
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTI 1 e 2

Esecuzione Immobiliare	RGE 141/2022
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	LEVITICUS SPV S.R.L.
Parte esecutata	1

Esperto Stimatore

ENRICO ZORZI architetto – archezorzi@archezorzi.com - 045 8347925

Custode Giudiziario

MASSIMO ADAMI avvocato – massimo.adami@frattassociati.com – 045 591566

ENRICO ZORZI architetto
37128 Verona - Via Teselli 9
045 8347925
C.F. ZRZNRC65R25L781J - P.IVA 02408860233
archezorzi@archezorzi.com – enrico.zorzi@archiworldpec.it
www.archezorzi.com

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN SAN PIETRO IN CARIANO, LOCALITA' PEDEMONTE	7
D.1.1.	Proprietà	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.3.	Descrizione dei beni	10
D.1.3.1.	Contesto	10
D.1.3.2.	Descrizione dell'immobile	10
D.1.3.3.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	11
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona	11
D.1.6.		
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	12
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	12
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	12
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	12
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.9.	Valutazione del lotto	15
D.1.9.1.	Consistenza	15
D.1.9.2.	Criterio di stima	15
D.1.9.3.	Stima	16
D.1.9.4.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	16

D.2.	LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN ROVERE' VERONESE, LOCALITA' CAMPOSILVANO	17
D.2.1.	Proprietà.....	17
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	17
D.2.3.	Descrizione dei beni	18
D.2.3.1.	Contesto.....	18
D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del terreni.....	18
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle perfinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	21
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	21
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	21
D.2.5.	Situazione catastale dell'immobile.....	23
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	23
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	24
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	24
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici.....	24
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.2.10.	Valutazione del lotto	25
D.2.10.1.	Consistenza	25
D.2.10.2.	Criteri di stima	25
D.2.10.3.	Stima	27
D.2.10.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	28
D.2.10.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	28
E.	DOCUMENTI ALLEGATI	28

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEMA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 141/2022
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Terreno edificabile
Ubicazione	San Pietro in Cariano (VR), località Pedemonte, Via Giannantonio Campostrini.
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano, Fg. 16: partic. 1469, cat. F/1 (area urbana), cons. mq. 804.
VALORE DI STIMA	€ 225.000,00
Stato di occupazione	a disposizione del proprietario esecutato
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 141/2022
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	- Appartamento al piano secondo (mansarda) - Terreni edificabili e agricoli
Ubicazione	Roverè Veronese (VR), Contrada Camposilvano
Dati catastali	- Catasto Fabbricati del Comune di Roverè veronese, Foglio 11, partic. 306, sub 5, A/2, cl. 1, cons. vani 4, mq. 78, rendita € 177,66, piano 2 - Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese, Foglio 11: partic. 328, bosco misto, cl. 2, cons. are 7.36, red. dom. € 1,14, red. agr. € 0,23; partic. 438, bosco misto, cl. 2, cons. are 18.68, red. dom. € 2,89, red. agr. 0,58.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	Appartamento: € 40.000,00 Terreni <u>€ 32.000,00</u> Totale Lotto 2 € 72.000,00
	A disposizione del proprietario esecutato
Irregolarità edilizie	Presenti in relazione all'appartamento
Irregolarità catastali	Presenti in relazione all'appartamento
Esistenza di formalità non cancellabili	SI
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia. L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene. La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il pignoramento a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., con sede in Roma, C.F. 14978561000, contro

..... trascritto a Verona in data 27/07/2022 ai nn. 32710 R.G. e 23815 R.P., in ragione di proprietà per la quota di 1/2 di colpisce, oltre ad altri seguenti beni:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano, Fg. 16: partic. 1469, F1 area urbana;
- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11: partic. 306, sub 5, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 4;
- individuati al Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11: partic. 328, cons. are 7.36;
- partic. 438, cons. are 18.68.

C. DIVISIONI IN LOTTI

Gli immobili presentano caratteristiche di autonomia funzionale e strutturale oppure risultano funzionalmente collegati. Pertanto si indica la seguente suddivisione in lotti:

Lotto 1:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano, Fg. 16, partic. 1469, F1 area urbana.

Lotto 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11, partic. 306, sub 5, A2 abitazione di tipo civile, cons. vani 4.

Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese, Fg. 11:
partic. 328, cons. are 7.36;
partic. 438, cons. are 18.68.

Contrariamente a quanto indicato nell'ordinanza di delega risulta necessario accorpare i beni in Comune di Roverè Veronese in un unico lotto in quanto l'accesso ai due terreni, di cui alle particelle 328 e 438, avviene solamente attraverso l'area di pertinenza del fabbricato in cui si trova l'abitazione, di cui alla partic. 306 sub 5. Se i tre beni non venissero ricompresi in un unico lotto, e l'abitazione separata dai terreni, questi ultimi risulterebbero interclusi.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN SAN PIETRO IN CARIANO, LOCALITÀ PEDEMONTE, VIA GIANNANTONIO CAMPOSTRINI.

D.1.1. Proprietà

Dalla documentazione agli atti risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

1)

in forza dell' ordinanza di divisione in data 03/10/2024, nell'ambito del procedimento RG. 3528/2023 Giudice dott.ssa Paola Salmaso, trascritta a Verona il 22/10/2024 ai nn. 42813 R.G. e 31837 R.P..

2)

in forza della sentenza n. 1774/2017 del 17/07/2017 RG 5359/2016 Rep. 3781/2017 del 17/07/2017 Tribunale di Verona in cui si dichiara inefficace l'atto a magistero Notaio Emanuele De Micheli di Verona rep. 9413/6917 del 07/08/2013 e precedente avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per revoca atto in data 03/02/2017 ai nn. 4171 R.G. e 800 R.P..

Precedenti proprietari

3)

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona rep. 9413/6917 del 07/08/2013, trascritto a Verona il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P..

4)

in forza di successione in morte di

trascritta a Verona il 06/09/2004 ai nn. 40227

R.G. e 24219 R.P. e successiva accettazione espressa di eredità nascente da di atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909, trascritto a Verona il 08/08/2013 ai nn. 29103 R.G. e 19800 R.P..

5)

in forza di successione in morte di

, deceduto il 31/08/2001, trascritta a Verona il 22/08/2002 ai nn. 35207 R.G. e 24241 R.P. e successiva accettazione espressa di eredità nascente da di atto a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona del 06/08/2013 rep. 9400/6909, trascritto a Verona il 08/08/2013 ai nn. 29102 R.G. e 19799 R.P..

6)

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sebastiano Mazzotta di Verona rep. 61845/2775 del 27/11/1963, trascritto a Verona il 23/12/1963 ai nn. 21435 R.G. e 19292 R.P..

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Cariano, intestati a:

- Foglio 16, partic. 1469, cat. F/1, cons. mq. 804, Viale Alberto Bolla, piano T.

Si segnala che dal punto di vista dell'indirizzo è rimasto indicato, nella visura catastale (allegato 1) Viale Alberto Bolla, mentre invece l'unico accesso possibile all'immobile risulta da Via Giannantonio Campontrini a sud, in quanto l'atto di costituzione di servitù a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona rep. 9400/6909 del 06/08/2013 riguarda una servitù a favore della sola particella 1470 a carico della particella 1492 con accesso da Viale Alberto Bolla.

Ubicazione: Comune di San Pietro in Cariano, Via Giannantonio Campontrini.



Confini: In relazione alla particella 1469 ai terreni da nord: partic. 1470, partic. 235, Strada pubblica Via Giannantonio Campostrini, partic. 233, partic. 230.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'immobile si trova nel Comune di San Pietro in Cariano in località Pedemonte a circa 5 chilometri a sud del Comune capoluogo, ove sono presenti tutti i servizi necessari.

D.1.3.2. Descrizione dell'immobile

Trattasi di un terreno in zona "B di completamento residenziale – sotto zona B2" ed è composto da una particella che si estende per una superficie complessiva di circa mq. 804 nel quale si può intervenire con intervento edilizio diretto con l'indice fondiario di edificabilità 1,5 mc/mq.

Il terreno a nord il terreno confina con un lotto analogo di tipo edificabile.

Sul lato ovest il terreno confina con due lotti ove sorgono edifici residenziali definiti, caratterizzati da edifici di tipo bifamiliare; mentre sul lato est confina con un lotto ove è presente una villa singola. A sud si confina con Via Camprostini dalla quale avviene l'accesso diretto.

Per quanto riguarda l'incidenza volumetrica si ritiene che in base all'indice di edificabilità potrebbe essere sviluppata una volumetria di circa mc. 1.206.

Il futuro intervento di costruzione non necessita di opere di urbanizzazione in quanto si trova in un contesto già urbanizzato.

Si dovrà provvedere al momento dell'intervento, successivamente alla presentazione di un progetto, agli allacciamenti alle varie reti pubbliche.

Il terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante ma con la presenza di materiale di risulta e vegetazione incolta al suo interno, per i quali si dovrà provvedere ad adeguato sgombero.

Mappa catastale

Viene di seguito riportato lo stralcio dell'estratto di mappa attualmente depositato in catasto.

Foglio 16, partic. 1469.



D.1.3.3. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene direttamente da Via Giannantonio Campostrini, approssimativamente tra i civici 51 e 53.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nello strumento urbanistico P.R.G. vigente (Piano degli Interventi ai sensi dell'art.

48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii.) del Comune di San Pietro in Cariano in forza di Delibera GIUNTA Regionale n. 2967 del 04/06/85 e successive varianti e nello strumento urbanistico PAT pubblicato sul BUR n. 138 in data 11/09/2020 (dato atto che ai sensi della L.R. 11/2004 e ss. mm. e ii., art. 48 comma 5 bis: "A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi") i terreni in oggetto ricadono in zona "B di completamento residenziale – sotto zona B2". Si segnala inoltre l'adozione della "Variante verde" al Piano degli interventi con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 11/03/2024. Il terreni si estendono su zona soggetta a Vincolo Paesaggistico ex art. 136 D.lgs 42/2004 Beni Paesaggistici ai sensi del DM del 23/05/1957 "Zona della Valpoliocella".

In forza di questo vincolo un progetto che coinvolga le parti esterne deve essere sottoposto a parere preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile risulta a disposizione del proprietario esecutato e da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione registrato in relazione ai beni oggetto del presente lotto.

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

Si segnala che lo stato di occupazione dell'immobile non risulta opponibile alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

1) DOMANDA GIUDIZIALE – del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/1, per

accertamento simulazione atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, rep. 9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore FALLIMENTO U.C.F. S.p.A., con sede in Verona C.F. 02112100363, contro trascritta a Verona in data 18/06/2014 ai nn. 19118 R.G. e 13430 R.P.. Grava sugli immobili: Comune di San Pietro in Cariano Fg.16 partic. 1469, 1470, 1493; Comune di Roverè Vernese Fg.11 partic. 320, 328, 438, 441.

2) DOMANDA GIUDIZIALE – del 23/05/2014, Tribunale di Verona, Rep. 6255/2, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore FALLIMENTO U.C.F. S.p.A., con sede in Verona C.F. 02112100363, contro trascritta a Verona in data 18/06/2014 ai nn. 19119 R.G. e 13431 R.P.. Grava sugli immobili: Comune di San Pietro in Cariano Fg.16 partic. 1469, 1470, 1493; Comune di Roverè Vernese Fg.11 partic. 320, 328, 438, 441.

3) DOMANDA GIUDIZIALE – del 24/05/2016, Tribunale di Verona, Rep. 5953, per revoca atti soggetti a trascrizione relativa atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore BANCO POPOLARE Società Cooperativa, con sede in Verona C.F. 03700430238, contro , trascritta a Verona in data 29/06/2016 ai nn. 24660 R.G. e 15971 R.P.. Grava sugli immobili: Comune di San Pietro in Cariano Fg.16 partic. 1469, 1470, 1493; Comune di Roverè Vernese Fg.11 partic. 320, 328, 438, 441.

4) DOMANDA GIUDIZIALE – del 14/11/2016, Tribunale di Verona, rep. 5359, per accertamento simulazione atti relativa atto di compravendita del 07/08/2013 a rogito Notaio Emanuele De Micheli Emanuele di Verona, Rep.9413/6917, trascritto il 09/08/2013 ai nn. 29353 R.G. e 19944 R.P., a favore BANCO POPOLARE Società Cooperativa, con sede in Verona C.F. 03700430238, contro C trascritta a Verona in data 11/01/2017 ai nn. 835 R.G. e 514 R.P.. Grava sugli immobili: Comune di San Pietro in Cariano Fg.16 partic. 1469,

1470, 1493; Comune di Roverè Vernese Fg.11 partic. 320, 328, 438, 441.

PIGNORAMENTI:

- 1) Pignoramento derivante da atto Giudiziario Tribunale di Verona rep. 2535 in data 09/04/2018, a favore di BANCO POPOLARE Società Cooperativa, con sede in Verona C.F. 03700430238, contro trascritto a Verona in data 11/05/2018 ai nn. 18292 R.G. e 12601 R.P..
- 2) Pignoramento derivante da atto Giudiziario Tribunale di Verona rep. 2440 in data 26/06/2020, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., con sede in Roma, C.F. 14978561000, contro trascritto a Verona in data 30/07/2020 ai nn. 25148 R.G. e 17686 R.P..
- 3) Pignoramento derivante da atto Giudiziario Tribunale di Verona rep. 2602 in data 19/04/2022, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., con sede in Roma, C.F. 14978561000, contro trascritto a Verona in data 27/05/2022 ai nn. 22352 R.G. e 16274 R.P..
- 4) Pignoramento derivante da atto Giudiziario Tribunale di Verona rep. 4162/2022 in data 20/06/2022, a favore di LEVITICUS SPV S.R.L., con sede in Roma, C.F. 14978561000, contro . trascritto a Verona in data 27/07/2022 ai nn. 32710 R.G. e 23815 R.P..

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

Vedi allegato 2.

- 1) – Costituzione di servitù di distanza, a carico delle particelle 1469 e 1470 fg 16, a favore delle particelle 459 e 231 del fg. 16, costituita con atto in data 13 aprile 2006, Notaio Antonio Marranghello di San Bonifacio (VR), Repertorio n. 125001, trascritto a Verona in data 21 aprile 2006 ai nn. 18915 R.G. e 11215 R.P..
- 2) – Costituzione di servitù di veduta, a carico delle particelle 230 e 233 (vari subalterni) fg. 16 ai Fabbricati, a favore delle particelle 231 (vari subalterni) fg. 16 ai fabbricati (attuali 1492) e 1469 e 1470, costituita con atto in data 07/08/2013

Notaio Emanuele de Micheli di Verona, rep. 9410, trascritto a Verona in data 09/08/2013 ai nn. 29352 R.G. e 19943 R.P..

D.1.9. Valutazione del lotto

D.1.9.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 1469 terreno edificabile	Sup. reale linda	804,00	1,00	804,00

D.1.9.2. Criterio di stima

Il terreno si trova in zona "B di completamento residenziale – sotto zona B2" e si estende per una superficie complessiva di mq. 804, all'interno di un contesto residenziale ben servito, da servizi pubblici e commerciali, e in buona posizione, già urbanizzato, con indice fondiario di edificabilità di 1,5 mc/mq che offre la possibilità di realizzare una volumetria di circa mc. 1206. E' quindi caratterizzato da una discreta volumetria.

Il lotto risulta facilmente accessibile e privo di particolari vincoli e con morfologia pianeggiante gode di servitù già instaurate.

Tenendo conto delle valutazioni, per terreni edificabili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari e della piattaforma Stimatrix il sottoscritto perito ritiene che non si possano attribuire valori unitari maggiori di 280 €/mq..

Nella valutazione del terreno si è tenuto conto che dovranno essere attivate tutte le fasi progettuali (sia preliminari che esecutive).

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare proponendo una valutazione secondo il criterio della comparazione.

La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di

mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e della ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix.

D.1.9.3. **Stima**

A. **Terreno edificabile**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:
- Valore complessivo intero e diritto e quota

Peso ponderale: 1

225.000,00 €
225.000,00 €

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno partic. 1469	804	280 €	225.120,00
			225.120,00 €

- Valore corpo: **225.120,00 €**
- Valore complessivo intero e diritto e quota: **225.120,00 €**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile	804	225.060,00 €	225.060,00 €

Valore dell'immobile diritto e quota nello stato di fatto in cui si trova

225.060,00 €

D.1.9.4. **Valore di stima al netto delle decurtazioni**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

225.060,00 €

Arrotodato a: **225.000,00 €**

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

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN ROVERÈ VERONESE, LOCALITA' CAMPOSILVANO

D.2.1. Proprietà

Si veda il punto D.1.1 del Lotto 1.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I beni del Lotto risultano identificati nel modo seguente:

- individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Roverè Veronese, intestati a :

- Foglio 11, partic. 306, sub 5, A/2, cl. 1, cons. vani 4, sup. tot. mq. 76, rendita € 177,66, Contrada Camposilvano, piano 2;

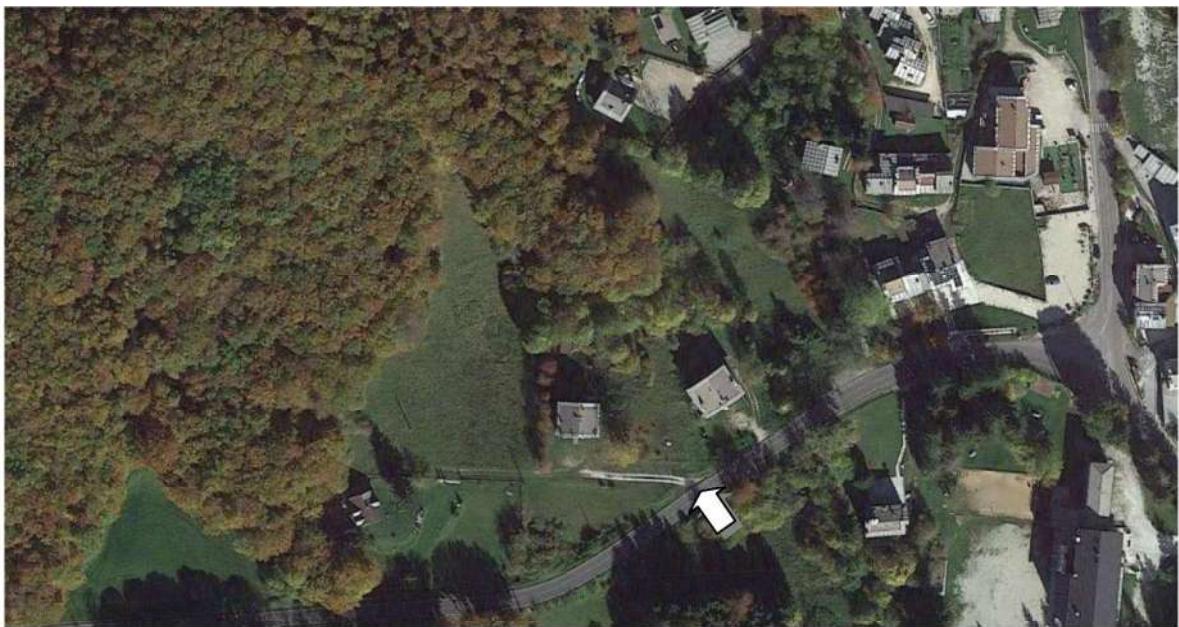
Si precisa che l'immobile sorge su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese Fg. 11, partic. 306 ente urbano, di are 8.46.

- individuati al Catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese, intestati a :

- Foglio 11, partic. 328, bosco misto, cl. 2, cons. are 7.36, red. dom. € 1,14, red. agr. € 0,23;

- Foglio 11, partic. 438, bosco misto, cl. 2, cons. are 18.68, red. dom. € 2,89, red. agr. € 0,58.

Ubicazione: Comune di Roverè Veronese, Contrada Camposilvano.



Confini: In relazione alle particelle 306, 328, 438, ai terreni da sud: partic. 439, partic. 429, partic. 307, partic. 309, partic. 259, partic. 465, partic. 320, partic. 441.

D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano nel Comune Roverè Veronese, località Camposilvano, a circa otto chilometri in direzione nord rispetto al Comune Capoluogo, a scarsa densità abitativa e scarsa presenza di servizi pubblici .

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e dei terreni

Appartamento

Trattasi di appartamento al secondo piano di un fabbricato di tipo condominiale a cui si perviene attraverso una strada sterrata di altra proprietà (particella 439) sulla quale è presente una servitù di accesso carraio e pedonale a favore dell'edificio in oggetto; alla strada si accede direttamente dalla strada provinciale principale.

L'edificio è stato edificato nel 1975 e prevedeva due piani abitativi, con quattro mini appartamenti.

L'appartamento nella soffitta è stato realizzato successivamente ed è stato oggetto di domanda di condono nel 1986.

Si segnala che il condominio è dotato di un'ampia zona a verde privato circostante il fabbricato che, sul lato nord consente l'accesso ad alcune autorimesse poste al piano interrato; l'area confina a nord con la particella 328 inclusa nel presente lotto.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è servito da una scala interna condominiale e presenta sostanzialmente le finiture ed impiantistica dell'epoca della realizzazione.

Dal vano scala condominiale si accede ad una zona ingresso che si sviluppa in continuità con la zona soggiorno e la zona cottura. Al lati dell'ambiente principale si trovano due camere da letto e il servizio igienico. Si precisa che l'appartamento è caratterizzato dal solaio di copertura spiovente e da altezze differenti che vanno da un minimo di circa ml 1,36 a un massimo di circa ml. 3,00. Si segnala che sui lati est ed ovest sono presenti due vani a sottotetto non praticabili, con altezze nette inferiori al metro, che non trovano riscontro negli elaborati progettuali e catastali.

L'appartamento consta di una superficie netta calpestabile di circa mq. 65, e di una superficie londa commerciale ragguagliata complessiva di circa mq. 78.

L'unità abitativa risulta autonoma in merito alle forniture dell'energia elettrica e dell'acqua; l'acqua calda per uso domestico è fornita da uno scaldabagno alimentato da un bombolone posto nel sottotetto che alimenta pure la cucina a gas; l'impianto di riscaldamento è costituito da un circuito alimentato da una pompa elettrica, collegato ai radiatori esterni, e riscaldato dal camino a legna. L'impianto fognario condominiale risulterebbe collegato alla fognatura comunale.

Terreni

Trattasi di un terreno in continuità, costituito dalle particelle 328 e 438, formato da una zona edificabile in zona "B - Area urbana di completamento edilizio", per circa mq. 419 (parte della partic. 328) e una zona "E – territorio agricolo", per

circa mq. 2185, (parte della partic. 328 e l'intera partic. 438), per complessivi mq. 2604.

Sui lati est nord ed ovest la zona agricola confina con altri terreni a medesima destinazione, mentre la particella in parte edificabile confina a sud con la partic. 306, ove si trova il fabbricato condominiale che contiene l'appartamento.

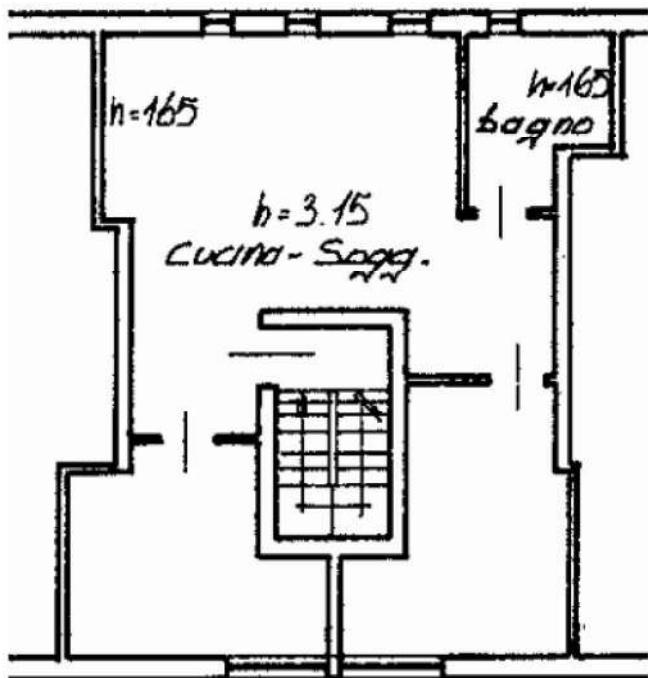
Per quanto riguarda l'incidenza volumetrica si ritiene che in base all'indice di edificabilità potrebbe essere sviluppata una volumetria di circa mc. 240.

La zona agricola è invece caratterizzata da un bosco misto con alberi ad alto fusto (faggi) su terreno in parte roccioso ed in discreta pendenza.

Planimetrie degli immobili

Viene di seguito riportato lo stralcio della planimetria catastale attualmente depositata in catasto.

Appartamento – Secondo piano Sub 5



Terreni – Stralcio dell'estratto di mappa



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

I beni in comproprietà con tutte le altre unità risultano la scala condominiale dal piano interrato al secondo piano e il terreno di pertinenza del fabbricato (partic. 306). Non risulta depositato agli atti del catasto l'elaborato planimetrico e/o l'elenco subalterni, ma solo l'elenco degli immobili (vedi allegato 3).

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

L'accesso avviene una strada sterrata di altra proprietà (particella 439) sulla quale è presente una servitù di accesso carraio e pedonale a favore dell'edificio in oggetto; ai terreni si accede attraverso il terreno di pertinenza della particella 306 verso nord.

D.2.4 Situazione urbanistica della zona

In relazione alla partic. 306: Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi 2 del Comune di Roverè Veronese, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 21/05/2021, il fabbricato in oggetto ricade in "Zona B - Area urbana di

completamento edilizio" – ZTO B56, nella quale si può intervenire con intervento edilizio diretto con l'indice fondiario di edificabilità 1 mc/mq..

Si segnala che il lotto di pertinenza in cui sorge il condominio (particella 306) si estende per circa mq. 846 pertanto nel lotto si sarebbero potuti realizzare, alla luce del presente strumento urbanistico, circa mc. 846. Risultano invece realizzati circa mc. 1272; si ritiene pertanto che il fabbricato abbia esaurito le proprie potenzialità edificatorie.

In relazione ai terreni (partic. 328, 438): i terreni si trovano in parte in "Zona B - Area urbana di completamento edilizio" – ZTO B56, nella quale si può intervenire con intervento edilizio diretto con l'indice fondiario di edificabilità 1 mc/mq, per una superficie complessiva di circa mq. 419; mentre i rimanenti mq. 2185 circa si trovano in "Zona F territorio agricolo", ove è possibile edificare solo a titolo di imprenditore agricolo ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 11).

Si segnala che per compiere una valutazione rispetto alla volumetria realizzabile si tiene conto che il terreno a disposizione in area di completamento risulterebbe di circa mq. 419 e quindi darebbe un corrispondente valore volumetrico realizzabile di circa mc. 419, tenendo conto che l'indice fondiario è di 1mc/mq.

Tuttavia considerando che nella ZTO B56 sono già stati realizzati due interventi edilizi per complessiva stimati mc. 2545 circa, e che il valore complessivo massimo per l'area risulterebbe di circa mc. 3551, corrispondenti alla medesima superficie dell'area edificabile, risulta che rimarrebbero a disposizione per l'area edificabile in oggetto prudenzialmente circa 240 mc..

I presenti dati sono da verificare alla luce di un attento rilievo di tutti gli immobili realizzati in loco e della verifica delle superfici fondiarie, possibilmente consultando l'Ufficio Tecnico del Comune.

Si segnala inoltre che parte dei terreni ricade in zona ove è presente il "Vincolo destinazione forestale" ai sensi L.R. 52/1978 art. 14 e 15 e contestuale "Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 zone boscate.

In virtù di questi vincoli un eventuale progetto deve essere sottoposto a parere

preventivo della Commissione Edilizia Integrata e al successivo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

D.2.5. Situazione catastale dell'immobile

Si veda il paragrafo successivo D.2.6.

D.2.6 Situazione edilizia degli immobili

Presso il Comune di Roverè Veronese in relazione all'immobile sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 636 del 01/02/1975 e successiva volturazione di intestazione in data 14/11/1975
- Certificato di Abitabilità n. 636 del 15/12/1978.

In relazione all'appartamento: durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale e catastale ad eccezione della presenza di un piccolo setto murario all'interno del soggiorno che costituisce elemento divisorio tra zona pranzo e parte dell'angolo cottura e la geometria del servizio igienico che risulta rettangolare, con l'aggiunta di circa 1 mq di superficie anziché a "L", come rappresentato nell'elaborato progettuale e catastale.

Tenendo conto delle modeste modifiche distributive si ritiene che il completo ritorno alla regolarità amministrativa sia praticabile attraverso una domanda in sanatoria, da presentarsi e concordare con il Comune di Roverè Veronese, che risulterebbe praticabile in quanto le opere risultano interne e non riguardano aumento di volume. Andrebbe inoltre adeguata la planimetria catastale.

In relazione ai terreni: sulla particella 328, nei pressi con il confine sud con la particella 306 è stato edificato un ripostiglio esterno di circa mq. 19 lordi in pianta per un'altezza di ml. 2,40 circa. Il manufatto, con pareti in legno e copertura in lamiera, risulta abusivo. Trattandosi di un fabbricato abusivo risulta necessaria la rimozione o la eventuale pratica in sanatoria per la relativa regolarizzazione amministrativa. Si ritiene che vista la modesta consistenza volumetrica e scarsa

qualità edilizia del manufatto utilizzato come piccolo ricovero di attrezzi agricoli non sia consigliabile la regolarizzazione che parrebbe comunque praticabile, ma condizionata all'acquisizione dei consensi dei confinanti per concederne l'edificabilità dai confini a distanza inferiore a quella di norma. La eventuale volumetria sanata, anche se modesta, verrebbe a diminuire la volumetria già limitata a seguito degli interventi edilizi realizzati nell'area B56 schedata dallo strumento urbanistico vigente "Piano degli Interventi", a danno della volumetria realizzabile nella complessiva area edificabile.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile non risulta abitato. L'appartamento e i terreni risultano a disposizione del proprietario esecutato. Da una visura presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione registrato in relazione ai beni oggetto del presente lotto.

D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione agli atti risultano le seguenti formalità che colpiscono gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Si veda il punto D.1.8.1 del Lotto 1.

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

1) – Costituzione sul terreno 317/a e 429/b (attuali 439 e 429 parte sud) di diritto di passo a favore dei terreni attuali 306, 441, 320, 328, 438, costituita contestualmente all'atto di compravendita in data 13/05/1975 Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, rep. 16496, trascritto a Verona in data 28/05/1975 ai nn. 7437 R.G. e 6066 R.P..

D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita del 12/05/1980 rep. 26737, a rogito Notaio Gianfranco Tomezzoli di Verona, viene dichiarato che risulta di pertinenza dell'appartamento la quota di 1/5 (un quinto) di comproprietà sulle parti condominiali, area scoperta e parti comuni indivisibili. L'unità abitativa risulta autonoma in merito a tutte le forniture (energia elettrica, ed acqua). L'amministrazione condominiale risulta autogestita dai condomini e le spese vengono suddivise di volta in volta. Parrebbe che l'unica spesa in comune risulti attualmente l'energia elettrica condominiale in relazione alle parti comuni interne. Da colloqui con la proprietà non risulterebbero pertanto a carico dell'unità abitativa spese condominiali insolute.

D.2.10. Valutazione del lotto

D.2.10.1. Consistenza

Descrizione Appartamento di cui al punto A				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso, soggiorno, cottura	Sup. reale linda	37,97	1,00	37,97
	Sup. reale netta	32,13	1,00	32,13
Letto 1	Sup. reale linda	15,42	1,00	15,42
	Sup. reale netta	12,33	1,00	12,33
Letto 2	Sup. reale linda	16,12	1,00	16,12
	Sup. reale netta	13,10	1,00	13,10
Bagno	Sup. reale linda	8,84	1,00	8,84
	Sup. reale netta	7,12	1,00	7,12
	Sup. reale linda	78,35		78,35
	Sup. reale netta	64,68		64,68

Descrizione Terreni di cui al punto B				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Partic. 328 parte area urbana di completamento edilizio	Sup. reale linda	419,00	1,00	419,00
Partic. 328 parte terreno agricolo	Sup. reale linda	317,00	1,00	317,00
Partic. 438 terreno agricolo	Sup. reale linda	1.868,00	1,00	1.868,00
	Sup. reale linda	2.604,00		2.604,00

D.2.10.2. Criteri di stima

Appartamento: l'edificio e l'impiantistica sono caratterizzati da strutture e finiture risalenti all'epoca della costruzione (1975) e del successivo intervento alla soffitta

(1980/85 circa). La casa risulta abitabile in ogni sua parte con un sufficiente livello qualitativo. A parere del sottoscritto perito l'immobile necessita di opere di manutenzione straordinaria in merito all'impiantistica e parte alle finiture (serramenti). Durante il sopralluogo il sottoscritto perito ha riscontrato che la situazione dell'appartamento in merito alla distribuzione interna risulta sostanzialmente conforme alla situazione progettuale e catastale ad eccezione della presenza di un piccolo setto murario all'interno del soggiorno che costituisce elemento divisorio tra zona pranzo e parte dell'angolo cottura e la geometria del servizio igienico che risulta rettangolare.

Orientativamente il prezzo di mercato di zona, per immobili analoghi, da sottoporre a manutenzione straordinaria, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate risulta con valori che si aggirano intorno a € 550 €/mq. per abitazioni civili, da ristrutturare. Per l'Osservatorio delle quotazioni immobiliari la stessa valutazione risulta di circa € 700 €/mq. In base alla ricerca dei comparabili reali attraverso la piattaforma Stimatrix si ricavano prezzi, di immobili residenziali analoghi nella zona, che variano da € 500 a € 700 €/mq.

Tenuto conto della situazione dell'immobile il sottoscritto perito ritiene che non si possa in via prudenziale attribuire un prezzo unitario maggiore di € 600 €/mq.

Infine è stata attribuita una congrua riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in ragione della qualità dell'intervento e dello stato di fatto in cui si trova, e un congruo deprezzamento per l'eventuale regolarizzazione amministrativa.

Terreni: i terreni si trova in parte in Zona B - Area urbana di completamento edilizio" – ZTO B56, e in parte in "Zona E territorio agricolo, in una località di montagna a prevalente territorio agricolo a scarsa urbanizzazione.

L'indice fondiario per la parte edificabile risulta di 1 mc/mq che offre la possibilità di realizzare una volumetria di circa mc. 240. Tenendo conto delle valutazioni, per terreni edificabili analoghi, dall'osservatorio di mercato dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari e della piattaforma Stimatrix il sottoscritto perito ritiene che non si possano attribuire valori unitari

maggiori di 70 €/mq.. Nella valutazione del terreno si è tenuto conto che dovranno essere attivate tutte le fasi progettuali (sia preliminari che esecutive).

Sono stati analizzati tutti gli elementi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare proponendo una valutazione secondo il criterio della comparazione. La stima è stata elaborata quindi in base ad una valutazione complessiva di mercato immobiliare di zona tenendo conto delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, dell'Osservatorio di Mercato e della ricerca dei Comparabili reali su piattaforma Stimatrix.

Infine è stato attribuito un congruo deprezzamento in ragione per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto e per la necessità della rimozione della superfetazione abusiva

D.2.10.3. Stima

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso, soggiorno, cottura	37,97	600,00 €	22.782,00 €
Letto 1	15,42	600,00 €	9.252,00 €
Letto 2	16,12	600,00 €	9.672,00 €
Bagno	8,84	600,00 €	5.304,00 €
	78,35	600,00 €	47.010,00 €

- Valore corpo: 47.010,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 47.010,00 €

B. Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Partic. 328 parte di terreno edificabile	419	70,00 €	29.330,00 €
Partic. 328 parte di terreno agricolo	317	1,00 €	317,00 €
Partic. 438 terreno agricolo	1868	1,00 €	1.868,00 €
	2.604	525,00 €	31.515,00 €

- Valore corpo: 31.515,00 €
- Valore complessivo intero e diritto e quota: 31.515,00 €
- Arrotondamento 32.000,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie londa	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Autorimessa	78,35	47.010,00 €	47.010,00 €
B	Terreni	2604	32.000,00 €	32.000,00 €
			79.010,00 €	79.010,00 €

Valore degli immobili diritto e quota nello stato di fatto in cui si trovano	79.010,00 €
D.2.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15% dell'appartamento per assenza di garanzia per vizi e per eventuale regolarizzazione amministrativa e per l'immediatezza della vendita giudiziaria a corpo:	7.051,50 €
D.2.10.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	71.958,50 €
Arrotodato a:	72.000,00 €

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art.

568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

E. DOCUMENTI ALLEGATI

- 1 Documentazione catastale aggiornata Lotto 1
- 2 Note delle servitù di distanza e veduta Lotto 1
- 3 Documentazione catastale aggiornata Lotto 2

Verona, 13/11/2025

Il perito estimatore
Enrico Zorzi architetto



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/

Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (Codice:1109) Provincia di VERONA Foglio: 16 Particella: 1469
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

Unità immobiliare dal 29/08/2014

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 16 - Particella 1469

Si è quindi dovuto immobile dal 20/06/2012

Situazione dell'unità immobiliare al 20/06/2013											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	1469				F1		804 m ²		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA Piano T				Paritta						
Notifica					Mod.58						

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Data: 10/11/2025 Ora: 11.16.18
Visura n.: T505298
Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2024

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110047 del 10/11/2025

Inizio ispezione 10/11/2025 16:09:11

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18915

Presentazione n. 106 del 21/04/2006

Registro particolare n. 11215

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 13/04/2006
Notaio MARRANGHELLO ANTONIO
Sede SAN BONIFACIO (VR)

Numero di repertorio 125001/17716
Codice fiscale MRR NTN 53L26 C349 Y

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO
Voltura catastale automatica NO

*Altri dati**Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A**Dati riepilogativi*

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Fondo Dominante
Comune I109 A - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Catasto TERRENI
Foglio 16 Particella 459 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Fondo Dominante
Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 16 Particella 235 Subalterno 5
Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110047 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:09:11

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18915

Presentazione n. 106 del 21/04/2006

Registro particolare n. 11215

Unità negoziale n. 3

<i>Immobile n. 1</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>	
Comune	I109 A - SAN PIETRO IN CARIANO		(VR)
Catasto	TERRENI		
Foglio	16 Particella	231	Subalterno
Natura	T - TERRENO		Consistenza

<i>Immobile n. 2</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>	
Comune	I109 A - SAN PIETRO IN CARIANO		(VR)
Catasto	TERRENI		
Foglio	16 Particella	458	Subalterno
Natura	T - TERRENO		Consistenza

Sezione C - Soggetti

A favore

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110047 del 10/11/2025

Inizio ispezione 10/11/2025 16:09:11

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18915

Presentazione n. 106 del 21/04/2006

Registro particolare n. 11215

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Registro particolare n. 19943

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 07/08/2013
Notaio DE MICHELI EMANUELE
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio 9410/6915
Codice fiscale DMC MNL 76L02 L781 F

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 6

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	Fondo	Servente	
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catastro	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella 233	Subalterno 5
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 5,00 vani	
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI		N. civico -

Immobile n. 2	Fondo	Servente	
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catastro	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella 233	Subalterno 7
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza 20 metri quadri	
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI		N. civico -

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Registro particolare n. 19943

Unità negoziale n. 2

<i>Immobile n. 1</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 233	Subalterno 1		
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 5,00 vani			
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI			N. civico -		

<i>Immobile n. 2</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 233	Subalterno 2		
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 5,00 vani			
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI			N. civico -		

<i>Immobile n. 3</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 233	Subalterno 3		
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza 19 metri quadri			
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI			N. civico -		

<i>Immobile n. 4</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 233	Subalterno 6		
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza 30 metri quadri			
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI			N. civico -		

Unità negoziale n. 3

<i>Immobile n. 1</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 233	Subalterno 4		
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 5,50 vani			
Indirizzo	VIA G. CAMPOSTRINI			N. civico -		

Unità negoziale n. 4

<i>Immobile n. 1</i>	<i>Fondo</i>	<i>Servente</i>				
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 230	Subalterno 5	
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza 8,00 vani		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 20	
Immobile n. 2		Fondo	Servente			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 230	Subalterno 9	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			Consistenza 3,50 vani		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 20	
Immobile n. 3		Fondo	Servente			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 230	Subalterno 10	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza 31 metri quadri		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 20	

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1		Fondo	Dominante			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 231	Subalterno 7	
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI			Consistenza 7,50 vani		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 24	
Immobile n. 2		Fondo	Dominante			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 231	Subalterno 8	
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI			Consistenza 52 metri quadri		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 24	
Immobile n. 3		Fondo	Dominante			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 16		Particella 234	Subalterno -	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza 27 metri quadri		
Indirizzo	VIALE A. BOLLA				N. civico 24	

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Registro particolare n. 19943

Unità negoziale n. 6

Immobile n.	1	Fondo	Dominante	
Comune		I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto		FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 1469	Subalterno -
Natura		F1 - AREA URBANA	Consistenza	804 metri quadri
Indirizzo		VIALE A. BOLLA		N. civico -
Immobile n.	2	Fondo	Dominante	
Comune		I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto		FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 16	Particella 1470	Subalterno -
Natura		F1 - AREA URBANA	Consistenza	804 metri quadri
Indirizzo		VIALE A. BOLLA		N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Registro particolare n. 19943

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

Motivazione CTU TRIBUNALE DI VERONA

n. T1 110970 del 10/11/2025

Richiedente ZRZNRC per conto di
ZRZNRC65R25L781J

Inizio ispezione 10/11/2025 16:12:36

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2013-08-08T18:20:55.177164+02:00

Registro generale n. 29352

Presentazione n. 218 del 09/08/2013

Registro particolare n. 19943



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta		Comune di ROVERE' VERONESE (Codice:H608)									
Provincia di VERONA											
Foglio: 11 Particella: 306 Sub.: 5											

INTESTATO

Unità immobiliare dal 28/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	11	306	5				A/2	1	4 vani	Total: 76 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 76 m ²	Euro 177,66
Indirizzo		CONTRADA CAMPOSILVANO n. SNC Piano 2									
Notifica		Partita									
Annotationi		Mod.58									
		-classamento e rendita proposti (dm. 70/94)									

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune H608 - Foglio 11 - Particella 306

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	11	306	5				A/2	1	4 vani	Total: 78 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 78 m ²	Euro 177,66

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSILVANO Piano 2				
Notifica					

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	11	306	5				A/2	1	4 vani		Euro 177,66	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/03/1992 in atti dal 03/12/1998 CLASSAMENTO DEL 11 11 98 (n. 2189/1992)	
Indirizzo					CONTRADA CAMPOSILVANO Piano 2						L. 344.000		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	11	306	5				C/2	4	58 m²		L. 87.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo					CONTRADA CAMPOSILVANO Piano 2								

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/02/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	11	306	5				C/2	4	58 m²			SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 09/02/1980 in atti dal 03/12/1998 CLASSAMENTO DEL 11 11 98 (n. 1107.1/1980)	
Indirizzo					CONTRADA CAMPOSILVANO Piano 2								

Notifica

Partita 1000190 Mod.58 240

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2024

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/02/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Tip	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	1980	1107			A00					COSTITUZIONE del 09/02/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.107/1980)
Indirizzo				Interno 4 Piano 2							
Notifica						Partita	1000053		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/05/1980

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta: **siti nel comune di ROVERE' VERONESE (H608) (VR) Foglio 11 Particella 306**

Immobili 9.

		Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 11 Part. 306 Sub. 1	Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 222,08		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1-T
2	Foglio 11 Part. 306 Sub. 2	Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 222,08		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1-T
3	Foglio 11 Part. 306 Sub. 3	Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 222,08		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1-1
4	Foglio 11 Part. 306 Sub. 4	Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 222,08		CONTRADA CAMPOSILVANO Interno 4 Piano S1-1
5	Foglio 11 Part. 306 Sub. 5	Categoria A/2 ^{a)} Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 177,66		CONTRADA CAMPOSILVANO n. SNC Piano 2
6	Foglio 11 Part. 306 Sub. 6	Categoria C/6 ^{b)} Classe 4 Consistenza 20 m ² Rendita Euro 33,05		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1
7	Foglio 11 Part. 306 Sub. 7	Categoria C/6 ^{b)} Classe 4 Consistenza 15 m ² Rendita Euro 24,79		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1
8	Foglio 11 Part. 306 Sub. 8	Categoria C/6 ^{b)} Classe 4 Consistenza 15 m ² Rendita Euro 24,79		CONTRADA CAMPOSILVANO Piano S1
9	Foglio 11 Part. 306 Sub. 9	Categoria C/6 ^{b)} Classe 4 Consistenza 20 m ² Rendita Euro 33,05		CONTRADA CAMPOSILVANO Interno 1 Piano S1

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta	Comune di ROVERE' VERONESE (Codice:H608)		
Provincia di VERONA			
Foglio: 11 Particella: 328			

INTESTATO

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	11	328	-	BOSCO MISTO	2	07 36		Euro 1,14 L. 2.208	Euro 0,23 L. 442	Impianto meccanografico del 20/10/1987
Notifica					Partita	4488				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2024

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Dati della richiesta	Comune di ROVERE' VERONESE (Codice:H608)				
Catato Terreni	Provincia di VERONA				
Foglio: 11 Particella: 438					

INTESTATO

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	DATI CLASSAMENTO			Reddito Dominicale	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub				Deduz					
1	11	438	-	BOSCO MISTO	2	18 68		Euro 2,89 L. 5.604	Euro 0,58 L. 1.121			Impianto meccanografico del 20/10/1987
				Notifica		Partita	4488					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2024

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2025

Data: 10/11/2025 Ora: 11.23,06
Visura n.: T514461 Pag: 2

Fine