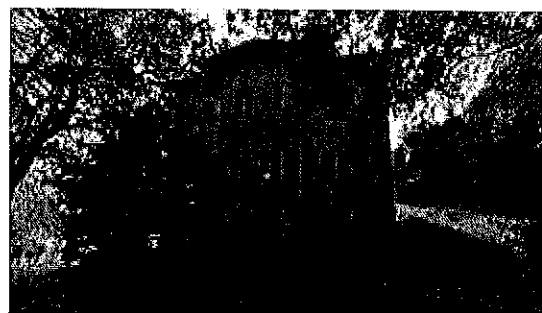


**TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO UNICO**

Esecuzione Immobiliare	Procedimento n. 198/2022 unito Proc 125/2023
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore Procedente	[REDACTED]
Creditore Intervento	[REDACTED]
Parte Esecutata	[REDACTED]



Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante via Calvi 5, Verona

Mail [arch.galante@alice.it](mailto:arch.galante@alice.it) Tel 045.583096

Custode Giudiziario: Istituto Ve.Gi Srls, via chioda 123/a, 37136 Verona

Mail [info@ivgverona.it](mailto:info@ivgverona.it) tel 045.4851352

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona

## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.1	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	4
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA .....	7
C.	DIVISIONI IN LOTTI /- SPECIFICARE LE RAGIONI DEL LOTTO UNICO .....	8
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO .....	9
D.1	LOTTO UNICO .....	10
D.1.1	Proprietà .....	10
D.1.1.4	Giudizio di Conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali .....	12
D.1.1.5	Regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del diritto .....	12
D.1.1.6	Ricerche presso gli uffici Anagrafici .....	12
D.1.2	Identificazione Catastale dei beni oggetto della vendita .....	13
D.1.2.1	Ricostruzione delle variazioni Catastali di rilievo .....	14
D.1.2.2	Localizzazione e Confini .....	16
D.1.3	Descrizione dei Beni - Contesto .....	17
D.1.3.2	Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati .....	18
D.1.3.2.1	Villino terra tetto – Fg 36, part 530 subb 1, 2, 3, 4 .....	18
D.1.3.2.2	Villino terra tetto - Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni .....	22
D.1.3.2.3	Villino terra tetto - Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia .....	23
D.1.3.2.4	Villino terra tetto - Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture .....	24
	Stralcio planimetria catastale .....	26
D.1.3.3.1	Casa Colonica e Fienile – Fg 36, part 700 subb 1, 2 .....	28
D.1.3.3.2	Casa Colonica e Fienile - Descrizione dell'unità immobiliare – Dimensioni .....	31
D.1.3.3.3	Casa Colonica e Fienile - Descrizione dell'unità immobiliare – Tipologia Edilizia .....	31
D.1.3.3.4	Casa Colonica e Fienile - Descrizione dell'unità immobiliare – Componenti edilizie e Finiture .....	32
	Stralcio planimetria catastale .....	33
D.1.3.4.1	Capannoni Avicoli – Fg 36, part 538 .....	35
D.1.3.4.2	Capannoni Avicoli - Descrizione delle unità immobiliari – Dimensioni .....	38
D.1.3.4.3	Capannoni Avicoli - I° Capannone Avicolo – Tipologia Edilizia e componenti edilizie .....	38
D.1.3.4.4	Capannoni Avicoli - II° Capannone Avicolo – Tipologia Edilizia e componenti edilizie .....	39
	Stralcio planimetria catastale .....	40
D.1.3.5.1	Capannoni Avicoli – Fg 36, part 539 sub 2 .....	42
D.1.3.5.1	Stalla Bovini – Fg 36, part 539 sub 2 .....	43
D.1.3.5.2	Capannone Avicolo e Stalla - Descrizione delle unità immobiliari – Dimensioni .....	44
D.1.3.5.3	Capannoni Avicoli - Capannone Avicolo – Tipologia Edilizia e componenti edilizie .....	44
D.1.3.5.4	Capannoni Avicoli – Stalla Bovini – Tipologia Edilizia e componenti edilizie .....	45
	Stralcio planimetria catastale .....	46
D.1.3.6.1	Deposito – Fienile - NCT Fg 36, Part 22 .....	47
D.1.3.7.1	Terreni – Fondo Agricolo .....	48
D.1.3.7.2	Piazzale e Giardino .....	48
D.1.3.7.3	Capannoni Avicoli e Terreno .....	49
D.1.3.7.4	Terreno agricolo Fg 37 Part 70 .....	51
D.1.3.7.5	Castagneto da produzione Fg 36 Part 22 .....	51
D.1.3.8	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con speciali indicazione degli indicativi catastali .....	52
D.1.3.9	Individuazione degli Accessi ai Beni immobili .....	53
D.1.4	Situazione Urbanistica della zona .....	53
D.1.5	Giudizio di conformità Catastale .....	56
D.1.6	Situazione Edilizia dell'immobile .....	58
D.1.6.1	Villino Terra tetto – atti di legittimazione l'edificazione .....	58

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



D.1.6.1	Villino Terra tetto – Giudizio di conformità edilizia .....	59
D.1.6.1	Villino Terra tetto – Difformità riscontrate .....	59
D.1.6.1	Villino Terra tetto – Sanabilità documenti e costi .....	61
D.1.6.2	Casa colonica e Fienile – atti di legittimazione l'edificazione .....	62
D.1.6.2	Casa colonica e Fienile – Giudizio di conformità edilizia .....	62
D.1.6.2	Casa colonica e Fienile – Sanabilità documenti e costi .....	63
D.1.6.3	Capannoni avicoli – atti di legittimazione l'edificazione .....	63
D.1.6.3	Capannoni avicoli – Giudizio di conformità edilizia .....	64
D.1.6.3	Capannoni avicoli – Sanabilità documenti e costi .....	64
D.1.6.4	Capannone avicolo fg 36 part 539 – atti di legittimazione l'edificazione .....	65
D.1.6.4	Capannone avicolo fg 36 part 539 – Giudizio di conformità edilizia .....	66
D.1.6.4	Capannone avicolo fg 36 part 539 – Sanabilità documenti e costi .....	67
D.1.6.5	Stalla per Bovini fg 36 part 539 – atti di legittimazione l'edificazione .....	67
D.1.6.5	Stalla per Bovini fg 36 part 539 – Giudizio di conformità edilizia .....	68
D.1.6.5	Stalla per Bovini fg 36 part 539 – Sanabilità documenti e costi .....	68
D.1.6.6	Deposito Fieno NCT fg 36 part 22 – atti di legittimazione l'edificazione .....	68
D.1.6.6	Deposito Fieno – Giudizio di conformità edilizia .....	69
D.1.6.6	Deposito Fieno – Sanabilità documenti e costi .....	69
D.1.6.6	Deposito Fieno – Giudizio di conformità catastale .....	69
D.1.7.	Stato di Occupazione dell'immobile e identificazione degli Occupanti .....	69
D.1.7.1	Opponibilità o inopponibilità dello stato di Occupazione dell'immobile .....	70
D.1.7.2	Opponibilità del contratto di locazione , contratto di affitto fondo rustico .....	71
D.1.7.3	Valutazione di Opponibilità .....	72
D.1.7.4	Giudizio di congruità del canone di locazione .....	72
D.1.8.1	Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	73
D.1.8.2	Vincoli ed Oneri Giuridici che restano a carico dell'acquirente .....	76
D.1.8.3	Vincoli ed Oneri Giuridici che non verranno cancellati .....	77
D.1.8.4.	Accertamento di vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili .....	79
D.1.8.4.1	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi .....	79
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali .....	79
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	80
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	80
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	80
D.1.13	Valutazione del lotto .....	80
D.1.13.1	Criteri di stima .....	81
D.1.13.1.1	Fonti di informazione .....	83
D.1.13.2	Consistenza – Villino terra tetto fg 36 part 530 sub 1,2,3,4 .....	83
D.1.13.2.1	Rilievo di beni comparabili .....	84
D.1.13.2.2	Sintesi delle schede immobili comparabili .....	85
D.1.13.2.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	85
D.1.13.2.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni – villino terra tetto fg 36 part 530 .....	86
D.1.13.3	Consistenza – casa colonica e fienile fg 36 part 700 sub 1,2 .....	86
D.1.13.3.1	Rilievo di beni comparabili .....	86
D.1.13.3.2	Sintesi delle schede immobili comparabili .....	87
D.1.13.3.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	87
D.1.13.3.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni – casa colonica e fienile fg 36 part 700 .....	88

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



D.1.13.4	Consistenza – Capannoni avicoli fg 36 part 538 .....	88
D.1.13.4.1	Stima per costo di costruzione .....	88
D.1.13.4.2	Abbattimento di stima per vetustà .....	89
D.1.13.4.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	90
D.1.13.4.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni – Capannone avicolo fg 36 part 538 .....	91
D.1.13.5	Consistenza – Capannone avicolo e stalla fg 36 part 538 .....	91
D.1.13.5.1	Stima per costo di costruzione Capannone .....	91
D.1.13.5.2	Stima per costo di costruzione Stalla .....	92
D.1.13.5.3	Abbattimento di stima per vetustà .....	92
D.1.13.5.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	94
D.1.13.5.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni – Capannone avicolo fg 36 part 538 .....	94
D.1.13.6	Consistenza – Terreni .....	94
D.1.13.6.1	Piazzale, Giardino e Capezzagna .....	95
D.1.13.6.2	Stima Piazzale, Giardino e Capezzagna .....	95
D.1.13.6.3	Adeguamento e correzioni di stima .....	95
D.1.13.6.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni - Piazzale, Giardino e Capezzagna .....	96
D.1.13.6.5	Fondo agricolo seminativo e sedime dei capannoni .....	96
D.1.13.6.6	Stima Fondo agricolo seminativo e sedime dei capannoni .....	96
D.1.13.6.7	Adeguamento e correzioni di stima .....	97
D.1.13.6.8	Valore di stima al netto delle decurtazioni - Fondo agricolo seminativo e sedime dei capannoni .....	97
D.1.13.6.9	Stima Castagneto produttivo .....	98
D.1.13.6.10	Adeguamento e correzioni di stima .....	98
D.1.13.6.11	Valore di stima al netto delle decurtazioni - Stima Castagneto produttivo .....	99
D.1.14	Lotto Unico – Riepilogo finale valor idi Stima .....	99
D.1.14.1	Lotto Unico – Tabella Riassuntiva .....	100
D.1.14.2	Lotto Unico – Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	100

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

<b>Procedura</b>	Procedimento n. 198/22 unita Proc 125/23 RE		
<b>Lotto</b>	UNICO		
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena Proprietà dell'intero		
<b>Tipologia Immobile</b>	Lotto unico composto da:		
	<b>Beni Immobili</b>	<b>Identificazione Catastrale</b>	<b>Sup. Equivalente</b>
	Villino Terra Tetto	Fg 36 Part 530 Sub 1, 2, 3, 4	mq 317,99
	Casa colonica	Fg 36, Part 700, sub 1, 2	mq 225,32
	I° Capannone Avicolo	Fg 36, Part 538	mq 1288,18
	II° Capannone Avicolo	Fg 36, Part 538	mq 574,08
	Capannone Avicolo	Fg 36, Part 539 Sub 2	mq 1618,57
	Concimaia / Stalla	Fg 36, Part 539 Sub 2	mq 313,04
	Terreni con Piazzale e giardino	Fg 36, Partt 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371	mq 2572
	Terreni Seminativo e sedime dei capannoni	Fg 36 Partt. 531. 538, 539, 700, 758, e Fg 37, Part 70	mq 38.489
<b>Ubicazione</b>	Roverè Veronese (Vr), frazione di San Rocco di Piegara, contrada Villa Ferrari, civico 1		
<b>Dati Catastali</b>	<u>NCEU</u>	Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada Villa Ferrari 1 Fg 36; Part. 530; Sub. 1; Cat. C/2; cons. 116 mq Fg 36; Part. 530; Sub. 2; Cat. F/3; cons. - Fg 36; Part. 530; Sub. 3; Cat. A/3; cons. 5 vani Fg 36; Part. 530; Sub. 4; Cat. E; cons	
	<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 530; Nat. EU; cons 01 are 58 cent	
	<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 22; Nat. T; cons 79 are 49 cent	
		Fg 36; Part. 531; Nat. T; cons 07 are 86 cent	
		Fg 36; Part. 534; Nat. T; cons 05 are 30 cent	
		Fg 36; Part. 536; Nat. T; cons 03 are 10 cent	
		Fg 36; Part. 541; Nat. T; cons 04 are 31 cent	
		Fg 36; Part. 186; Nat. T; cons 04 are 94 cent	
		Fg 36; Part. 497; Nat. T; cons 02 are 16 cent	
		Fg 36; Part. 371; Nat. T; cons 04 are 33 cent	
		Fg 36; Part. 758; Nat. T; cons 02 ettari 09 are 83 cent	
	<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; cons. 5 Vani Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; cons. 300 mq Fg 36; Part. 700; Sub. 3; Cat. E; cons.	
	<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 700; Nat. EU; cons 33 are 38 cent	
	<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 538; Sub. -; Cat. D/7; cons.	
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 538; Nat. T; cons 78 are 38 cent		
<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat. D/10; cons.		

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



	<u>N.C.T.</u> Fg 36; Part. 539; Nat. EU; cons 46 are 57 cent																														
	<u>N.C.T.</u> Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent																														
<b>VALORE DI STIMA</b> <b>Al netto delle decurtazioni</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beni Immobili</th> <th>Identificazione Catastale</th> <th>Valore di Stima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Villino Terra Tetto</td> <td>Fg 36 Part 530 Sub 1, 2, 3, 4</td> <td>148.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Casa colonica</td> <td>Fg 36, Part 700, sub 1, 2</td> <td>52.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Capannoni Avicoli</td> <td>Fg 36, Part 538</td> <td>453.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Capannone Avicolo</td> <td>Fg 36, Part 539 Sub 2</td> <td>675.470,00 €</td> </tr> <tr> <td>Concimaia / Stalla</td> <td>Fg 36, Part 539 Sub 2</td> <td>52.530,00 €</td> </tr> <tr> <td>Terreni con piazzale e giardino</td> <td>Fg 36, Partt 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371</td> <td>3.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Terreni Seminativo e sedime dei capannoni</td> <td>Fg 36 Partt. 531. 538, 539, 700, 758, e Fg 37, Part 70</td> <td>76.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Terreno Castagneto</td> <td>Fg 36, part 22</td> <td>38.000,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Valore Lotto Unico</td> <td><b>1.498.000,00 €</b></td> </tr> </tbody> </table>	Beni Immobili	Identificazione Catastale	Valore di Stima	Villino Terra Tetto	Fg 36 Part 530 Sub 1, 2, 3, 4	148.000,00 €	Casa colonica	Fg 36, Part 700, sub 1, 2	52.000,00 €	Capannoni Avicoli	Fg 36, Part 538	453.000,00 €	Capannone Avicolo	Fg 36, Part 539 Sub 2	675.470,00 €	Concimaia / Stalla	Fg 36, Part 539 Sub 2	52.530,00 €	Terreni con piazzale e giardino	Fg 36, Partt 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371	3.000,00 €	Terreni Seminativo e sedime dei capannoni	Fg 36 Partt. 531. 538, 539, 700, 758, e Fg 37, Part 70	76.000,00 €	Terreno Castagneto	Fg 36, part 22	38.000,00 €		Valore Lotto Unico	<b>1.498.000,00 €</b>
	Beni Immobili	Identificazione Catastale	Valore di Stima																												
	Villino Terra Tetto	Fg 36 Part 530 Sub 1, 2, 3, 4	148.000,00 €																												
	Casa colonica	Fg 36, Part 700, sub 1, 2	52.000,00 €																												
	Capannoni Avicoli	Fg 36, Part 538	453.000,00 €																												
	Capannone Avicolo	Fg 36, Part 539 Sub 2	675.470,00 €																												
	Concimaia / Stalla	Fg 36, Part 539 Sub 2	52.530,00 €																												
	Terreni con piazzale e giardino	Fg 36, Partt 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371	3.000,00 €																												
	Terreni Seminativo e sedime dei capannoni	Fg 36 Partt. 531. 538, 539, 700, 758, e Fg 37, Part 70	76.000,00 €																												
	Terreno Castagneto	Fg 36, part 22	38.000,00 €																												
	Valore Lotto Unico	<b>1.498.000,00 €</b>																													
<b>Stato di occupazione</b>	<p>Casa principale abitata dagli esecutati,</p> <p>Capannoni: beni strumentali utilizzati dagli esecutati ai fini lavorativi</p> <p>Terreni: beni strumentali utilizzati dagli esecutati ai fini lavorativi</p> <p>Terreni gravati da contratto di locazione fondo rustico opponibile al procedimento</p>																														
<b>Irregolarità Edilizie</b>	<p>Villino Terra Tetto: difformità riscontrate nelle fonometrie esterne, nell'altezza e settorializzazione del magazzino, mancata conclusione interna di una parte di immobile – difformità sanabili</p> <p>Casa colonica ante 1967; parete del Fienile non autorizzato da progetti, difformità non sanabili - prevista demolizione.</p> <p>Capannoni Avicoli fg 36 part 538 presenza di difformità, per mancata edificazione di una tramezza – difformità sanabili</p> <p>Capannone Avicolo fg 36 part 539 presenza di difformità, per mancato completamento di un bagno – difformità sanabili</p> <p>Stalla Bovini fg 36 part 539, presenza di difformità per mancato completamento del Permesso di costruire in Sanatoria – difformità sanabili</p> <p>Deposito Fieno presenza di difformità, per assenza di autorizzazioni; Fienile non concesso da progetti, difformità non sanabili - prevista smontaggio.</p>																														
<b>Irregolarità Catastali</b>	<p>Villino Terra Tetto: planimetrie catastali conformi</p> <p>Casa colonica e Fienile: planimetrie catastali conformi</p> <p>Capannoni Avicoli fg 36 part 538: planimetria catastale conforme</p> <p>Capannone Avicolo fg 36 part 539: planimetria catastale Difforme per mancata edificazione di servizio igienico</p>																														

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



	Stalla Bovini fg 36 part 539: planimetria catastale Difforme per mancato accatastamento della stalla, presenza di concimaia. Deposito Fieno Fg 36 part 22: mancato accatastamento del fienile, assenza totale della planimetria catastale.
<b>Esistenza di Formalità non cancellabili</b>	Si Atto di costituzione di vincolo d'uso a favore del Comune di Roverè V. Atto di Servitù di elettrodotto a Favore di Enel Atto di indivisibilità ventennale dei terreni – Atto concluso non rinnovato Domanda Giudiziale per simulazione di vendita Trascrizione di azione negatoria
<b>NOTE</b>	Si da atto di presenza di formalità, contratto di locazione di fondo rustico quindicennale, gravante sui terreni, opponibile al procedimento.

*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 la valutazione completa*

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Con atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2022, Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Verona n. Rep. 3401/2022 registrato a Verona in data 15/07/2022, ai n. 30704 R.G. e 22389 R.P. e con atto di pignoramento immobiliare del 24/03/2023, Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Verona n. Rep. 1739/2023 registrato a Verona in data 08/05/2023, ai n. 18155 R.G. e 13474 R.P.,

veniva colpita l'intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei beni così distinti:

<u>NCEU</u>	Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada Villa Ferrari 1 Fg 36; Part. 530; Sub. 1; Cat. C/2; cons. 116 mq Fg 36; Part. 530; Sub. 2; Cat. F/3; cons. - Fg 36; Part. 530; Sub. 3; Cat. A/3; cons. 5 vani Fg 36; Part. 530; Sub. 4; Cat. E; cons
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 530; Nat. EU; cons 01 are 58 cent
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 22; Nat. T; cons 79 are 49 cent Fg 36; Part. 531; Nat. T; cons 07 are 86 cent Fg 36; Part. 534; Nat. T; cons 05 are 30 cent Fg 36; Part. 536; Nat. T; cons 03 are 10 cent Fg 36; Part. 541; Nat. T; cons 04 are 31 cent Fg 36; Part. 186; Nat. T; cons 04 are 94 cent Fg 36; Part. 497; Nat. T; cons 02 are 16 cent Fg 36; Part. 371; Nat. T; cons 04 are 33 cent Fg 36; Part. 758; Nat. T; cons 02 ettari 09 are 83 cent
<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; cons. 5 Vani Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; cons. 300 mq Fg 36; Part. 700; Sub. 3; Cat. E; cons.
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 700; Nat. EU; cons 33 are 38 cent
<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 538; Sub. -; Cat. D/7; cons.
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 538; Nat. T; cons 78 are 38 cent
<u>NCEU</u>	Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat. D/10; cons.
<u>N.C.T.</u>	Fg 36; Part. 539; Nat. EU; cons 46 are 57 cent
<u>N.C.T.</u>	Fg 37; Part. 70; Nat. T; cons 08 are 87 cent

A carico di: [REDACTED] a  
quota di 500/1000 di piena proprietà, e  
[REDACTED]  
per la quota di 500/1000 di piena proprietà.





---

### C. DIVISIONE IN LOTTI - SPECIFICARE LE RAGIONI DEL LOTTO UNICO

Il cespite staggito si compone di molteplici immobili così elencati: una casa colonica risalente a fine '800 che versa nello stato di rudere, un secondo immobile, villino edificato nel 1975 in area agricola e per esigenze agricole; tre capannoni utilizzati dall'azienda agricola per l'allevamento zootecnico avicolo, una stalla per bovini da ingrasso, oltre a terreni per lo più a vocazione seminativa e ad uso castagneto produttivo.

Preso atto che il villino adibito ad abitazione principale è edificato in zona agricola E3, nascente come villino unifamiliare per esigenze agricole / zootecniche. Sentito il parere del Comune di Roverè Veronese, lo stesso non può essere frazionato in più abitazioni, e dovrà mantenere il carattere di casa unifamiliare agreste.

Verificato altresì che i capannoni, in categoria catastale D/7 e D/10, sono fabbricati costruiti per specifiche esigenze di allevamento, per l'esercizio l'attività avicolturale e per l'allevamento zootecnico di bovini allevati allo stato semibrado e non sono suscettibili a destinazioni d'uso diverse.

Appurato che i bovini necessitano di adeguate estensioni di terreni individuati a ridosso degli allevamenti; Verificato altresì che sui terreni grava una trascrizione di costituzione di vincolo d'uso, trascrizione ancora attiva e non cancellabile; constatato che l'unico fondo alienabile separatamente censito NCT Fg 36 Part. 22, risulta essere un fondo intercluso; Verificato altresì che ogni singolo bene immobile non può essere alienato privo di una congrua estensione di Fondo agricolo adeguato a poter esercitare l'imprenditorialità agricola o zootecnica, per le succitate motivazioni, la ctu dispone lotto unico composto dai Beni in Comune di Rovere' Veronese (vr), frazione di San Rocco di Piegara, Contrada Villa [REDACTED] demandando al giudizio del Giudice del Procedimento ogni eventuale frazionamento del Lotto Unico.

#### LOTTO UNICO

Casa Padronale – villino agricolo e terreni

NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub. 1; Cat. C/2; Cl. 1; cons. 116 mq
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub. 2; Cat. F/3; In Corso di Costruzione
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub. 3; Cat. A/3; Cl. 3; cons. 5 Vani
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub. 4; Cat. Ente Comune
NCT	Fg 36; Part. 530; Sub. -; Qual. Ente Urbano; cons 01 are 58 cent
NCT	Fg 36; Part. 186; Qual. Incolto Produttivo; cons 04 are 94 cent
NCT	Fg 36; Part. 371; Qual. Incolto Sterile; cons 04 are 33 cent;

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

NCT Fg 36; Part. 497; Qual Relitto Stradale; cons 02 are 16 cent  
NCT Fg 36; Part. 534; Qual - ; Cl Unica ; cons 05 are 30 cent  
NCT Fg 36; Part. 536; Qual - ; Cl Unica ; cons 03 are 10 cent  
NCT Fg 36; Part. 541; Qual - ; Cl Unica ; cons 04 are 31 cent

#### Casa Colonica

NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; Cl. 1 ; cons. 5 Vani  
NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; Cl 1; cons. 300 mq  
NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 3; Cat. Bcnc  
NCT Fg 36; Part. 700; Qual. Ente Urbano; cons 33 are 38 cent

#### Capannone Avicolo\_– struttura specifica per allevamento avicolo

NCEU Fg 36; Part. 538; Sub. -; Cat D/7;  
NCT Fg 36; Part. 538; Qual. Cls Ente Urbano; cons 78 are 38 cent

#### Capannone Avicolo\_– fabbricato rurale con fini strumentali per agricoltura (parte integrante dell'azienda agricola)

NCEU Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat D/10;  
NCT Fg 36; Part. 539; Qual. Ente Urbano; cons 46 are 57 cent

#### Terreni

NCT Fg 36; Part. 531; Qual. Cls Ente Urbano; cons 07 are 86 cent  
NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; cons 02 ettari 09 are 83 cent  
NCT Fg 36; Part. 22; Qual. Castagno Frutto; Cls. 2 ; cons 79 are 49 cent  
NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent

### D. DESCRIZIONE DEL LOTTO – LOTTO UNICO

Trattasi di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino agricolo tipo terra tetto composto da appartamento duplex in parte finito, in parte in fase di costruzione con magazzino di complessivi mq 530 commerciali, che versa in scarso stato di conservazione. Casa colonica di fine '800, con deposito attrezzi e fienile di mq 412 commerciali, che versa nello stato di rudere pericolante. Due capannoni edificati nel 1969, di mq 1288 e mq 574 commerciali con copertura in eternit, atti all'allevamento avicolo, versano in discreto stato di

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



conservazione. Capannone in calcestruzzo prefabbricato edificato nel 1990 circa, atto all'allevamento avicolo, di mq 1618 commerciali che versa in buono stato di conservazione con vasca concimaia, coperta da struttura ad uso stalla bovini di mq. 313 commerciali che versa in buono stato manutentivo. Terreno per ettari 4,1 in qualità catastale prevalente seminativo, ad utilizzo per attività zootecnica e di sedime dei capannoni, nonché terreno di ettari 0,79 piantumato con una dozzina di piante di castagno produttivo. Il fondo agricolo misura complessivamente 4,9 ettari pari a 49.010 Mq.

## D.1 LOTTO UNICO

### D.1.1 Proprietà

Al ventennio, dalla documentazione ipotecaria prodotta agli atti per iniziativa di parte risulta che i beni sono pervenuti all'attuale proprietà eseguita come segue:

**D.1.1.1 Per Atto di Successione**, di **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, deceduto in data **[REDACTED]** per giusta denuncia di Successione n 1181 volume 9990/10, presentata all'Ufficio del Registro di Verona 2 in data 12 agosto 2010, Trascritta presso la Conservatoria di Verona in data 16 settembre 2010, ai n. 22251 R.P. e 36492 R.G.

per i beni contraddistinti al Comune di Roverè Veronese (Vr),

NCT	Fg 36; Part. 530; Nat T; cons 01 are 58 cent
NCT	Fg 36; Part. 22; Nat T; cons 79 are 49 cent
NCT	Fg 36; Part. 186; Nat T; cons 04 are 94 cent
NCT	Fg 36; Part. 371; Nat. T; cons 04 are 33 cent
NCT	Fg 36; Part. 497; Nat. T; cons 02 are 16 cent
NCT	Fg 36; Part. 531; Nat. T; cons 07 are 86 cent
NCT	Fg 36; Part. 534; Nat. T; cons 05 are 30 cent
NCT	Fg 36; Part. 536; Nat T; cons 03 are 10 cent
NCT	Fg 36; Part. 758; Nat. T; cons 02 ettari 09 are 83 cent
NCT	Fg 36; Part. 538; Nat T; cons 78 are 38 cent
NCT	Fg 36; Part. 539; Nat T; cons 46 are 57 cent
NCT	Fg 36; Part. 541; Nat T; cons 04 are 31 cent
NCT	Fg 36; Part. 700; Nat T; cons 33 are 38 cent

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.GI Srls di Verona



NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent

A favore di: [REDACTED] per la  
quota di 500/1000 di piena proprietà, e  
[REDACTED] per  
la quota di 500/1000 di piena proprietà  
Contro: [REDACTED]

**Trascrizione a favore**, all'atto di Successione fa seguito la Trascrizione di accettazione tacita di eredità in dipendenza alla morte di [REDACTED] per beni in Roverè Veronese, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Rep. 8922/2020 del 12/05/2021, Trascritta a Verona il 5 luglio 2021 ai n. 21572 R.G. e 29953 R.P.

**Trascrizione a favore**, all'atto di Successione fa seguito la Trascrizione di accettazione tacita di eredità in dipendenza alla morte di [REDACTED] per beni in Badia Calavena e Roverè Veronese, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, Rep. 8922/2020 del 12/05/2021, Trascritta a Verona il 5 luglio 2021 ai n. 21573 R.G. e 29954 R.P.

I beni, a loro volta, sono pervenuti in epoca ante ventennio, per effetto degli atti:

**D.1.1.2 per atto di compravendita** a rogito Notaio Osvaldo Machine di Verona in data 8 ottobre 1982, repertorio n 185850 del notaio Machine, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 25/10/1982, ai n. 15977 R.P. e n. 20828 R.G.,

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei beni  
Contro: [REDACTED]

La Ctu segnala che in base ai contenuti della relazione notarile a firma del Notaio Frediani di Alba (Cn), a margine della nota dell'atto di compravendita risulta trascritto l'annotamento di simulazione del 23 novembre 1999 – simulazione relativa limitata - trascritto ai n. 5200 R.G. e 41816 R.P., limitatamente al trasferimento dell'intera proprietà, dovendosi ritenere venduta unicamente la nuda proprietà (da accertamenti eseguiti, il sig [REDACTED] risulta deceduto a Roverè Veronese in data [REDACTED])

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante  
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

**D.1.1.3 per atto di compravendita** a rogito Notaio Osvaldo Machine di Verona in data 1 luglio 1980, repertorio n 184704 del notaio Machine, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 21/07/1980, ai n. 13394 R.P. e n. 18158 R.G.,

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà dei beni

Contro [REDACTED]

Oltre ad altri, per i beni contraddistinti al Comune di Roverè Veronese (Vr),

**D.1.1.4 Giudizio di conformità nei passaggi di proprietà - note ventennali**

I beni pignorati trascritti nell'atto di Pignoramento corrispondono a quelli effettivamente di proprietà degli esecutati e riportati in atti di Successione, in provenienza dai contratti di compravendita sottoscritti dal Notaio Osvaldo Machinè. La sottoscritta dichiara la corrispondenza delle quote dei beni, nelle note di trascrizione dei passaggi di proprietà, verificando l'esattezza dei collegamenti al e ante ventennio.

**D.1.1.5 Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del diritto**

I due fratelli esecutati, alla data di acquisizione dei beni si trovavano nello stato di libero da vincoli coniugali.

Gli esecutati alla data di notifica del pignoramento dei beni si trovavano nello stato Libero da vincoli coniugali

Gli esecutati risultano residenti nell'immobile pignorato, Fg 36, Part 530 sub 1,2,3, e 4, del Comune di Roverè Veronese, dalla nascita.

**D.1.1.6 Ricerche presso gli uffici anagrafici del Comune**

Sono stati esercitati gli accessi agli atti presso le pubbliche amministrazioni al fine di reperire la documentazione anagrafica degli esecutati.

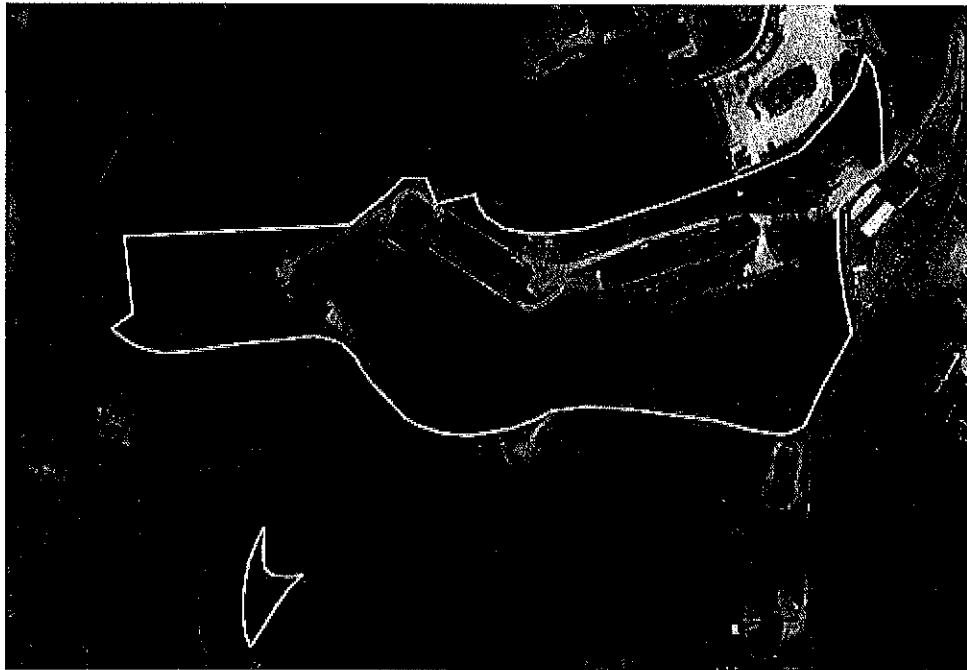
Dalle ricerche effettuate, presso il villino agreste Fg 36 Part 530, risulta iscritta la famiglia anagrafica così composta:



Sig. [REDACTED] e Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] residenti in [REDACTED]  
[REDACTED]

Si allegano Stato Famiglia e residenza.

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



Gli immobili oggetto di pignoramento risultano oggi censiti all'Ufficio del Territorio come segue: NCEU e NCT, Comune di Roverè Veronese (Vr), Frazione di San Rocco di Piegara, contrada Villa [REDACTED]

- NCEU Fg 36; Part. 530; Sub. 1; Cat. C/2; Cl. 1; cons. 116 mq  
sup. cat. Tot. 137 mq; Rend. €. 51,52
- NCEU Fg 36; Part. 530; Sub. 2; Cat. F/3; In Corso di Costruzione
- NCEU Fg 36; Part. 530; Sub. 3; Cat. A/3; Cl. 3; cons. 5 Vani  
sup. cat. Tot. 139 mq; esc. Aree scop. 137 mq; Rend. €. 198,84
- NCEU Fg 36; Part. 530; Sub. 4; Cat. Ente Comune
- NCT Fg 36; Part. 530; Sub. -; Qual. Cls Ente Urbano; cons 01 are 58 cent
- NCT Fg 36; Part. 186; Qual. Incolto Produttivo; Cls 2 ; cons 04 are 94 cent  
Red. Dom €. 0,05; Red. Agr €. 0,03



NCT Fg 36; Part. 371; Qual. Incolto Sterile; cons 04 are 33 cent;  
Red. Dom - ; Red. Agr - .

NCT Fg 36; Part. 497; Qual Relitto Stradale; Cl - ; cons 02 are 16 cent

NCT Fg 36; Part. 534; Qual - ; Cl Unica ; cons 05 are 30 cent

NCT Fg 36; Part. 536; Qual - ; Cl Unica ; cons 03 are 10 cent

NCT Fg 36; Part. 541; Qual - ; Cl Unica ; cons 04 are 31 cent

NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; Cl. 1 ; cons. 5 Vani  
Sup Cat Tot 124 mq; esc. Aree scop. 124 mq ; Rend. €. 121,37

NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; Cl 1; cons. 300 mq  
Sup Cat Tot 343 mq ; Rend. €. 133,25

NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 3; Cat. Bcnc

NCT Fg 36; Part. 700; Qual. Cls Ente Urbano; cons 33 are 38 cent

NCEU Fg 36; Part. 538; Sub. - ; Cat D/7; cons; Sup Cat - ; Rend €. 3.866,00

NCT Fg 36; Part. 538; Qual. Cls Ente Urbano; cons 78 are 38 cent

NCEU Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat D/10; Rend €. 3.656,00

NCT Fg 36; Part. 539; Qual. Cls Ente Urbano; cons 46 are 57 cent

NCT Fg 36; Part. 531; Qual. Cls Ente Urbano; cons 07 are 86 cent

NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; cons 02 ettari 09 are 83 cent

NCT Fg 36; Part. 22; Qual. Castagno Frutto; Cls. 2 ; cons 79 are 49 cent  
Red. Dom €. 8,21; Red. Agr €. 4,11

NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent

#### D. 1.2.1 Ricostruzione delle variazioni catastali di rilievo

**villino terra tetto:** edificato nel 1975 come fabbricato rurale che trova la sua costituzione al catasto fabbricati solo nel 2016 per effetto dei seguenti passaggi catastali:

In origine esisteva il terreno censito al NCT Fg 36, part. 187, nat T di are 32.36;

Detta particella, con Frazionamento Prot. 103579, in atti dal 26 luglio 2000 (n. 483.1/2000)

è stata frazionata originando, fra le altre, la part 530 del Fg 36, nat. T di are 1.58.



---

Con nuova costituzione del 05/04/2016, Pratica VR0060498, in atti dal 05/04/2016, Costituzione (n. 715.1/2016) la particella veniva trasportata al catasto Fabbricati, censita come ente urbano e l'immobile terra cielo veniva censito al catasto fabbricati del Comune di Roverè Veronese: NCEU Fg 36, Part 530 ai Subb 1, 2, 3, 4.

**Casa colonica storica:** I beni identificati al NCEU fg. 36 part. 700 subb. 1-2-3 formano un fabbricato terra / tetto originato da Costituzione del 05/05/2016 Pratica n. VR0081698 in atti dal 06/05/2016, Costituzione (n. 956.1/2016) ed edificato su di area censita al NCT – partita 1 fg. 36 part. 700 ente urbano dei mq. 3338;

Originato a seguito Tipo Mappale del 19/11/2012 Pratica n. VR0353504 in atti dal 19/11/2012 presentato il 19/11/2012 (n. 353504.1/2012) dalla part. 240 Fabbricato Rurale di mq. 3338 (originariamente di mq. 210).

Il mappale 240, a seguito Variazione d'Ufficio del 27/01/2000 Pratica n. 211482 in atti dal 06/09/2000 (n. 483.1/2000), ha incorporato la part. 529 di mq. 3128;

originato con Frazionamento del 26/07/2000 Pratica n. 103579 in atti dal 26/07/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 187 di mq. 3236.

**Capannone avicolo:** Il bene NCEU fg. 36 part. 539 sub. 2 è stato originato da Variazione del 05/06/2019, Pratica n. VR0071020 in atti dal 06/06/2019 variazione di spazi interni, e cambio di destinazione d'uso (n. 20460.1/2019), dell'originario bene: NCEU fg. 36 part. 539 sub. 1 nat. D/7;

A sua volta è stato originato da Costituzione del 09/05/2016 Pratica n. VR0083362 in atti dal 10/05/2016 Costituzione (n. 974.1/2016).

Detto Capannone avicolo forma un complesso terra / tetto edificato sull'area censita al NCT partita 1 fg. 36 part. 539 ente urbano di mq. 4657.

Il mappale 539, a seguito Tipo Mappale del 29/11/2022 Pratica n. VR0176062 in atti dal 29/11/2022 (n. 176062.2/2022), ha incorporato la part. 759 di mq. 148.

Il mappale 759 a sua volta è stato originato dalla part. 537 di mq. 21131, con Tipo Mappale del 29/11/2022 Pratica n. VR0176062 in atti dal 29/11/2022 presentato il 29/11/2022 (n. 176062.1/2022).

Il mappale 537 a sua volta originata con Frazionamento del 26/07/2000 Pratica n. 86583 in atti dal 26/07/2000 (n. 484.1/2000) dalla part. 191 di mq. 25640, già mq. 32553.

Il mappale 539 di originari mq. 4509 è stato originato con Frazionamento del 26/07/2000 Pratica n. 86583 in atti dal 26/07/2000 (n. 484.1/2000) dalla part. 191 di mq. 25640, già mq. 32553.

---

Tribunale di Verona E.J. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





---

**Capannone Avicolo:** Il bene NCEU fg. 36 part. 538 forma un complesso terra / tetto originato da Costituzione del 19/11/2012 Pratica n. VR0352847 in atti dal 19/11/2012 Costituzione (n. 7841.1/2012) ed edificato su area censita al NCT fg. 36 part. 538 di mq. 7838 (pende accertamento di ruralità).

Il mappale 538 di originari mq. 6832 è stato originato con Frazionamento del 26/07/2000 Pratica n. 103579 in atti dal 26/07/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 191 di mq. 32472.

I beni NCT fg. 36 part. 22, part. 186, part. 371 e NCT fg. 37 part. 70, sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 20/10/1987

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 531 è stato originato con Frazionamento del 27/01/2000 Pratica n. 211479 in atti dal 06/09/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 188 di mq. 1792, già mq. 1826.

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 534 è stato originato con Frazionamento del 27/01/2000 Pratica n. 211479 in atti dal 06/09/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 189 di mq. 866.

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 536 è stato originato con Frazionamento del 27/01/2000 Pratica n. 211479 in atti dal 06/09/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 189 di mq. 866.

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 541 è stato originato con Frazionamento del 06/09/2000 Pratica n. 211475 in atti dal 06/09/2000 (n. 483.1/2000) dalla part. 498 relitto stradale di mq. 455; a sua volta originato da Variazione D'ufficio del 13/04/1994 in atti dal 21/04/1994 Frazionamento 26/72 (n. 1.1/1994) dalla part. (strade pubbliche).

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 497 (relitto stradale) è stato originato da Variazione D'ufficio del 13/04/1994 in atti dal 21/04/1994 Frazionamento 26/72 (n. 1.1/1994) dalla particella (strade pubbliche).

**Il Terreno** NCT fg. 36 part. 758 è stato originato a seguito Tipo Mappale del 29/11/2022 Pratica n. VR0176062 in atti dal 29/11/2022 presentato il 29/11/2022 (n. 176062.1/2022) dalla part. 537 di mq. 21131, già mq. 27963; a sua volta originato con Frazionamento del 26/07/2000, Pratica n. 86583 in atti dal 26/07/2000 (n. 484.1/2000) dalla part. 191 di mq. 25640, originari mq. 32553.

Il foglio 36 NCT, deriva dall'ex sez. B fg. 8.

Il foglio 37 NCT, deriva dall'ex sez. B fg. 9.

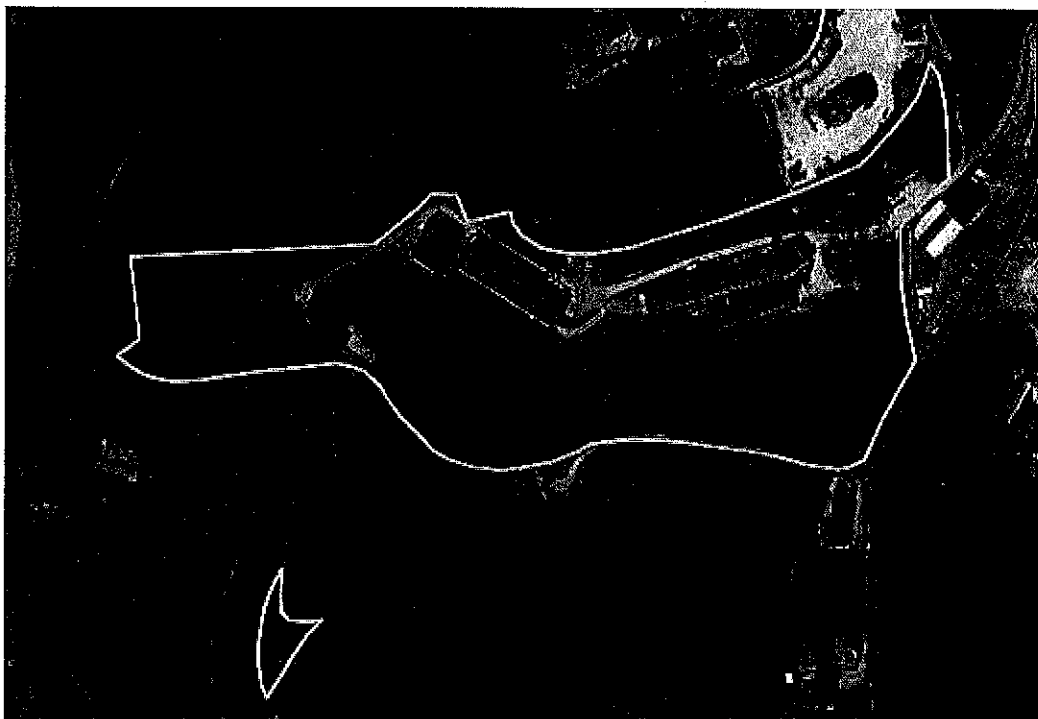
### **D.1.2.2 Localizzazione e Confini**

Il cespite pignorato è situato nel Comune di Roverè Veronese (Vr), frazione di San Rocco di Piegara, contrada [REDACTED] in area a sola vocazione strettamente agricola.



Le Particelle 530, 22, 186, 371, 497, 531, 534, 536, 758, 538, 539 e 541 del Fg 36, risultano meglio identificate fra i confini: a Nord con Part.ile 229, 272, 756, 704, 705, 706, 707, 733, 676 del Foglio 36. A Sud confinano con Foglio 37. Ad Est confinano con strada comunale, Part. 315, 573 del Fg 36, e altro Figlio. Ad Ovest dette particelle confinano con Part.692 e 229 del foglio 36.

La Part 70 del Fg 37, risulta meglio identificata; a Nord con part 250 del Fg 37; a Sud con part 494 del fg 37; ad Est con Part 73 del Fg 37 e ad Ovest, con Part 502 e 499 del Fg 37.



### D.1.3. Descrizione dei beni

#### D.1.3.1 Contesto

Il cespite staggito composto da abitazioni, capannoni e terreni, è situato nel Comune di Roverè Veronese (Vr), frazione di San Rocco di Piegara, contrada [REDACTED], in area a sola vocazione strettamente agricola. Le caratteristiche della zona sono di seguito elencate:

Caratteristiche della zona	San Rocco di Piegara, frazione di Roverè Veronese, è un Comune facente parte della comunità Montana dei Monti Lessini. La frazione dista 20 km da Verona, 6 km da Roverè, inoltre dista 15 km dalle principali piste da sci e dal palaghiaccio. La zona è caratterizzata da radi insediamenti abitativi, ampie zone montane e destinazione pascolo, con aree agresti di allevamenti e caseifici, con molte realtà produttive e di agriturismo.
----------------------------	--

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Viabilità e Collegamenti pubblici	L'area è servita da strade provinciali, strade statali e montane; la località è servita dal trasporto pubblico interurbano con orari prestabiliti. Autostrada, Ferrovia e aeroporto sono dislocati a Verona
Servizi istituzionali e di istruzione	Nelle vicinanze sono dislocati: banca, ufficio postale biblioteca, scuola materna e scuole dell'obbligo. Situati nel Comune di Verona tutti i servizi principali come Scuole Superiori, università.
Servizi di zona attività commerciali	L'area dei Lessini è rinomata per il marchio di tutela dei Prodotti Agroalimentari Tradizionali, con piccole realtà produttive e vendita a "km 0". La zona è ben servita da negozi al dettaglio più come farmacia, banca, panifici, macelleria, locali pubblici, bar hotel ristorante e altri negozi al minuto. Altri servizi quali supermercati e centri commerciali, sono dislocati a Verona.

### D.1.3.2 Descrizione delle unità immobiliari e dei fabbricati

#### D.1.3.2.1 Villino Terra Tetto – Fg 36, part 530 Subb 1,2,3,4

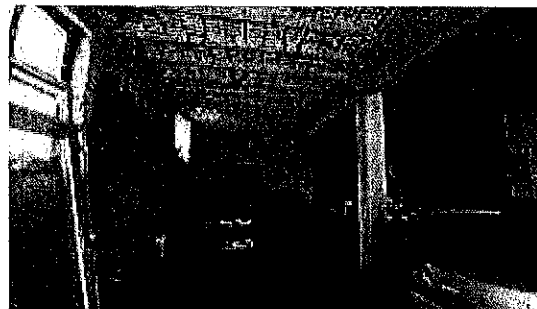
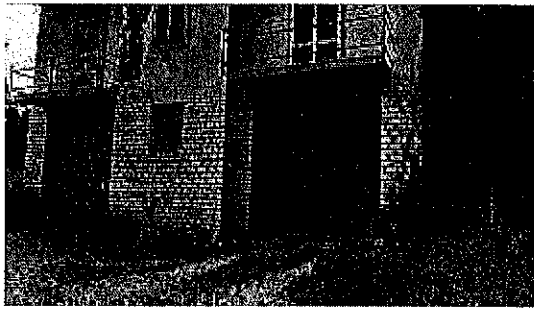


Villino agricolo tipo terra tetto, composto al piano terra da magazzino ad uso rimessaggio attrezzature agricole (mq 132); piano primo zona giorno di appartamento in corso di costruzione (mq 140); piano secondo zona notte di appartamento (mq 141) e Beni comuni non censibili di cui scala e sottotetto.

Il villino è costruito in zona agricola e per esigenze agricole nel 1975, ed è edificato con travature e pilastri in cemento armato, murature perimetrali di tamponamento in mattoni di laterizio e tramezzature interne in mattoni forati di laterizio. Il tetto, a due falde spioventi, è anch'esso edificato con travetti in calcestruzzo armato e laterizio con sovrastanti tegole. I solai sono composti da travetti portanti in laterocemento intercalati da laterizi.

Magazzino Sub. 1 ad uso rimessaggio attrezzatura agricola e deposito, è dislocato al piano terra, è accessibile tramite due basculanti in ferro a movimentazione manuale ed è servito da scala comune. Dal magazzino si accede ad un vano uso cantina e un secondo vano ad uso centrale termica.





Il deposito è dotato di impianto elettrico funzionante ma non a norma, composto da punti luce e interruttori di accensione.



Il magazzino versa in scadente stato manutentivo: Il solaio di separazione fra il piano terra e primo, si presenta danneggiato con numerosi laterizi rotti o con fondelli mancanti, con possibili crolli di parti. L'altezza interna del deposito attrezzature agricole è di H. 3,35.



In corso di costruzione Sub 2: zona Giorno di appartamento in corso di costruzione. Dislocato al piano primo, presenta gli spazi interni tramezzati con pareti in laterizio al grezzo e non intonacate, le cui dislocazioni ripercorrono un disegno similare alla zona notte dell'appartamento al piano secondo.





Privo di infissi interni ed esterni, con tracce per utenze sottoservizi aperte, mancante di massetto e pavimentazione, mancanza di parapetti per balconi, mancante di utenze.

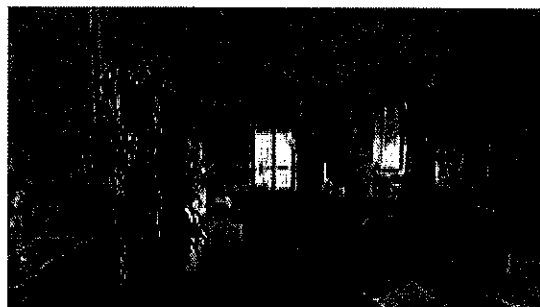


Segnalo che è danneggiato da importanti percolamenti di acque nere dovute alla rottura della tubatura acque del servizio igienico, la problematica ha causato danni e l'insorgere di muffe e umidità.

L'altezza interna della zona giorno della parte di appartamento in corso di costruzione, secondo il "livello" di costruzione è di H. 3,00.

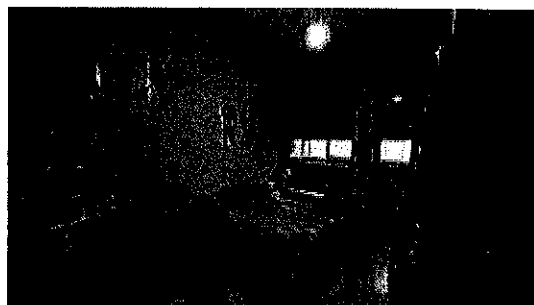
Appartamento Sub 3: zona notte di appartamento, disposto al piano secondo, si compone di ingresso, soggiorno con cottura, tre camere, ripostiglio e bagno, con balconi.

La porzione di abitazione è stata conclusa nel '75, con finiture rimaste ferme al tempo.



---

È dotato di impianto di riscaldamento con stufa a Pallet dislocata in soggiorno, allacciata alle tubature dei radiatori della casa, pertanto il pallet porta calore in ogni stanza tramite i radiatori terminali, inoltre è dotato di boiler elettrico, situato nel sottotetto di cui sub 4, per il riscaldamento di acqua sanitaria.



La parte di immobile è sprovvisto di allacciamento gas municipale e si avvale di uso di gas domestico fornito da bombola gas.



L'altezza interna della zona notte misura H. 3,00.

L'accesso pedonale e carraio avviene attraverso il fondo pignorato.

Il villino è nato con riscaldamento centralizzato posizionato in vano tecnico in magazzino; attualmente la centrale termica risulta dismessa e non funzionante.

L'immobile è gravato da alcuni danni, in particolare: Il solaio di separazione fra il piano terra e primo, si presenta in pessimo stato di manutenzione, con numerosi laterizi rotti, con fondelli mancanti, tanto da rendere visibile la cappa cementizia soprastante con pericolo di crolli. L'immobile è danneggiato da percolamenti di acque nere dovute alla rottura della tubatura acque reflue del servizio igienico del piano secondo. La problematica ha causato danni al sottostante piano in corso di costruzione, al magazzino e ai prospetti esterni dell'immobile. I parapetti dei balconi si presentano privi di dispositivi di protezione.

---

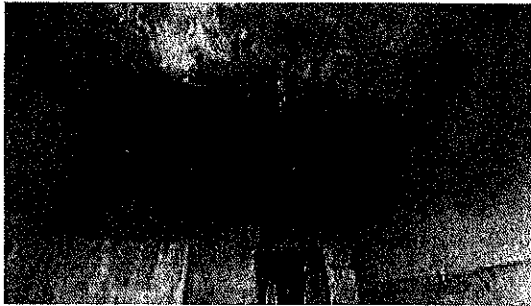
Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





La CTU inoltre segnala che il villino è edificato in zona agricola E3, nascente come villino unifamiliare per esigenze agricole. Sentito il parere del Comune di Roverè Veronese, lo stesso non può essere frazionato in più abitazioni e mantenere il carattere agreste. L'aggiudicatario dovrà essere titolare di un'azienda agricola ed esercitare all'imprenditorialità agricola.

#### D.1.3.2.2 Dimensioni - L'immobile risulta così composto: Subalterno 1

SUB 1 Magazzino	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Primo Ambiente	m <sup>2</sup> 64,22	H. 3,35	m <sup>2</sup> 75,14	0,50	m <sup>2</sup> 37,57
Secondo Ambiente	m <sup>2</sup> 30,07	H. 3,35	m <sup>2</sup> 35,18	0,50	m <sup>2</sup> 17,59
Centale Termica	m <sup>2</sup> 3,85	H. 3,35	m <sup>2</sup> 4,50	0,50	m <sup>2</sup> 2,25
Cantina	m <sup>2</sup> 15,34	H. 3,35	m <sup>2</sup> 17,95	0,50	m <sup>2</sup> 8,97
<b>Risultanti Sub 1</b>	<b>113,48</b>		<b>132,77</b>		<b>66,39</b>

#### Subalterno 2

SUB 2 in corso di costruzione	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Ingresso disimp	m <sup>2</sup> 20,23	H. 3,00	m <sup>2</sup> 23,67	0,45	m <sup>2</sup> 10,65
Cottura	m <sup>2</sup> 6,20	H. 3,00	m <sup>2</sup> 7,25	0,45	m <sup>2</sup> 3,26
Pranzo	m <sup>2</sup> 14,00	H. 3,00	m <sup>2</sup> 16,38	0,45	m <sup>2</sup> 7,37
Soggiorno	m <sup>2</sup> 16,70	H. 3,00	m <sup>2</sup> 19,54	0,45	m <sup>2</sup> 8,79
Balcone	m <sup>2</sup> 4,00		m <sup>2</sup> 4,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,00
Bagno	m <sup>2</sup> 8,94	H. 3,00	m <sup>2</sup> 10,46	0,45	m <sup>2</sup> 4,71
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 1,28	H. 3,00	m <sup>2</sup> 1,50	0,45	m <sup>2</sup> 0,67
Stanza	m <sup>2</sup> 16,62	H. 3,00	m <sup>2</sup> 19,45	0,45	m <sup>2</sup> 8,75
Stanza	m <sup>2</sup> 13,12	H. 3,00	m <sup>2</sup> 15,35	0,45	m <sup>2</sup> 6,91
Stanza	m <sup>2</sup> 16,05	H. 3,00	m <sup>2</sup> 18,78	0,45	m <sup>2</sup> 8,45
Balcone	m <sup>2</sup> 4,00		m <sup>2</sup> 4,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,00
<b>Risultanti Sub 2</b>	<b>121,14</b>		<b>140,37</b>		<b>61,57</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



### Subalterno 3

<b>SUB 3 Abitazione</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Ingresso disimp	m <sup>2</sup> 20,07	H. 3,00	m <sup>2</sup> 23,48	1,00	m <sup>2</sup> 23,48
Pranzo Soggiorno	m <sup>2</sup> 37,60	H. 3,00	m <sup>2</sup> 43,99	1,00	m <sup>2</sup> 43,99
Balcone	m <sup>2</sup> 4,00		m <sup>2</sup> 4,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,00
Bagno	m <sup>2</sup> 9,10	H. 3,00	m <sup>2</sup> 10,65	1,00	m <sup>2</sup> 10,65
Ripostiglio	m <sup>2</sup> 1,30	H. 3,00	m <sup>2</sup> 1,52	1,00	m <sup>2</sup> 1,52
Stanza	m <sup>2</sup> 16,65	H. 3,00	m <sup>2</sup> 19,48	1,00	m <sup>2</sup> 19,48
Stanza	m <sup>2</sup> 13,51	H. 3,00	m <sup>2</sup> 15,81	1,00	m <sup>2</sup> 15,81
Stanza	m <sup>2</sup> 16,20	H. 3,00	m <sup>2</sup> 18,95	1,00	m <sup>2</sup> 18,95
Balcone	m <sup>2</sup> 4,00		m <sup>2</sup> 4,00	0,25	m <sup>2</sup> 1,00
<b>Risultanti Sub 3</b>	<b>122,43</b>		<b>141,88</b>		<b>135,88</b>

### Subalterno 4

<b>SUB 4 BCNC</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Vano Scala PT	m <sup>2</sup> 15,41		m <sup>2</sup> 18,03	0,25	m <sup>2</sup> 4,51
Vano Scala PT	m <sup>2</sup> 15,41		m <sup>2</sup> 18,03	0,25	m <sup>2</sup> 4,51
Vano Scala PT	m <sup>2</sup> 15,41		m <sup>2</sup> 18,03	0,25	m <sup>2</sup> 4,51
Sottotetto	m <sup>2</sup> 138,90	Hm. 1,30	m <sup>2</sup> 162,51	0,25	m <sup>2</sup> 40,63
<b>Risultanti Sub 4</b>	<b>185,13</b>		<b>216,60</b>		<b>54,15</b>

#### D.1.3.2.3 Tipologia edilizia – il villino risulta così edificato:

Strutture portanti e verticali	Struttura portante composta da pilastri e travi in cemento armato con muri di spina cementizi portanti in piano terra fino alla prima imposta; murature perimetrali misto in laterizio e conglomerato cementizio. Setti murari interni in laterizio. Stato e condizioni sufficienti.
Solai	Solai costruiti con strutture in laterocemento, edificati con travetti portanti di elementi in calcestruzzo armato, con interposti elementi in laterizio. La CTU segnala di aver riscontrato che il solaio del piano primo si presenta non intonacato e versa in grave stato di degrado, con laterizi rotti, taluni anche mancanti. Stato e condizioni piano secondo e terzo stato sufficiente Piano primo stato scadente - pessimo.
Copertura	Immobile in Tipologia doppia falda, edificato con struttura portante in travatura di calcestruzzo armato con travetti e tavelloni in laterizio, tegole da tetto a completamento. Stato e condizioni buone.
Murature esterne	Murature perimetrali edificate in blocchi di conglomerato cementizio, rifinito esternamente con rasante di malta e tinteggiatura colore chiaro. Condizioni Buone

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





Scale	Unica scala condominiale (sub 4) di accesso ai piani edificata in calcestruzzo armato, rivestita con lastre di marmo chiaro, corrimano in ferro, senza ascensore. Stato e condizioni buone
Balconi	il villino presenta alcuni balconi la cui pavimentazione è in scarso stato manutentivo, con chiusura della ringhiera di corrimano mancante, pertanto pericolosa per l'incolumità.
Impianto Gas	Assente – mai predisposto
Impianto termico	Assente – dismesso
Impianto idrico	Tipologia in sottotraccia
Fognatura	L'immobile è fornito di fossa tipo Imhoff a dispersione.
Altri impianti	L'appartamento è munito di impianto televisivo e citofonico. Stato non Funzionante.

#### D.1.3.2.4 Componenti edilizie e finiture

##### Sub 1 - Magazzino

Magazzino	Murature perimetrali in cemento armato fino alla prima imposta, non intonacati, con tinteggiatura logora. Stato e condizioni buone
Solaio	Struttura in laterocemento, non intonacata e fortemente degradata che versa in grave stato di deterioramento, con laterizi rotti, taluni anche mancanti. Stato e condizioni pessimo
Pavimenti	Battuto di cemento spianato e non levigato stato sufficiente
Portoncini	Il magazzino presenta due basculanti in lamiera di ferro color marrone a movimentazione manuale, dotate di serrature. Condizioni scarse
Impianto elettrico	Impianto elettrico minimale composto da punti luce al neon e prese di accensione. L'impianto è stato più volte rimaneggiato, non è dotato di certificazione d'impianto
Infissi	Infissi in ferro e vetro singolo, tipici da magazzino anni '70, alcuni sono in parte apribili, privi di oscuri.

##### Sub 2 - Immobile in corso di costruzione – zona giorno

Murature interne	Appartamento in corso di costruzione, nella fase di grezzo avanzato. Con tramezzature interne intonacate al grezzo e non rifinite. Alcune murature si presentano fortemente degradate con evidenti chiazze di muffe dovute alla rottura delle tubature di acque bianche e nere
Pavimentazioni	Presente solo la cappa collaborante atta ad accogliere i sottoservizi; è mancante di massetto alleggerito e soprastante pavimentazione a finire
Impianti	In fase di costruzione e abbandono. Sono stati posati parte dei tubi corrugati per l'impianto elettrico e parte delle tubature per l'impianto di riscaldamento. Condizioni: da demolire e ricostruire
Porte e serramenti	Porte assenti, sono state posate le false maestà in legno. Finestre mancanti, l'appartamento è dotato di doppie finestre in alluminio anodizzato e vetro

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



	singolo anni '70
Impianti sanitari	Bagno composto da attacchi sanitari ma del tutto abbandonato. La Ctu segnala il forte degrado delle murature dovute alla rottura delle tubature del bagno dislocato al piano superiore
Portoncino d'ingresso i	Portoncino d'ingresso composto da porta semplice del tipo da interni costruita in legno con specchiatura interna in vetro.
Oscuri	Presente la predisposizione per l'alloggiamento di avvolgibili – non installati

### Sub 3 – Parte completata – zona notte

Impianti sanitari	Bagno risalente al '75, composto da lavandino con colonna, water e bidet in ceramica bianca, modello a terra con casetta scarico incassata in muratura; vasca da bagno in misura standard e attacchi per lavatrice. Presente angolo doccia dismessa e demolita per percolamenti di acqua. Il bagno è pavimentato con ceramica color crema e rivestito con piastrelle di medesimo prodotto e colore, alcune arricchite da motivi geometrici. Alcune piastrelle sono mancanti o rotte. Condizioni insufficienti.
Pavimenti e rivestimenti	L'appartamento è interamente pavimentato in maniera diversa a seconda degli ambienti. Parte della casa presenta dei marmi policromi e parte con marmi color crema di scarso pregio, alcune stanze sono pavimentate con piastrelle color crema anni '70. La cucina è rivestita con piastrelle chiare con disegni geometrici. stato sufficiente I balconi sono pavimentati con piastrelle che si presentano gran parte frantumate. Stato scarso
Porte e serramenti	Porta d'ingresso e porte interne in legno color noce anni '70 con inserto in vetro centrale e maniglia in materiale metallico color bruno. Finestre e portefinestre in legno dotate di vetro singolo. Alcune finestre sono dotate di doppie finestre esterne in alluminio anodizzato color bruno con vetro singolo e maniglia. Condizioni sufficienti
Oscuri	Oscuranti composti da avvolgibili in materiale plastico o PVC colore marrone chiaro, dotati di corda per la trazione manuale. Condizioni sufficienti
Murature interne e finiture	Le pareti sono rifinite con malta a civile e tinteggiate in bianco, con colorazione logora e vetusta. Condizioni scarse
Impianto di riscaldamento	Vecchio impianto condominiale dismesso, Immobile riscaldato tramite stufa a Pallet dislocata in soggiorno, allacciata alle tubature dei radiatori della casa, pertanto il pallet porta calore in ogni stanza tramite i terminali. Stato sufficiente, certificazione d'impianto non visionata. Immobile dotato di boiler elettrico per il riscaldamento di acqua domestica, dislocato nel sottotetto di cui sub 4
Impianto Gas	Immobile sprovvisto di allacciamento municipale, fornito di allacciamento per bombola gas. Conformità: non a norma

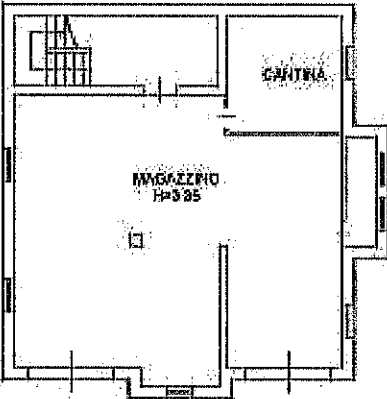
Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.GI Srls di Verona



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione preesistente n. VRO060446 del 05/04/2016 Planimetria da U.S.U. in Comune di Rovereto Veronese Contrada Villa Bertasi niv.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 36 Particella: 810 Subalterno: 1	Compilata dal: Censur Fazio, Iscritta all'albo: Geometri. Prov. Verona N. 62160
Scheda n. 1:      Scala: 1:200		
 <p>PIANO TERRA</p>		
<p>nei pluri (da 0 a 30)</p> <p>n. 23/09/2002 - n. 7/43391 - Richiesta: C.E.N./P.C.2678681.241V</p> <p>decedente: I - Pericolo di assunzione: 24/2 (0x237) - Puntata stampa acquisti: 24/2 (0x237)</p>		

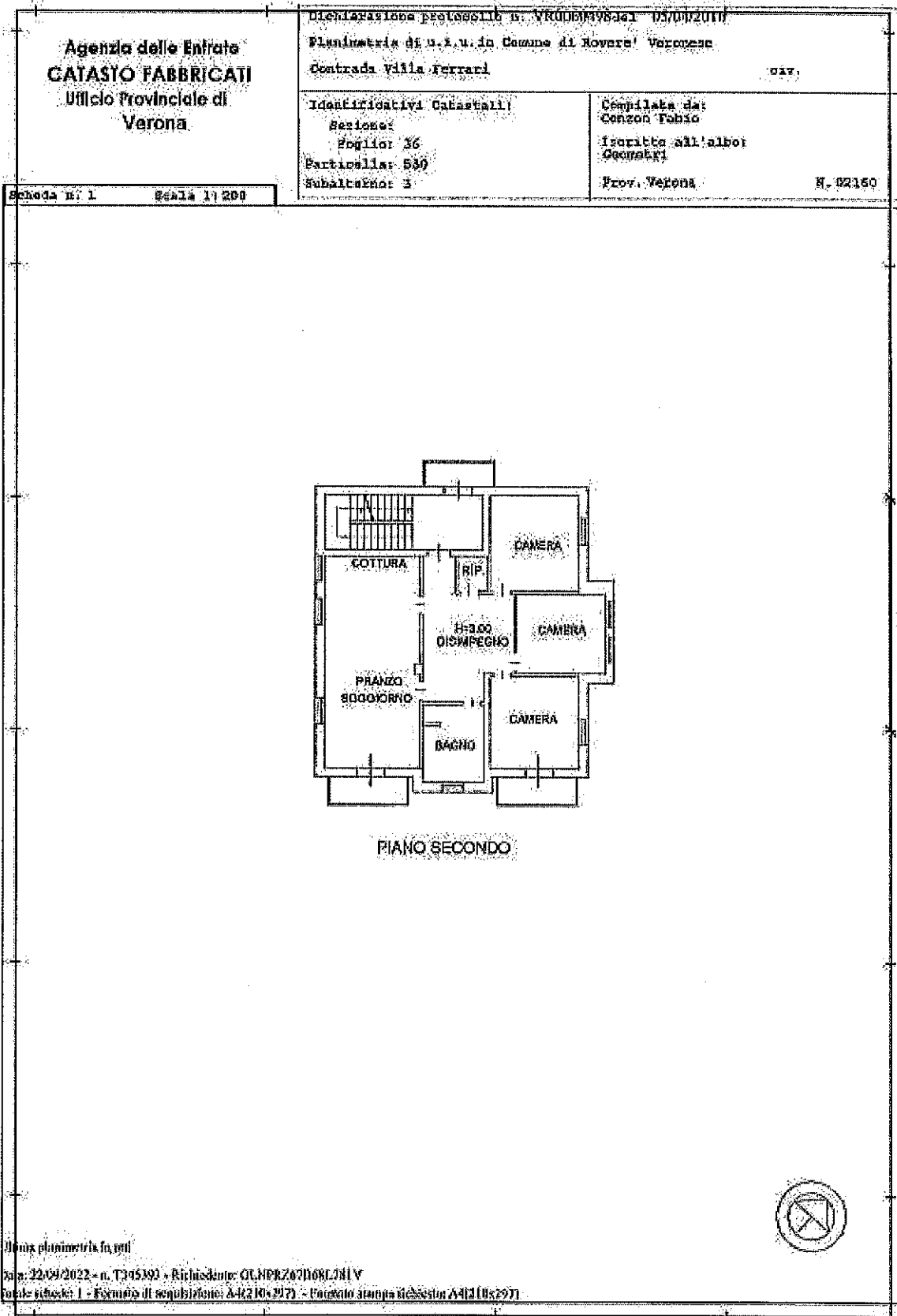
Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

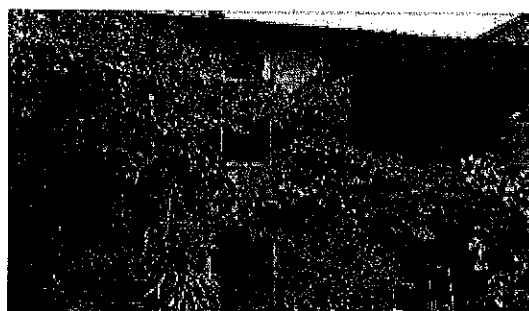
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



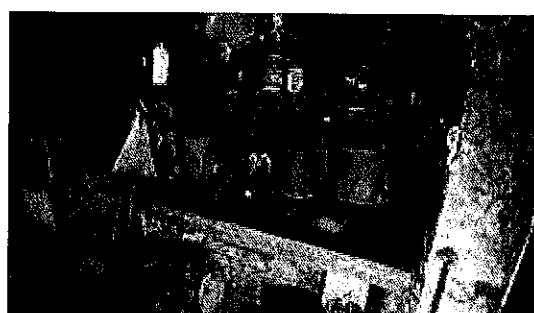
### D.1.3.3.1 Casa colonica Terra Tetto – Fg 36, part 700 Subb. 1, 2,3



Casa colonica agreste del tipo terra tetto di antica origine con fienile e depositi edificati in un secondo tempo.

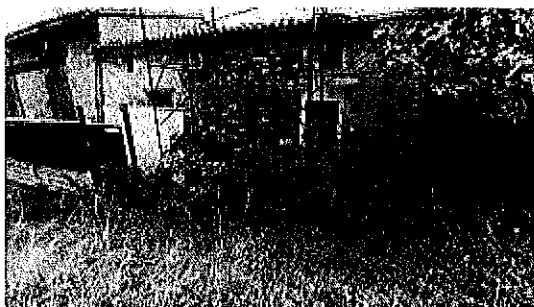
Casa colonica Fg 36 Part 700 sub 1 – trattasi di casa rurale la cui costruzione è risalente presumibilmente a fine '800, disposta su tre piani in elevazione per mq 130 con tettoia laterale, il tutto versa nello stato di rudere. La struttura immobiliare, di antica origine, è edificata con murature di spina portanti in pietra, misto laterizio, priva di fondamenta, i solai sono in legno e versano nello stato di pericolante, in parte crollati.

Le murature perimetrali sono ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita, il tetto è pericolante, in parte crollato.



L'edificio si compone di due stanze per piano, sei stanze in totale, a pianta quadrata di dimensioni 4,00 x 4,00 metri, collegati da una scala centrale in legno stato manutentivo pericolante. La tettoia laterale, anch'essa crollata e nello stato di rudere, misura m. 3,5 x 6 per mq 19, di altezza h. 3,50 in colmo e h. 2,20 in gronda.





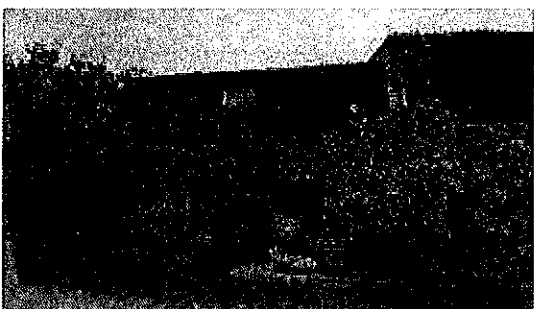
È doveroso segnalare che l'immobile versa nello stato di rudere, inoltre è privo di servizio igienico, privo di tutte le utenze, non presenta gli infissi, la casa è priva di impianto di riscaldamento, priva di collegamenti fognari.

L'altezza interna del locale di piano terra è di h. 2,25; il piano primo misura h. 2,20, il piano secondo in sottotetto misura h 2,20 in colmo e h. 1,25 in gronda.

Deposito Fg 36 Part 700 sub 2 – disposto lateralmente ed in contiguità con la casa colonica, si presenta in parte edificato nel 1957, in parte edificato successivamente.



Il magazzino ad uso deposito si sviluppa in due piani di elevazione, ripartito in tre spazi da murature di spina portanti per complessivi mq 320 commerciali



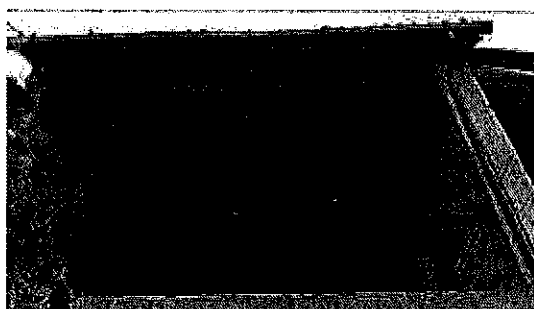
---

Il primo spazio è contiguo alla casa ed è edificato in conci di pietra, solaio e tetto in legno. Il deposito presenta una tamponatura in pietra sul retro, mentre il fronte è aperto. Il tetto e solaio, edificati in strutture in legno vetuste, si presentano pericolanti e in parte crollati con conseguente percolamento di acque meteoriche; le murature si presentano con umidità. L'altezza interna del locale di piano terra è di h. 2,20; il piano primo misura h 3,45 in colmo e h. 2,35 in gronda.



La restante parte del deposito si presenta edificata in tempi recenti, con uso di calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Il solaio è edificato al grezzo, non intonacato. Le murature perimetrali sono ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita, il tetto è costruito in parte tramite travature in legno portanti, con travetti longitudinali, pannelle da sottocoppo sovrastate da coppi.

La restante parte, tetto a falda spiovente sorretto da travature portanti e ondulina di eternit a copertura.



L'intera copertura si presenta in pessimo stato manutentivo con pericolo di crollo. Fa parte della casa e del deposito anche il terreno identificato al NCEU fg 36 part 700 Sub 3, che trova corrispondenza ai terreni NCT fg 36 part 700 di consistenza mq 3.338 su cui passa lo stardello di passaggio per accedere agli altri fondi della proprietà.



La Ctu segnala che dall'accertamento tecnico progettuale del capitolo D.1.6.2 che si richiama integralmente, è emerso che per i due settori di fienile, corrispondenti a circa mq 200, non sono emersi titoli autorizzativi, concessioni edilizie, sanatorie o progetti e risultano pertanto non autorizzati. Non è certa la data di edificazione degli stessi, inoltre non è garantita la possibilità di sanare le due porzioni di deposito. Verificato quanto sopra, la ctu provvederà a stimare il solo valore del terreno, decurtando i costi di demolizione delle porzioni di manufatto non assentito quantificato in €. 9.000,00.

Terreno – NCEU Fg 36 Part 700 sub 3 – Appezamento di terreno censito all'urbano, non irriguo, a forma irregolare allungata e acclive. Si tratta del terreno di pertinenza alla casa colonica, individuato al catasto fabbricati con il sub. 3, e che trova la sua corrispondenza al catasto Terreni NCT fg 36, Part. 700, come Ente Urbano di superficie complessiva di Cons 33 are 38 cent, per totali 3.338,00 metri quadri, corrispondenti a circa "un campo veronese" catastalmente di qualità "Ente Urbano", equiparabile ai terreni di qualità seminativo.

La Ctu segnala che su parte del fondo insiste un contratto di locazione di Fondo Rustico, opponibile al procedimento, per ogni approfondimento si rimanda alla lettura del capitolo D.1.7 Stato di Occupazione del cespite – Opponibilità contratto di locazione

#### D.1.3.3.2 Dimensioni - Casa colonica Terra Tetto – Fg 36, part 700 Subb. 1, 2,3

<b>Subalterno 1 Casa Colonica</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Piano Terra	m <sup>2</sup> 37,72	H. 2,25	m <sup>2</sup> 45,26	1,00	m <sup>2</sup> 45,26
Piano Primo	m <sup>2</sup> 37,72	H. 2,20	m <sup>2</sup> 45,26	1,00	m <sup>2</sup> 45,26
Sottotetto	m <sup>2</sup> 37,72	Hm 1,75	m <sup>2</sup> 45,26	0,75	m <sup>2</sup> 33,95
Tettoia	m <sup>2</sup> 19,20	Hm 2,75	m <sup>2</sup> 19,20	0,25	m <sup>2</sup> 4,80
<b>Subalterno 2 Fienile Deposito</b>					
PT Deposito 1	m <sup>2</sup> 41,40	H. 2,25	m <sup>2</sup> 48,02	1,00	m <sup>2</sup> 48,02
P1 Deposito 1	m <sup>2</sup> 41,40	Hm 2,90	m <sup>2</sup> 48,02	1,00	m <sup>2</sup> 48,02
PT Deposito 2	m <sup>2</sup> 48,76	H. 2,87	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup> 0,00
P1 Deposito 2	m <sup>2</sup> 48,76	Hm 4,30	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup> 0,00
PT Deposito 3	m <sup>2</sup> 49,82	H. 2,73	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup> 0,00
P1 Deposito 3	m <sup>2</sup> 49,82	Hm 3,08	m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup> 0,00
	<b>412,32</b>		<b>251,04</b>		<b>225,32</b>

#### D.1.3.3.3 Tipologia edilizia – la casa colonica Rurale risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





Strutture verticali	muri di spina in sasso misto pietrame e laterizi	Condizioni scarse
Solaio	Edificato con travature in legno e assito soprastante, versa nello stato di pericolante	Pericolante
Copertura	Tipologia a doppia falda costruita con travi portanti in legno, assito superiore trasversale e coppi in cotto a finire	Condizioni pericolante
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	In legno, pericolante	pericolante
Portoni d'ingresso	In legno condizioni vecchie	Condizioni insufficienti
Impianti	Impianto termico, gas, elettrico, idrico – assenti	Non esistente
Pavimenti e rivestimenti	Piano terra pavimento in battuto di terra misto cemento, piani superiori assito di legno pericolante	Condizioni Pericolante
Murature interne	Finite a malta vetusta e logora, con visibili crepe, scatolamenti dovuti a umidità di risalita	pessime
Altri Impianti	L'immobile è privo di servizio igienico, privo di energia elettrica, gas e acqua.	Non esistente

#### D.1.3.3.4 Tipologia edilizia – il Fienile deposito risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Non presenti - Composte da mattoni pieni in laterizio, sasso e pietrame	Mancanti
Strutture verticali	muri di spina, alcuni edificati in sasso, altri in mattoni forati di conglomerato cementizio.	Condizioni sufficienti
Solaio	Primo deposito solaio in travature di legno e assito che versa nello stato di pericolante; secondo e terzo solaio edificato con strutture portanti in calcestruzzo armato e laterizio	Condizioni sufficienti
Copertura	Edificato con travature grezze in legno e soprastante copertura in coppi per due settori, in lastre di fibrocemento per l'ultima parte. Il primo settore la copertura è pericolante	Condizioni scarse
Murature esterne	Intonacato a calce grezza, ammalorate da copiose chiazze di umidità di risalita	Condizioni scarse
Scala	Non presente	Non presente
Impianti	Impianto termico, gas, elettrico, idrico – assenti	Non esistente
Pavimenti e rivestimenti	pavimento in battuto di cemento	Condizioni sufficienti
Murature interne	Finite a malta grezza non tinteggiata con crepe e umidità di risalita	Condizioni sufficienti
Altri Impianti	L'immobile è privo di servizio igienico, privo di energia elettrica, gas e acqua.	Non esistente

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0081694 del 06/05/2019 Planimetria di v.a.i. in Comune di Rovere Veronese Contrada VILLA PARAZZI		rev. 2ND
	Identificativi Catastali: Sezioni: Foglio: 36 Particella: 700 Subalterno: 1	Compilata da: Geom. Fabio Inedita all'albo: Geometri Prov. Verona	
Scheda n. 1	Scala: 1:200		
		PIANO SECONDO SOFFITTA	
		PIANO PRIMO	
		PIANO TERRA	
Prima planimetria in poi Dist. 06/09/2023 - n. 151731 - Rch. Edizione: GLNPR267068781V foglio scheda: 1 - Formati di acquisizione: A4(210x297) - Formati stampa richiesti: A4(210x297)			

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

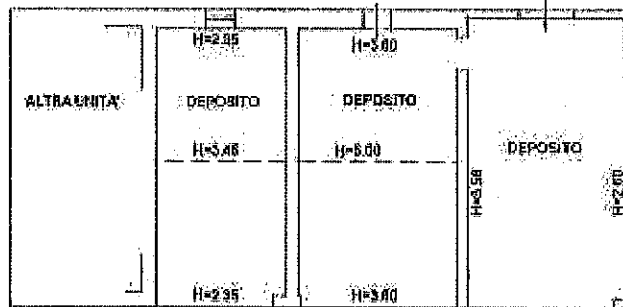
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

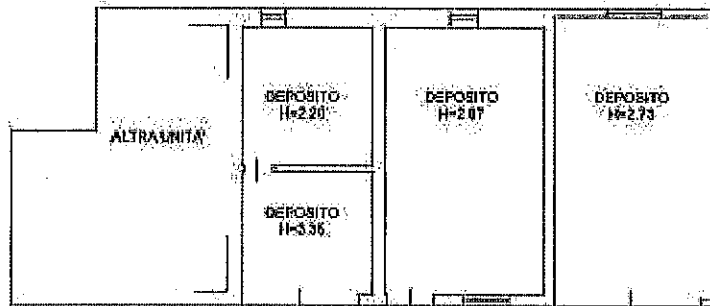
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Verona	DIASIASARIZIA PROTASSIB n. VR0081698acc1 06/09/2023 Via di via U.I.U. in Comune di Rovere Veronese Contrada Villa Ferrari	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 36 Particella: 700 Subalterno: 2	Compilata da: Censor Fabio Inedito all'albo: Geometri Prov. Verona N. 02160
Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Atto: 06/09/2023 - n. 131723 - Richiedente: GILNPR267H6RL781V

Atto: 06/09/2023 - n. 131723 - Richiedente: GILNPR267H6RL781V

Atto: 06/09/2023 - n. 131723 - Richiedente: GILNPR267H6RL781V

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

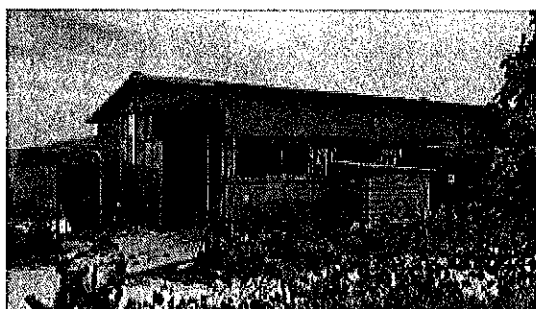
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



#### D.1.3.4.1 Capannoni Avicoli Fg 36 Part. 538

La particella 538 del catasto fabbricati è priva di subalterni, ma è costituita da due capannoni avicoli ben distinti.

Primo Capannone Fg 36 Part. 538: Posizionato a monte rispetto il secondo blocco, trattasi di capannone avicolo impiegato dagli esecutati per l'allevamento di tacchini. Risulta Edificato nel 1969 ed è composto da un grande ambiente di 960 mq circa, oltre alcuni spazi adibiti a deposito attrezzi posti in testa al capannone, oltre a sottostante vano di deposito attrezzature agricole di mq. 300 circa.



La struttura, costruita nel 1969 per effetto di concessioni edilizi, si tratta di una capannone edificato con basamento in calcestruzzo armato, con pareti di tamponamento in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intercalati da una apertura continua tipo finestre a anastro inizialmente chiuse da pannelli in materiale plastico in parte frantumati.



La parte di edificio ad uso deposito attrezzature agricole, si compone di piano terra e una parte in piano interrato, direttamente accessibile con mezzi agricoli perche, sfruttando l'acclività del terreno, è dislocato in una quota inferiore.

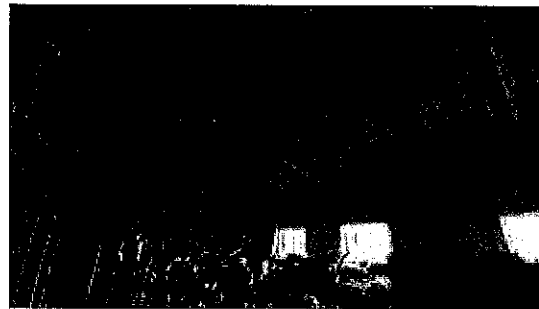
Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

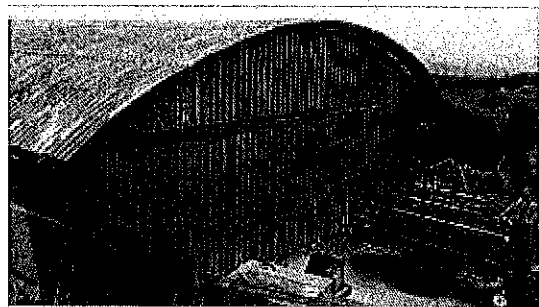
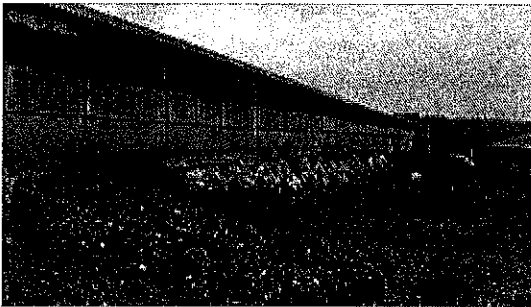
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





La struttura è edificata in mattoni di conglomerato cementizio lasciati al grezzo e non intonacati, il solaio è edificato con travetti tralicciati in calcestruzzo armato e laterizi non intonacati, la copertura della zona deposito in parte è costruita con travi in ferro che sorreggono i pannelli di fibrocemento e amianto, una parte è costruita con travature semplici di legno che sorreggono l'ondulina di eternit.

La copertura del capannone avicolo è a volta di botte ed è sorretta da strutture in travi in ferro tralicciate a campata unica, con sovrastante travetto longitudinale che sorregge la copertura composta da pannelli in poliuretano espanso ed eternit.



Internamente la pavimentazione è composta da battuto di cemento, le aperture laterali, inizialmente tamponate con pannelli in materiale plastico, oggi si presentano frantumate o assenti. Ad ognuno dei margini lunghi del capannone, sono dislocati due portoni semplici costruiti in materiale metallico, con apertura a scorrere laterale.

Altezze: il deposito del piano interrato misura h. 2,63, il deposito di piano terra presenta altezze variabili da h. 3,60 a h. 5,50; il capannone avicolo misura h. 5,00 in colmo, e h. 3,50 in gronda.

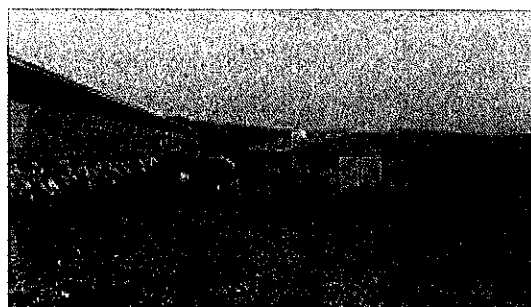
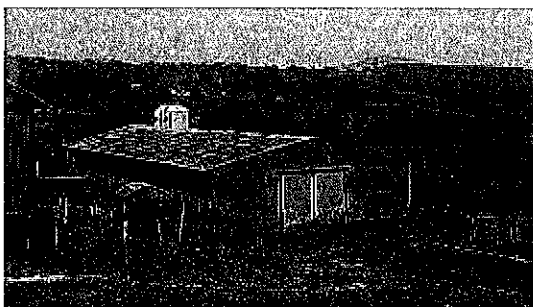
Si segnala: il capannone avicolo e depositi, sono gravati dalla presenza di lastre in fibrocemento e amianto, meglio conosciuto come Eternit, lo stesso deve essere smaltito a



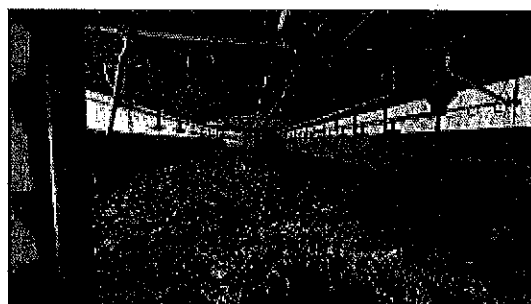
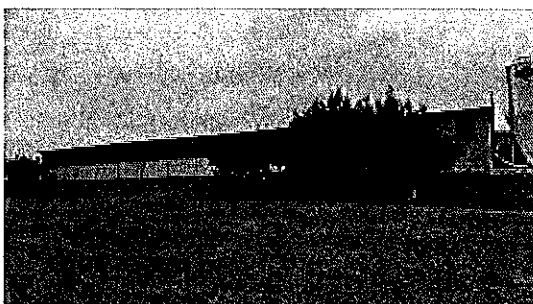
cura e spese dell'assegnatario presso le discariche autorizzate, la Ctu tiene conto dei costi di smaltimento in fase di valutazione del cespite.

Secondo Capannone Fg 36 Part 538: Posizionato a valle rispetto il primo blocco, anch'esso risulta essere un capannone avicolo impiegato dagli esecutati per l'allevamento di tacchini. Completato nel 1972, si compone di una struttura rettangolare di dimensioni mq. 570 commerciali, con alcuni spazi in testa al capannone adibiti a zona disinfezione.

Il capannone è edificato con basamento in calcestruzzo, con pareti sottili di tamponamento in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intercalati da una apertura continua tipo finestre a anastro prive di infissi



Ai margini dell'edificio sono dislocati due portoni ad apertura manuale a scorrere laterale, costruiti con materiali semplici di ferro e pannelli di tamponamento; la pavimentazione è composta da battuto di cemento.



La copertura del capannone avicolo è composto da un tetto a due falde sorretto da strutture di travature in ferro reticolari a doppia campata, con sovrastante travetto longitudinale che sorregge la copertura composta da pannelli in eternit.

Altezze: il capannone avicolo misura h. 5,10 in colmo, e h. 3,80 in gronda.



Si segnala: il capannone avicolo e gravato dalla presenza di lastre in fibrocemento e amianto, detto Eternit che deve essere smaltito presso le discariche autorizzate a cura e spese dell'assegnatario; la Ctu tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespite.

#### D.1.3.4.2 Dimensioni - Capannoni Avicoli – Fg 36, part 538

<b>I° Capannone Avicolo</b>		Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Piano Interrato	m <sup>2</sup>	104,50	H. 2,63	m <sup>2</sup>	108,68	1,00	m <sup>2</sup>	108,68	
Deposito	m <sup>2</sup>	207,88	Hm 4,50	m <sup>2</sup>	216,20	1,00	m <sup>2</sup>	216,20	
Capannone Avicolo	m <sup>2</sup>	926,25	Hm 4,25	m <sup>2</sup>	963,30	1,00	m <sup>2</sup>	963,30	
<b>II° Capannone Avicolo</b>									
Area disinfezione	m <sup>2</sup>	42,00	Hm. 4,45	m <sup>2</sup>	43,68	1,00	m <sup>2</sup>	43,68	
Capannone Avicolo	m <sup>2</sup>	510,00	Hm. 4,45	m <sup>2</sup>	530,40	1,00	m <sup>2</sup>	530,40	
		<b>1790,63</b>			<b>1862,26</b>			<b>1862,26</b>	

#### D.1.3.4.3 Tipologia edilizia – I° Capannone Avicolo risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Fondazione in calcestruzzo armato, del tipo continuo ancorato su basamento roccioso	Sufficiente
Strutture verticali	Strutture portanti in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, misti a pilastri in ferro che sorreggono le campate ad arco in travature di ferro reticolari leggere.	Condizioni sufficienti
Copertura	Tipologia a volta a botte sorretta da travi reticolari in ferro ad arco e pannellatura in ondulina di eternit. Confermo la necessità di eseguire lo smaltimento delle lastre in fibrocemento contenenti amianto, la ctu tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespite.	Condizioni insufficienti Eternit da smaltire
Murature esterne	Murature di tamponamento perimetrali composte da struttura di mattoni forati in conglomerato cementizio, di poco spessore intonacato, intercalati dai pilastri in ferro che sorreggono la copertura.	Condizioni scarse
Finestre	In tipologia "a nastro", si tratta di fonometrie continue, poste nella parte alta del capannone, chiuse con pannelli semi trasparenti in materiale plastico, non apribili, vetusti, molti si presentano frantumati.	Condizioni scarse
Portoni d'ingresso	L'immobile è dotato di due portoni di accesso carraio, dislocati in testa e coda al capannone. Si tratta di due portoni costruiti in materiale metallico, semplice e apribili manualmente a scorrere. Il capannone dispone anche di portoni interni, medesimi in qualità e tipologia agli esterni	Condizioni scarse

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Impianto Elettrico	Impianto elettrico minimale nei locali di servizio, composto da punti luce e una presa non a norma. Interno al capannone, impianto elettrico industriale atto alla movimentazione dei presidi di alimentazione dei tacchini, per l'illuminazione, per la movimentazione ed il riciclo dell'aria	Impianto privo di certificazione
Impianti acqua	Presente per il solo scopo di abbeveramento animali	Sufficiente
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di cemento	Sufficiente

#### D.1.3.4.4 Tipologia edilizia – II° Capannone Avicolo risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Fondazione in calcestruzzo armato, del tipo continuo appoggiato su basamento roccioso	Sufficiente
Strutture verticali	Strutture portanti in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, misti a pilastri in ferro che sorreggono le campate in travature di ferro reticolari, composte da strutture leggere inclinate a doppia pendenza	Condizioni sufficienti
Copertura	Tipologia a tetto in due falde sorretto da capriate di travi reticolari in ferro e pannellatura in ondulina di eternit. Confermo la necessità di eseguire lo smaltimento delle lastre in fibrocemento contenenti amianto, la cui tiene conto dei costi in fase di valutazione del cespite.	Condizioni insufficienti Eternit da smaltire
Murature esterne	Murature di tamponamento perimetrali composte da struttura di mattoni forati in conglomerato cementizio, di poco spessore intonacato, intercalati dai pilastri in ferro che sorreggono la copertura.	Condizioni scarse
Finestre	In tipologia "a nastro", si tratta di fonometrie continue, poste nella parte alta del capannone, chiuse con pannelli semi trasparenti in materiale plastico, non apribili, vetusti, molti si presentano frantumati.	Condizioni scarse
Portoni d'ingresso	L'immobile è dotato di due portoni di accesso carraio, dislocati in testa e coda al capannone. Si tratta di due portoni costruiti in materiale metallico, semplice e apribili manualmente a scorrere. Il capannone dispone anche di portoni interni, con apertura a doppio portone a battente, medesimi in qualità agli esterni.	Condizioni sufficienti
Impianto Elettrico	Impianto elettrico minimale nei locali di servizio, composto da punti luce e una presa non a norma. Interno al capannone, impianto elettrico industriale atto alla movimentazione dei presidi di alimentazione dei tacchini, per l'illuminazione, per la movimentazione ed il riciclo dell'aria	Impianto privo di certificazione
Impianti acqua	Presente con impianto industriale per il solo scopo di abbeveramento animali	Sufficiente
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di cemento	Sufficiente

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona

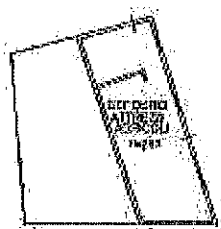




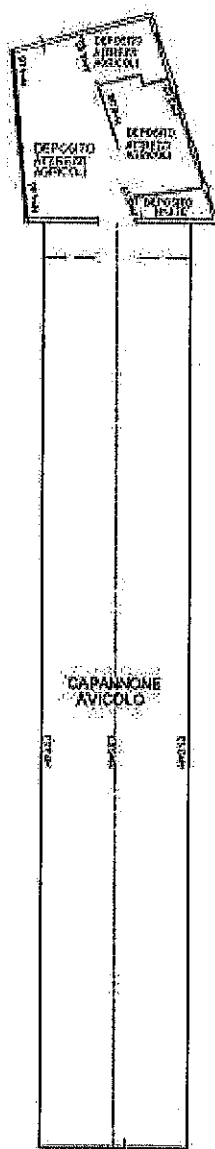
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

eda n. 2      Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0352847</b> del <b>19/11/2012</b>	
Planimetria di <b>M.I.M. in Comune di Roverè Veronese</b>	
Contrada <b>Villa Ferrari</b> civ. <b></b>	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	<b>Reppelle Alfredo</b>
Foglio: <b>36</b>	Inscritto all'albo:
Particella: <b>538</b>	<b>Geometri</b>
Subalterno:	Prov. <b>Verona</b> N. <b>528</b>



**PIANTA PIANO INTERRATO**



**PIANTA PIANO TERRA**



Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



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

Dichiarazione protocollo n. <b>VR0342647</b> del <b>10/11/2012</b> Frazionata di n. i. n. in Comune di <b>Bovero</b> Verona Contrada <b>Villa Ferrati</b> div.	
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: <b>35</b> Particella: <b>511</b> Subalterna:	Compilata da: <b>Reppie Alfredo</b> Iscritta all'albo: <b>Geometri</b> Prov. Verona. <b>N. 828</b>

foglio n. 3      Scala 1:500



**PIANTA PIANO TERRA**



Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante  
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona

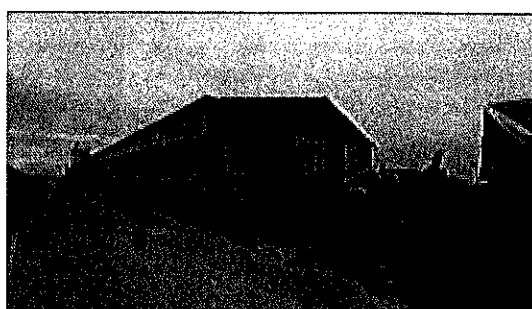
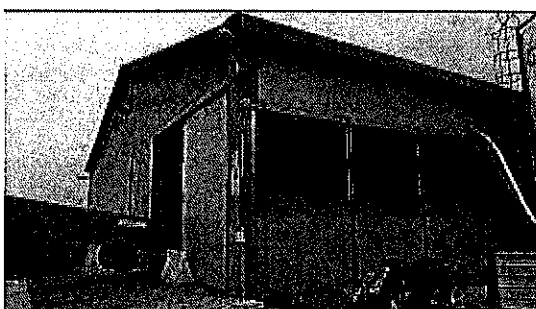


#### D.1.3.5.1 Capannone Avicolo Fg 36, Part 539, Sub 2

La particella 538 Sub 2 del catasto fabbricati, è nascente dalla soppressione del precedente sub 1, corrisponde ad un capannone impiegato dagli esecutati per l'allevamento avicolo.



Il capannone risulta edificato nel 1990 per effetto di giusti titoli edilizi ed è composto da una struttura edilizia prefabbricata di forma rettangolare, di dimensioni 1600 mq commerciali circa. Si compone internamente di un primo ambiente tipo filtro ad uso deposito di circa mq. 170, a seguire il grande ambiente di allevamento avicoli, oltre alcuni spazi adibiti a deposito attrezzi e macchinari agricoli posti al piano interrato, in parte fuori terra perché sfrutta l'acclività del terreno.

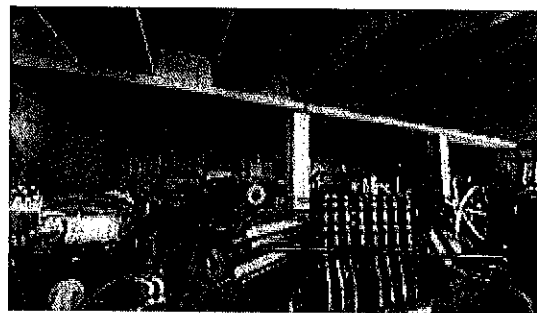


Il magazzino è utilizzato come deposito attrezzature agricole, di dimensione mq. 380 circa, è dislocato al piano interrato ma è direttamente accessibile con mezzi agricoli poiché è stata sfruttata l'acclività del terreno pertanto risulta in parte fuori terra, con un prospetto in affaccio sulla valle ove sono state edificate le aperture di finestre per l'aerazione dei locali.

Si tratta di un capannone edificato con buoni standard edilizi in prefabbricato di calcestruzzo armato. E' edificato con basamento in calcestruzzo armato, tetto a doppia falda costruito con capriate in cemento armato precompresso e prefabbricato che sorreggono lastre di travi continue di tamponamento in cemento armato prefabbricato. Le pareti di tamponamento in



pannelli sottili prefabbricati in calcestruzzo, intercalati da una apertura continua tipo finestre a anastro, chiusi da infissi non apribili costruiti da materiale plastico opaco.



Il solaio fra piano terra e primo interrato è edificato con murature in cemento armato gettato in casseri di legno, fino all'imposta del primo solaio, sorretto da colonne portanti in CLS armato, con travi rovesce in cemento armato posate in due campate.

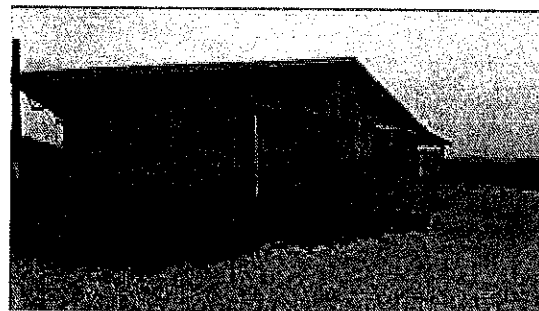
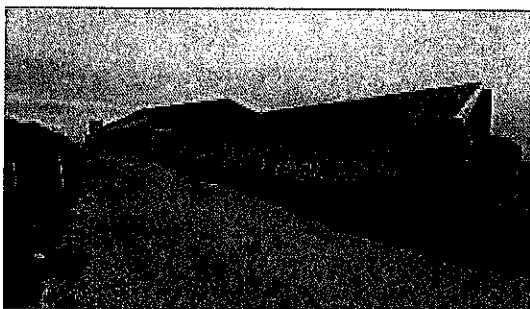
Ai margini dell'edificio sono dislocati due portoni carrabili edificati in pannellatura tipo coibentante e alluminio, apribili a scorrere.

La ctu segnala che, diversamente da quanto riportato sui titoli abilitativi progettuali, all'interno del capannone non è stato edificato il servizio igienico.

Altezze: il deposito del piano interrato misura h. 4,80, il Capannone avicolo situato al piano terra presenta altezze in colmo h. 7,20, in gronda h. 5,50.

#### **D.1.3.5.1 Stalla Bovini Fg 36, Part 539, Sub 2**

Oltrepassato il capannone avicolo, è edificata una stalla per allevamento e ricovero bovini, costruita sfruttando la precedente vasca detta concimaia, struttura in cemento armato assentita e accatastata come concimaia.



Misura in dimensioni m 15 x 20 per mq. 300 circa. Si tratta di una struttura edificata con basamento in calcestruzzo armato gettato in casseri fino all'altezza di circa h 1,90. Alcuni pilastri edificati in cemento sorreggono la struttura di travetti reticolari leggeri con soprastante pannellatura in materiale coibentante misto materiale metallico che fungono da tetto a due falde spioventi. Le pareti laterali di tamponamento, sono composte da medesimi pannelli in lamiera metallica grecata. Internamente lo spazio è ripartito in spazi di separazione aperti, adeguati al ricovero del bestiame. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

Altezza interna misurata in colmo h. 6,90, altezza in gronda h. 3,75.

La ctu segnala che la concimaia è assentita, mentre per l'edificazione della stalla, agli atti del Comune è stato depositato un Permesso di Costruire in Sanatoria Edilizia, Pratica n. [REDACTED] 18082021-1541 a nome di [REDACTED] in data 26 novembre 2021, con dichiarazione di ultimazione delle opere in data 01/01/2019. Detta Sanatoria risulta non assentita per mancanza di integrazione documenti e per non aver versato il costo di costruzione e sanzione amministrativa. Tuttavia è possibile presentare nuovo permesso di costruire in sanatoria versando l'omessa sanzione amministrativa. la ctu ne considera i costi, quantificati nel capitolo "sanabilità, documenti e costi".

#### D.1.3.5.2 Dimensioni - Capannone Avicolo e stalla – Fg 36, part 539 sub 2

	Mq. Calpestio		altezza	Mq. Commerciali		coeff.	valore equivalente	
Piano Interrato	m <sup>2</sup>	368,32	H. 4,65	m <sup>2</sup>	383,05	1,00	m <sup>2</sup>	383,05
Deposito	m <sup>2</sup>	164,00	Hm 6,10	m <sup>2</sup>	170,56	1,00	m <sup>2</sup>	170,56
Capannone Avicolo	m <sup>2</sup>	1024,00	Hm 6,10	m <sup>2</sup>	1064,96	1,00	m <sup>2</sup>	1064,96
<b>Stalla Bovini</b>								
Area stalla	m <sup>2</sup>	301,00	Hm. 5,30	m <sup>2</sup>	313,04	1,00	m <sup>2</sup>	313,04
		<b>1857,32</b>			<b>1931,61</b>			<b>1931,61</b>

#### D.1.3.5.3 Tipologia edilizia – Capannone Avicolo risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni	Fondazione in calcestruzzo armato fino all'imposta del primo solaio, edificato in cemento armato gettato in casseri di legno.	Ottime
Strutture verticali	Strutture portanti in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, con intercalati murature perimetrali anch'esse in Calcestruzzo prefabbricato.	Condizioni ottime

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Copertura	Tipologia a doppia falda, costruito con capriate di travature portanti in calcestruzzo armato prefabbricato del tipo precompresso che sorreggono lastre di travi continue di tamponamento in cemento armato prefabbricato.	Condizioni ottime
Murature esterne	Murature di tamponamento perimetrali composte da struttura sottili di cemento armato prefabbricato.	Condizioni ottime
Finestre	In tipologia "a nastro", si tratta di fonometrie continue, poste nella parte alta del capannone, in parte chiuse con pannelli plastici non apribili, prive di infissi	Condizioni buone
Portoni d'ingresso	L'immobile è dotato di due portoni di accesso carraio, dislocati in testa e coda al capannone. Si tratta di due portoni di recente costruzione, in pannelli di materiale coibentante rivestito di materiale metallico, apribili manualmente a scorrere. Il capannone dispone anche di portoni interni, medesimi in qualità e tipologia agli esterni	Condizioni ottime
Impianto Elettrico	Impianto elettrico costruito nel 2016, del tipo industriale da capannoni, con quadro elettrico, prese e punti luce, nonché la parte Interna al capannone, impianto elettrico industriale atto alla movimentazione dei presidi di alimentazione dei tacchini, per l'illuminazione, per la movimentazione ed il riciclo dell'aria	Condizioni buone
Impianti acqua	Presente per il solo scopo di abbeveramento animali	Condizioni ottime
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di cemento	Condizioni ottime

#### D.1.3.5.4 Tipologia edilizia – Stalla per ricovero Bovini risulta così edificato

Tipo / genere	composizione	Stato – condizione
Fondazioni e Strutture verticali	Fondazione in calcestruzzo armato fino all'altezza di h 1,90 circa; Strutture portanti composte da colonne in calcestruzzo armato,	Buone
Copertura	Tipologia a doppia falda, costruito con travetti leggeri in materiale metallico che sorreggono delle pannellature in lamiera	Condizioni ottime
Murature esterne	Murature di tamponamento perimetrali composte da struttura sottili di lamiera metallica	
Portoni d'ingresso	L'immobile è dotato di un portone di accesso carraio costruito in lamiera grecata con apertura a scorrere.	Condizioni buone
Impianto Elettrico	Assente	
Impianti acqua	Assente	
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di terra e cemento	Condizioni sufficiente

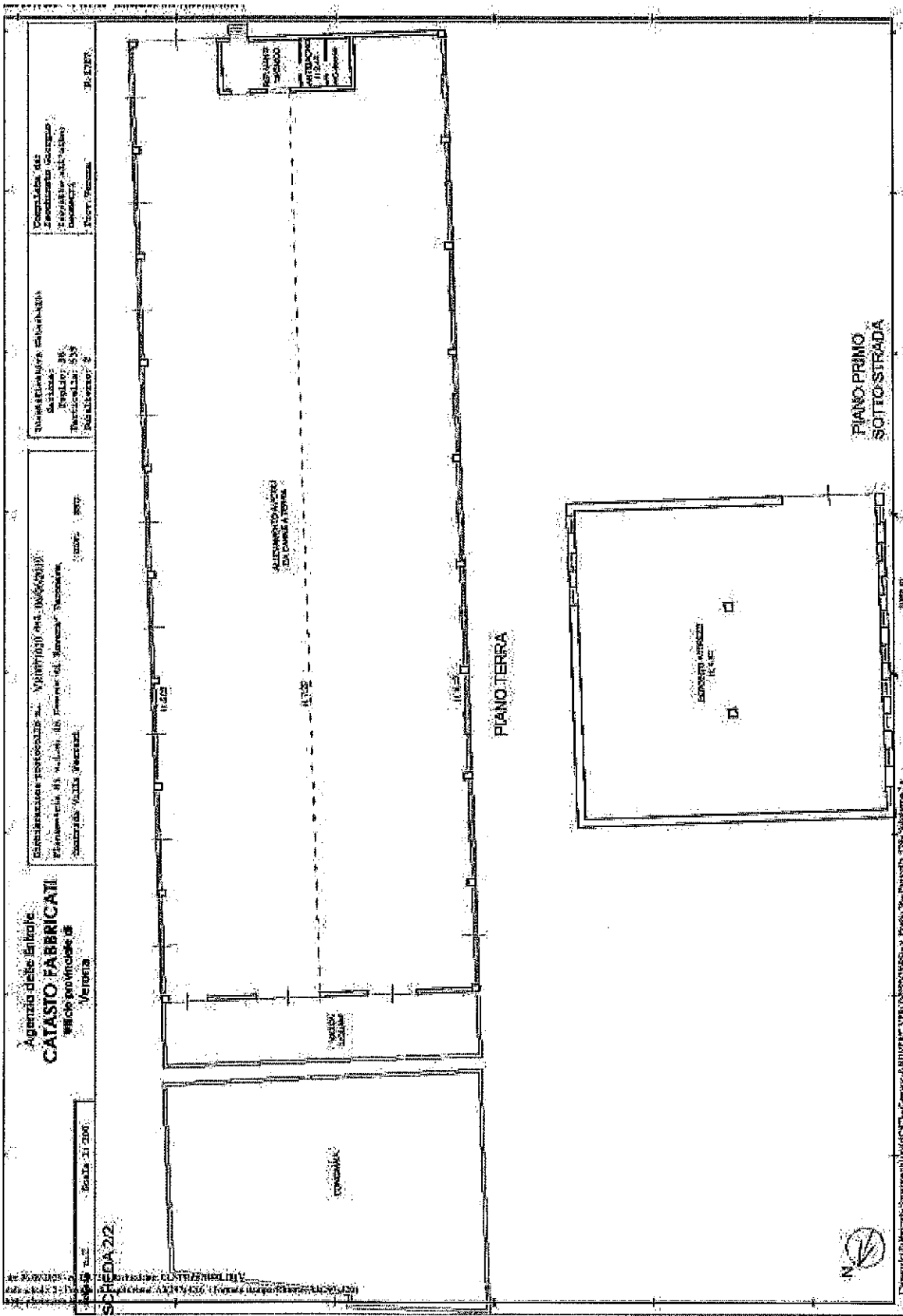
Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

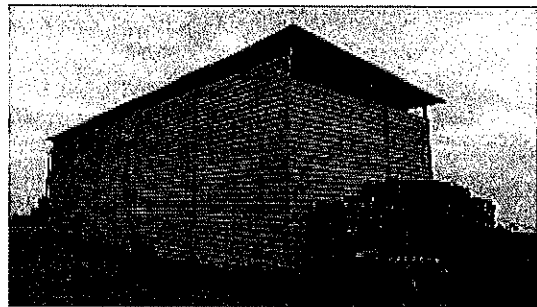
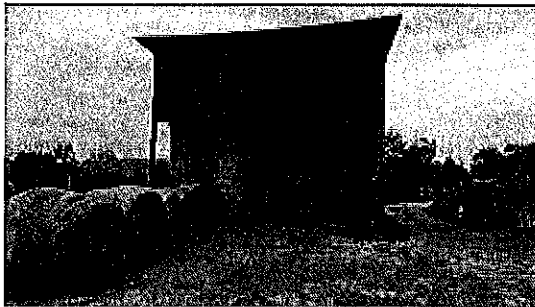
Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

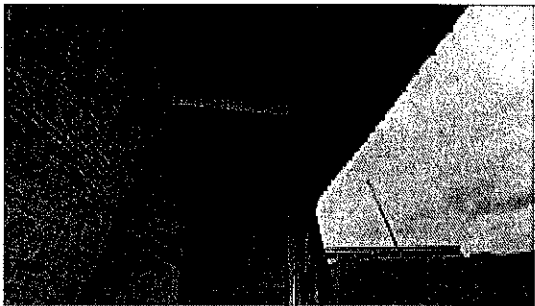
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



### D.1.3.6.1 Deposito - Fienile NCT Fg 36 Part 22



Si tratta di un deposito di fieno costruito con pali in legno, assemblato in loco ed ancorato con viti. La copertura e le pareti sono composte da lastre di ondulina in materiale metallico leggero, anch'esse fissate con uso di viti. La pavimentazione è in battuto di terra, la struttura è composta da unico vano non tramezzato, inoltre non è dotata di alcuna utenza.



Riguardo la costruzione del fienile, la ctu conferma che agli atti dell'ufficio di edilizia privata del Comune di Roverè, non sono stati reperiti atti progettuali legittimanti la costruzione della struttura di ricovero fieno che risulta pertanto illecito e deve essere demolito. Da sottolineare oltretutto, che la struttura non risulta censita al catasto fabbricati ed è quindi priva di planimetria catastale.

Il manufatto illecito deve essere alienato a cura e spese dell'assegnatario, la ctu ne ammette i costi di demolizione.

Preso atto di quanto emerso, non procedo alla descrizione ed alla stima del fienile, ma procedo alla sola descrizione e stima del terreno su cui sorge il bene, decurtando il costo di smontaggio dei materiali.



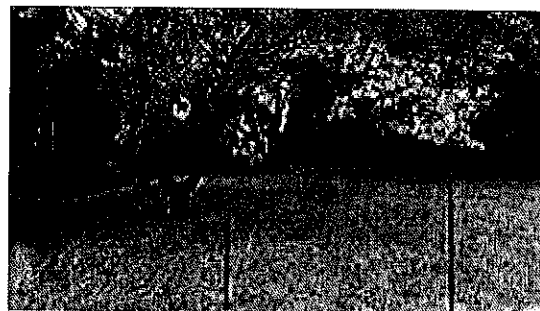


### D.1.3.7.1 Terreni – Fondo agricolo

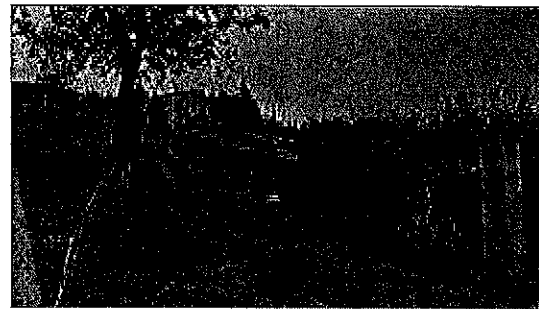
Al Lotto unico compete anche un fondo agricolo composto da n 14 mappali fra essi contigui, di seguito elencati:

- NCT Fg 36; Part. 530; Sub. -; Qual. Cls Ente Urbano; cons 01 are 58 cent
- NCT Fg 36; Part. 186; Qual. Incolto Produttivo; Cls 2; cons 04 are 94 cent
- NCT Fg 36; Part. 497; Qual Relitto Stradale; Cl - ; cons 02 are 16 cent
- NCT Fg 36; Part. 534; Qual - ; Cl Unica ; cons 05 are 30 cent
- NCT Fg 36; Part. 536; Qual - ; Cl Unica ; cons 03 are 10 cent
- NCT Fg 36; Part. 541; Qual - ; Cl Unica ; cons 04 are 31 cent
- NCT Fg 36; Part. 371; Qual. Incolto Sterile; cons 04 are 33 cent;
  
- NCT Fg 36; Part. 531; Qual. Cls Ente Urbano; cons 07 are 86 cent
- NCT Fg 36; Part. 538; Qual. Cls Ente Urbano; cons 78 are 38 cent
- NCT Fg 36; Part. 539; Qual. Cls Ente Urbano; cons 46 are 57 cent
- NCT Fg 36; Part. 700; Qual. Cls Ente Urbano; cons 33 are 38 cent
- NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; cons 02 ettari 09 are 83 cent
  
- NCT Fg 36; Part. 22; Qual. Castagno Frutto; Cls 2 ; cons 79 are 49 cent
- NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent

**D.1.3.7.2 Piazzale e giardino:** I Terreni individuati al NCT fg 36, Partt. 530, 186, 497, 534, 536, 541 e 371, corrispondono al terreno di sedime su cui sorge il villino terra tetto, il piazzale o corte dislocato frontalmente alla casa, il terreno adiacente ad uso giardino di casa, la strada privata di accesso carraio alla corte, nonché l'antica capezzagna di accesso alla corte.



Trattasi di fondo al servizio della casa e dei beni agricoli posto su altri terreni. Si compone di sette mappali tra essi catastalmente contigui a formare un appezzamento di terreno a forma irregolare, caratterizzato da basse acclività, fatto eccezione della capezzagna che si presenta erta. I mappali sono utilizzati: la part 530, sedime della casa; part 497, parte 186, parte 541 ad uso piazzale fronte casa; parte 541, parte 186, part. 534 e 536, ad uso di giardino di casa piantumato con alberi ad alto fusto. In ultima la part 371, ad uso antica capezzagna che collega via San Rocco con la corte ed il piazzale, è disposta lateralmente al fondo principale e si presenta piuttosto ripida e non asfaltata. E' tutt'oggi percorribile a piedi o con mezzi agricoli.



I sopraelencati terreni misurano di superficie complessiva are 25 cent 72 per complessivi 2.572 metri quadri, di qualità catastale, ente urbano per la part 530, alcuni terreni sono definiti incolto improduttivo, altri in qualità Unica "U", ovvero terreni caratterizzati dall'aver una produttività pressoché nulla, mentre la capezzagna di cui Part 371, risulta terreno incolto sterile.

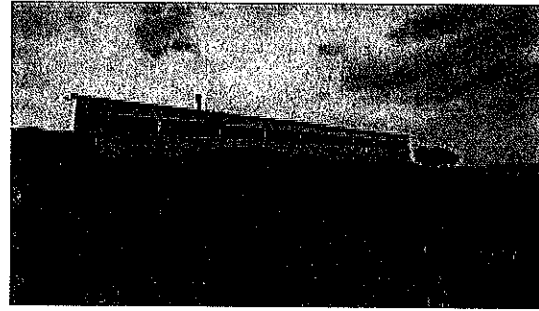
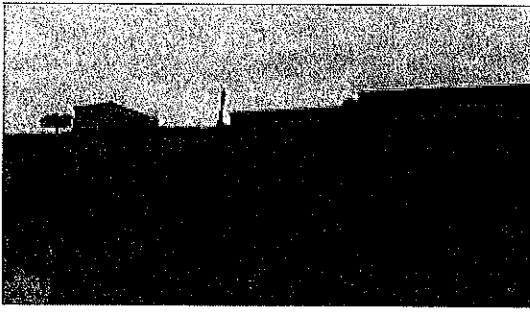
Le sopra elencate particelle, sono situate in zona agricola, oggetto di allevamenti zootecnici e assoggettate a vincolo paesaggistico.

La Ctu segnala che su parte del fondo insiste un contratto di locazione di Fondo Rustico, opponibile al procedimento, per ogni approfondimento si rimanda alla lettura del capitolo D.1.7 Stato di Occupazione del cespite – Opponibilità contratto di locazione

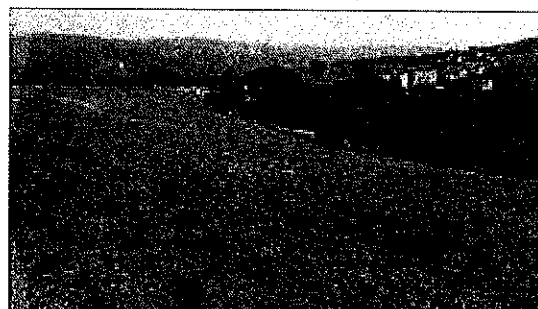
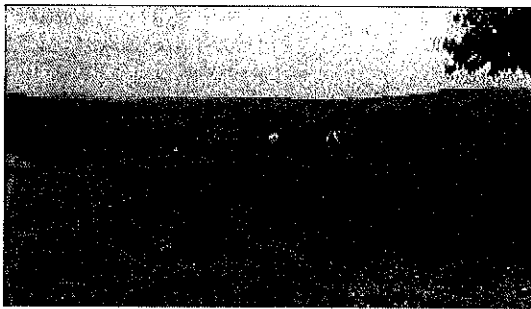
#### **D.1.3.7.3 Capannoni Avicoli e terreno:**

I Terreni individuati al NCT fg 36, Partt. 531, 538, 539 e 700, corrispondono al sedime su cui sorgono i capannoni avicoli e la casa colonica, oltre al terreno di pertinenza ai singoli stabili e trovano la loro corrispondenza al catasto urbano. Il terreno individuato al NCT fg 36, Part. 758 (ex 537 fg 36), corrisponde fondo agricolo ad uso pascolo per il bestiame.





Trattasi di fondo agricolo composto da cinque mappali tra essi catastalmente contigui a formare un fondo montano di terreno a forma irregolare, caratterizzato da una moderata attività ed un'ottima esposizione sul versante a sud.



I sopraelencati terreni misurano di superficie complessiva Ha 03 are 76 cent 02 per complessivi 37.602 metri quadri, di qualità catastale, ente urbano per le Partt. 531, 538, 539, e part 700 del fg , mentre il maggiore fondo identificato ai terreni fg 36, part. 758, di Ha 02 are 09 cent 83, pari a mq 20.983, rientra nella qualità di seminativo in classe 3, è utilizzata dagli esecutari per la conduzione dell'attività zootecnica di allevamento di bovini allo stato semibrado.

Il fondo è interamente recintato con palificazione semplice e fili elettrificati a bassa intensità che erogano una scossa leggera, ai fini di impedire la fuoriuscita dei bovini dal recinto.

La ctu segnala che sui mappali 531, 538, 539 758 del fg 36, insiste un vincolo d'uso trascritto in cui l'allora avo, ai fini di costruire i capannoni zootecnici, costituiva sul fondo un vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Roverè.

Come evidenziato nel capitolo D.1.4. Situazione Urbanistica che si richiama integralmente, le sopra elencate particelle, sono situate in zona agricola, oggetto di allevamenti zootecnici e assoggettate a vincolo paesaggistico, oltre che a vincolo di destinazione d'uso.

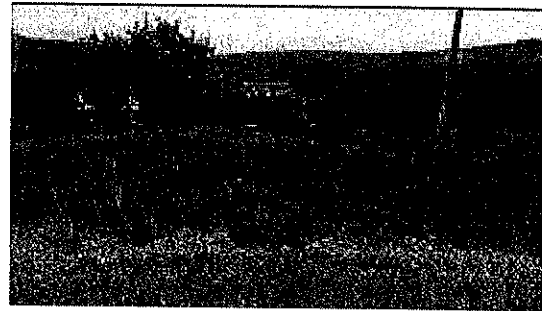
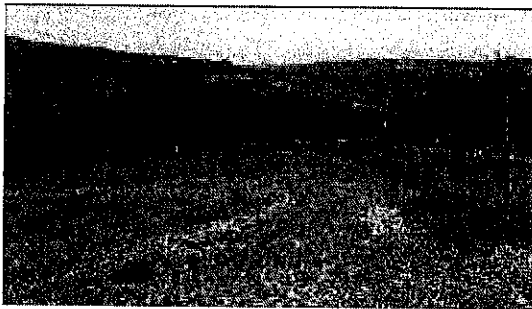


---

Sul fondo insiste un contratto di locazione di Fondo Rustico, opponibile al procedimento, per ogni approfondimento si rimanda alla lettura del capitolo D.1.7 Stato di Occupazione del cespite – Opponibilità contratto di locazione

#### **D.1.3.7.4 Terreno agricolo Fg 37 Part. 70**

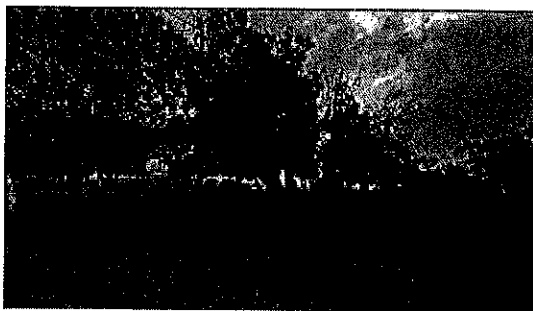
Trattasi di una porzione di terreno distaccato rispetto il fondo, situato oltre la strada che porta alla contrada [REDACTED] sul versante sud del monte, caratterizzato da leggera acclività.



La Patr. 70 del fg 37, risulta di superficie 08 are 87 cent, corrispondenti a 887 mq. di qualità catastale Prato. E' impiegata dagli esecutati ai fini della produzione di fieno per bestiame. La particella è recintata con palificazione semplice in legno e fili elettrificati a bassa intensità. La particella è di facile accesso, e non si presenta interclusa.

#### **D.1.3.7.5 Castagneto da produzione fg 36 part 22**

Appezamento di terreno a forma irregolare, dislocato nella parte media del monte leggermente acclive, con ottima esposizione verso sud-ovest, di superficie complessiva 79 are 49 cent, corrispondenti a 7.949 mq e di qualità catastale Castagneto.



---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

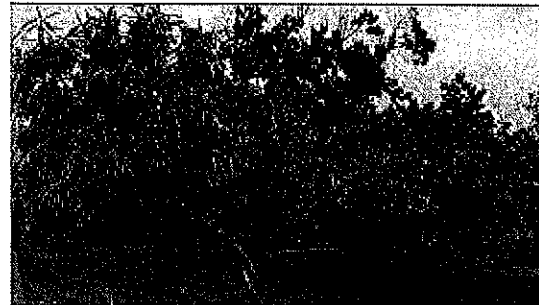
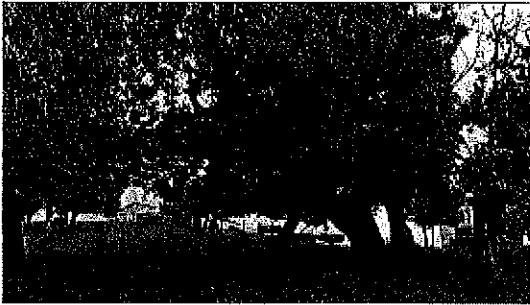
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

Attualmente il terreno è adibito ad attività silvo-colturale con un impianto di castagni produttivi.

Si tratta di una impianto di castanicoltura con castagno europeo composto da una dozzina di alberi storici, alcuni di grandi dimensioni, altri di recente crescita, tutti lasciati con potature minime, alcune piante presentano tronchi di grande circonferenza, chioma espansa e alta una decina di metri.



I castagni sono allo stato brado, non vi è un sesto d'impianto ma risultano impiantati sparsi nel terreno. Gli esecutati coltivatori, non hanno saputo darmi informazioni in merito allo stato di salute del castagneto; Inoltre non hanno saputo indicarmi una stima di produzione annua di castagne. La Ctu invita l'offerente a svolgere il sopralluogo per visionare i beni.

Le sopra elencate particelle, sono situate in zona agricola, oggetto di allevamenti zootecnici e assoggettate a vincolo paesaggistico.

La Ctu segnala che sul fondo insiste un contratto di locazione di Fondo Rustico, opponibile al procedimento, per ogni approfondimento si rimanda alla lettura del capitolo D.1.7 Stato di Occupazione del cespite – Opponibilità contratto di locazione

#### **D.1.3.8 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Il lotto unico si compone di numerosi cespiti, corrispondenti ad un esteso fondo agricolo su cui insistono tre capannoni avicoli, una stalla, una casa colonica risalente ai primi del '800 con fienile, nonché un villino agreste del tipo terra tetto edificato nel 1975. Alcuni beni censiti ai fabbricati, sono dotati di beni comuni non censibili, tuttavia risultano anch'essi colpiti da pignoramento e parte del lotto unico in quanto in proprietà a ciascun soggetto pignorato nella quota di 500/1000, unitamente per l'intera piena proprietà.

I beni comuni non censiti sono individuati nell'atto di pignoramento.



#### **D.1.3.9 Individuazione degli accessi ai beni immobili.**

Dalla strada principale che collega Verona con Roverè Veronese, poco prima di giungere alla frazione di San Rocco di Piegara, sulla sinistra diparte una strada asfaltata secondaria che immette nella località detta contrada [REDACTED]. Si entra in una corte privata, oggetto di pignoramento, ove affaccia il villino terra tetto e, a seguire, prosegue una capezzagna che porta ai capannoni e ai fondi. L'accesso principale in contrada [REDACTED] è in proprietà agli esecutati ed oggetto di pignoramento, segue poi il fondo pignorato intercluso. E' possibile accedere alla casa tramite un sentiero storico percorribile solo a piedi, con mezzi agricoli o animali, individuato nel fg 36 part. 371, anch'esso pignorato.

Per il solo bene fg 37, part. 70, mq. 887. Dalla strada principale che collega Verona con Roverè Veronese, circa un chilometro prima di giungere alla frazione di San Rocco di Piegara, sulla sinistra diparte una strada vicinale che porta verso contrada Monte di Sopra, prima di giungere a [REDACTED], nei pressi del bordo stradale, è dislocato il piccolo pezzo di terra.

#### **D.1.4 Situazione Urbanistica - Descrizione Urbanistica**

I terreni di cui al presente lotto, sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 43/2023, rilasciato dal Comune di Roverè Veronese come segue:

Foglio 36, particelle n. 22, 186, 497, 530, 531, 534, 536, 539, 541, 700 e 758

ricadono in zona E – Territorio Agricolo

Foglio 36, particelle n. 538

ricade in zona E – Territorio Agricolo con allevamenti zootecnici intensivi.

Foglio 37, particelle n. 70

ricade in zona E – Territorio Agricolo

I terreni sono classificati secondo lo strumento urbanistico vigente, come segue:

Secondo il P.I. - Piano degli Interventi – Territorio Comunale Sud – Tavola "1b", zone significative di San Rocco nord e sud

Sistema geologico ambientale paesaggistico, il terreno ricade in "Territorio Agricolo – Zona "E3" art. 43 – 44 della legge Regionale 11/2004

Secondo le norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Roverè Veronese, la zona agricola E3 è regolata dagli Art. 39

Art. 39 – Z.T.O. E – edificabilità in zona agricola

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

Fino all'approvazione del PI di adeguamento alle direttive di cui all'articolo 32 delle Norme Tecniche Generali del PATI per il territorio agricolo valgono gli articoli 43, 44 e 45 e 50 della L.R. n. 11/2004. Il P.I. conferma, fino all'approvazione di norme di adeguamento alle direttive di cui all'articolo 32 le sotto zone territoriali omogenee di tipo "E" a prevalente destinazione agricola e forestale così come definite dal PRG, così come sotto riportato:

In particolare la Sottozona "E3" è un'area caratterizzata da elevata frammentazione fondiaria e di scarso utilizzo ai fini agricoli e/o zootecnici.

Ai sensi delle nuove normative in zona agricola sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola; interventi su edifici esistenti anche non più funzionali all'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale per le aree agricole con apposito provvedimento.

Sono ammessi gli insediamenti zootecnico-agricolo-produttivi o intensivi con interventi di nuovi allevamenti, ampliamento, adeguamento tecnologico, riconversione, trasferimento di insediamenti zootecnico-agricolo-produttivi con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n. 856/2012.

Sono ammesse serre e vivai la cui realizzazione è disciplinata dall'art. 44 comma 6 della LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio del permesso di costruire. Attività agrituristica è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della L.R. 9/1997 e successive integrazioni e modificazioni.

Secondo la Legge Regionale 11/2004, Art. 43 e 44

Art. 43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale.

Il piano degli interventi (PI) individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c);
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;



e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

In particolare L'Art. 44 – Edificabilità.

1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3. 2.

Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:

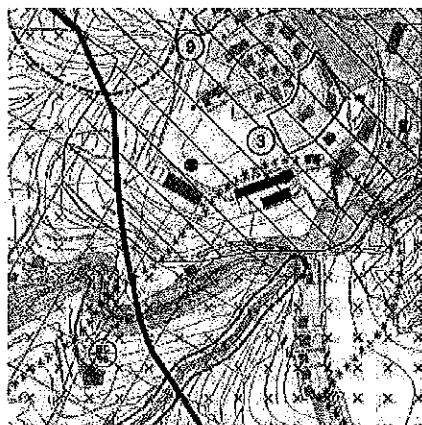
a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 39 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;

b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 39 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n. 19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;

c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1.

Piano degli Interventi n. 2 Adottato

Tavola 1/B – Piano degli Interventi



**Tavola 1/B - ATO 01 San Rocco – Tav. 1a**

Territorio Agricolo – F

Vincoli, Pianificazione territoriale

Art. 20 Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/04 art 142 lettera C presenza Corsi d'acqua (parte);

Art. 26 Vicinanza Impianto di Comunicazione elettronica ad uso pubblico

Art. 28 Viabilità fascia di Rispetto DLgs 285/04 Art 41

Art. 43 Allevamenti zootecnici Intensivi LR 11/04 Atto di indirizzo Lettere D – edificabilità in zona agricola

Sistema ambientale e Paesaggistico

Art. 33.2 Area di connessione naturalistica, Fascia

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

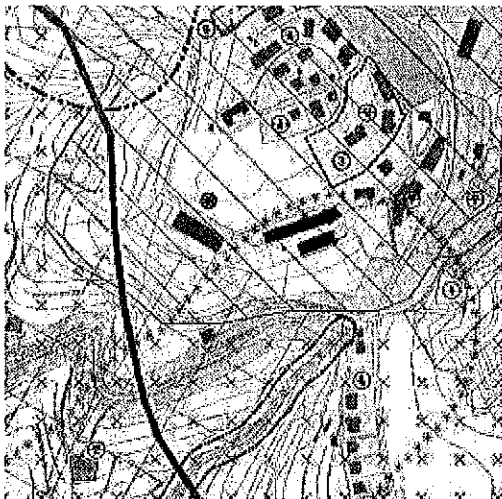
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





collinare e Montana; parte inserita in  
Art. 33.2 Area di connessione naturalistica, Fascia  
collinare dei prati aridi  
Art. 41 Territorio Agricolo ZTO E

Tavola 2/ B – Zone significative



**Tavola 2 /B Zone Significative, San Rocco di Piegara**  
Ambito di Territorio Omogeneo ATO

Vincoli, Pianificazione territoriale

Art. 20 Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/04 art 142  
lettera C presenza Corsi d'acqua (parte);

Art. 26 Vicinanza Impianto di Comunicazione elettronica  
ad uso pubblico Dm 29/05/2008

Art. 28 Viabilità fascia di Rispetto DLgs 285/04 Art 41

Art. 43 Allevamenti zootecnici Intensivi LR 11/04 Atto di  
indirizzo Lettere D – edificabilità in zona agricola

Sistema ambientale e Paesaggio

Art. 33.2 Area di connessione naturalistica, Fascia  
collinare e Montana; parte inserita in

Art. 33.2 Area di connessione naturalistica, Fascia  
collinare dei prati aridi

Art. 41 Territorio Agricolo ZTO E

### D.1.5 Giudizio di conformità catastale

Gli Identificativi Catastali degli immobili e dei terreni, sono esatti e consentono l'individuazione del cespite oggetto di pignoramento, confermo la regolarità dei dati di classamento nonché la regolarità dei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica.

Dichiaro che sussiste corrispondenza delle particelle riportate in Nota di Trascrizione e quelle indicate in atto di pignoramento, che trovano corrispondenza nelle visure catastali riscontrate.

Relativamente alla conformità della Planimetria degli immobili ai Fabbricati, rilevo:

**Villino terra tetto** – Fg 36, Part. 530, Sub 1 magazzino, la ctu conferma che sussiste conformità fra planimetria catastale e stato dei luoghi, pertanto la planimetria catastale dell'immobile risulta conforme.

Per il sub 2 in corso di costruzione, essendo una parte di immobile in costruzione lo stesso risulta censito al catasto fabbricati, privo di rendita e privo di planimetria catastale.

Per il sub 3 essendo una parte di immobile completata ad uso abitazione, visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastali, la scrivente CTU conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale della parte di immobile, che risulta corretta.

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

sub 4 BCNC – scala e soffitta, essendo beni comuni non censiti, sono evidenziati in elaborato planimetrico.

**Casa colonica** Fg 36, Part 700 Sub 1: Gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità dei dati di classamento nonché la regolarità dei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica.

Visionati lo stato dei luoghi interni all'immobile, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente Ctu conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale di abitazione rurale e tettoia, che risulta quindi conforme.

**Fienile /Depositi** -Sub 2: gli identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità dei dati di classamento nonché la regolarità dei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi dei depositi, confrontati con la planimetria catastale, la Ctu conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale che risulta quindi conforme.

**Capannoni Avicoli** in riferimento ad entrambi i capannoni avicoli censiti ai fabbricati Fg 36, Part 538, la Ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità dei dati di classamento nonché la regolarità dei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica.

Visionati lo stato dei luoghi interni ad entrambi i capannoni avicoli, confrontati con la planimetria catastale, la scrivente Ctu conferma che sussiste conformità fra stato dei luoghi e Planimetria Catastale che risulta pertanto conforme.

**Capannone Avicolo** fg 36 part 539 In riferimento al capannone avicolo censito ai fabbricati Fg 36, Part 538 Sub 2, la Ctu conferma che gli Identificativi Catastali sono esatti e consentono l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento, confermo la regolarità dei dati di classamento nonché la regolarità dei dati di categoria, la consistenza e di anagrafica. Visionati lo stato dei luoghi interni del capannone avicolo, confrontato con la planimetria catastale, la scrivente Ctu conferma che non sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale che risulta pertanto difforme per le seguenti ragioni:



---

La planimetria riporta la costruzione di un servizio igienico all'interno della zona filtro; lo stato dei luoghi, vede le tramezze edificate come da progetto e accatastamento, tuttavia non è stato edificato il servizio igienico, gli spazi sono impiegati come ripostiglio.

inoltre relativamente allo spazio esterno ad uso concimaia, confrontato con la planimetria catastale, la scrivente Ctu conferma che Non sussiste corrispondenza fra stato dei luoghi e planimetria catastale per aver costruito una stalla bovini in luogo della concimaia.

**Deposito Fieno** Fg 36 part 22: il fienile edificato sul terreno part. 22, non risulta in alcun modo censito ai fabbricati per mancato accatastamento del fienile. La Ctu segnala l'assenza totale della planimetria catastale.

Le difformi Planimetrie catastali non saranno aggiornate, la ctu ammette i costi di aggiornamento catastale specificati nei successivi capitoli.

#### **D.1.6 Situazione Edilizia degli Immobili**

Situazione Edilizia - A seguito di approfondita ricerca eseguite presso ufficio Edilizia Privata del Comune di Roverè Veronese (Vr), sono emersi gli atti progettuali di legittimazione per l'edificazione dei beni che, di seguito, si elencano:

##### **D.1.6.1 Villino Terra Tetto – atti di legittimazione l'edificazione**

###### **Villino Agreste Terra Tetto**

Fg 36, part 530 Subb 1,2,3,4



L'edificio è nascente tramite Licenza di Costruzione n 384 del 05/08/1972, rilasciata a nome degli avi degli attuali proprietari eseguiti, dove la commissione edilizia con parere n. 15 del 22/07/1972, concede l'edificazione di una casa di abitazione rurale edificata per esigenze agricole, in località Crocetta di San Rocco.

Alla domanda di concessione edilizia viene allegato il progetto in cui compaiono le piante di piano terra, piano primo e secondo, nonché i prospetti dell'edificio.

A seguito di protocollo di domanda in data 16/10/1975, il Comune di Roverè Veronese rilascia il **Certificato di Agibilità** per una "abitazione rurale" edificata con Concessione



---

Edilizia n. 384 ove si dichiara che l'immobile è abitabile dal giorno 28/11/1975. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 1 dicembre 1975.

#### **D.1.6.1. Villino Terra Tetto - Giudizio di conformità edilizia**

Villino Terra tetto - In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Roverè Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno generato l'immobile, sono emersi progetti e concessioni edilizie che ne assentono l'edificazione degli stessi.

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione del villino, sono esatti e consentono la costruzione degli stessi.

Ai Beni edificati per effetto di giusti titoli edilizi, è stato rilasciato il certificato di agibilità per una casa di abitazione unifamiliare in area agreste. La Ctù segnala che il certificato di agibilità non corrisponde al successivo accatastamento dell'immobile.

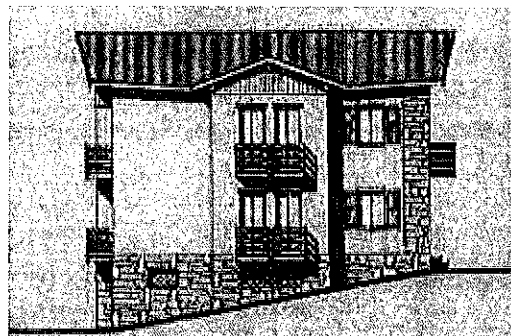
Il villino nasce, in zona agricola, come unica abitazione del tipo duplex al servizio dell'imprenditore agricolo. La casa è assentita dal Comune di Roverè con magazzino attrezzi al piano terra, il piano primo è adibito a cucina e zona giorno, il piano secondo è adibito a zona notte con 5 camere.

Lo stato dei luoghi accertato degli immobili riporta il completamento del piano secondo, lasciando al grezzo la zona giorno.

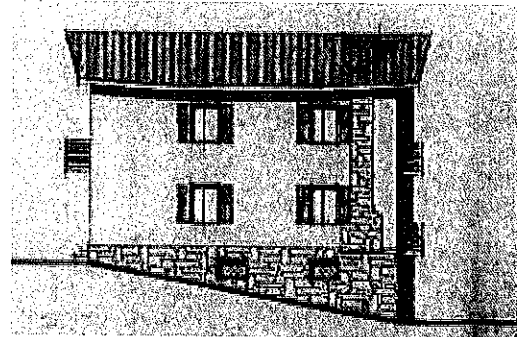
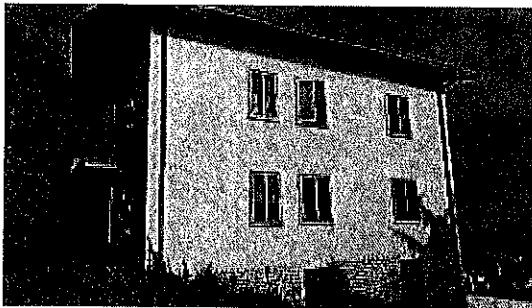
Lo stabile presenta alcune difformità rispetto i progetti licenziati di seguito elencate:

#### **D.1.6.1. Villino Terra Tetto - Difformità riscontrate**

Parti esterne dello stabile: rispetto i progetti licenziati, lo stato dei luoghi risulta simile allo stato edificato, fatta eccezione della mancata costruzione di porte finestre e balconi piccoli sul lato est, in luogo delle finestre esistenti;



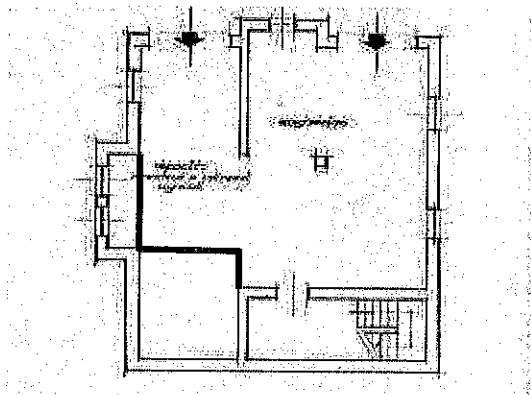
Sul prospetto ovest sono state aperte due finestre aggiuntive non presenti in progetto; Magazzino Sub 1: rispetto i progetti, il magazzino del piano terra risulta difforme nelle altezze interne edificate in H. 3,34, in luogo degli originari h. 2,50, con relativo aumento di cubatura non concessa.



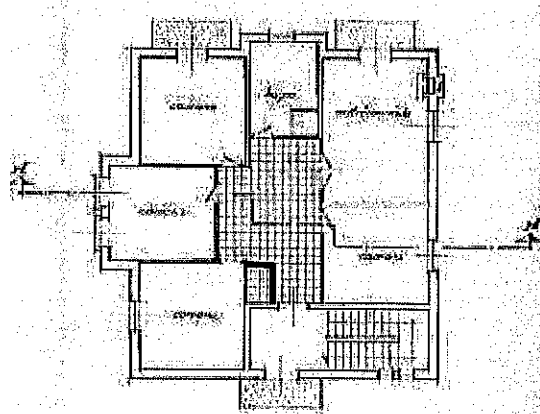
All'interno del magazzino ho rilevato una diversa settorializzazione degli spazi con tramezze, per ricavare un locale cantina e un locale ad uso centrale termica.

Piano primo sub 2: zona giorno dell'appartamento, il piano non è completato e appare in corso di costruzione; le tramezze si presentano dislocate come da progetto, fatto eccezione di una tramezza aggiuntiva eretta nel locale cucina per creare un retrocucina, oltre all'apertura di una finestra già enunciata precedentemente.

Piano Terra Magazzino



Piano Secondo Zona notte



Demolizioni in giallo ( ■■■■ ) ; Ricostruzioni in rosso ( ■■■■ )



---

Piano secondo sub 3: zona notte - la ripartizione delle tramezzature interne rispecchiano il progetto iniziale, fatto eccezione della demolizione di una tramezza dislocata fra due stanze, ed il diverso utilizzo delle stesse in cucina e soggiorno, creando un unico ambiente, con diversa collocazione delle fonometrie interne delle porte.

#### **D.1.6.1. Villino Terra Tetto - Sanabilità documenti e costi**

Sentito il parere dell'ufficio edilizia privata del Comune di Roverè Veronese, trattandosi di un edificio edificato nel 1975 ubicato in zona agricola, è possibile sanare le difformità tramite presentazione di una SCIA in Sanatoria di completamento per opere.

La SCIA in sanatoria avrà il compito di sanare la mancata costruzione di porte finestre e balconi piccoli sul lato est, l'apertura delle finestre aggiuntive poste sul prospetto ovest, la diversa settorializzazione degli spazi interni della casa con demolizioni o costruzioni di tramezze. Inoltre l'altezza interna del piano terra di magazzino, dovrà essere riportata ad h. 2,50, per far ciò, è possibile alzare la pavimentazione tramite la posa di casseri areati a mo di vespaio con funzione di intercapedine, ripristinando l'altezza fra pavimento e soffitto ad h 2,50 come assentito in progetto. La Ctu ne riconosce i costi.

La SCIA in sanatoria avrà il compito di assentire il completamento del piano primo ad uso zona giorno; alla stessa dovranno essere allegate le certificazioni d'impianto e la richiesta di nuova agibilità.

Costi per sanatoria e costi tecnici: Trattandosi di opere interne ed esterne che non comportando un aumento del numero delle unità immobiliari, non riguardano parti strutturali dell'edificio e non implicano un incremento dei parametri urbanistici, sono soggette a sola Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria per già eseguite e per completamento lavori. Scontano il costo di sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre a €. 135 fra diritti di segreteria e protocollo agibilità.

La Ctu nella valutazione dei costi di sanatoria, tiene conto anche dei costi tecnici pari ad €. 6.800,00 per predisposizione Scia e dei costi di costruzione del pavimento areato in magazzino per raggiungere la quota concessa pari ad €. 12.000,00, nonché della presentazione di nuovo accatastamento pari ad €. 1.200,00



---

### D.1.6.2 Casa colonica terra tetto e fienile – atti di legittimazione l'edificazione

#### Casa colonica Terra Tetto con fienile

Fg 36, part 700 Subb 1,2,3



Casa colonica: caseggiato del tipo terra tetto, è definita storica e si presume risalente a fine '800. Non vi sono concessioni edilizie rilasciate dal Comune, tuttavia la datazione ante 1967 è certa in quanto appare come già esistente, nei progetti del 1957 di edificazione della prima parte del fienile contiguo.

Fienile: il fienile edificato in continuità alla casa colonica, si presenta settorializzato in tre ripartizioni. Il primo settore è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 02 del 20/07/1957, l'edificio si presenta conforme al progetto.

Gli altri due settori di fienile, corrispondenti a circa mq 200, agli atti del Comune di Roverè, non sono stati reperiti concessioni edilizie, sanatorie o progetti autorizzativi l'edificazione riguardanti la porzione di immobile in oggetto, inoltre non sono reperiti dati oggettivi relativi alla effettiva data di edificazione.

#### D. 1.6.2 Casa colonica terra tetto e fienili - Giudizio di conformità edilizia

In riferimento alle ricerche eseguite presso l'ufficio di edilizia privata del comune, per la casa colonica non sono emersi titoli progettuali autorizzativi; tuttavia la stessa è edificata in data ante 1967 in quanto compare nel progetto del fienile.

Prima ripartizione del fienile, edificato con giusta Licenza di Costruzione n. 02 del 20/07/1957. Il suddetto progetto certifica la presenza della casa colonica. L'edificio è stato edificato conformemente al progetto.

Gli altri due settori di fienile, corrispondenti a circa mq 200, agli atti del Comune di Roverè, non sono state reperite concessioni edilizie, sanatorie o progetti autorizzativi l'edificazione riguardanti la porzione di immobile in oggetto che risultano quindi non autorizzati. Non è stata accertata la data di edificazione degli stessi, inoltre non è certa la possibilità di sanare le due porzioni di deposito pertanto, verificato quanto sopra, la ctu provvederà a stimare il solo valore del terreno, decurtando i costi di demolizione dei manufatti non assentiti

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



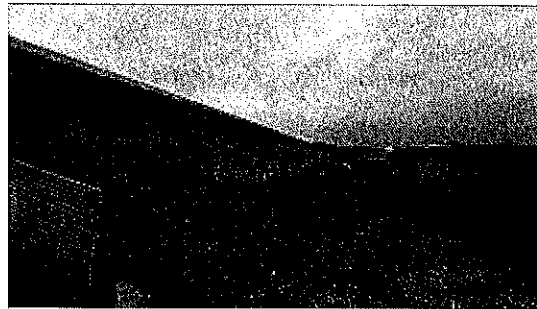
### D.1.6.2 Casa colonica e Fienili - Sanabilità documenti e costi

La casa colonica ed il primo settore di Fienile si presentano conformi; i restanti due settori di fienile non sono conformi e devono essere demoliti a cura e spese dell'assegnatario. La Ctù provvede a non periziare il valore dei due fienili, provvedendo a stimare il solo valore del terreno, decurtando i costi di demolizione dei manufatti non assentiti.

### D.1.6.3 Capannoni avicoli – atti di legittimazione l'edificazione

#### Capannoni Avicoli

Fg 36 Part. 538



La particella 538 del catasto fabbricati è priva di subalterni, ma è costituita da due capannoni avicoli ben distinti.

Detti capannoni sono nascenti da **Concessione edilizia n. 206** presentata in data 19/04/1969, Prot. n.891/1969, e rilasciata in data 29/07/1969, ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Il progetto prevedeva l'edificazione di un singolo capannone posizionato a monte; lo stato edificato identifica la costruzione di due fabbricati di dimensioni più piccole e poste più a valle. Verificati gli atti e le concessioni, la ctù conferma che gli stessi hanno ricevuto comunque il benestare progettuale del Comune tramite Art. 14 della Concessione edilizia n. 206/1969 che recita:

*14 – A seguito del sopralluogo il capannone da costruirsi e segnato nel disegno originale verrà annullato. Saranno invece costruiti due capannoni più piccoli e nella località segnata nella planimetria e di comune accordo concordata.*

Alla concessione edilizia iniziale, ha fatto seguito la **Licenza di Costruzione n. 343** del 25/04/1972 rilasciata ai sigg. [REDACTED] per l'edificazione di un magazzino per prodotti agricoli. La concessione edilizia è presentata priva di alcun progetto allegato,

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





---

tuttavia è presente un disegno in ampia scala in cui compaiono sul territorio la dislocazione delle due sagome dei capannoni.

Successivamente viene rilasciato il **Certificato di Agibilità n. 343** del 15 febbraio 1973, per l'edificio adibito a magazzino di prodotto agricoli composto da n 4 servizi igienici per mq 50, n. 1 magazzino per mq 500 e un ufficio per mq 50, per un totale di Mq 600.

**Condono edilizio n 103** del 04/04/1995, Prot. n. 628 relativo alla domanda di Condono edilizio presentato da ██████████ in data 28/04/1986, relativo ad opere abusive in ampliamento consistenti in stalla, variazione d'uso del capannone in avicolo, costruzione di tettoia, indicando le date di ultimazione dei lavori, fra il 1972 ed il 1981.

il Condono edilizio, è presentato per il capannone avicolo edificato a monte, mentre quello a valle rimane in dimensioni invariate.

Con il Condono sono allegate tavole progettuali, ed il rilievo fotografico datato 1986 delle parti di capannone avicolo oggetto di condono.

Al Condono Edilizio fa seguito il **Certificato di Agibilità n. 103** in Sanatoria per Condono edilizio del 4 aprile 1995. Il sindaco concede a ██████████ il cambio di destinazione d'uso del Magazzino in capannone avicolo, stalla e tettoia composto da n. 2 Piani.

#### **D.1.6.3 Capannoni Avicoli - Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Roverè Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno generato l'immobile, sono emersi concessioni edilizie e Condono edilizio che ne assentono l'edificazione dei capannoni.

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione dei capannoni consentono la costruzione degli stessi e la destinazione d'uso in avicolo.

L'ultimo progetto presentato, allegato al condono edilizio, raffigura i capannoni in dimensioni, aspetto, forma e distribuzioni interne, così come effettivamente riscontrati in occasione del sopralluogo. Ai capannoni edificati e condonati è stato rilasciato il certificato di agibilità in condono edilizio.

#### **D.1.6.3 Capannoni Avicoli - Sanabilità documenti e costi**

Relativamente al primo capannone, il più grande, all'interno del vano principale ho rilevato la sola mancanza di una tramezza che suddivideva il fabbricato in due ampi spazi.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

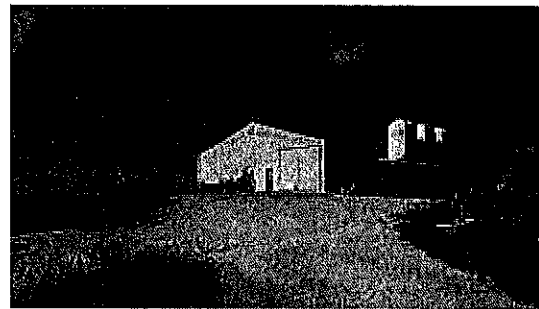
Trattandosi di opere interne, la difformità può essere sanata tramite presentazione di CILA in Sanatoria i cui costi possono essere accorpati alla sanatoria necessaria per il villino terra tetto; diversamente, è possibile ricostruire la tramezza mancante e ripristinare lo stato dei luoghi conformi al progetto in condono. La Ctu ne riconosce i costi necessari.

Il secondo capannone posto a valle, si presenta conforme ai progetti licenziati da Comune.

#### D.1.6.4 Capannone avicolo fg 36 part 539 – atti di legittimazione l'edificazione

##### Capannone Avicolo

fg 36 Part. 539 sub 2



Il capannone avicolo in oggetto è nascente da **concessione edilizia n. 17 del 1988**, presentata da ██████████ in data 23/02/1989, Prot. n. 415. Il progetto allegato prevede l'edificazione di una stalla per bovini con sala mungitura, deposito latte a altre ripartizioni utili all'allevamento dei bovini, con un vano al piano interrato ad uso deposito ed una concimaia esterna. La sagoma dell'edificio, le estensioni e l'aspetto esteriore, risultano simili a quanto poi edificato, con l'eccezione della mancata attuazione della disposizioni ambientali tipiche della zona, che prevedevano l'utilizzo di pietre della Lessinia, posate sul perimetro del tetto.

Alla concessione fa seguito la **variante in corso d'opera** alla 17/88, presentata il 01/02/1994, Prot. n. 3235. Detta Variante conferma alcune variazioni di quote interne e la variazione in dimensioni del ricovero attrezzi agricoli in piano interrato.

Segnalazione Certificata di inizio Attività – **SCIA n. 27 del 2016** presentata da ██████████ in data 24/05/2016. Detta Scia prevede il cambio di tipologia di allevamento, passando da allevamento bovini, ad allevamento di avicoli, con modifiche interne dettate dalla nuova destinazione zootecnica. La sagoma dell'edificio di m. 20 x 60, rimane invariata con l'eliminazione di alcune tramezze e delle mangiatorie; inoltre viene predisposto all'interno del capannone un servizio igienico e un locale tecnico.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

Segnalazione Certificata di inizio Attività – **SCIA n. 38 del 2016** presentata da [REDACTED] in data 18/07/2016, in variante alla Scia n. 27/2016

La Scia prevede lo spostamento del servizio igienico disponendolo in testa al capannone, la sagoma dell'edificio rimane invariata e vengono eseguiti alcuni piccoli interventi riguardo gli infissi, lo spostamento dei ventilatori estrattori, e costruzione di una porta di accesso diretto al servizio igienico.

Segnalazione Certificata di inizio Attività – **SCIA n. 07 del 2017** presentata da [REDACTED] in data 03/03/2017, in variante alla Scia n. 27/2016 e n. 38/2016.

La Scia prevede alcune modifiche rispetto i due atti precedenti, in particolare vengono traslate le dislocazioni di porte e portoni di accesso al fabbricato, modificata la posizione delle finestre, nonché nuovamente eseguito lo spostamento del servizio igienico.

Segnalazione Certificata di inizio Attività – **SCIA n. 39 del 2019**, Pratica n. [REDACTED] – **20052019-1049**, presentata da [REDACTED] in data 03/03/2017, in variante alla Scia n. 27/2016 e n. 38/2016.

La Scia prevede alcune modifiche rispetto gli atti precedenti consistenti in eliminazione della rete metallica, cambio di utilizzo del deposito trucioli in allevamento, e la creazione di un pavimento in battuto esterno.

A quest'ultimo progetto, fa seguito la Segnalazione Certificata per **Agibilità** Pratica n. [REDACTED] – **22052019-1250**, **SC.AGI n. 39/2019**, con dichiarazione di fine lavori, Scia prot. 91519 del 20/05/2019. Con il protocollo contestuale di fine lavori, viene presentata l'agibilità per lo stabile identificato al Fg 36 part. 539 del comune di Roverè Veronese, per il fabbricato in categoria D/7.

#### **D.1.6.4 Capannone Avicolo fg 36 part 539 - Giudizio di Conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Roverè Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi che hanno generato l'immobile, sono emerse le concessioni edilizie che assentono l'edificazione del capannone avicolo.

I titoli abilitativi e i progetti che hanno condotto all'edificazione del capannone consentono la costruzione dello stesso e la destinazione d'uso in avicolo.

I permessi di costruire si sono conclusi con il deposito del certificato di fine lavori e la certificazione di Agibilità per del beni immobile.

Lo stabile presenta alcune difformità rispetto i progetti licenziati di seguito elencate:

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

L'ultimo progetto presentato, allegato alla Scia 39 /2019 a cui ha fatto seguito il certificato di agibilità, raffigura i capannoni in dimensioni, aspetto e forma conforme a quanto riscontrato in sopralluogo. Tuttavia la Ctu riscontra alcune difformità nel mancato completamento del servizio igienico che si presenta edificato nelle murature e tramezze, non completato con sanitari ed utilizzato come locale tecnico.

#### **D.1.6.4 Capannone Avicolo fg 36 part 539 - Sanabilità documenti e costi**

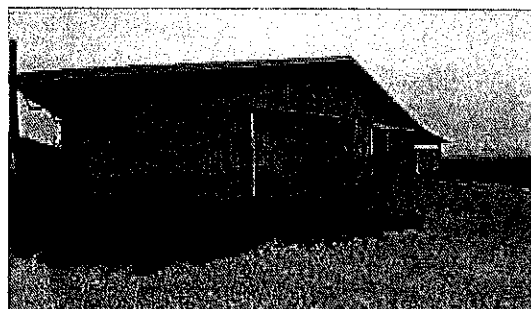
Le difformità Progettuali, trattandosi di opere interne, possono essere sanate tramite presentazione di CILA in Sanatoria, previa l'edificazione del servizio igienico obbligatorio, i cui costi stimati ammontano ad €. 2500 per la costruzione del servizio, ed €. 3500 per la costruzione dell'impianto fognario con vasca Imhoff a dispersione.

Le opere sono sanabili tramite presentazione di Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria per già eseguiti, scontano il costo di sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre a €. 135 fra diritti di segreteria e protocollo agibilità. La Ctu nella valutazione dei costi di sanatoria, tiene conto anche dei costi tecnici per predisposizione Scia.

#### **D.1.6.5 Stalla per bovini – atti di legittimazione l'edificazione**

##### **Concimaia / Stalla per bovini**

fg 36 Part. 539 sub 2



Riguardo la stalla ad uso ricovero bovini da latte e per l'allevamento di bovini, agli atti del comune di Roverè risulta protocollato il Permesso di Costruire in Sanatoria Edilizia, Pratica n. [REDACTED] 18082021-1541, domanda n. 110/2021, presentata da [REDACTED] in data 26 novembre 2021, con dichiarazione di ultimazione delle opere in data 01/01/2019.

Il progetto allegato prevede la sanatoria per l'edificio esistente, così come si presenta costruito, nascente dalla copertura della precedente vasca di stoccaggio liquami.

Il progetto prevede, oltre alla sanatoria della stalla nata dal recupero della vecchia concimaia, anche il nuovo progetto di edificazione di una tettoia da costruire fra capannone



---

avicolo e stalla. La tettoia in progetto, risulta non ancora realizzata e corrisponde ad una pensilina di mq. 88 utile allo stoccaggio di fieno, che dovrà ospitare un impianto di produzione energia elettrica con circa mq 48 di pannelli fotovoltaici.

#### **D.1.6.5 Stalla per Bovini e Tettoia - Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Roverè Veronese (Vr), ufficio Edilizia Privata, relativo ai titoli abilitativi edilizi, è emerso che la concimaia è stata realizzata con giusti titoli edilizi, risulta altresì presente in elaborato planimetrico dell'immobile.

La copertura della stessa con costruzione della pareti di chiusura, il cambio di destinazione d'uso della stessa in stalla per bovini richiesta con Sanatoria n. [REDACTED] - 18082021-1541 del 26/11/2021, risulta non assentita per le seguenti ragioni:

La sanatoria ha validità due anni, entro i quali è necessario presentare la documentazione ad integrazione richiesta dal Comune, in particolare la dichiarazione di assenso dell'Avepa. In secondo luogo non è stata versata la sanzione amministrativa che si stima in €. 4.900,00 circa fra oblazione, costo di costruzione e diritti di segreteria.

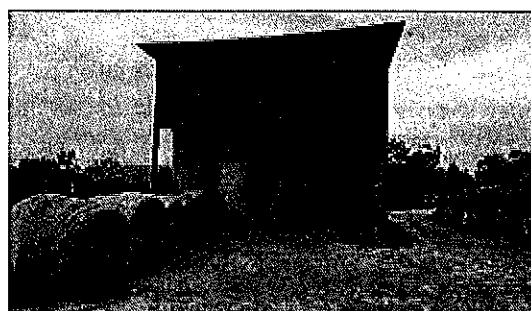
#### **D.1.6.5 Stalla per bovini e tettoia - Sanabilità documenti e costi**

Preso atto che la concimaia è assentita e accatastata, si tratta di assentire il cambio di destinazione d'uso in stalla e la chiusura della struttura che alla data del presente elaborato, risulta in scadenza. L'imprenditore agricolo assegnatario del bene dovrà presentare nuovo permesso di costruire in Sanatoria per opere già eseguite e versare il costo di sanzione amministrativa e costo di costruzione quantificata nella cifra già indicata nel capitolo precedente a cui vanno sommati €. 6.100,00 quali quantificazione dei costi del tecnico per la presentazione del progetto.

#### **D.1.6.6 Deposito fieno NCT fg 36 part 22 – atti di legittimazione l'edificazione**

##### **Deposito Fieno**

NCT fg 36 Part. 22



---

Riguardo la costruzione del deposito per fieno, la ctu conferma che agli atti dell'ufficio di edilizia privata del Comune di Roverè, non sono stati reperiti atti progettuali legittimanti la costruzione della struttura di ricovero fieno.

La ctu prevede i costi di smontaggio della stessa.

#### **D.1.6.6 Deposito fieno - Giudizio di conformità edilizia**

In riferimento a ricerche svolte presso il Comune di Roverè Veronese (Vr), relativo ai titoli abilitativi edilizi, è emerso che la struttura ad uso ricovero balle di fieno, non risulta legittimata in alcun modo e risulta pertanto difforme.

#### **D.1.6.6 Deposito fieno - Sanabilità documenti e costi**

Preso atto che il deposito fieno non risulta in alcun modo assentito, preso atto altresì della semplicità di realizzazione dello stesso, la ctu dichiara il fabbricato non sanabile ed ammette la cifra di € 3.500,00 per i costi di smontaggio delle travi e dei pannelli con cui è costituito.

#### **D.1.6.6 Deposito fieno - Giudizio di conformità catastale**

il deposito Fieno non risulta censito al catasto fabbricati.

La CTU segnala: tutti i sopraelencati edifici sono edificati in area agricola, per esigenze di lavorazione agricola/ zootecnica, soggette all'approvazione del piano aziendale di cui art. 44, comma 3 L.R. n 11/2004 con allegata la relativa domanda per l'approvazione del piano aziendale da parte dello Sportello Unico Agricolo presso Avepa.

#### **D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile e identificazione degli occupanti**

Alla data di sopralluogo avvenuto nei mesi di luglio 2022, oltre ai mesi di luglio, agosto e settembre 2023, i beni che compongono il cespite pignorato risultavano nel possesso dei sig. [REDACTED] che li impiegavano come segue:

- Il Villino terra tetto censito ai Fabbricati Fg 36; Part 530; Sub 1, 2, 3, 4, e' impiegato come abitazione principale
- la Casa colonica con terreno, Fg 36 Part 700 sub 1, 2, 3, è utilizzata dagli esecutati come rimessaggio attrezzatura agricola;

---

Tribunale di Verona E.J. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



- 
- i Capannoni Avicoli Fg 36 Part. 538 con terreno sono impiegati dagli esecutati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento.
  - il Capannone Avicolo Fg 36 Part. 539 con stalla bovili e terreno, sono impiegati dagli esecutati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento.
  - I Terreni individuali al catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese

NCT	Fg 36; Part. 530; Nat T; 01 are 58 Cent
NCT	Fg 36; Part. 700; Nat. T, 33 are 38 cent
NCT	Fg 36; Part. 538; Nat. T, 78 are 38 cent
NCT	Fg 36; Part. 539; Nat. T, 46 are 57 cent
NCT	Fg 36; Part. 531; Nat. T, 07 are 86 cent
NCT	Fg 36; Part. 758; Nat. T ; 02 ettari 09 are 83 cent
NCT	Fg 36; Part. 22; Nat. T, 79 are 49 cent
NCT	Fg 37; Part. 70; Nat. T ; 08 are 87 cent
NCT	Fg 36; Part. 186; Nat. T; 04 are 94 cent.
NCT	Fg 36; Part. 371; Nat. T; 04 are 33 cent
NCT	Fg 36; Part. 497; Nat. T ; 02 are 16 cent
NCT	Fg 36; Part. 534; Nat. T; 05 are 30 cent
NCT	Fg 36; Part. 536; Nat. T; 03 are 10 cent
NCT	Fg 36; Part. 541; Nat. T; 04 are 31 cent

sono terreni impiegati dagli esecutati come beni strumentali per l'esercizio dell'attività zootecnica di allevamento e per la produzione di castagne.

L'immobile censito ai Fabbricati Fg 36; Part 530; Sub 1, 2, 3, 4, impiegato come abitazione principale, costituisce abitazione principale delle parti eseguite dal 1975.

#### **D.1.7.1. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

In virtù della visura richiesta all'Agenzia delle Entrate, i beni risultano aggravati dalle seguenti formalità:

Per i Beni Villino terra tetto censito ai Fabbricati Fg 36; Part 530; Sub 1, 2, 3, 4 e terreno NCT fg 36 part. 530; la Casa colonica Fg 36 Part 700 sub 1, 2, 3; I Capannoni Avicoli Fg 36 Part. 538 ed il Capannone Avicolo Fg 36 Part. 539, detti beni censiti al catasto fabbricati, risultano liberi da contratti di locazione attiva.

Tuttavia i terreni pignorati, individuali al catasto Terreni del Comune di Roverè Veronese fg 36, Partt. 530, 700, 538, 539, 531, 758, 22, 186, 371, 497, 534, 536. 541, fg 37 part. 70,

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burfi

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

risultano gravati da un contratto di locazione di fondo rustico opponibile al procedimento.

#### **D.1.7.2 Opponibilità del contratto di locazione, Contratto di Affitto Fondo Rustico**

I sotto elencati terreni pignorati,

NCT Fg 36; Part. 530; Nat. T, 01 are 58 Cent  
NCT Fg 36; Part. 700; Nat. T, 33 are 38 cent  
NCT Fg 36; Part. 538; Nat. T, 78 are 38 cent  
NCT Fg 36; Part. 539; Nat. T, 46 are 57 cent  
NCT Fg 36; Part. 531; Nat. T, 07 are 86 cent  
NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; 02 ettari 09 are 83 cent  
NCT Fg 36; Part. 22; Nat. T, 79 are 49 cent  
NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; 08 are 87 cent  
NCT Fg 36; Part. 186; Nat. T; 04 are 94 cent.  
NCT Fg 36; Part. 371; Nat. T; 04 are 33 cent  
NCT Fg 36; Part. 497; Nat. T ; 02 are 16 cent  
NCT Fg 36; Part. 534; Nat. T; 05 are 30 cent  
NCT Fg 36; Part. 536; Nat. T; 03 are 10 cent  
NCT Fg 36; Part. 541; Nat. T; 04 are 31 cent

risultano gravati da contratto di affitto di fondi rustici Legge 203/82 registrato presso l'Ufficio del Territorio di Verona 2, in data 19/12/2022, al n. 013224 – serie 3T, codice identificativo del Contratto T6J22T013224000LC, in con Protocollo 22121211045065849 – 000001, richiesta di registrazione telematica del contratto presentata da [REDACTED]

[REDACTED] trasmesso da [REDACTED]

Il contratto stipulato fra [REDACTED] proprietari dei fondi per la quota di 500/1000 ciascuno, ove il [REDACTED] concede in locazione al fratello [REDACTED] la quota dei fondi in sua proprietà. Il contratto, che si allega, comprende la locazione di fondi per Ha 14 are 09 cent 66, corrispondenti a mq 140.966, molti dei quali non oggetto del presente pignoramento.

Il contratto ha durata di 15 anni, dal 16/12/2022 con scadenza il 31/12/2037, per il canone di locazione di €. 5.000,00 annui da pagarsi in uniche soluzioni entro il 10 novembre.

I Terreni pignorati compresi nel contratto sono: NCT Fg. 36, Partt. 22, 186, 371, 497, 531, 534, 536, 758 (ex 537), 538, 539, 541, 700, e fg 37 part 70 per complessivi ha 04 are 88 cent 52, corrispondenti a 48.852 mq.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





---

Sono esclusi dal contratto i seguenti beni pignorati NCEU Fg 36 Part. 700, subb. 1, 2, 3; NCEU Fg 36 part 538; NCEU Fg 36 part 539 sub 2; NCEU Fg 36 part 530, sub 1, 2, 3, 4, e NCT Fg 36 Part 530.

Il contratto vincola i soli terreni ad esclusione dei capannoni avicoli, ad esclusione dei caseggiati e dell'itero compendio NCEU / NCT fg 36 part 530, perché oggetto di un pignoramento trascritto in data precedente la registrazione del contratto.

#### **D.1.7.3 Valutazione di Opponibilità**

Premesso che i beni pignorati con atto di pignoramento immobiliare del 22/09/2022, Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Verona n. Rep. 3401/2022 registrato a Verona in data 15/07/2022, ai n. 30704 R.G. e 22389 R.P., identificati in Comune di Roverè, NCEU Fg 36 part 530, sub 1, 2, 3, 4, e NCT Fg 36 Part 530, ed i Beni Comune di Roverè, NCEU Fg 36 Part. 700, subb 1, 2, 3; NCEU Fg 36 part 538; NCEU Fg 36 part 539 sub 2; sono beni esclusi dal contratto di locazione di fondo rustico.

Per i beni in Comune di Roverè, NCT Fg. 36, Partt 22, 186, 371, 497, 531, 534, 536, 758 (ex 537), 538, 539, 541, 700, e fg 37 part 70, il contratto di locazione di fondo rustico del 16/12/2022, risulta registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento del 24/03/2023, Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Verona n. Rep. 1739/2023 registrato a Verona in data 08/05/2023, ai n. 18155 R.G. e 13474 R.P., pertanto, nonostante detto contratto sia stipulato fra un soggetto esecutato ed un secondo soggetto gravato dalla medesima esecuzione, il contratto di affitto fondo rustico e da ritenersi opponibile alla procedura.

#### **D.1.7.4 Giudizio di Congruità del canone di locazione**

Premesso che il contratto di locazione di fondo rustico prevede la locazione di una moltitudine di fondi fra i quali numerosi non colpiti da pignoramento, la scrivente ctu provvede alla valutazione della congruità del canone di locazione della quota riferita ai soli fondi pignorati.

Il contratto prevede la locazione del 50% di un fondo rustico con estensione di Ha 14 are 09 cent 66, corrispondenti a circa 14 ettari, alla cifra di €. 5.000 all'anno.

Peso atto che la quota di fondo pignorato corrisponde ad un'estensione di ha 04 are 88 cent 52, corrispondenti a circa 4,8 ettari, ne deriva, che il valore locativo dei soli beni oggetto di procedimento, corrisponde ad **€. 1.734,25 / anno**

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burfi

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Valutate le caratteristiche agrarie dei fondi in locazione, l'ubicazione, l'acclività dei terreni, il tipo di destinazione a prevalenza seminativo e il suo utilizzo, verificata la consistenza metriche dei fondi, preso atto che il contratto locativo è di lunga durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di fondi simili, verificato che il valore medio per beni e contesti simili, si assesta fra un massimo di €. 380,00 anno/ettaro ( $4,8852 \times \text{€}380 = \text{€} 1.856,38$ ), ed un minimo di €. 360,00 anno/ettaro ( $4,8852 \times \text{€}360 = \text{€} 1.758,67$ ), ne consegue che il canone di locazione di Fondo rustico riferito ai soli beni oggetto di pignoramento di **€. 1.734,25 /anno**, corrisposto alla proprietà, risulta non inferiore ad un terzo rispetto la media del giusto prezzo di mercato. Pertanto, la scrivente C.T.U., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c., visti i valori medi di mercato di locazione fondo rustico a prevalente vocazione seminativo praticati a Roverè Veronese, dichiara che il canone di locazione pattuito contrattualmente, risulta essere congruo ai valori medi di mercato.

#### **D. 1.8. Vincoli ed oneri giuridici**

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

**D.1.8.1.1 Iscrizione di ipoteca volontaria** del 17 aprile 2003, a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona n. 88723/18205 di repertorio Notaio Chiddo, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 2 maggio 2003, ai n. 17655 R.G. e 3778 R.P.

Importo ipoteca: €. 360.000,00

Importo Capitale: €. 180.000,00

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di intera Piena Proprietà della quota di 1000/1000 dei beni

Per i Beni. NCT Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada [REDACTED] 1

Foglio **36**; Part. **530**; Nat. **T** ; cons **01** are **58** cent

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Buri

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



**D.1.8.1.2 Trascrizione di verbale di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o cautelare del Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 28/08/2015, Ufficiale Giudiziario di Verona n Rep 8993/2015 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 02/10/2015, ai n. 34144 R.G. e 22405 R.P.

A Favore: [REDACTED]  
A Carico di: [REDACTED] la  
quota di 500/1000 di piena proprietà, e  
[REDACTED]  
la quota di 500/1000 di piena proprietà  
Per i Beni. NCT Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada [REDACTED] 1  
Foglio 36; Part. 530; Nat. T ; cons 01 are 58 cent

Oltre ad altri beni estranei al procedimento

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.3 Trascrizione di verbale di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario, pubblico Ufficiale UNEP, Ufficio Nazionale Esecuzioni e Protesti, presso il Tribunale di Verona cf 80010720235, atto esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 06/06/2022, numero Rep. 3401/2022 registrato presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 15/07/2022, ai n. 30704 R.G. e 22389 R.P.

A Favore: [REDACTED]  
A Carico di: [REDACTED] per la  
quota di 500/1000 di piena proprietà, e  
[REDACTED] per  
la quota di 500/1000 di piena proprietà  
Per i Beni. NCEU Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada Villa Ferrari 1  
Foglio 36; Part. 530; Sub. 1; Cat. C/2; cons. 116 mq  
Foglio 36; Part. 530; Sub. 2; Cat. F/3; cons. in corso di costruzione  
Foglio 36; Part. 530; Sub. 3; Cat. A/3; cons. 5 vani  
Foglio 36; Part. 530; Sub. 4; Cat. E; cons  
N.C.T. Foglio 36; Part 530; Sub. -; Cat EU; cons 01 are 58 cent

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Il quadro D riporta: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costruzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che l'ente comune NCEU Fg 36, Part 530, Sub 4, è bene comune non censibile – vano scala e soffitta. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

Costo di cancellazione di Trascrizione: €. 294,00

**D.1.8.1.4 Trascrizione di Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto Giudiziario Esecutivo di Verbale di Pignoramento immobiliare del 24/03/2023, Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona cf 80010720235, n. Rep. 1739/2023 con sede Verona, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 08/05/2023, ai n. 18155 R.G. e 13474 R.P.

A Favore: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED] per la quota di 500/1000 di piena proprietà, e [REDACTED] per la quota di 500/1000 di piena proprietà

Per i Beni. Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada Villa Ferrari 1

- NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; cons. 5 Vani
- NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; cons. 300 mq
- NCEU Fg 36; Part. 700; Sub. 3;
- NCT Fg 36; Part. 700; Nat. T, 33 are 38 cent
- NCEU Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat D/10;
- NCT Fg 36; Part. 539; Nat. T, 46 are 57 cent
- NCEU Fg 36; Part. 538; Cat D/7;
- NCT Fg 36; Part. 538; Nat. T, 78 are 38 cent
- NCT Fg 36; Part. 531; Nat. T, 07 are 86 cent
- NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; 02 ettari 09 are 83 cent
- NCT Fg 36; Part. 22; Nat. T, 79 are 49 cent
- NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; 08 are 87 cent
- NCT Fg 36; Part. 186; Nat. T; 04 are 94 cent.
- NCT Fg 36; Part. 371; Nat. T; 04 are 33 cent
- NCT Fg 36; Part. 497; Nat. T ; 02 are 16 cent
- NCT Fg 36; Part. 534; Nat. T; 05 are 30 cent

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



NCT Fg 36; Part. 536; Nat. T; 03 are 10 cent

NCT Fg 36; Part. 541; Nat. T; 04 are 31 cent

**D.1.8.1.5 Iscrizione di Rinnovazione di ipoteca volontaria** del 17 aprile 2003, a firma del Notaio Raffaele Chiddo di Verona n. 88723/18205 di repertorio Notaio Chiddo, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Rinnovazione di Iscrizione di Ipoteca, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 26 aprile 2023, ai n 16400 RG e 2375 RP.

Importo ipoteca: €. 360.000,00

Importo Capitale: €. 180.000,00

A Favore: [REDACTED]

A Carico di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di intera Piena Proprietà della quota di 1000/1000 dei beni censiti al Comune di Roverè Veronese (Vr), Contrada Villa Ferrari 1

NCEU Fg 36; Part. 530; Sub 1 , Cat C/2

NCEU Fg 36; Part. 530; Sub 2 , Cat F/3

NCEU Fg 36; Part. 530; Sub 3 , Cat A/3

NCEU Fg 36; Part. 530; Sub 4 , Cat BCNC

NCT Fg 36; Part. 530; Cat EU – Cons 01 are 58 Cent

Costo di cancellazione di Iscrizione: €. 35,00

#### **D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente**

**D.1.8.2.1 Trascrizione Atto di costituzione di vincolo** trattasi di vincolo d'uso ai sensi della L.R. n. 24 del 05/03/1985, a rogito Notaio Raffaele Chiddo di Tregnago (VR) del 27/10/1988, numero di repertorio 24836 del notaio Chiddo, registrato a Soave il 03/11/1988 al n 1564 mod 2 Trascritto a Verona il 10/11/1988, ai n 21652 RP e n 30145 RG

A favore di: Comune di Roverè Veronese (Vr)

Contro: [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

Trattasi di Vincolo d'uso ai sensi L.R. n. 24 del 05/03/1985, ai fini dell'edificazione del fabbricato da adibire a stalla per l'allevamento di bovini, esercitato sui beni in Comune di Roverè Veronese (Vr)

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

NCT Sez B, Fg 8; Part 191/a; Nat T; 03 ha 24 are 72 cent

La trascrizione si considera ancora attiva e non cancellabile

**D.1.8.2.2 Trascrizione di diritti reali** trattasi di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, per costituzione di servitù di elettrodotto, a rogito Notaio Edoardo Paladini di Verona in data 29/11/1990, al numero di repertorio 145083 del notaio Paladini, Trascritto a Verona il 04/12/1990, ai n 22172 RP e n 29498 RG

A favore di: Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, ENEL cf 00811720580, con sede Roma

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

gravante sui beni in Comune di Roverè Veronese (Vr)

NCT Sez B, Fg 8; Part 191; Nat T;

La trascrizione si considera ancora attiva e non cancellabile

### **D.1.8.3 Vincoli ed oneri giuridici che non verranno cancellati**

Trattasi di Ulteriori formalità di interesse che colpiscono il soggetto e beni, e/o atti di vincoli scaduti e non rinnovati che non verranno cancellati a cura del procedimento.

**D.1.8.3.1 atto di costituzione di vincolo** trattasi di vincolo di indivisibilità ventennale a rogito Notaio Osvaldo Machine di Verona dell'8 ottobre 1982, repertorio n 185850 del notaio Machine, Trascritto a Verona il 07/01/1983, ai n. 363 R.P. e n. 472 R.G.,

A favore di: Regione Veneto – Assessorato Regionale all'Agricoltura

Contro:

[REDACTED]

Trattasi di Vincolo di indivisibilità ventennale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 05/11/1979 n. 85, esercitato sui beni in Comune di Roverè Veronese (Vr)

NCT Sez B. Fg 8; Part. 186; Nat T, 04 are 94 cent.

NCT Sez B, Fg 8; Part. 22, Nat. T; 79 are 49 cent.

NCT Sez B, Fg 8; Part. 188/a; Nat. T; 17 are 92 cent

NCT Sez B, Fg 8; Part. 189; Nat. T; 08 are 66 cent

NCT Sez B, Fg 8; Part 191/a; Nat T; 03 ha 24 are 72 cent

NCT Sez B, Fg 8; Part. 187; Nat. T; 32 are 36 cent

NCT Sez B, Fg 8; Part. 240; Nat. T ; 02 are 10 cent

NCT Sez B, Fg 8; Part. 70; Nat. T ; 08 are 87 cent

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



L'atto di vincolo Ventennale colpisce altri beni non oggetto del presente procedimento.  
Dalla lettura dell'Atto: *"Il compratore prende atto e conseguentemente impegno che, ai sensi dell'art. 11 della Legge 14 agosto 1971 n. 817 e dell'art. 6 della Legge Regionale Veneto del 5 novembre 1979 n. 85 sui fondi graverà per 20 (venti) anni il vincolo di indivisibilità, salvi i casi di deroga previsti dalla legge, e consente fin d'ora che detto vincolo venga Trascritto sui Pubblico Registri Immobiliari dai Conservatori dei Registri stessi."*

La trascrizione si considera conclusa e non rinnovata

**D.1.8.3.2 Trascrizione di Domanda Giudiziale**, Atto di citazione notificato il 06/10/1983.

Trattasi di Domanda Giudiziale per simulazione di vendita con il quale il sig. [REDACTED] chiede in via principale di accertare che l'attore [REDACTED] non ha mai voluto vendere i beni immobili di cui alla scrittura privata autenticata in data 08/10/1982, ai n. 185850 e 185851 di rep. Notaio Machinè di Verona e trascritte a Verona il 25/10/1982, al n. 20828 R.G. e 20827 R.G.; accertare che i prezzi corrispettivi indicati nei due atti di compravendita sopra richiamati non sono mai stati pagati dal convenuto [REDACTED] all'attore e, conseguentemente, dichiarare nulli ed inefficaci e di nessun effetto traslativo i due atti di compravendita sopra richiamati. In via di estremo subordine, dichiararsi risolto per fatto e colpa del convenuto l'atto dissimulato, ossia la compravendita della sola nuda proprietà dei beni indicati negli atti di compravendita sopra richiamati.

Atto Trascritto a Verona il 07/10/1983, ai n 15382 RP e n 20702 RG

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

La trascrizione risulta variata in data 23/01/2002

**D.1.8.3.3 Trascrizione di Azione negatoria**, Domanda giudiziale del Tribunale di Verona di azione negatoria del 28/09/1996, Trascritto a Verona in data 20/11/1996, ai n. 23155 R.P. e n. 33928 R.G.

A favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Contro: [REDACTED]

Gravante sui beni immobili in Comune di Roverè Veronese

N.C.T. fg. 36 part. 191 nat. T

Il Quadro D riporta espressamente: *accertarsi e dichiararsi che il signor [REDACTED] ha edificato all'interno del terreno individuato dal mappale 191 (ex 191/a) del foglio 36 (ex foglio 8 sez. B) una stalla a distanza inferiore a quella legale dai terreni individuati: dal mappale 320 di proprietà di [REDACTED] dai mappali 472 e 465 di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] dal mappale 319 di proprietà [REDACTED]. Condannarsi conseguentemente il signor [REDACTED] a demolire la predetta costruzione fino a ripristino di are la distanza legale violata.*

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

#### **D.1.8.4 Accertamento dei vincoli ed oneri giuridici che sono opponibili**

Come evidenziato nel capitolo D.1.7.2 "Opponibilità del contratto di locazione" che si richiama integralmente, i beni censiti al catasto terreni sono vincolati da un contratto di Affitto Fondo Rustico opponibile al procedimento.

In virtù di Ispezioni Ipotecarie svolte, e per esito delle relazioni notarili prodotte agli atti per iniziativa di parte, non sono emersi ulteriori vincoli ed oneri giuridici opponibili al procedimento.

##### **D.1.8.4.1 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi**

Eseguiti gli studi e le ricerche del caso, per il cespite oggetto del presente lotto unico, non sono emersi soggetti o enti muniti di diritto di prelazione sulla vendita del bene.

I beni non sono assoggettati a vincoli di carattere storico – culturale.

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

Per gli immobili oggetto del presente lotto, non è costituito condominio, non sono note spese condominiali.

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





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

Il villino Terra Tetto Fg 36 Part 530 Sub 1,2,3,4 è abitazione principale degli esecutati, trattasi di bene non strumentale;

Casa colonica e Fienile Fg 36 part 700 sub 1,2,3 casa dismessa, fienile ad uso deposito materiali vari e di scarto, è bene non strumentale;

Capannoni avicoli fg 36 part 538 e Part 539 sub 2, sono capannoni utilizzati per la propria attività lavorativa, rientrano nei beni strumentali;

Stalla fg 36 part 539 sub 2 non assentita, bene strumentale;

Fienile non assentito e non accatastato, bene strumentale

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

Tutti gli immobili staggiti risultano essere beni costruiti in regime di edilizia libera, non sono state riscontrate convenzioni o finanziamenti pubblici.

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

L'intero cespite oggetto di pignoramento è in proprietà agli esecutati per l'intera piena proprietà per la quota di 500/1000 ciascuno, unitamente per l'intera piena proprietà. Non sono previste separazioni o progetti di divisione.

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

**Lotto Unico** si compone di Intera piena proprietà pari a 1000/1000 dei beni siti in Comune di Roverè Veronese (Vr), Frazione di San Rocco di Piegara, Contrada Villa Ferrari 1, composto da:

NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub 1 , Cat C/2
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub 2 , Cat F/3
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub 3 , Cat A/3
NCEU	Fg 36; Part. 530; Sub 4 , Cat BCNC
NCT	Fg 36; Part. 530; Cat EU – Cons 01 are 58 Cent
NCEU	Fg 36; Part. 700; Sub. 1; Cat. A/4; cons. 5 Vani
NCEU	Fg 36; Part. 700; Sub. 2; Cat. C/2; cons. 300 mq
NCEU	Fg 36; Part. 700; Sub. 3;
NCT	Fg 36; Part. 700; Nat. T, 33 are 38 cent

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

NCEU Fg 36; Part. 539; Sub. 2; Cat D/10;  
NCT Fg 36; Part. 539; Nat. T, 46 are 57 cent  
NCEU Fg 36; Part. 538; Cat D/7;  
NCT Fg 36; Part. 538; Nat. T, 78 are 38 cent  
NCT Fg 36; Part. 531; Nat. T, 07 are 86 cent  
NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; 02 ettari 09 are 83 cent  
NCT Fg 36; Part. 22; Nat. T, 79 are 49 cent  
NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; 08 are 87 cent  
NCT Fg 36; Part. 186; Nat. T; 04 are 94 cent.  
NCT Fg 36; Part. 371; Nat. T; 04 are 33 cent  
NCT Fg 36; Part. 497; Nat. T ; 02 are 16 cent  
NCT Fg 36; Part. 534; Nat. T; 05 are 30 cent  
NCT Fg 36; Part. 536; Nat. T; 03 are 10 cent  
NCT Fg 36; Part. 541; Nat. T ; 04 are 31 cent

Trattasi di intera piena proprietà di 1000/1000 di compendio composto da tre capannoni, stalle e fienili, a vocazione zootecnico di allevamento avicoli e bovino, due immobili a destinazione abitativa, oltre a compendio immobiliare di fondo agricolo.

#### **D.1.13.1 Criteri di Stima**

La sottoscritta C.T.U. ai fini della seguente perizia estimativa è chiamata a definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, del quale è stato riferito in merito alla tipologia edilizia, alla data di costruzione dei beni, al grado di finiture, e per i terreni è stato riferito in merito alla consistenza, all'esposizione, all'ubicazione e colture pratica o all'utilizzo degli stessi.

Per la valutazione, adotto il procedimento di stima comparativo detto "Market Comparison Approach", metodo di stima adottato dagli standard internazionali di valutazione. Procedimento basato sul criterio di valutazione di mercato mediante una adeguata e coerente comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione, definito "Soggetto", ed alcuni immobili aventi caratteristiche simili definibili "Comparabili", compravenduti recentemente, situati nella medesima zona del bene da stimare.

Le caratteristiche di compravendite comparabili riscontrate, sono le seguenti:



---

**Villino terra tetto** Fg 36 part. 530 sub 1, 2,3 ,4 - ho verificato l'effettiva compravendita di n. 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/3, ovvero immobili situati nella medesima zona di riferimento, riferiti a stabili simili, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie, con finiture vetuste e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra ottobre 2020 e dicembre 2022. Il terreno di sedime su cui sorge l'immobile, censito ai terreni fg 36, part 530, è valutato unitamente agli altri fondi, ed inserito nella valutazione estimativa dei terreni.

**Casa colonica fine '800 e Fienile** Fg 36, Part 700 Subb 1, 2, verificata la sostanziale assenza di beni immobiliari rientranti in categoria catastale A/4, ho provveduto a verificare l'effettiva compravendita di n 3 immobili nel segmento di categoria catastale A/3, accertandomi del carattere di ruralità dei beni compravenduti, per immobili situati nella zona di riferimento, aventi medesime caratteristiche tecniche ed edilizie simili al caseggiato colonico, posti nelle medesime condizioni di immobile nello stato di non abitabile e data di costruzione comparabile all'immobile soggetto di stima, compravenduti fra maggio 2020 e dicembre 2022. Il terreno di pertinenza all'immobile, censito all'urbano fg. 36, part 700, sub 3, è valutato unitamente agli altri fondi ed inserito nella valutazione estimativa dei terreni.

**Capannoni avicoli** rientranti in categoria catastale D/7 e D/10. Nel caso in oggetto, ho rilevato la sostanziale totale mancanza di atti di compravendita riferiti a capannoni avicoli affini compravenduti nella zona del Comune di Roverè Veronese, nelle zone limitrofe montane della Lessinia. Inoltre ho eseguito ricerche di capannoni comparabili recenti e di comparabili rientranti nel decennio precedente, verificando la totale assenza di capannoni a vocazione zootecnica simili compravenduti e comparabili.

Detta mancanza di atti comparabili è dovuta principalmente al mancato interesse nell'intraprendere il lavoro di imprenditore zootecnico di allevatore.

Preso atto di quanto sopra, la scrivente Ctu procede ad eseguire la valutazione dei beni mediante l'approccio di Stima sintetica dei costi di costruzione dei capannoni, procedendo poi all'applicazione di particolari coefficienti di abbattimento di stima dovuti alla tipologia edilizia del bene, tipo e qualità di impianti presenti, grado di finiture e Vetustà del bene, decurtando infine i costi per l'adeguamento progettuale o tecnico del caso. Anche nel caso dei Capannoni, i terreni di sedime su cui sorgono i beni e delle loro pertinenze, saranno valutati unitamente agli altri fondi ed inseriti nella valutazione estimativa dei terreni.

**Fondo Agricolo – Pascolo e Castagneto.** Nel caso in oggetto, ho rilevato la scarsa presenza di terreni comparabili ai beni in oggetto, dovuto alle esigue compravendite.

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Tuttavia ho verificato l'effettiva presenza di alcuni atti di compravendita, inerenti appezzamenti di terreno agricoli nel segmento di categoria catastale dei Terreni uso seminativo, bosco, castagno ed incolto, situati nella medesima zona di riferimento ed aventi caratteristiche orografiche e di esposizione simili, riferiti a categoria catastale affine, con destinazione d'uso comparabile ai terreni oggetto di valutazione, compravenduti fra marzo 2021 e ottobre 2022. Dati gli scarsi valori di compravendita ricavati, la ctu non procede alla definizione dello schema dei comparabili, bensì propone il valore a mq e ad ettaro direttamente ricavato mediante la ponderazione fra atti notarili di compravendita e dati rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio riferito alla zona in oggetto.

Ai valori comparabili riscontrati o ai costi di costruzione rilevati, fanno seguito poi gli aggiustamenti dei prezzi reali di mercato determinati dalle caratteristiche qualitative degli immobili resi disponibili, quali: superfici principali e superfici secondarie, grado di manutenzione, stato degli impianti tecnologici, si effettua la valutazione dei prezzi predisponendo una tabella valutativa e comparativa degli immobili presi in esame da cui si determina il prezzo a metro quadro commerciale per ogni comparabile e/o costo di costruzione preso in considerazione. Dall'analisi dei prezzi, scaturisce il prezzo medio, che è sempre riferito al prezzo per unità di superficie commerciale ed è determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

#### D.1.13.1.1 Fonti di Informazione

Banca Dati: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valori immobiliari definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Verifica comparativa di immobili compravenduti pubblicati sul portale Stimatrix –City

#### D.1.13.2 Consistenza - Villino Terra tetto Fg 36 part. 530 sub 1, 2, 3, 4.

Villino Terra Tetto 1975	Superficie Netta		Superficie commerciale		Superficie Equivalente	
Sub 1 magazzino	m <sup>2</sup>	113,48	m <sup>2</sup>	132,77	m <sup>2</sup>	66,39
Sub 2 - In corso di costruzione	m <sup>2</sup>	121,14	m <sup>2</sup>	140,37	m <sup>2</sup>	61,57
Sub 3 - Abitazione	m <sup>2</sup>	122,43	m <sup>2</sup>	41,88	m <sup>2</sup>	135,88
Sub 4 - Beni Comuni Non Censibili	m <sup>2</sup>	185,13	m <sup>2</sup>	216,60	m <sup>2</sup>	54,15
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>542,18</b>	m <sup>2</sup>	<b>531,62</b>	m <sup>2</sup>	<b>317,99</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



**D.1.13.2.1 Rilievo di beni Comparabili -Villino Terra tetto** Fg 36 part. 530 sub 1, 2, 3, 4  
 A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 35.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), contrada Montecchiane, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 412, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 75,46 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2020 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), contrada Montecchiane, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 142, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 122,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 20 mapp. 682, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 109,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**D.1.13.2.2 Sintesi delle schede – Immobili comparabili**

**Villino Terra tetto** Fg 36 part. 530 sub 1, 2, 3,4.

	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo di Mercato Caratteristiche	Comune Roverè Veronese Contrda Montecchiane	Comune Roverè Veronese Contrda Montecchiane	Comune Roverè Veronese	Comune Roverè Veronese Fraz. San Rocco di Piegara
	Data Atto 10/2020	Data Atto 11/2020	Data Atto 12/2022	Data Valutazione 11/2023
	anno costruzione fine 800 ristrutturato 1990	anno costruzione 1965	anno costruzione primi 900 ristrutturato 1998	anno costruzione 1975
	Dati catastali	Fg 32, Part 412, cat A/3	Fg 30, Part 124, cat A/3	Fg 20 Part 682 cat A/3
Stato di Manutenzione	3 - Sufficiente	5 - Buono	4 - Discreto	1 - Scarso
Superficie abitativo	Mq 75,46	Mq 107,80	Mq 90,00	Mq 197,45
Superficie Accassorio	Mq //	Mq 28,60	Mq 38,50	Mq 120,54
Superficie Commerciale	Mq 75,46	Mq 122,10	Mq 109,25	Mq 317,99
Prezzo di vendita	€ 35.000,00	€ 90.000,00	€ 65.000,00	

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, emerge:

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Prezzo Medio a Metro Quadro = €. 598,63

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 600,00 / Mq

Stima della quota di 1000/1000 del caseggiato detto villino Terra tetto Fg 36 part. 530 sub 1, 2,3 ,4, al lordo delle decurtazioni

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
	Mq		Mq		€/mq	€	€
Villino Terra tetto Fg 36, Part 530, Subb 1, 2, 3, 4	Mq	531,62	Mq	317,99	€/mq	€ 600,00	€ 190.794,00

#### D.1.13.2.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione per predisposizione di certificazione Energetica dell'immobile si ammette un costo di €. 600,00 comprensivo di ogni onere.

Costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dovuti a presentazione di Scia in Sanatoria per completamento, si ammette il costo di €. 8.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche. Costo di edificazione di pavimento per innalzamento quota e ripristinare lo stato assentito la ctu ammette €. 12.000,00

Costo di nuovo accatastamento delle parti si ammette €. 1.200,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 6% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione, per difformità progettuali e per all'assenza di certificato di abitabilità; dovuto a danni occorsi all'immobile, per tubature rotte che sversano acque per lo stato di usura dell'immobile; inoltre per ulteriori possibili difformità urbanistica dei beni e dello stabile risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del caseggiato di circa il 6% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per spese rimaste insolute, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.



**D.1.13.2.4 Valore di stima netto delle decurtazioni - Villino Terra tetto Fg 36 part. 530.**  
 Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del caseggiato denominato Villino Terra tetto Fg 36 part. 530 sub 1, 2, 3, 4, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 148.000, 00 (centoquarantottomilaeuro)**

**D.1.13.3 Consistenza - Casa fine '800 e Fienile Fg 36 part. 700 sub 1, 2.**

Casa colonica di fine '800 e Fienile	Superficie Netta		Superficie commerciale		Superficie Equivalente	
Casa con sottotetto	m <sup>2</sup>	113,16	m <sup>2</sup>	135,79	m <sup>2</sup>	124,48
Tettoia	m <sup>2</sup>	19,20	m <sup>2</sup>	19,20	m <sup>2</sup>	4,80
Fienile / Parte	m <sup>2</sup>	279,96	m <sup>2</sup>	96,04	m <sup>2</sup>	96,04
<b>Risultanti</b>	m <sup>2</sup>	<b>412,32</b>	m <sup>2</sup>	<b>251,03</b>	m <sup>2</sup>	<b>225,32</b>

**D.1.13.3.1 Rilievo di beni Comparabili: Casa fine '800 e Fienile Fg 36 part 700 sub 1 2.**

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2020 al prezzo di 31.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), contrada San Vitale, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 26 mapp. 660, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 166,87 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 57.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), contrada Montecchiane, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 29 mapp. 449, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 196,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Roverè Veronese (VR), contrada Montecchiane, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 400, con una superficie catastale totale o commerciale di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burli

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



### D.1.13.3.2 Sintesi delle schede – Immobili comparabili

Casa colonica fine '800 e Fienile Fg 36 part. 700 sub 1, sub 2 (parte)

Prezzo di Mercato Caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
	Comune Roverè Veronese San Vitale	Roverè Veronese Contrda Montecchiane	Roverè Veronese Contrda Montecchiane	Comune Roverè Veronese Fraz. San Rocco di Piegara
	Data Atto 05/2020	Data Atto 12/2022	Data Atto 10/2021	Data Valutazione 11/2023
	anno costruzione fine 800	anno costruzione fine 800 rimaneggiato 1980	anno costruzione primi 900 rimaneggiato 1990	anno costruzione 1975
Dati catastali	Fg 26, Part 660, cat A/3	Fg 29, Part 449, cat A/3	Fg 32 Part 400 cat A/3	F 224 Part 87 cat C/3
Stato di Manutenzione	2 - Mediocre	2 - Mediocre	3 - Sufficiente	1 - Scarso
Superficie abitativo	Mq 150,92	Mq 158,00	Mq 83,00	Mq 197,45
Superficie Accessorio	Mq 63,80	Mq 91,30	Mq //	Mq 120,54
Superficie Commerciale	Mq 166,87	Mq 196,50	Mq 83,00	Mq 317,99
Prezzo di vendita	€ 31.000,00	€ 57.000,00	€ 40.000,00	

Calcolando la media ponderale dei prezzi rilevati a metro quadro commerciale corrisposti per unità di misura, per immobili a vocazione abitativa, emerge:

Prezzo Medio a Metro Quadro = € 319,29

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 320,00 / Mq

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del caseggiato detto Casa colonica fine '800 e Fienile Fg 36 part. 700 sub 1, 2 (parte) , al lordo delle decurtazioni

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
	Mq		Mq		€/mq	€	€
Casa colonica fine '800 e Fienile Fg 36 part. 700 sub 1, e Sub 2 (parte)	Mq	251,04	Mq	225,32	€/mq	€ 320,00	€ 72.102,40

### D.1.13.3.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, con demolizione delle parti edilizie non autorizzate da titoli abilitativi edilizi, si ammetto il costo di € 9.000,00 per demolizione e smaltimento macerie.

Costo di nuovo accatastamento delle parti si ammette € 1.200,00

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona





La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 10% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione, per difformità progettuali e per all'assenza di certificato di abitabilità; dovuto a danni occorsi all'immobile, per lo stato di vetustà dell'immobile; inoltre per ulteriori possibili difformità urbanistica dei beni e dello stabile risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del caseggiato di circa il 6% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### D.1.13.3.4 Valore di stima netto delle decurtazioni - Casa col. e Fienile Fg 36 part. 700

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del caseggiato denominato Casa colonica fine '800 e Fienile Fg 36 part. 700 sub 1, sub 2 (parte), al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 52.000, 00 (cinquantaduemilaeuro )**

#### D.1.13.4 Consistenza – Capannoni Avicoli - Fg 36, Part 538

	<b>I° Capannone Avicolo</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
	Piano Interrato	m <sup>2</sup> 104,50	H. 2,63	m <sup>2</sup> 108,68	1,00	m <sup>2</sup> 108,68
	Deposito	m <sup>2</sup> 207,88	Hm 4,50	m <sup>2</sup> 216,20	1,00	m <sup>2</sup> 216,20
	Capannone Avicolo	m <sup>2</sup> 926,25	Hm 4,25	m <sup>2</sup> 963,30	1,00	m <sup>2</sup> 963,30
	<b>II° Capannone Avicolo</b>					
	Area disinfezione	m <sup>2</sup> 42,00	Hm. 4,45	m <sup>2</sup> 43,68	1,00	m <sup>2</sup> 43,68
	Capannone Avicolo	m <sup>2</sup> 510,00	Hm. 4,45	m <sup>2</sup> 530,40	1,00	m <sup>2</sup> 530,40
		<b>1790,63</b>		<b>1862,26</b>		<b>1862,26</b>

#### D.1.13.4.1 Stima per Costo di Costruzione - Capannone I e II, Fg 36 part. 538

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per un capannone di circa mq 500, di altezza interna fino a m 6.50, edificato in modalità mista di strutture portanti in pilastri snelli in ferro, travature di copertura a doppia pendenza o volta a botte costruiti in travi leggere reticolari di ferro e sovrastante pannellatura.

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Opera	prezzo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	8.800,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per plinti prefabbricati	16.800,00 €
Pavimento industriale in calcestruzzo armato	14.500,00 €
Strutture portanti - pilastri snelli in ferro	34.400,00 €
Strutture portanti copertura intravi reticolari snelle in ferro	48.000,00 €
Murtaure perimetrali di tamponamento in mattoni di conglomerato cementizio	22.800,00 €
Copertura in lastre di pannelli in materiale coibentante e metallico	24.000,00 €
Portoni e serramenti in materiale metallico e foggia semplice	11.700,00 €
Impianto elettrico per vano capannone escluso l'attività zootecnica	6.800,00 €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo	28.000,00 €
Costo Totale capannone 500mq	<b>215.800,00 €</b>

il costo totale stimato necessario per edificare un capannone di mq 500, nelle caratteristiche simili ai due capannoni identificati ai fabbricati Fg 36, Part. 538, escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 205.800,00/ 500mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro,

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 431,60

corrispondente ad un capannone di nuova costruzione

#### D.1.13.4.2 Abbattimento di stima per Vetustà dei beni

Preso atto tuttavia che i succitati capannoni sono stati edificati nel 1969 e versano nello stato di vecchio, la scrivente ctu applica un abbattimento di stima delle quotazioni immobiliari pubblicate sui Borsini immobiliari, per capannoni industriali e commerciali

Coefficienti di Vetustà

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeff.
1	0.99	10	0.90	35	0.75
2	0.98	15	0.85	40	0.725
3	0.97	20	0.825	45	0.70
4	0.96	25	0.80		
5	0.95	30	0.775		

ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorgono gli immobili, corrisponde a €. 431,60 X 0,70 = €. 302,12

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



Prezzo medio a Metro Quadro vecchio = € 302,12

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 302,00 / Mq

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà delle due unità ad uso capannone avicolo, Fg 36, Part 538, al netto delle decurtazioni

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
	Mq		Mq		€/mq	€	€
I° Capannone Avicolo Deposito attrezzatura	Mq	1.288,18	Mq	1.288,18	€/mq	€ 302,00	€ 389.029,00
II° capannone Avicolo	Mq	574,08	Mq	574,08	€/mq	€ 302,00	€ 173.372,00
					Valore Totale		€ 562.401,00

#### D.1.13.4.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Costi ammessi per risanamento della copertura con dismissione delle lastre di ondulina in Eternit per €. 55.000,00 corrispondente al solo smaltimento di eternit per le coperture di due capannoni (si allega preventivo di spesa)

Costi di regolarizzazione urbanistica del primo capannone, alla mancata edificazione di un tramezza interna. La Ctu riconosce l'importo di €. 4.000,00 per l'edificazione della tramezza, diversamente, la quota deve essere considerata per la presentazione della Scia in sanatoria.

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 5% dovuto ad eventuali costi di regolarizzazione e per difformità progettuali, dovuto a possibili ulteriori danni occorsi all'immobile, e per eventuali difformità urbanistica dei beni e dei manufatti risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del caseggiato di circa il 5% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.



**D.1.13.4.4 Valore di stima netto delle decurtazioni - Capannoni avicoli Fg 36 part 538**  
 Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà dei due capannoni avicoli con deposito, Fg 36 part. 538, che versano nello stato di vecchio, con esclusione del terreno di sedime, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta:

**€. 453.000, 00 (quattrocentocinquantatremilaeuro)**

**D.1.13.5 Consistenza – Capannone Avicolo e Stalla - Fg 36, Part 539 Sub 2**

<b>Capannone Avicolo</b>	Mq. Calpestio	altezza	Mq. Commerciali	coeff.	valore equivalente
Piano Interrato	m <sup>2</sup> 368,32	H. 4,65	m <sup>2</sup> 383,05	1,00	m <sup>2</sup> 383,05
Deposito	m <sup>2</sup> 164,00	Hm 6,10	m <sup>2</sup> 170,56	1,00	m <sup>2</sup> 170,56
Capannone Avicolo	m <sup>2</sup> 1024,00	Hm 6,10	m <sup>2</sup> 1064,96	1,00	m <sup>2</sup> 1064,96
<b>Stalla Bovini</b>					
Concimaia uso stalla	m <sup>2</sup> 301,00	Hm. 5,30	m <sup>2</sup> 313,04	1,00	m <sup>2</sup> 313,04
	<b>1857,32</b>		<b>1931,61</b>		<b>1931,61</b>

**D.1.13.5.1 Stima per Costo di Costruzione - Capannone Fg 36 part. 538 Sub 2**

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per un capannone di circa mq 500, di altezza interna fino a m 6.50, edificato con strutture prefabbricate di calcestruzzo armato, con pilastri portanti in cemento armato, e travature modello Boomerang in calcestruzzo armato precompresso a doppia falda e sovrastante copertura in lastre longitudinali di cemento precompresso.

<b>Opera</b>	<b>prezzo</b>
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	13.750,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per plinti prefabbricati	18.350,00 €
Pavimento industriale in calcestruzzo armato	14.500,00 €
Strutture portanti - pilastri in calcestruzzo armato precompresso e prefabbricato	65.400,00 €
Strutture portanti copertura in travi tipo boomerang, il calcestruzzo precompresso	82.000,00 €
Murtaure perimetrali di tamponamento in pannelli di Cls prefabbricato	22.600,00 €
Copertura in lastre di pannelli in Calcestruzzo prefabbricato e materiale coibentante	48.000,00 €
Serramenti per finestre e portoni	22.200,00 €
Impianto elettrico per apannone escluso l'attività zootecnica	12.000,00 €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo	32.000,00 €
<b>Costo Totale capannone 500mq</b>	<b>330.800,00 €</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



il costo totale stimato necessario per edificare un capannone di mq 500, nelle caratteristiche similari al capannone identificato ai fabbricati Fg 36, Part. 539 Sub 2 , escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 330.800,00/ 500mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro,

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 661,40

corrispondente ad un capannone di nuova costruzione

#### **D.1.13.5.2 Stima per Costo di Costruzione – stalla Fg 36 part. 538 Sub 2**

Stima per calcolo sommario del costo di costruzione sviluppato per una concimaia edificata con getto di calcestruzzo armato in casseri coperta successivamente con strutture leggere, ad uso stalla per bovini. Calcolo dei cementi per un impianto di Mq 500

Opera	prezzo
Scavi, rimozioni e reinterri eseguito meccanicamente per uno spessore di cm 40	13.700,00 €
Fondazioni - scavo a sezione ristretta, sottofondo per pgetti di cemento armato	16.500,00 €
getto e livellamento pavimentazione in calcestruzzo	12.500,00 €
Murtaure perimetrali in Calcestruzzo armato gettato in casseri fino ad H 2,00 m	45.600,00 €
Strutture portanti per la copertura in Travi reticolari elggere	18.300,00 €
Strutture perimetrali di tamponamento in lamiera metallica	18.600,00 €
Copertura in Pannelli in materiale coibentante e lamiera metallica	8.000,00 €
Spese di Progettazione e dir cantiere, di sicurezza e geologo - comprese nel precedente	
Costo Totale Stalla 500mq	<b>133.200,00 €</b>

Il costo totale stimato necessario per edificare una vasca ad uso concimaia con sovrastante struttura leggere ad uso stalla bovini di mq 500, con base in calcestruzzo armato nelle caratteristiche similari a quella censita al sub 2, escluso il terreno su cui insiste, si aggira in €. 133.200,00/ 500 mq, ne consegue che il prezzo medio a metro quadro dei getti ammonta

Prezzo Medio a Metro Quadro nuovo = €. 266,40

#### **D.1.13.5.3 Abbattimento di stima per Vetustà dei beni**

Preso atto tuttavia che il succitato capannone risulta edificato nel 1990, la scrivente ctu applica un abbattimento di stima delle quotazioni immobiliari pubblicate sui Borsini immobiliari, per capannoni industriali e commerciali.

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



### Coefficienti di Vetustà

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeff.
1	0.99	10	0.90	35	0.75
2	0.98	15	0.85	40	0.725
3	0.97	20	0.825	45	0.70
4	0.96	25	0.80		
5	0.95	30	0.775		

**Per il Capannone**, ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorgono gli immobili, corrisponde a € 661,40 X 0,775 = € 512,58

Prezzo medio a Metro Quadro Capannone = € 512,58

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 512,00 / Mq

**Per la Stalla**, ne consegue che il costo di costruzione, applicati i coefficienti di vetustà, escluso il terreno su cui sorge il bene, corrisponde a € 266,40 X 0,775 = € 206,46

Prezzo medio a Metro Quadro Stalla = € 206,46

Tale valore di mercato, possiamo renderlo prossimo ad € 206,00 / Mq

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del capannone avicolo con deposito attrezzi, stalla per bovini , Fg 36, Part 539 Sub 2 , al netto delle decurtazioni.

	Superficie Commerciale		Superficie Equivalente		Valutazione a mq. equivalente		Valore immobiliare Lordo
Capannone Avicolo e Deposito attrezzeria	Mq	1.618,57	Mq	1.618,57	€/mq	€ 512,00	€ 828.709,00
Concimaia uso stalla	Mq	313,04	Mq	313,04	€/mq	€ 206,00	€ 64.486,00
						<b>Valore Totale</b>	<b>€ 893.195,00</b>

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

#### **D.1.13.5.4 Adeguamenti e correzioni della Stima**

Costi ammessi per mancato completamento del servizio igienico si ammette l'importo di €. 8.000,00; Costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dovuti a presentazione nuovo Permesso di Costruire in Sanatoria, si ammette il costo di €. 11.000,00 comprese le spese tecniche, il costo della Sanzione amministrativa per €. 4.900,00.

Costo di nuovo accatastamento delle parti si ammette €. 2.200,00

La Ctu applica una riduzione del valore di mercato di circa il 10% dovuto ad eventuali ulteriori costi di regolarizzazione e per ulteriori difformità progettuali, dovuto ad eventuali danni occorsi all'immobile, e per possibili difformità urbanistica dei beni e dei manufatti risultati occulti al momento del sopralluogo.

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato del capannone avicolo di circa il 6% dovuto ad oneri di regolarizzazione, dovuto all'assenza delle certificazioni d'impianti, per lo stato di uso e di manutenzione dei cespiti, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.1.13.5.5 Valore di stima netto delle decurtazioni - Capannone avicolo Fg 36 part 539**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del capannone avicolo con deposito e stalla bovini, Fg 36 part. 538 Sub 2, che discreto stato conservativo, con esclusione del terreno di sedime, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 728.000, 00 (settecentoventottomilaeuro)**

#### **D.1.13.6 Consistenza – Terreni**

I Terreni censiti al NCT, Comune di Roverè Veronese (Vr), Frazione di San Rocco di Piegara, contrada ██████████ 1, che compongono il fondo agricolo dei quali è stato riferito in merito alla dislocazione, alla consistenza e al tipo di coltura praticata, possono essere accorpati per destinazione d'uso esercitato, coltura praticata e qualità del terreno stesso.



#### **D.1.13.6.1 - Piazzale, Giardino e capezzagna**

- NCT Fg 36; Part. 530; Sub. -; Qual. Cls Ente Urbano; cons 01 are 58 cent
- NCT Fg 36; Part. 186; Qual. Incolto Produttivo; cons 04 are 94 cent
- NCT Fg 36; Part. 497; Qual Relitto Stradale; Cl -; cons 02 are 16 cent
- NCT Fg 36; Part. 534; Qual -; Cl Unica; cons 05 are 30 cent
- NCT Fg 36; Part. 536; Qual -; Cl Unica; cons 03 are 10 cent
- NCT Fg 36; Part. 541; Qual -; Cl Unica; cons 04 are 31 cent
- NCT Fg 36; Part. 371; Qual. Incolto Sterile; cons 04 are 33 cent;

i sopraelencati terreni, di mq 2572, costituiscono un fondo ad uso dell'attività zootecnica di allevamento, corrispondono ai terreni di sedime del villino, altri impiegati marginalmente come giardino o corte, oppure come storica capezzagna.

#### **D.1.13.6.2 Stima Piazzale Giardino capezzagna**

Con scrittura privata del 14/10/2022, autenticata notaio Pelli Zuzzi, veniva compravenduto un appezzamento di terreno situato nella zona di riferimento, di mq 835, alla cifra di €. 1.000,00, riferito ad un terreno agricolo del tipo incolto produttivo ad uso giardino, ne deriva il valore calcolato a ettaro.

Prezzo rilevato a ettaro € 11.976,00 €/Ettaro

Tale valore di mercato possiamo renderlo prossimo ad **€ 12.000,00 / Ettaro**

Stima della quota di 1000/1000 dei terreni uno corte e giardino, NCT Fg 36, Partt. 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371, di consistenza mq 2572, pari a 25 are 72 cent., corrisponde a:

€ 12.000,00 X ha 0 are 25 cent 72 = **€ 3.086,40**

#### **D.1.13.6.3 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 4% per lo stato di uso e di mantenimento dei terreni, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.





---

#### **D.1.13.6.4 Valore di stima netto delle decurtazioni – Piazzale giardino e capezzagna**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno ad utilizzo piazzale, giardino e capezzagna al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 3.000, 00 (Tremilaeuro)**

#### **D.1.13.6.5 Fondo agricolo seminativo e sedime dei Capannoni**

- NCT Fg 36; Part. 531; Qual. Cls Ente Urbano; cons 07 are 86 cent
- NCT Fg 36; Part. 538; Qual. Cls Ente Urbano; cons 78 are 38 cent
- NCT Fg 36; Part. 539; Qual. Cls Ente Urbano; cons 46 are 57 cent
- NCT Fg 36; Part. 700; Qual. Cls Ente Urbano; cons 33 are 38 cent
- NCT Fg 36; Part. 758; Nat. T ; cons 02 ettari 09 are 83 cent
- NCT Fg 37; Part. 70; Nat. T ; cons 08 are 87 cent

I sopraelencati terreni di mq 38.489, costituiscono un fondo ad uso dell'attività zootecnica di allevamento, corrispondono ai terreni di sedime dei tre capannoni, della casa colonica, nonché al grande fondo agricolo con destinazione catastale seminativo, impiegato per l'allevamento zootecnico dei bovini.

#### **D.1.13.6.6 Stima fondo agricolo seminativo e sedime Capannoni**

Con atto notarile del 29/06/2021, del notaio Tordiglione, 29084 RG, veniva compravenduto un fondo agricolo composto da dodici mappali situati nella zona di riferimento, di mq 19518, alla cifra di €. 19.000,00; e con scrittura privata del 14/10/22 del notaio Peli Zuzzi, venivano compravenduti quattro particelle di mq. 2262, alla cifra di €. 1.500,00.

Analizzati i dati, valutati i prezzi marginali dei terreni, verificate la categoria catastale di ogni particella, raggruppati i terreni situati a margine stradale i cui valori sono marginali e detratti dal computo, emerge che il valore medio di acquisto si aggira in 1,47 €/mq, pari ad 14.700,00 €/ Ettaro.

Analizzati i valori medi dei terreni agricoli rientranti nella qualità seminativo, riferito alla regione agraria n. 2, pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, emerge un

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

prezzo medio di 2.75 €/mq, pari ad 27.550,00 €/ ettaro. Valutando la media dei valori, emerge un prezzo medio pari a:

Prezzo rilevato a ettaro € 21.125,00 €/Ettaro

Tale valore di mercato possiamo renderlo prossimo ad **€ 21.000,00 / Ettaro**

Stima della quota di 1000/1000 dei terreni in qualità catastale seminativo, dislocati in ottima esposizione a sud, e dei terreni di sedime su cui sorgono i capannoni avicoli, NCT Fg 36, Partt. 531, 538, 539, 700, 758, e fg 37 Part 70 di consistenza mq 38.489, pari a Ha 03 are 84 cent 89, corrisponde a:

€ 21.000,00 X ha 03 are 84 cent 89 = **€ 80.826,90**

#### **D.1.13.6.7 Adeguamenti e correzioni di stima**

La ctu applica una riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 6% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per la presenza di un contratto di locazione di fondo rustico opponibile, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.1.13.6.8 Valore di stima netto delle decurtazioni - Fondo agricolo seminativo e sedime dei capannoni**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità prevalente Seminativo, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€ 76. 000, 00 (Settantaseimilaeuro)**



---

#### **D.1.13.6.9 Castagneto produttivo fg 36 part 22**

NCT Fg 36; Part. 22; Qual. Castagno Frutto; cons 79 are 49 cent

La succitata particella di mq 7949 corrisponde ad un appezzamento di terreno in qualità castagneto, con attività silvo culturale con impianto di una dozzina di castagni produttivi, alcuni di grandi dimensioni.

#### **D.1.13.6.10 Stima castagneto produttivo**

Con atto notarile del 24/03/2021 del notaio Peli Zuzzi, veniva compravenduto un appezzamento di terreno di mq. 1296 alla cifra di €. 15.000,00, con sovrastante impianto silvicolturale di castagno da frutto produttivo, che determina un prezzo medio di 11,57 €/mq, pari ad 91.970,00 €/ ettaro.

Analizzati i valori medi dei terreni agricoli rientranti nella qualità Castagneto, riferito alla regione agraria n. 2, pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, emerge un prezzo medio rilevato di 1,86 €/mq, pari ad 18.590,00 €/ ettaro. Valutando la media dei valori, emerge un prezzo medio ad ettaro pari a:

Prezzo rilevato a ettaro € 55.280,00 €/Ettaro

Tale valore di mercato possiamo renderlo prossimo ad € 55.000,00 / Ettaro

Stima della quota di 1000/1000 del terreno in qualità castagneto, con impianto silvo culturale produttivo, NCT Fg 36, Part. 22 di consistenza mq 7949, pari a 79 are 49 cent corrisponde a:

€ 55.000,00 X ha 0 are 79 cent 49 = € **43.720,00**

#### **D.1.13.6.11 Adeguamenti e correzioni di stima**

Costi ammessi di regolarizzazione urbanistica della Particella 22 del Fg 36, dovuti allo smontaggio di una di una struttura atta al ricovero di balle di fieno, non autorizzata e non accatastata, la ctu ammette l'importo di €. 3.500,00

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

Inoltre la ctu applica una riduzione del valore di mercato dei terreni di circa il 5% per lo stato di uso e di salvaguardia dei terreni, per la presenza di un contratto di locazione di fondo rustico opponibile, per eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché per assenza di garanzie a possibili vizi del cespite venduto.

#### **D.1.13.6.12 Valore di stima netto delle decurtazioni – Terreno Castagneto**

Stima della quota di 1000/1000 di intera piena proprietà del Terreno in qualità Castagneto Fg 36, Part. 22, al netto dell'abbattimento di stima, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 38.000, 00 (trentottomilaeuro)**

#### **D. 1.14 LOTTO UNICO – RIEPILOGO FINALE VALORI DI STIMA**

Il lotto unico si compone di intera piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villino agricolo tipo terra tetto composto da appartamento duplex in parte finito, in parte in fase di costruzione con magazzino di mq 530 commerciali, che versa in pessimo stato di conservazione. Casa colonica di fine '800, con deposito attrezzi e fienile di mq 412 commerciali, che versa nello stato di rudere pericolante. Due capannoni edificati a fine anni '60, di mq 1288 e mq 574 commerciali con copertura in eternit, atti all'allevamento avicolo che versano in discreto stato di conservazione. Un capannone edificato in calcestruzzo prefabbricato edificato nel 1990 circa, atto all'allevamento avicolo, di mq 1618 commerciali che versa in buono stato di conservazione con vasca concimaia, coperta da struttura ad uso stalla bovini di mq. 313 commerciali che versa in buono stato manutentivo. Terreno per ettari 4,1 in qualità catastale prevalente seminativo, ad utilizzo per attività zootecnica e di sedime dei capannoni, nonché terreno di ettari 0,79 piantumato con una dozzina di piante di castagno produttivo.

Il fondo agricolo misura complessivamente 4,9 ettari pari a 49.010 Mq.



**D. 1.14.1 Lotto unico – tabella Riassuntiva**

BENI IMMOBILI	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	VALORE DI STIMA
Villino Terra Tetto	Fg 36 Part 530 Sub 1, 2, 3, 4	148.000,00 €
Casa colonica	Fg 36, Part 700, sub 1, 2	52.000,00 €
Capannoni Avicoli	Fg 36, Part 538	453.000,00 €
Capannone Avicolo	Fg 36, Part 539 Sub 2	675.470,00 €
Concimaia / Stalla	Fg 36, Part 539 Sub 2	52.530,00 €
Terreni piazzale giardino	Fg 36, Partt 530, 186, 497, 534, 536, 541, 371	3.000,00 €
Terreni Seminativo e sedime dei capannoni	Fg 36 Partt. 531, 538, 539, 700, 758, e Fg 37, Part 70	76.000,00 €
Terreno Castagneto	Fg 36, part 22	38.000,00 €
		<b>1.498.000,00 €</b>

**D. 1.14.2 Lotto unico – valore di stima al netto delle decurtazioni**

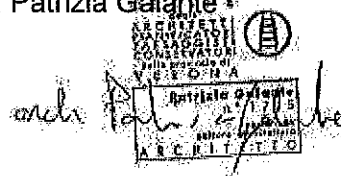

Prezzo base d'asta, dell'intera piena proprietà pari a 1000/1000 del cespite che compone il lotto unico costituito da immobili abitativi, capannoni a vocazione zootecnica e fondo agricolo situati in Comune di Roverè Veronese, Frazione di San Rocco di Piegara, contrada XXXXXXXXXX di cui è stato dato conto delle dimensioni degli immobili e dei terreni, della loro conformazione, stato d'uso e di manutenzione, delle colture praticate, derivante dal valore immobiliare di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicate gli abbattimenti di stima, le correzioni e gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

**€. 1.498.000,00 (unmilionequattrocentonovantottomilaeuro)**

La presente perizia di stima viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare del bene, ai sensi dell'art. 568 C.C. Sarà onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo. Tanto la sottoscritta CTU espone, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

Il CTU  
Arch. Patrizia Galante

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante  
Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona



---

ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.1 Titolo di provenienza del bene
- E.1.2 Certificato di residenza dell'esecutato  
Certificato di Stato di famiglia  
Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.1.3 Estratto per sunto dell'atto di matrimonio
- E.1.4 Agenzia Entrate – Assenza di contratti di locazione
- E.2. Planimetrie catastali
- E.2.2 Visure Catastali
- E.2.3 Mappa ai Terreni
- E.2.4 Elaborato Planimetrico Condominio
- E.2.5 Elenco Subalterni
- E.3 Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- E.4 Permesso di costruire
- E.4.1 Permesso di costruire in variante
- E.4.2 Agibilità
- E.4.3-6 Tavole di progetto
- E.5 Fotografie degli interni
- E.5.1 Fotografie degli esterni
- E. 6 Schede dei dati di compravendita comparabili
- E.6.1 Notifica alle parti

---

Tribunale di Verona E.I. n. 198/22 R.E. unita Proc 125/23 R.E.

Giudice: Dott. Attilio Burti

Esperto Estimatore: Arch. Patrizia Galante

Custode: Istituto Ve.Gi Srls di Verona