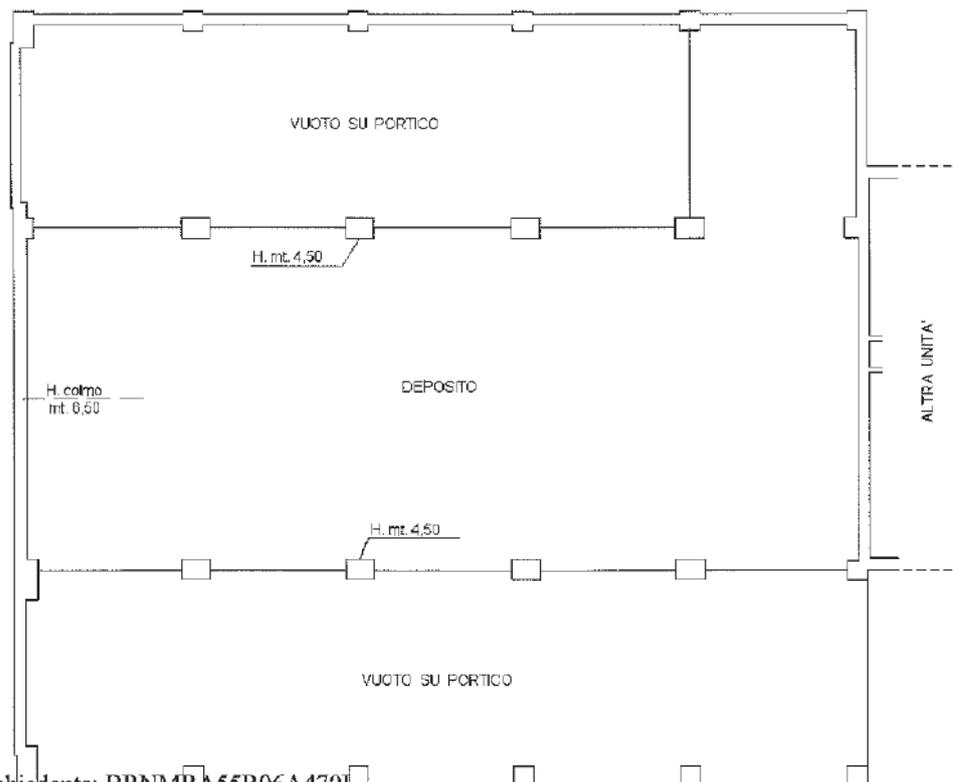
Scheda n. 1

Scala 1:200

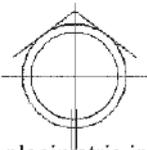
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Nord



Ultima planimetria in atti



"H"

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

Dichiarazione protocollo n. VR0056926 del 24/02/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbe'

Via Castelletto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 10
Particella: 407
Subalterno: 6

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

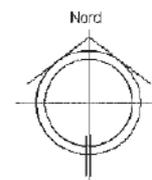
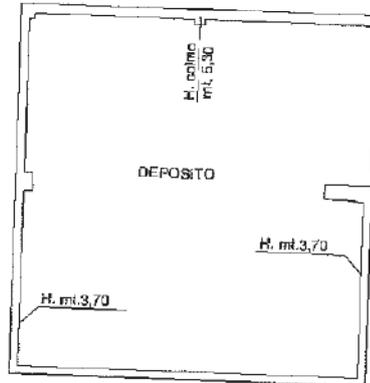
Prov. Verona

N. 880

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE' (D419) - Foglio: 10 - Particella: 407 - Subalterno: 6 >
VIA CASTELLETTIO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136377 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



"A"

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE (D419) - < Foglio: 11 - Particella: 261 - Subalterno: 1 >
VIA CASTELLETO n. 10 piano: 1-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Scala 1:200

Dichiarazione protocollata n. VR047368 del 11/09/2007
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Erbe'
Via Castelletto
civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 261
Subalterno: 1
Completata da:
Ferrari Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona
N. 880

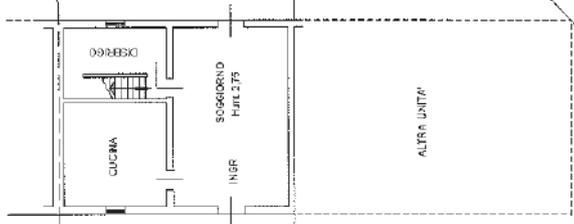
PIANO TERRA

MAPP. 100

CORTE ESCLUSIVA

MAPP. 110

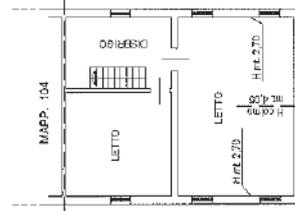
CORTE ESCLUSIVA



ALTRA UNITA'

VIA CASTELLETO

PIANO PRIMO



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136241 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 10 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

110



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

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1956-N.11, N. 52)

Scheda # 26096033

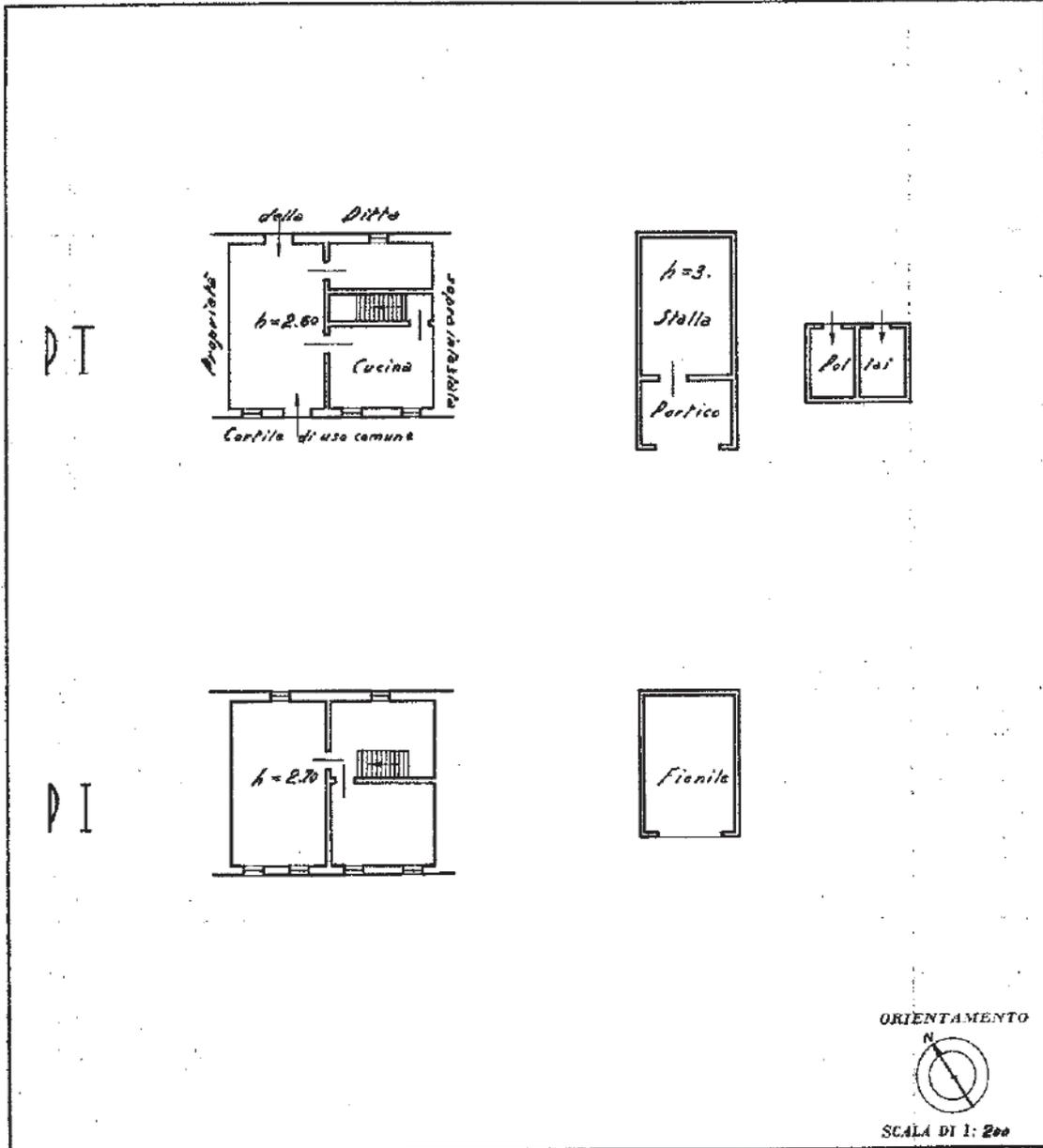
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Erbe
Ditta Bertoli Emma fa Gastano

Via Castelletto # 11

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*)

(*) Terreno iscritto e del Catastro

di



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal **Geom. Corticelli Cesare**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **D'UFFICIO**
della Provincia di
DATA **5 Ottobre 1941 XIX**

Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di ERBE (D419) - < Foglio: 11 - Particella: 287 - Subalterno: 0 >
VIA CASTELLETTO n. 11 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti



"U"

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

Dichiarazione protocollo n. VR0240929 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevenzuolo

Via Carrare

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 54
Subalterno: 1

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

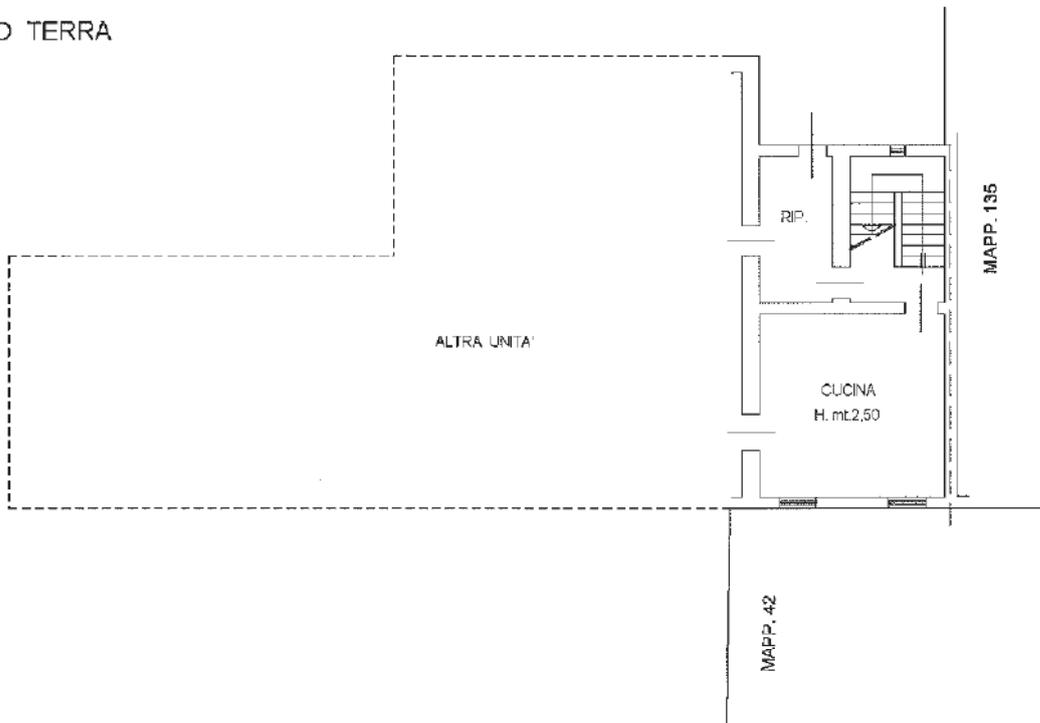
Prov. Verona

N. 880

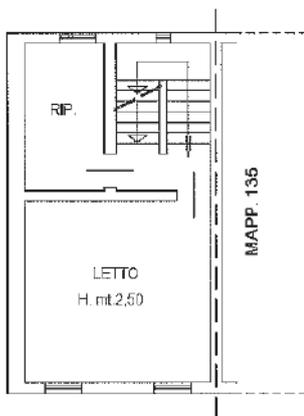
Scheda n. 1

Scala 1:200

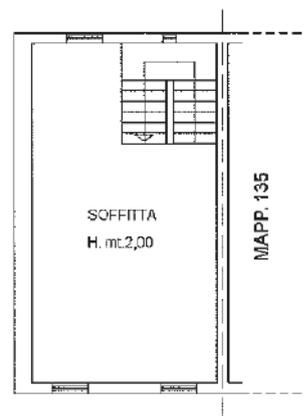
PIANO TERRA



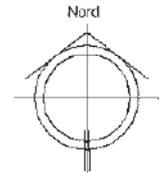
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di TREVENZUOLO (L396) - < Foglio: 27 - Particella: 54 - Subalterno: 1 - VIA CARRARE n. 30 piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136383 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



"V"

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

Dichiarazione protocollo n. VR0240929 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevenzuolo

Via Carrare

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 54
Subalterno: 2

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

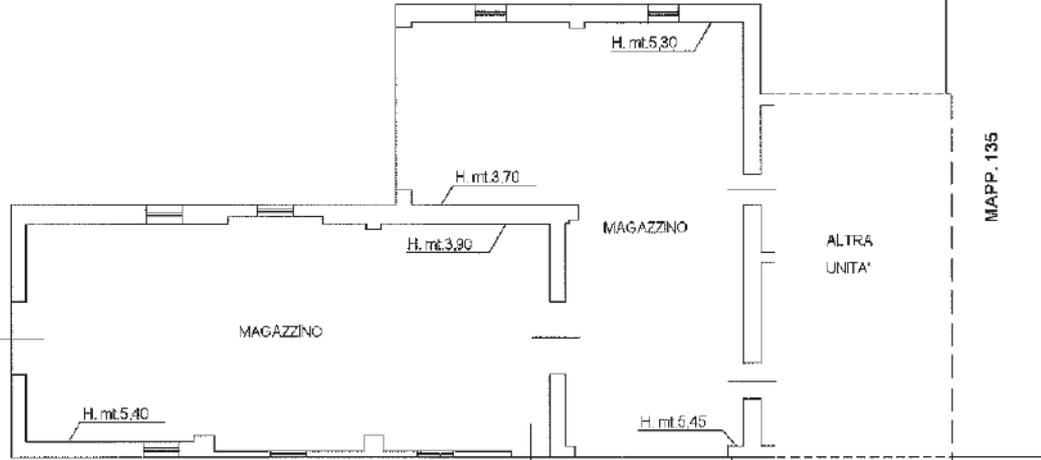
Prov. Verona

N. 880

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

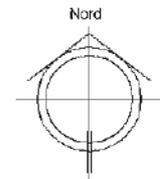


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di TREVENZUOLO (L.396) - < Foglio: 27 - Particella: 54 - Subalterno: 2 >
VIA CARRARE piano: T;

MAPP. 45

MAPP. 42

MAPP. 47



Ultima planimetria in atti



" Q "

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

Dichiarazione protocollo n. VR0240968 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trenzuzolo

Via Carrare

civ. 134B

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 146
Subalterno: 1

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 880

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

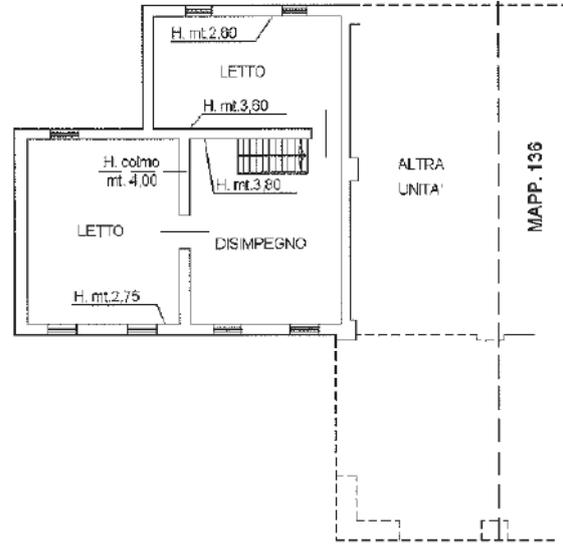
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di TRENZUZOLO (L.396) - < Foglio: 27 - Particella: 146 - Subalterno: 1 ->
VIA CARRARE n. 134B piano: T-1;

MAPP. 51

ALTRA
UNITA'

MAPP. 55

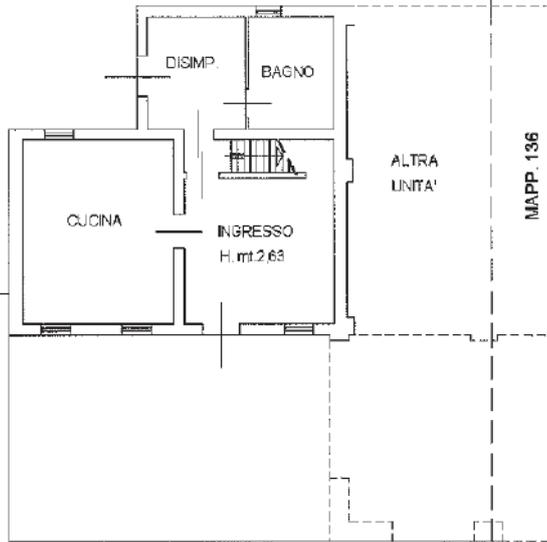
MAPP. 53



ALTRA
UNITA'

MAPP. 136

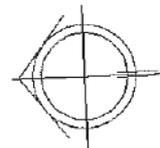
MAPP. 40



ALTRA
UNITA'

MAPP. 136

Nord



MAPP. 42

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136387 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



"R"

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

Dichiarazione protocollo n. VR0240968 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trenzuelo

Via Carrare

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 146
Subalterno: 2

Compilata da:
Persi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 880

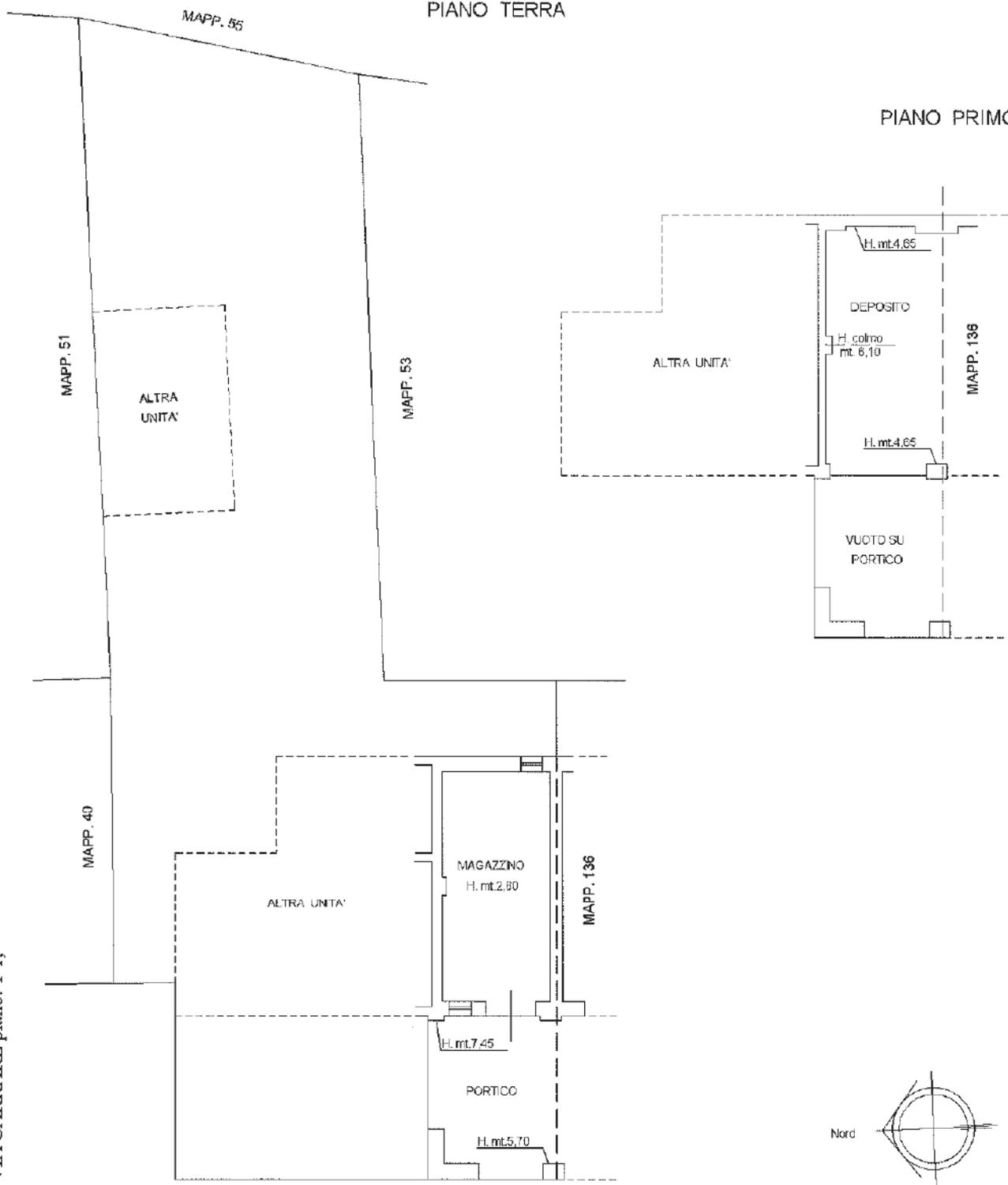
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di TRENZUELO (L390) - < Foglio: 27 - Particella: 146 - Subalterno: 2 ->
VIA CARRARE piano: T-1;



Ultima planimetria in atti

MAPP. 42



"S"

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

Dichiarazione protocollo n. VR0240968 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trevenzuolo

Via Carrare

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 27
Particella: 146
Subalterno: 3

Compilata da:
Parsi Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

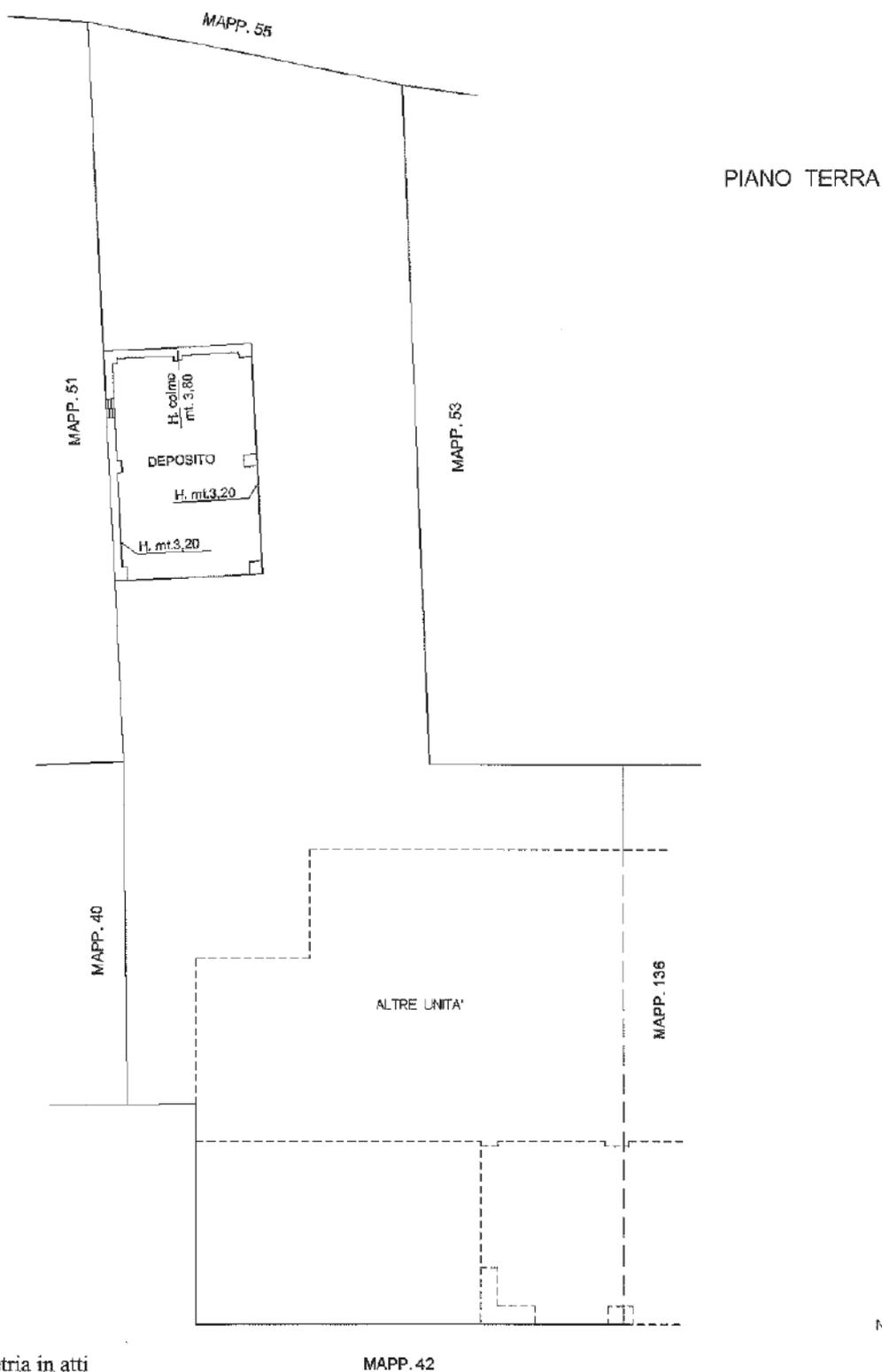
Prov. Verona

N. 880

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2016 - Comune di TREVENZUOLO (L.396) - < Foglio: 27 - Particella: 146 - Subalterno: 3 ->
VIA CARRARE piano: T;



Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2016 - n. T136565 - Richiedente: BRNMRA55R06A470L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

