

# TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

[REDACTED]  
In qualità di mandataria di

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000366/21

Giudice Dott. **Attilio Burti**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: arch. Fabio Faoro  
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1553  
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona  
C.F. FRAFBA71T29L781X P. Iva 04147560231  
con studio in Verona – via Ponte Pignolo n. 2  
telefono: 045/6661602  
fax: 045/6661602  
email: [fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it](mailto:fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it)  
PEC: [archifaoro@archiworldpec.it](mailto:archifaoro@archiworldpec.it)



<b>Beni in Comune di Roverchiara (Vr), via Ormeolo - LOTTO 1</b>	<b>3</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	3
3. STATO DI POSSESSO	3
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
6.1. Attuali proprietari:	7
6.2. Precedenti proprietari:	7
7. PRATICHE EDILIZIE	8
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	8
8. DESCRIZIONE LOTTO 1	8
8.1. Corpo Unico:	8
8.2. Calcolo Superficie Commerciale	8
8.3. Destinazione urbanistica	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1	9
9.1. Criterio di stima	9
9.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	10
9.3. Valutazione LOTTO 1	10
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	11
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	11
10. ALLEGATI - LOTTO 1:	12
<b>Beni in Comune di Roverchiara (Vr) via Adige - LOTTO 2</b>	<b>13</b>
11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
12. DESCRIZIONE SOMMARIA	13
13. STATO DI POSSESSO	13
13.1. Regime Patrimoniale	13



---

<b>14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>14</b>
14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	14
14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	14
14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	16
<b>15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>16</b>
<b>16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	<b>17</b>
16.1. Attuali proprietari:	17
16.2. Precedenti proprietari:	18
<b>17. PRATICHE EDILIZIE</b>	<b>18</b>
17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	18
<b>18. DESCRIZIONE LOTTO 2</b>	<b>18</b>
18.1. Corpo Unico:	18
18.2. Calcolo Superficie Commerciale	19
18.3. Destinazione urbanistica	20
<b>19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2</b>	<b>22</b>
19.1. Criterio di stima	22
19.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati	22
19.3. Valutazione LOTTO 2	23
19.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
19.5. Prezzo base d'asta del lotto	23
<b>20. ALLEGATI - LOTTO 2:</b>	<b>24</b>
<b>21. RIEPILOGO - LOTTO 1</b>	<b>25</b>
<b>22. RIEPILOGO - LOTTO 2</b>	<b>26</b>



## Beni in Comune di Roverchiara (Vr), via Ormeolo - LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società [REDACTED] con sede legale in via [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria [REDACTED] con sede legale in via [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 08/10/2021 ai nn. ri 44409 R.G. 31852 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti beni immobili siti nel Comune di Roverchiara (Vr) **per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ai sig. [REDACTED]:**

#### CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 23 mappale 132, sem. irrig., classe U, Ha 0.84.70, R.D. 102,20 € R.A. 67,80 €;
- N.C.T.: foglio 23 mappale 35, sem. irrig., classe U, Ha 1.15.10, R.D. 138,88 € R.A. 92,14 €;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di porzione di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

Caratteristiche zona:

Pianeggiante collocata a ovest dal centro del comune di Roverchiara (VR); gli edifici circostanti sono prevalentemente aziende agricole con relative abitazioni;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente agricole con presenza di piccoli aggregati residenziali. Il centro più vicino risulta quello di Roverchiara.

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto venivano utilizzati e coltivati dal sig. [REDACTED] il quale risultava affittuario degli stessi mediante contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01/04/2020 con scadenza in data 11/11/2028, registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 07/05/2020 al n. 004032. Il canone di affitto, come da istanza depositata in data 09/04/2022 e successiva istanza di determinazione del canone in data 22/09/2022, risulta CONGRUO;

#### 3.1. Regime Patrimoniale

Il sig. [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di [REDACTED], risulta sposato con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di [REDACTED]. Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:



Nessuna.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] e la società "[REDACTED]" con sede in Roverchiara (Vr), a firma del Tribunale di Pordenone in data 06/12/2018 al n. 1469 di repertorio registrato a Verona in data 12/12/2018 ai nn. 50755 R.G. e 8617 R.P.

Importo ipoteca: € 1.050.00,00

Importo capitale: € 976.675,08

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED] con sede in Pordenone (Pn) c.f. 01369030935 a carico del sig. [REDACTED], a firma del Tribunale di Pordenone in data 13/12/2018 al n. 1499 di repertorio registrato a Verona in data 19/12/2018 ai nn. 51975 R.G. e 8798 R.P.

Importo ipoteca: € 410.00,00

Importo capitale: € 403.695,97

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] e la società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], a firma del Tribunale di Mantova in data 10/06/2019 al n. 1744 di repertorio registrato a Verona in data 04/10/2019 ai nn. 39433 R.G. e 6772 R.P.

Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 15.000,00

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 27/01/2020 al n. 337 di repertorio registrato a Verona in data 31/01/2020 ai nn. 3404 R.G. e 554 R.P.

Importo ipoteca: € 150.000,00



Importo capitale: € 104.560,88

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 06/02/2020 al n. 633 di repertorio registrato a Verona in data 12/05/2020 ai nn. 13830 R.G. e 2452 R.P.

Importo ipoteca: € 422.000,00

Importo capitale: € 386.799,27

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 12/05/2020 al n. 1344 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17961 R.G. e 3215 R.P.

Importo ipoteca: € 368.000,00

Importo capitale: € 368.000,00

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivate da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 02/12/2022 al n. 4025/12222 di repertorio registrato a Verona in data 09/12/2022 ai nn. 52479 R.G. e 9223 R.P.

Importo ipoteca: € 64.335,24

Importo capitale: € 32.167,62

Colpisce beni oggetto di perizia, oltre ad altri, in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 05/08/2021 repertorio n. 3971 trascritto a Verona in data 08/10/2021 ai nn. 44409 R.G. n. 31852 R.P.;

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED]io;

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**CONFORME:**

**Corpo Unico**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo e per quanto descritto il C.D.U. rilasciato dal comune di Roverchiara risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

4.3.2. Conformità catastale:

**CONFORME:**

**Corpo Unico**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'accesso ai terreni in oggetto avviene dalla via Ormeolo mediante strada ghiaiaata e successivamente con un breve tratto di capezzagna;





FOTO 1



FOTO 2

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

### 6.1. Attuali proprietari:

Al sig. Soave Marzio i terreni in oggetto sono così pervenuti:

- A seguito della successione legittima in morte del sig. [REDACTED] deceduto il 02/08/2011 come risulta dalla denuncia di successione registrata a Legnago il 13/02/2012 al n. 100 vol. 9990/12 trascritta a Verona in data 22/03/2012 ai nn. 10143/7153 seguita dalla denuncia di successione registrata a Legnago il 25/01/2013 al n. 70 vol. 9990/13 e trascritta a Verona in data 14/03/2013 ai nn. 9466/6182 nonché in forza della sentenza dichiarativa per intervenuta usucapione in data 19/07/2013 n. 1748/13 Sent. n. 3154/2013 R.G. e n. 3802 Cron e n. 4245 rep. del Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 24/10/2013 ai nn. 35398/24101 e sua integrazione in data 17/09/2013 n. 5171/2013 rep. e dell'atto di accettazione espressa di eredità portante anche adesione ed acquiescenza a donazione con rinuncia ad azione di riduzione a rogito del Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala in data 28/10/2013 n. 13046 rep. registrato a Verona 2 in data 20/11/2013 al n. 3912 serie 1T e trascritto a Verona il 20/11/2013 ai nn. 38592/26310 ad ai nn. 38592/26311;
- Con atto di divisione a rogito del Notaio Giovanna Iorini in data 27/04/2016 nn. 14575/8702 di rep. registrato e trascritto a Verona in data 12/05/2016 ai nn. 17879/11560 ;

### 6.2. Precedenti proprietari:

- Ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] i terreni oggetto di perizia erano pervenuti come segue ;
- Quanto al mappale 132, per averlo acquistato mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago in data 02/03/1987 n. 125546 rep. trascritto in data 05/03/1987 ai nn. 5514/4142 ;



- Quanto al mappale 35, per la quota di 4/5 in forza di titoli ultra-trentennali e per la quota di 1/5 in forza di decreto di trasferimento immobili n. 115/72 R.E. del G.E. del Tribunale di Verona in data 04/05/1976 trascritto a Verona in data 05/06/1976 ai nn. 10707/8464;

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

### 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

## 8. DESCRIZIONE LOTTO 1

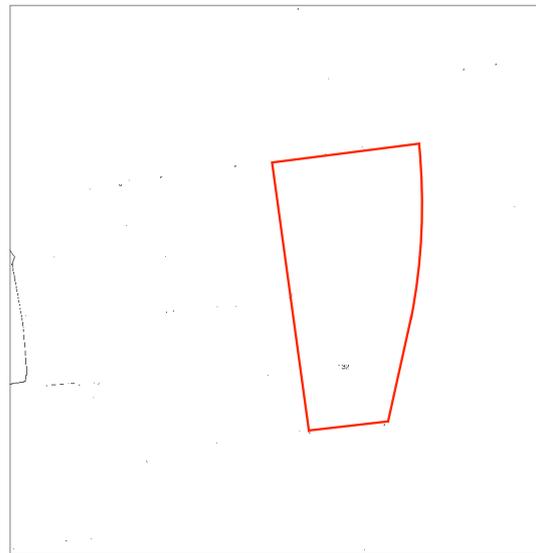
### 8.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

I terreni di proprietà sono situati al di fuori del centro urbano del comune di Roverchiara, ad ovest della SS 434. L'ingresso avviene dalla via Ormeolo con strada ghiaia, costeggiata su entrambi i lati da fossati, e successivamente mediante capezzagna. Il perimetro dell'area non risulta delimitato da recinzioni ad eccezione del lato est dove è presente un leggero avvallo. Alla data del sopralluogo i terreni risultano coltivati a grano. Non sono presenti pozzi o sistemi per l'irrigazione fissa.



VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

### 8.2. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da



due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali"

### 8.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEM. IRRIG. Fg. 23 mapp. n 35	ha are ca	1. 15. 10	mq	11510,00
SEM. IRRIG. Fg. 23 mapp. n 132	ha are ca	0. 84. 70	mq	8470,00
<b>totale</b>	<b>ha are ca</b>	<b>1. 99. 80</b>	<b>mq</b>	<b>19980,00</b>

### 8.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roverchiara.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

#### Ambito territoriale omogeneo:

I mappali ricadono nel SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - A.T.O.

A2 2 Ambito Agricolo Occidentale.

#### Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto:

- I mappali n. 35 e n. 132 ricadono completamente nella Fascia degli Allevamenti zootecnici intensivi L.R.11/2004 e s.m.i. - n. 30, e parzialmente nella fascia dell'allevamento n. 27 (Art. 24 N.T.O.);
- Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);
- Piano d'Area — Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (Art. 17 N.T.O.);
- PAT Tavola 3 delle Fragilità:

#### Compatibilità geologica - idoneità edificatoria dei terreni.

Il mappale n. 35 ricade parte in Area idonea a Condizione tipo 2 e parte in Area Idonea (art. 10.1 N.T.); Il mappale n. 132, ricade in Area Idonea a Condizione tipo 2 (Art. 10.1 N.T.);

#### Aree soggette a dissesto idrogeologico:

I mappali non sono interessati

#### Sistema Ambientale e Paesaggistico:

I mappali ricadono in ZONA AGRICOLA (Art. 40 N.T.O);

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento



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

## 9.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

TERRENI:

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

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

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

TERRENI AGRICOLI nel comune di ROVERCHIARA

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM ( R.A. 9 )	-	-	4,06 €
OVA - Exeo	2,70 €	5,80 €	4,25 €
Agenzie Immobiliari ( 4 terreni )	3,19 €	6,98 €	4,88 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>4,40 €</b>

## 9.3. Valutazione LOTTO 1

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

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni agricoli. - mq.	19980,00	4,40 €	87.912,00 €
	<b>totale</b>			<b>87.912,00 €</b>



#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno;

##### Giudizio di comoda divisibilità:

**I beni non sono vendibili separatamente poiché la capezzagna di accesso raggiunge il mappale n. 132 e da quest'ultimo si può accedere al mappale n. 35. Se si dovessero vendere separatamente il mappale n. 35 risulterebbe intercluso;**

#### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 1** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **87.912,00**

Si arrotonda a: € **88.000,00**

Verona, 21 dicembre 2022

Il Tecnico



**10. ALLEGATI - LOTTO 1:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
  - Comune di Roverchiara - Mappa Catastale;
3. Documentazione urbanistica
  - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Roverchiara;
4. Copia atti di provenienza, compravendite e divisione;
5. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Legnago;
6. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Cassano Magnago (Va);
7. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;
8. Documentazione AVEPA;



## Beni in Comune di Roverchiara (Vr) via Adige - LOTTO 2

### 11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore della società [REDACTED] con sede legale in via [REDACTED] - c.f. [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria [REDACTED] con sede legale in via [REDACTED] - c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] trascritto a Verona in data 08/10/2021 ai nn. ri 44409 R.G. 31852 R.P. colpisce, oltre ad altri, i seguenti beni immobili siti nel Comune di Roverchiara (Vr) **per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ai sig. [REDACTED]:**

#### CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 7 mappale 101, sem. irrig., classe U, Ha 0.65.80, R.D. 79,39 € R.A. 52,67 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 102 porz. AA , sem. irrig., classe 1, Ha 0.00.85, R.D. 1,18 € R.A. 0,68 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 102 porz. AB , sem., classe 1, Ha 0.01.00, R.D. 1,21 € R.A. 0,65 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 105 , sem. Irrig., classe U, Ha 0.05.20, R.D. 6,27 € R.A. 4,16 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 107 , sem. Irrig., classe U, Ha 0.05.80, R.D. 7,00 € R.A. 4,64 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 109 , sem. Irrig., classe U, Ha 0.11.50, R.D.13,88 € R.A. 9,21 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 51 , sem. Irrig., classe U, Ha 0.52.60, R.D. 63,47 € R.A. 42,11 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 23 porz. AA , sem. irrig., classe 1, Ha 0.13.23, R.D. 15,96 € R.A. 10,59 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 23 porz. AB , sem., classe 1, Ha 0.03.20, R.D. 3,88 € R.A. 2,07 €;

### 12. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [REDACTED] di porzione di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

Caratteristiche zona:

Pianeggiante collocata a ridosso del centro del comune di Roverchiara (Vr) , adiacente all'argine del fiume Adige; gli edifici circostanti sono prevalentemente abitazioni mono/bifamiliari del centro del comune di Roverchiara;

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe prettamente residenziali ed agricole. Il centro più vicino risulta quello di Roverchiara.

### 13. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto risultavano utilizzati e coltivati dal sig. [REDACTED] il quale risultava affittuario degli stessi mediante contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01/04/2020 con scadenza in data 11/11/2028, registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 07/05/2020 al n. 004032. Il canone di affitto, come da istanza depositata in data 09/04/2022 e successiva istanza di determinazione del canone in data 22/09/2022, risulta CONGRUO;

#### 13.1. Regime Patrimoniale

Il sig. [REDACTED], come da Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Cassano Magnago (Va) , risulta sposato con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] presso il comune di Cassano Magnago (Va). Con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.



## 14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

#### 14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 14.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 14.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] e la società "[REDACTED]" con sede in Roverchiara (Vr), a firma del Tribunale di Pordenone in data 06/12/2018 al n. 1469 di repertorio registrato a Verona in data 12/12/2018 ai nn. 50755 R.G. e 8617 R.P.

Importo ipoteca: € 1.050.00,00

Importo capitale: € 976.675,08

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. Soave Marzio;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED], a firma del Tribunale di Pordenone in data 13/12/2018 al n. 1499 di repertorio registrato a Verona in data 19/12/2018 ai nn. 51975 R.G. e 8798 R.P.

Importo ipoteca: € 410.00,00

Importo capitale: € 403.695,97

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] e la società "[REDACTED]" con sede in Roverchiara (Vr), a firma del Tribunale di Mantova in data 10/06/2019 al n. 1744 di repertorio registrato a Verona in data 04/10/2019 ai nn. 39433 R.G. e 6772 R.P.



Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 15.000,00

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 27/01/2020 al n. 337 di repertorio registrato a Verona in data 31/01/2020 ai nn. 3404 R.G. e 554 R.P.

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 104.560,88

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 06/02/2020 al n. 633 di repertorio registrato a Verona in data 12/05/2020 ai nn. 13830 R.G. e 2452 R.P.

Importo ipoteca: € 422.000,00

Importo capitale: € 386.799,27

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 12/05/2020 al n. 1344 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17961 R.G. e 3215 R.P.

Importo ipoteca: € 368.000,00

Importo capitale: € 368.000,00

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivate da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] io a firma di Agenzia delle Entrate/riscossione in data 02/12/2022 al n. 4025/12222 di repertorio registrato a Verona in data 09/12/2022 ai nn. 52479 R.G. e 9223 R.P.

Importo ipoteca: € 64.335,24

Importo capitale: € 32.167,62

Colpisce beni oggetto di perizia, oltre ad altri, in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];



#### 14.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario in data 05/08/2021 repertorio n. 3971 trascritto a Verona in data 08/10/2021 ai nn. 44409 R.G. n. 31852 R.P.;

Colpisce beni oggetto di perizia in comune di Roverchiara (Vr) al Fg. 23 mappali 35-132 ed al Fg. 7 mappali 101-102-105-107-109-51-23 per la quota di 1/1 di piena proprietà a carico dei sig. [REDACTED];

#### 14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 14.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

**CONFORME:**

**Corpo Unico**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo quanto descritto nel C.D.U. rilasciato dal comune di Roverchiara risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

#### 14.3.2. Conformità catastale:

**CONFORME:**

**Corpo Unico**

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

### 15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Un accesso ai terreni avviene dal lato est, percorrendo la via Adige fino all'argine ed imboccando la capezzagna sullo stesso, individuata al catasto terreni al mappale 103 di proprietà del Demanio Pubblico, in direzione sud fino ad incontrare l'imbocco ai terreni. Andrà richiesta regolare autorizzazione al passaggio su terreno Demaniale al Genio Civile con un canone annuo stimato in circa 160,00 €/anno ;





FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

## 16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla relazione notarile agli atti.

### 16.1. Attuali proprietari:

Al sig. [REDACTED] i terreni in oggetto sono così pervenuti:

- A seguito della successione legittima in morte del sig. [REDACTED] deceduto il 02/08/2011 come risulta dalla denuncia di successione registrata a Legnago il 13/02/2012 al n. 100 vol. 9990/12 trascritta a Verona in data 22/03/2012 ai nn. 10143/7153 seguita dalla denuncia di successione registrata a Legnago il 25/01/2013 al n. 70 vol. 9990/13 e trascritta a Verona in data 14/03/2013 ai

Giudice Dott. Attilio Burti  
Perito: Arch. Fabio Faoro



nn. 9466/6182 nonché in forza della sentenza dichiarativa per intervenuta usucapione in data 19/07/2013 n. 1748/13 Sent. n. 3154/2013 R.G. e n. 3802 Cron e n. 4245 rep. del Tribunale di Verona, trascritta a Verona in data 24/10/2013 ai nn. 35398/24101 e sua integrazione in data 17/09/2013 n. 5171/2013 rep. e dell'atto di accettazione espressa di eredità portante anche adesione ed acquiescenza a donazione con rinuncia ad azione di riduzione a rogito del Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala in data 28/10/2013 n. 13046 rep. registrato a Verona 2 in data 20/11/2013 al n. 3912 serie 1T e trascritto a Verona il 20/11/2013 ai nn. 38592/26310 ad ai nn. 38592/26311;

- Con atto di divisione a rogito del Notaio Giovanna Iorini in data 27/04/2016 nn. 14575/8702 di rep. registrato e trascritto a Verona in data 12/05/2016 ai nn. 17879/11560 ;

#### 16.2. Precedenti proprietari:

- Ai sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] i terreni oggetto di perizia erano pervenuti come segue ;

- Quanto ai mappali 51 - 102 - 101 per la quota di 4/5 in forza di titoli ultra-trentennali e per la quota di 1/5 in forza di decreto di trasferimento immobili n. 115/72 R.E. del G.E. del Tribunale di Verona in data 04/05/1976 trascritto a Verona in data 05/06/1976 ai nn. 10707/8464;

- Quanto ai mappali 105 - 109 - 107 per averli acquistati in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pio Agostino Salvatore di Legnago in data 23/01/1995 n. 162140 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Verona in data 26/01/1995 ai nn. 2762/2031;

### 17. PRATICHE EDILIZIE

Ultimo e legittimante:

Nessuna

#### 17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

### 18. DESCRIZIONE LOTTO 2

#### 18.1. Corpo Unico:

Proprietà per la quota di 1/1 in capo al sig. [redacted] di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

I terreni di proprietà sono situati a ridosso del centro abitato del comune di Roverchiara al di sotto dell'argine destro del fiume Adige. L'ingresso avviene dalla via Adige percorrendo capezzagna situata sull'argine in direzione sud fino ad incontrare l'accesso agli stessi. Il perimetro dell'area non risulta delimitato da recinzioni ad eccezione del lato est dove è presente l'argine del fiume Adige ed a sud un'alberatura con fossato. Alla data del sopralluogo i terreni risultano coltivati a grano. Non sono presenti pozzi o sistemi per l'irrigazione fissa.





VEDUTA AEREA TERRENI



MAPPA INDIVIDUAZIONE TERRENI

### 18.2. Calcolo Superficie Commerciale

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali"

#### 18.2.1. Corpo Unico

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEM. IRRIG. Fg. 7 mapp. 101	ha are ca	0. 65. 80	mq	6580,00
SEM. IRRIG. Fg.7 mapp. 102 porz. AA	ha are ca	0. 00. 85	mq	85,00
SEM. IRRIG. Fg. 7 mapp. 105	ha are ca	0. 05. 20	mq	520,00
SEM. IRRIG. Fg. 7 mapp. 107	ha are ca	0. 05. 80	mq	580,00
SEM. IRRIG. Fg. 7 mapp. 109	ha are ca	0. 11. 50	mq	1150,00
SEM. IRRIG. Fg. 7 mapp. 51	ha are ca	0. 52. 60	mq	5260,20



destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
SEM. IRRIG. Fg.7 mapp. 23 porz. AA	ha are ca	0. 13. 23	mq	1323,00
SEM. Fg.7 mapp.102 porz. AB	ha are ca	0. 01. 00	mq	100,00
SEM. Fg.7 mapp. 23 porz. AB	ha are ca	0. 03. 20	mq	320,00
<b>totale</b>	<b>ha are ca</b>	<b>1. 59. 18</b>	<b>mq</b>	<b>15918,20</b>

### 18.3. Destinazione urbanistica

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dei terreni oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roverchiara.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

#### \* **Mappale n. 23:**

##### Ambito territoriale omogeneo:

Il mappale ricade nel SISTEMA AMBIENTALE "R" — SOTTOSISTEMA "R1" — RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO "STORICO" — ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara.

##### Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto:

- Vincolo Sismico ZONA 3 0. P.C.M. 3274/2003 e s.m. e BGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);
- Piano d'Area — Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio), (Arl. 17 N.T.O.);
- Il mapp. n. 23 ricade in Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/04 — art. 142 — Corsi d' acqua (art. 12 N.T.O.); Il mapp. n. 23 ricade in parte in Idrografia Zona di Tutela art. 41- L.R. 11/2004 (art. 18 N.T.O.);
- PAT Tavola 3 delle Fragilità

##### Compatibilità geologica - idoneità edificatoria dei terreni.

Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1 N.T.);  
Il mapp. n. 23 ricade in Area Idonea tipo 2 e per una piccola porzione in Area Idonea Tipo 1 e in Area Non Idonea (art. 10.1 N.T.);

##### Sistema Ambientale e Paesaggistico.

Il mappale n. 23 ricade per una piccola porzione in ZONA AGRICOLA (art. 40 N.T.O.);

##### Il Paesaggio Urbano

###### Città consolidata e città pubblica

Il mapp. n. 23 ricade quasi completamente in zona F3/18 — Zona F3 Fattoria didattica ed annesso attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata (art. 58 N.T.O.);



\* **Mappale n. 51:**

Ambito territoriale omogeneo.

Il Mappale ricade parte nel SISTEMA AMBIENTALE "R" — SOTTOSISTEMA "R1" — RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO "STORICO" — ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara, e parte nel SISTEMA AMBIENTALE "A" — SOTTOSISTEMA "A1" — AMBITO NATURALISTICO — ATO A1 1 Ambito naturalistico del Fiume Adige.

Vincoli Pianificazione Territoriale Superiore Fasce di Rispetto.

Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);

Piano d'Area — Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio),

(Art. 17 N.T.O.); Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/04 — art. 142

— Corsi d'acqua (art. 12 N.T.O.); PAT Tavola 3 delle fragilità:

Compatibilità geologica - idoneità edificatoria dei terreni.

Parte in Area Idonea a Condizione tipo 1 e parte in Area Idonea tipo 2 (art. 10.1 N.T.);

Sistema Ambientale e Paesaggistico

ZONA AGRICOLA (art. 40 N.T.O.);

\* **Mappali n. 101 — 102 — 105 — 107 — 109:**

Ambito territoriale omogeneo:

Il mappale n. 102 ricade nel SISTEMA AMBIENTALE "R" - SOTTOSISTEMA "R1" - RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO "STORICO" - ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara.

Il mappale n. 101 ricade parte nel SISTEMA AMBIENTALE "R" - SOTTOSISTEMA "R1" - RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO "STORICO" - ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara, e parte nel SISTEMA AMBIENTALE "A" — SOTTOSISTEMA "A1" - AMBITO NATURALISTICO - ATO A1 1 Ambito naturalistico del Fiume Adige.

I mappali n. 105 - 107 - 109 ricadono nel SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A1" - AMBITO NATURALISTICO - ATO A1 1 Ambito naturalistico del Fiume Adige.

Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto

- Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);

- Piano d'Area — Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio), (Art. 17 N.T.O.);

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/04 — art. 142 — Corsi d'acqua (art. 12 N.T.O.);

- I mapp. n. 102 — 105 — 107 — 109 ricadono completamente in Idrografia Zona di Tutela art. 41- L.R. 11/2004, mentre il mapp. n. 101 ricade in parte in Idrografia Zona di Tutela art. 41- L.R. 11/2004 (art. 18 N.T.O.);

- PAT Tavola 3 delle Fragilità

Compatibilità geologica — idoneità edificatoria dei terreni:

Il mapp. n. 102 ricade in Area Non Idonea e per una piccola porzione in Area Idonea di Tipo 2 (art. 10.1 N.T.);

Il mapp. n. 101 ricade parte in Area Idonea a Condizione Tipo 1, parte in Area Idonea a Condizione tipo2 e parte in Area Non Idonea (art. 10.1 N.T.);

I mappali 105 — 107 — 109 ricadono parte in Area Idonea tipo 2 e parte in Area non Idonea (art. 10.1 N.T.);

Altre componenti.



Parte dei mapp. n. 101 — 105 — 107 — 109 ricadono in Aree di pregio naturalistico Ambientale (art. 11.2 N.T.);

Sistema Ambientale e Paesaggistico.

Parte dei mapp. n. 101 — 105 — 107 — 109 ricadono in rete ecologica Locale - Aree di pregio naturalistico-ambientale (art. 25 — 28 N.T.O.);

Parte del mapp. n. 109 ricade in Zona Agricola (art. 40 N.T.O.);

Il Paesaggio Urbano

Città consolidata e città pubblica

I mapp. n. 101 — 102 — 105 — 107 ricadono in zona F3/18 — Zona F3 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata (art. 58 N.T.O.);

Il mapp. n. 109 ricade parte in zona F3/18 — Zona F3 Fattoria didattica ed annesse attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata (art. 58 N.T.O.);

## 19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

### 19.1. Criterio di stima

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

### 19.2. Fonti d'informazione terreni e fabbricati

#### TERRENI:

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

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



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

TERRENI AGRICOLI nel comune di ROVERCHIARA .

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
VAM ( R.A. 9 )	-	-	4,06 €
OVA - Exeo	2,70 €	5,80 €	4,25 €
Agenzie Immobiliari ( 4 terreni )	3,19 €	6,98 €	4,88 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA</b>			<b>4,40 €</b>

### 19.3. Valutazione LOTTO 2

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario €	valore complessivo €
	Terreni agricoli - mq.	15918,20	4,40 €	70.040,08 €
	<b>totale</b>			<b>70.040,08 €</b>

### 19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno;

#### Giudizio di comoda divisibilità:

**I beni non sono vendibili separatamente poiché la capezzagna sull'argine scende in corrispondenza del mappale n. 109 e se questo dovesse essere veduto separatamente agli altri quest'ultimi risulterebbero interclusi;**

### 19.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **LOTTO 2** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.040,08**

Si arrotonda a: € **70.000,00**

Verona, 21 dicembre 2022

Il Tecnico



**20. ALLEGATI - LOTTO 2:**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
  - Comune di Roverchiara - Mappa Catastale;
3. Documentazione urbanistica
  - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Roverchiara;
4. Copia atti di provenienza, compravendite e divisione;
5. Certificato contestuale di residenza e stato famiglia rilasciato dal comune di Legnago;
6. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Cassano Magnago (Va);
7. Copia contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona;
8. Documentazione AVEPA;



## 21. RIEPILOGO - LOTTO 1

### Ubicazione

Roverchiara (Vr), via Ormeolo;

### Identificazione catastale

#### CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 23 mappale 132, sem. irrig., classe U, Ha 0.84.70, R.D. 102,20 € R.A. 67,80 €;
- N.C.T.: foglio 23 mappale 35 , sem. irrig., classe U, Ha 1.15.10, R.D. 138,88 € R.A. 92,14 €;

### Intestazione

██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ residente in ██████████ nel comune di ██████████;

### Descrizione sintetica

Proprietà per la **quota di 1/1** in capo al sig. ██████████ di porzione di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

### Spese previste

Nessuna;

### Giudizio di comoda divisibilità

**I beni non sono vendibili separatamente poiché la capezzagna di accesso raggiunge il mappale n. 132 e da quest'ultimo si può accedere al mappale n. 35. Se si dovessero vendere separatamente il mappale n. 35 risulterebbe intercluso se venisse assegnato a proprietà differente rispetto al mappale n.132;**

### Prezzo a base d'asta

Valore <b>LOTTO 1</b> al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 87.912,00</b>
Si arrotonda a:	<b>€ 88.000,00</b>

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

Verona, 21 dicembre 2022

Il Tecnico

Giudice Dott. Attilio Burti  
Perito: Arch. Fabio Faoro



## 22. RIEPILOGO - LOTTO 2

### Ubicazione

Roverchiara (Vr), via Adige;

### Identificazione catastale

#### CORPO UNICO

- N.C.T.: foglio 7 mappale 101, sem. irrig., classe U, Ha 0.65.80, R.D. 79,39 € R.A. 52,67 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 102 porz. AA, sem. irrig., classe 1, Ha 0.00.85, R.D. 1,18 € R.A. 0,68 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 102 porz. AB, sem., classe 1, Ha 0.01.00, R.D. 1,21 € R.A. 0,65 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 105, sem. Irrig., classe U, Ha 0.05.20, R.D. 6,27 € R.A. 4,16 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 107, sem. Irrig., classe U, Ha 0.05.80, R.D. 7,00 € R.A. 4,64 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 109, sem. Irrig., classe U, Ha 0.11.50, R.D. 13,88 € R.A. 9,21 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 51, sem. Irrig., classe U, Ha 0.52.60, R.D. 63,47 € R.A. 42,11 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 23 porz. AA, sem. irrig., classe 1, Ha 0.13.23, R.D. 15,96 € R.A. 10,59 €;
- N.C.T.: foglio 7 mappale 23 porz. AB, sem., classe 1, Ha 0.03.20, R.D. 3,88 € R.A. 2,07 €;

### Intestazione

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ residente in via \_\_\_\_\_ nel comune di \_\_\_\_\_;

### Descrizione sintetica

Proprietà per la **quota di 1/1** in capo al sig. \_\_\_\_\_ di porzione di terreni agricoli siti nel comune di Roverchiara (Vr).

### Spese previste

Per ottenere l'autorizzazione al passaggio sul terreno Demaniale è necessario versare un **canone annuo al Genio Civile di importo stimato in circa 160,00 €/anno** ;

### Giudizio di comoda divisibilità

**I beni non sono vendibili separatamente poiché la capezzagna sull'argine scende in corrispondenza del mappale n. 109 e se questo dovesse essere veduto separatamente agli altri quest'ultimi risulterebbero interclusi se acquistati da proprietà differente al mappale n.109;**

### Prezzo a base d'asta

Valore **LOTTO 2** al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **70.040,08**

Si arrotonda a: € **70.000,00**

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

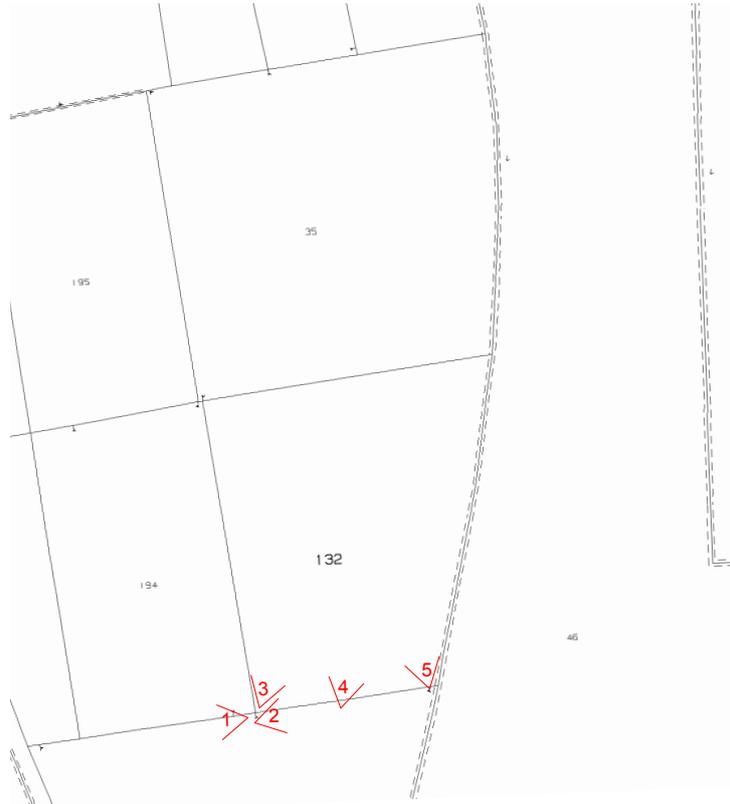
Verona, 21 dicembre 2022

Il Tecnico

Giudice Dott. Attilio Burti  
Perito: Arch. Fabio Faoro



PLANIMETRIE CONI LOTTO 1



TERRENI



FOTO 1





FOTO 2



FOTO 3





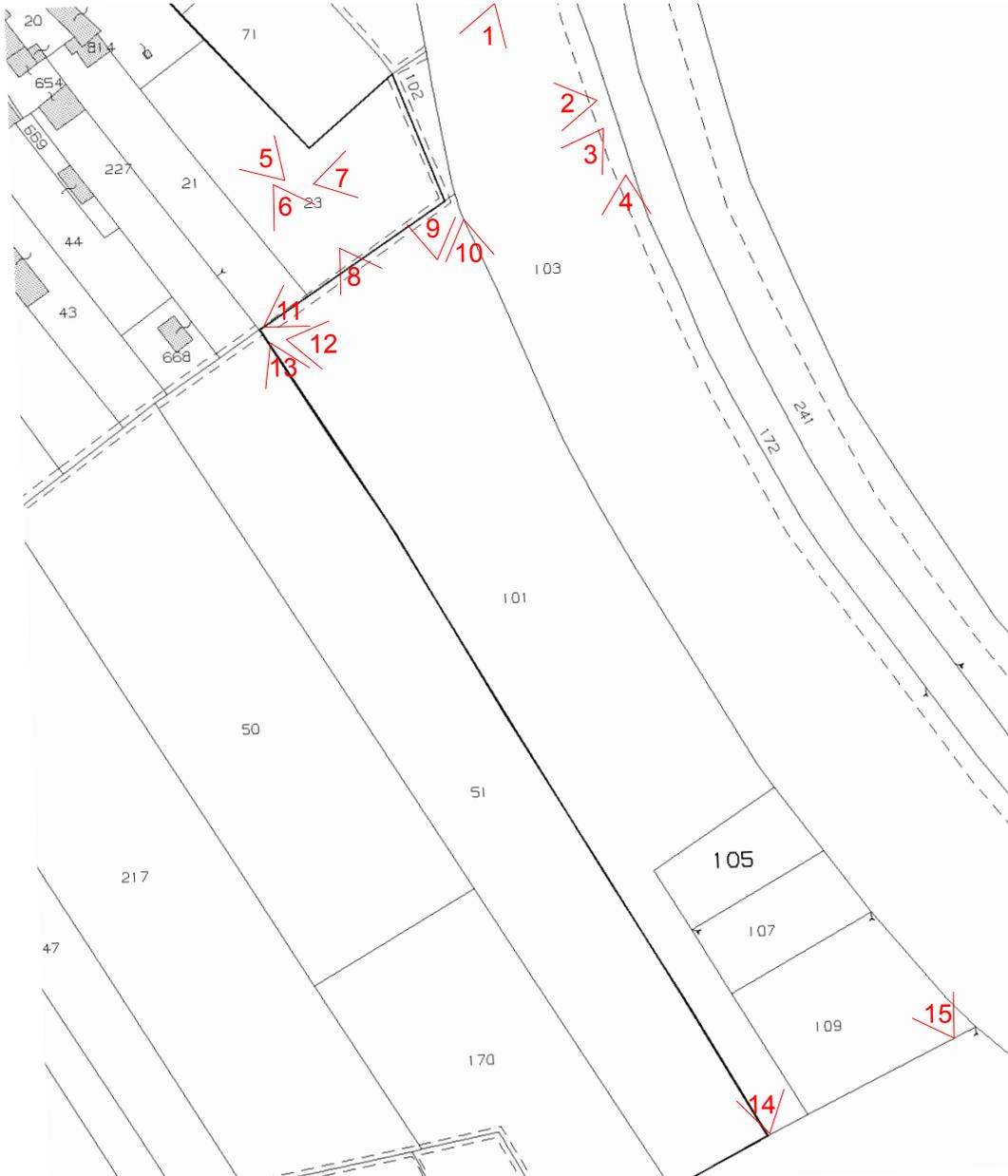
FOTO 4



FOTO 5



PLANIMETRIE CONI LOTTO 2



TERRENI





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7



FOTO 8





FOTO 9



FOTO 10





FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14





FOTO 15



TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA  
LOTTO 3

<b>Esecuzione Immobiliare</b>	97/2023 riunita alla procedura n. <b>366/2021</b>
<b>Giudice</b>	<b>DOTT. ATTILIO BURTI</b>
<b>Creditore procedente</b>	[REDACTED]
<b>Parte eseguita</b>	[REDACTED]



Esperto Stimatore

Architetto Fabio Faoro | [fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it](mailto:fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it) | +39 335 6616297

Custode Giudiziario

Avvocato Maria Enrica Trivelli | [mariaenrica.trivelli@gmail.com](mailto:mariaenrica.trivelli@gmail.com) | +39 045 592599

Via Ponte Pignolo 2 - 37129 Verona  
P.IVA 04147560231|C.F. FRAFBA71T29L781X  
[fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it](mailto:fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it)  
[www.viabrenneroarchitettura.it](http://www.viabrenneroarchitettura.it)



## INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1. LOTTO 3	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	6
D.1.3.1. Contesto	6
D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	6
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	9
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	9
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	9
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	10
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	11
D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	11
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione del terreno	11
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	11
D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	14
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	14
D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	14
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	14
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	14
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	14
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	14
D.1.13. Valutazione del lotto	15
D.1.13.1. Consistenza	15
D.1.13.2. Criteri di stima	15
D.1.13.3. Stima	16
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	16
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	16
E. ALLEGATI LOTTO 3	17



## A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

<b>Procedura</b>	RGE 97/2023 riunita alla procedura n. RGE 366/2021
<b>Lotto</b>	3
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	Piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia immobile</b>	Terreno edificabile sito nel centro di Roverchiara (Vr) Sup. mq 938,00
<b>Ubicazione</b>	Roverchiara (VR) Via Adige snc
<b>Dati catastali</b>	Catasto Fabbricati - Comune di Roverchiara (VR), Foglio 7 map. n° 926 ( ex app. 22 )
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 70.000,00
<b>Stato di occupazione</b>	Attualmente locato con contratto di affitto di fondo rustico
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non Presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non Presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	



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



## B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED].

## C. DIVISIONI IN LOTTI / LOTTO UNICO

Si è creato un UNICO LOTTO ( Lotto 3 ) in quanto il terreno edificabile, attualmente libero da costruzioni, risulta unico e non frazionabile in più lotti.

## D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### D.1. LOTTO 3

#### D.1.1. Proprietà

Al sig. [REDACTED], attuale proprietario, l'immobile precedentemente al suo abbattimento ed il terreno sul quale insisteva sono così pervenuti:

\_Con atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanna Iorini in data 13/07/2007 n. 9090/4426 di repertorio, trascritto a Verona il 17/07/2007 ai nn. 34981/20275 il sig. [REDACTED] acquistava dai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno sito nel comune di Roverchiara (Vr) di cui alla procedura in oggetto.

Ai precedenti proprietari i beni oggetto di pignoramento erano così pervenuti:

\_ Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Pio Agostino Salvatore in data 19/04/1991 n. 150832 di repertorio e trascritto a Verona il 23/04/1991 ai nn. 11117/8621 per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dei beni siti nel comune di Roverchiara (Vr) di cui alla procedura in oggetto.



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

Il sig. ██████████, dal certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal comune di ██████████, risulta residente con la propria famiglia in via ██████████ nel comune di ██████████ e coniugato in data ██████████ in ██████████ con la sig.ra ██████████ come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di ██████████.

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito in via Adige snc nel comune di Roverchiara (Vr) e confina, a Nord con la via Adige, a Sud con il mappale 23, ad Est con i mappali 179 e 71 ed a Ovest con i mappali 20, 21 e 81;



---

I beni in oggetto risultano attualmente identificati al catasto edilizio urbano come segue:

- N.C.E.U.: **foglio 7 mappale 926** categoria F/1, piano T, via Adige s.n.c., sup. cat. 938 mq.;

generato dalla soppressione del seguente mappale:

- N.C.T.: foglio 7 mappale 22 , ENTE URBANO Ha 0.09.38;

Il perito ha provveduto a trasformare l'ENTE URBANO, privo di intestazione, in AREA URBANA con intestazione, vendibile e trasferibile ad altra proprietà.

Il perito ha provveduto inoltre ad aggiornare la mappa catastale eliminando i fabbricati già precedentemente demoliti.

### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

Il terreno oggetto di perizia si colloca in un contesto pianeggiante situato nella porzione est del territorio comunale di Roverchiara (Vr), adiacente all'argine del fiume Adige. Gli edifici dell'abitato sono principalmente case singole, bifamiliari o corti pluri-familiari. Le zone limitrofe sono prettamente residenziali ed agricole.

Il centro più vicino risulta essere quello di Roverchiara (Vr). Nelle immediate vicinanze dell'abitazione è presente il centro storico del paese, a circa 2,2 km l'uscita Roverchiara Sud della S.S. 434 Transpolesana che collega Verona a Rovigo.

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

Piena proprietà di terreno edificabile sito in Via Adige nel comune di Roverchiara (Vr). Il mappale ricade nella A.T.O. "R1" — Residenziale consolato integrato con nucleo di interesse culturale misto a produttivo consolidato



“storico” ed in Zona A Centro Storico ( art. 46 N.T.O. ) e per una piccola parte in zona F3/18 Fattoria didattica ( art. 58 N.T.O. ).

Il terreno si presenta con una forma rettangolare pressoché regolare con un fronte di circa 20 mt lineari, affacciato sulla via Adige, ed una profondità di circa 48,00 mt.



*Fronte principale su via Adige*



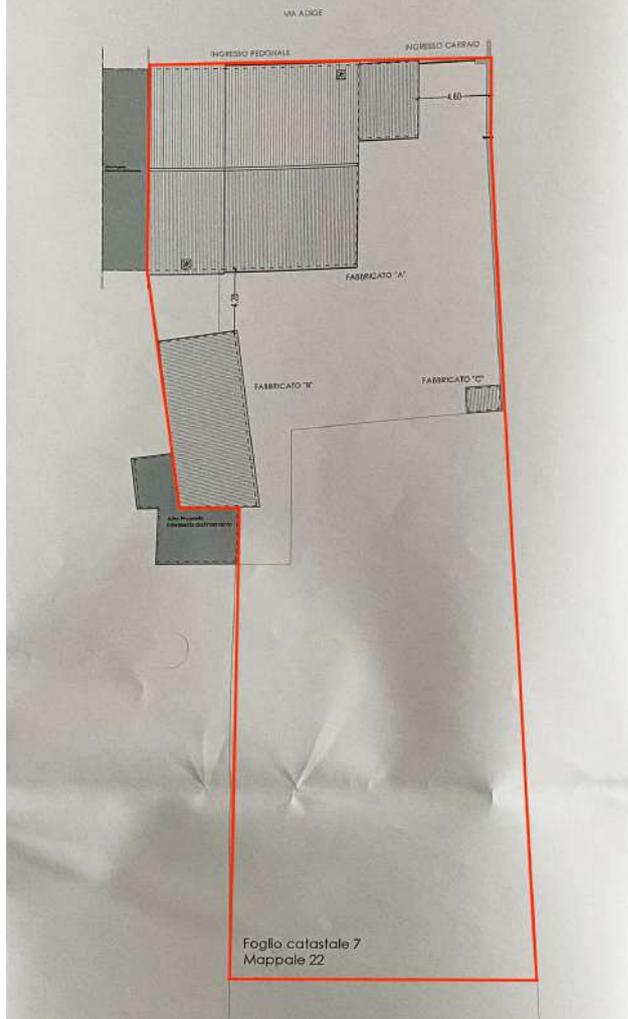
*Vista lotto dal lato sud*

L'andamento del terreno è totalmente pianeggiante ed attualmente risulta libero da costruzioni. Precedentemente sul terreno erano presenti due immobili fatiscenti ed alcune piccole pertinenze con **superficie totale di circa 260 mq** ed un **volume di circa 1610 mc** ( **Dati stereometrici ricavati dalle tavole relative al P.d.C. n. 7 del 15/06/2015 - vedi successivo punto D.1.6.** ).

In merito alla potenzialità edificatoria del terreno, essendo collocato in **zona A - Centro storico** -, si dovrà far riferimento all'immobile demolito, avendo cura di ricostruire sul medesimo sedime e con tutte le prescrizioni inserite nelle N.T.O. Var. 9 del P.I. per immobili con **Grado di Protezione 6 - Ristrutturazione Globale**. E' possibile procedere, come indicato dal U.T. del comune di roverchiara mediante pratica edilizia di completamento opere riferita al P.d.C. n. 7 del 15/06/2015.



# STATO DI FATTO



*Identificazione del lotto con sagome degli immobili demoliti;*



*Vista del confine ovest*



*Vista interna del lotto dal lato sud*



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

Nessuno.

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

L'accesso al lotto di terreno avviene unicamente sul fronte principale, direttamente dalla pubblica via ( Via Adige ). Il retro del lotto invece confina con terreni agricoli.

### **D.1.4. Situazione urbanistica della zona**

Per le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia si riporta al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roverchiara.

L'area oggetto di perizia è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive del Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio come di seguito riassunto :

- **Mappale n. 22:**

Ambito territoriale omogeneo:

Il mappale ricade nel SISTEMA AMBIENTALE "R" — SOTTOSISTEMA "R1" — RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTEGRATO CON NUCLEO DI INTERESSE CULTURALE MISTO A PRODUTTIVO CONSOLIDATO "STORICO"

- **ATO R1 1 Capoluogo Roverchiara.**

#### **Vincoli, Pianificazione Territoriale Superiore, Fasce di Rispetto:**

- Vincolo Sismico ZONA 3 0. P.C.M. 3274/2003 e s.m. e BGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15 N.T.O.);
- Piano d'Area — Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio), (Arl. 17 N.T.O.);
- PAT Tavola 3 delle Fragilità



### Compatibilità geologica - idoneità edificatoria dei terreni.

- Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1 N.T.);

### Sistema Ambientale e Paesaggistico.

- Il mappale n. 22 ricade per una piccola porzione in ZONA AGRICOLA (art. 40 N.T.O.);

### Il Paesaggio Urbano

- Città consolidata e città pubblica
- Il mapp. n. 22 ricade in **zona A - Centro Storico (art. 46 N.T.O.)** ed una piccola porzione in **zona F3/18 - Zona F3 Fattoria didattica** ed annesso attrezzature, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (art. 58 N.T.O.)

#### **D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile**

Il terreno oggetto di procedura presentava precedentemente una costruzione fatiscente demolita in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roverchiara (Vr):

- **D.I.A. Piano Casa n. 29 del 03/07/2013 prot. n. 4088** per la ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato esistente ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. ubicato in via Adige di proprietà del sig. ██████████.
- **Permesso di Costruire n. 7 del 15/06/2015 prot. n. 4102** per ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - lett. d del D.P.R. 380/01, dell'edificio ad uso residenziale, demolito con D.I.A. n. 29 del 03/07/2013, con ampliamento dello stesso in applicazione della L.R. 14/2009 - Piano Casa, sul terreno di proprietà del sig. Soave Marzio; **Il Permesso di Costruire risulta SCADUTO e i lavori di costruzione, dal sopralluogo, non risultano mai iniziati.**



## D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile

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

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto si presentava inutilizzato e libero da manufatti e cose. Risultava tuttavia affittato al sig. [REDACTED] mediante contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01/04/2020 con scadenza in data 11/11/2028, registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 07/05/2020 al n. 004032. Il canone di affitto, come da istanza depositata in data 09/04/2022 e successiva istanza di determinazione del canone in data 22/09/2022, risulta **CONGRUO**.

**A seguito di variazione la particella 22 del Fg. 7 risulta classificata come Area Urbana e non terreno agricolo, sarà quindi cura della procedura estromettere la particella 22 Fg. 7 dal contratto di affitto di fondi rustici, sopra citato, così da poterla liberare e vendere come terreno edificabile libero da contratti.**

### D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione del terreno

Il perito stabilisce, ai sensi dell'art. 2923 c.c., il contratto di affitto di fondo rustico sopra citato, **OPPONIBILE** alla procedura: ha data certa anteriore la notifica del pignoramento e canone **CONGRUO** per le caratteristiche del terreno.

## D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

**Formalità iscritte riferite all'immobile, attualmente demolito, precedentemente presente sul terreno edificabile oggetto della procedura in oggetto:**

1. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] e la società



“██████████” con sede in ██████████, a firma del Tribunale di Pordenone in data 06/12/2018 al n. 1469 di repertorio registrato a Verona in data 12/12/2018 ai nn. 50755 R.G. e 8617 R.P.

Importo ipoteca: € 1.050.00,00

Importo capitale: € 976.675,08

2. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ a carico del sig. ██████████, a firma del Tribunale di Pordenone in data 13/12/2018 al n. 1499 di repertorio registrato a Verona in data 19/12/2018 ai nn. 51975 R.G. e 8798 R.P.

Importo ipoteca: € 410.00,00

Importo capitale: € 403.695,97

3. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ a carico del sig. ██████████ e la società “██████████” con sede in ██████████, a firma del Tribunale di Mantova in data 10/06/2019 al n. 1744 di repertorio registrato a Verona in data 04/10/2019 ai nn. 39433 R.G. e 6772 R.P.

Importo ipoteca: € 30.000,00

Importo capitale: € 15.000,00

4. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ a carico del sig. ██████████ a firma del Tribunale di Verona in data 27/01/2020 al n. 337 di repertorio registrato a Verona in data 31/01/2020 ai nn. 3404 R.G. e 554 R.P.

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 104.560,88



5. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 06/02/2020 al n. 633 di repertorio registrato a Verona in data 12/05/2020 ai nn. 13830 R.G. e 2452 R.P.

Importo ipoteca: € 422.000,00

Importo capitale: € 386.799,27

6. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma del Tribunale di Verona in data 12/05/2020 al n. 1344 di repertorio registrato a Verona in data 12/06/2020 ai nn. 17961 R.G. e 3215 R.P.

Importo ipoteca: € 368.000,00

Importo capitale: € 368.000,00

7. **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivate da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] a firma di [REDACTED] in data 02/12/2022 al n. 4025/12222 di repertorio registrato a Verona in data 09/12/2022 ai nn. 52479 R.G. e 9223 R.P.

Importo ipoteca: € 64.335,24

Importo capitale: € 32.167,62



---

**Formalità riferite al terreno edificabile oggetto della procedura in oggetto:**

1. **Pignoramento** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Verona a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] a firma del Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 16/02/2023 repertorio n. 885, trascritto a Verona in data 03/04/2023 ai nn. R.G. n. 12862 R.P. n. 9377.

***Colpisce il seguente terreno: Foglio 7 mappale 22, dalla cui soppressione è stato generato il mappale 926, per la quota di piena proprietà in capo al sig. [REDACTED]***

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

Nessuno;

**D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

**D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Nessuno;

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

Nessuno;

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

Nessuno;

**D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Nessuno;

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

Nessuno;



### D.1.13. Valutazione del lotto

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

#### D.1.13.1. Consistenza

destinazione	unità di misura	superficie catastale complessiva	unità di misura	superficie catastale complessiva
AREA URBANA Fg. 7 mapp. 22	ha are ca	0.09.38	mq	938,00
<b>totale</b>	ha are ca	0.09.38	mq	<b>938,00</b>

#### D.1.13.2. Criteri di stima

Agenzie Immobiliari del comune di ROVERCHIARA e dei comuni limitrofi.

	valore min. (€/mc)	valore max. (€/mc)	valore considerato (€/mc)
<i>Agenzie immobiliari (valore medio tra quelli presi a campione, 4 )</i>	50,00 €	78,00 €	63,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			63,00 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA svalutata del 30 %</b>			<b>44,10 €</b>



Il perito considerate le limitazioni dovute all'edificazione in zona Centro Storico ( costruzione su sedime obbligato, limitazione nelle finiture ), ha ritenuto opportuno decurtare del 30% il valore medio desunto dalla valutazione media ponderata dei valori considerati .

#### D.1.13.3. Stima

Corpo	destinazione	superficie equivalente mq	Potenzialità Edificatoria mc	valore unitario	valore complessivo
	Terreno edificabile	938,00	1610,00	44,10 €	71.001,00 €
	<b>totale</b>				<b>71.001,00 €</b>

#### D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno;

#### D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni **€ 71.001,00**

Si arrotonda a **€ 70.000,00**

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

Verona, 13/08/2023

Il perito stimatore



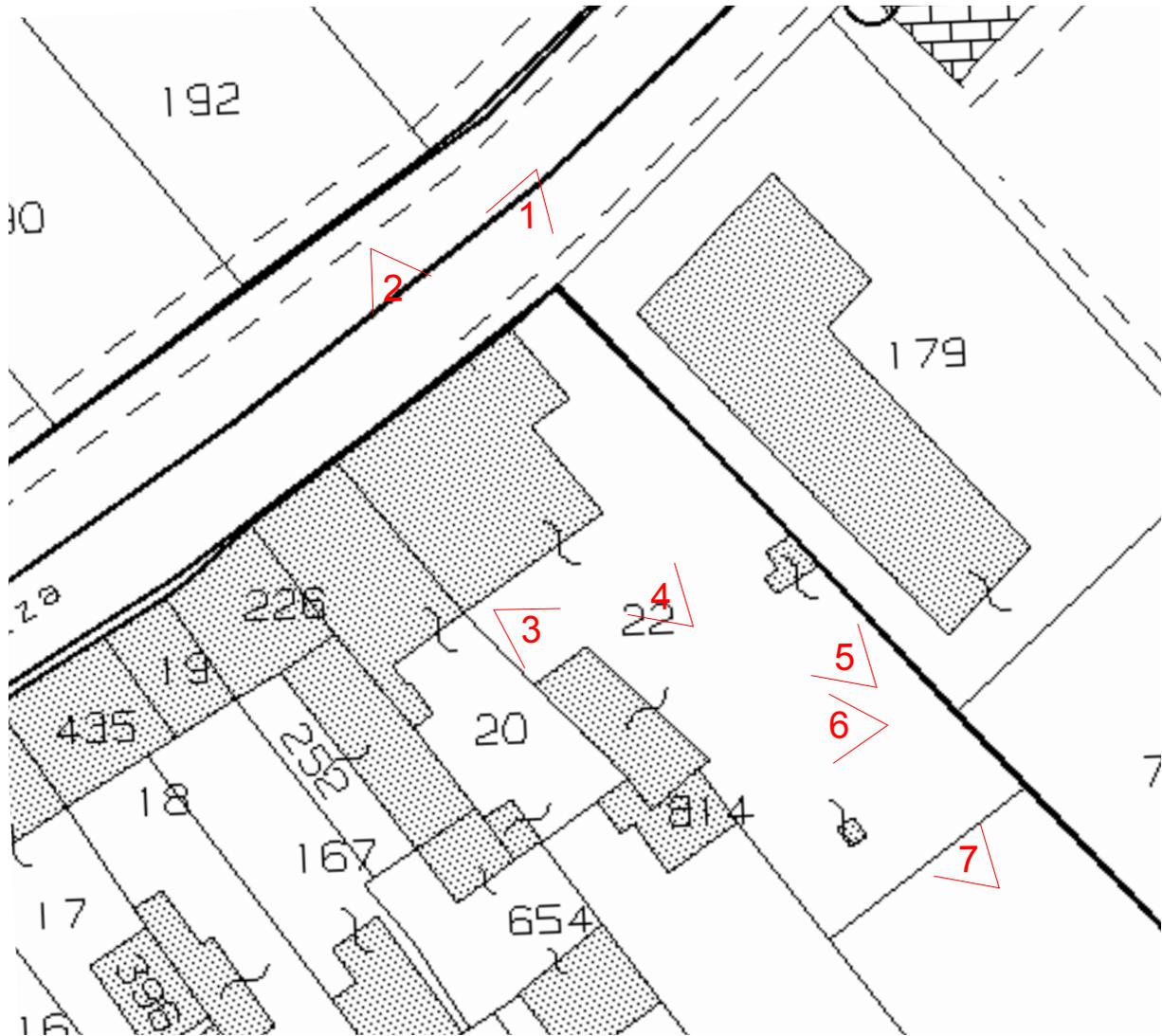
---

## **E. ALLEGATI LOTTO 3**

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato contestuale di Residenza e di Stato Famiglia
- E.4. Variazione catastale
- E.5. Visura storica catastale
- E.6. Ispezione ipotecaria
- E.7. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.8. Contratto di locazione del terreno
- E.9- Pratiche edilizie ( riferite all'immobile demolito )
- E.10. Fotografie degli esterni
- E.11. Dati comparativi acquisiti e fonte



## PLANIMETRIA CONI OTTICI - terreno



Tribunale di Verona E.I. n. 366/2021  
Giudice: Dott. Attilio Burti  
Esperto stimatore: Arch. Fabio Faoro  
Custode: Avv. Maria Enrica Trivelli





FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3



FOTO 4





FOTO 5



FOTO 6





FOTO 7

