

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

nella procedura d'esecuzione immobiliare n. **279/2020 R.E.**

---

promossa da

**SERFID S.r.l.** in liquidazione coatta amm.va con Avv. Francesco LOMBARDO

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Custode nominato:

Avv. Massimo ADAMI

Intervenuti: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, Verona 19/04/2021

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, Roma 20/04/2021

CIENO Rossella

con Avv. Daniela ALLEGRINI

FERRARI Rino e Luigi S.n.c. con Avv. L. ZAMPINI e S. BOTTACINI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Angelo FRANCO

*Esperto nominato: Dott. Ing. Nereo Ferrarese – n. A-1087 Ordine Ingegneri di Verona  
con incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione il 18.02.2021 e con l'audizione parti  
differita al **10.11.2021***

---



## 0 - PREMESSE GENERALI

### 0.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Nella nota di trascrizione del **28.09.2020** riferita a sentenza esecutiva, per quanto dettagliato nella nota di trascrizione del 28.11.2005 del sequestro conservativo dei beni e quanto riportato nell'istanza di vendita della procedura, viene indicata in capo alla [REDACTED] a quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Verona, via Pisano n. 22:

NCEU - sez. C - fg. V - m.n. 278 sub 6 - cat. A/10 - vani 5 - piano S1

*Sono esclusi - perché intestati a terzi - i beni in Com. di Lavagno (VR):*

*CEU - fg. 15 - m.n. 136 sub 2 - cat. C/3 - m<sup>2</sup> 416 - piano T - via Ponte Asse 21/B*

*CEU - fg. 15 - m.n. 136 sub 5 - corte - via Ponte Asse 21/B*

Viene indicata in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Verona, via Unità d'Italia n. 14 (*già Com. S. Michele*):

CEU - fg. V - m.n. 97 sub 2 - fabbricato

la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei beni in Comune di Colognola ai Colli (VR), via Zanella n. 19:

CEU - fg. 5 - m.n. 407 sub 4 - cat. A/8 - vani 18

CEU - fg. 5 - m.n. 739 - cat. C/2 - m<sup>2</sup> 85

CEU - fg. 5 - m.n. 741 - cat. A/3 - vani 6,5

CT - fg. 5 - m.n. 740 - m<sup>2</sup> 5286, m.n. 172 - m<sup>2</sup> 771, m.n. 173 - m<sup>2</sup> 1523, m.n. 175 - m<sup>2</sup> 746, m.n. 177 - m<sup>2</sup> 3953, m.n. 179 - m<sup>2</sup> 277, m.n. 361 - m<sup>2</sup> 5010, m.n. 742 - m<sup>2</sup> 7014

Viene indicata in capo a [REDACTED]

la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Com. di Tregnago (VR), strada Campagnole:

CT - fg. 35 - m.n. **339 399** (i1), m.n. 420, m.n. 424

CT - fg. 39 - m.n. 4 (i4), m.n. 6, m.n. 97, m.n. 99, m.n. 136, m.n. 137 (i9)  
m.n. 7 (i70), m.n. 41 (i71)



CT - fg. 42 - m.n. 2 (i10), m.n. 3, m.n. 4, m.n. 5, m.n. 24, m.n. 25, m.n. 35 (i16)  
 m.n. 38 (i99), m.n. 39, m.n. 97, m.n. 149, m.n. 150, m.n. 26/2 (i104)  
 m.n. 36 (i61), m.n. 40, m.n. 49, m.n. 50, m.n. 77, m.n. 118, m.n. 119,  
 m.n. 148, m.n. 30 (i69)  
 m.n. 26/1 (i97), m.n. 27 (i98)

la quota di **1/1** della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Illasi (VR):

CT - fg. 1 - m.n. 84 (i17), m.n. 85, m.n. 86, m.n. 87, m.n. 88, m.n. 91, m.n. 92,  
 m.n. 93, m.n. 94, m.n. 95, m.n. 96, m.n. 97, m.n. 98, m.n. 99, m.n.  
 100, m.n. 101, m.n. 102, m.n. 103, m.n. 104, m.n. 105, m.n. 106,  
 m.n. 107, m.n. 143, m.n. 153, m.n. 159, m.n. 160, m.n. 161, m.n. 163,  
 m.n. 164, m.n. 165, m.n. 176, m.n. 187, m.n. 188, m.n. 189, m.n. 190,  
 m.n. 191, m.n. 197, m.n. 198 (i54)

la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei beni in Comune di Cazzano di Tramigna (VR):

CT - fg. 1 - m.n. 2 (i55), m.n. 3, m.n. 4 (i57)  
 m.n. 12 (i72), m.n. 13, m.n. 17, m.n. 18, m.n. 19, m.n. 1, m.n. 8, m.n.  
 9, m.n. 10, m.n. 11, m.n. 14, m.n. 15, m.n. 16, m.n. 23, m.n. 24 (i86)  
 m.n. 20 (i89), m.n. 21, m.n. 22, m.n. 31, m.n. 32 (i93)

CT - fg. 2 - m.n. 18 (i58), m.n. 19, m.n. 20 (i60)  
 m.n. 8 (i87), m.n. 9 (i88)  
 m.n. 27 (i94), m.n. 28, m.n. 32 (i96)

Viene indicata in capo a [REDACTED]

la quota di **1/1** (un intero) della piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Caldiero (VR), viale Vicenza snc:

CEU - fg. 4 - m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 - vani 4

CEU - fg. 4 - m.n. 1167 sub 9 - cat. C/6 - m<sup>2</sup> 19

*La documentazione relativa ai riferimenti catastali depositata in atti è stata integrata con brani mappali, elaborati planimetrici, visure storiche di controllo e planimetrie delle unità immobiliari urbane pignorate.*



*I riferimenti agli atti registrati risultano allineati e coerenti e non evidenziano necessità di visure ipotecarie integrative vista la continuità storica, con riserva per i beni in Com. di Cazzano d/T, CT fg. 1, m.n. 14-15-16-23-24 e fg. 2, m.n. 8-9.*

## **0.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

I beni staggiti per la quota di **1/1** della piena proprietà in capo alla Ditta LUKA S.r.l. con sede a Como risultano così distinti all'Ag. del Territorio di Verona:

**A) Comune di Verona, sez. Terreni B – fg. 214**

*m.n. 96 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.03.90 - partita 1*

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 214 - z. c. 3, via Antonio Pisano n. 22

**m.n. 96 sub 6** - cat. A/10 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 5 - sup. m<sup>2</sup> 103 - rd. € 2.569,37 - piani S1-1

*I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano così intestati:*

***LUKA S.r.l. con sede in Como, partita IVA 01225870995, proprietà per 1/1***

I beni staggiti per la quota di **1/1** della piena proprietà in capo alla [REDACTED] risultano così distinti all'Ag. del Territorio di Verona:

**B) Comune di Verona, sez. Terreni B – fg. 275**

*m.n. 533 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.01.90 - partita 1*

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 275 - z. c. 3, via Unità d'Italia

**m.n. 533 sub 2** - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - sup. m<sup>2</sup> 124 - rd. € 369,27 - piani T-1-2

**C) Comune di Colognola ai Colli (VR), sez. Terreni – fg. 5**

<b>m.n. 172 AA-</b>	VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha 0.04.63 - r.d.	5,38 - r.a.	3,23
<b>m.n. 172 AB-</b>	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.03.08 - r.d.	0,80 - r.a.	0,48
<b>m.n. 173 AA-</b>	VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha 0.11.81 - r.d.	13,72 - r.a.	8,23
<b>m.n. 173 AB-</b>	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.03.42 - r.d.	0,88 - r.a.	0,53
<b>m.n. 175 -</b>	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.07.46 - r.d.	1,93 - r.a.	1,16
<b>m.n. 177 -</b>	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.39.53 - r.d.	10,21 - r.a.	6,12





m.n. 7	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	0.89.31 - r.d.	29,98 - r.a.	27,67
m.n. 41	- BOSCO ALTO	- cl. U - sup. ha	0.52.45 - r.d.	8,13 - r.a.	1,63
m.n. 97	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	1.64.23 - r.d.	55,15 - r.a.	50,89
m.n. 99	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	0.43.37 - r.d.	14,56 - r.a.	13,44
m.n. 136	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	2.44.76 - r.d.	107,45 - r.a.	94,81
m.n. 137	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	0.09.09 - r.d.	3,05 - r.a.	2,82
	totali	sup. ha	<b>6.79.47</b> - r.d.	243,92 - r.a.	214,89

E) Comune di Tregnago (VR), sez. Terreni – fg. 42, strada Campagnole

m.n. 2	- INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.04.80 - r.d.	0,05 - r.a.	0,02
m.n. 3	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.50.86 - r.d.	0,79 - r.a.	0,26
m.n. 4	- PASCOLO	- cl. 2 - sup. ha	0.63.37 - r.d.	5,89 - r.a.	2,95
m.n. 5	- BOSCO CEDUO	- cl. 3 - sup. ha	0.31.33 - r.d.	2,75 - r.a.	0,81
m.n. 24	- ULIVETO	- cl. 1 - sup. ha	0.30.93 - r.d.	7,19 - r.a.	4,79
m.n. 25	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha	0.00.16 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 26	- FR DIV SUB	- cl. - sup. ha	0.00.10 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 26.1	- PORZ DI FR	- cl. - sup. ha	0 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 26.2	- PORZ DI FR	- cl. - sup. ha	0 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 27	- FABB RURALE	- cl. 0 - sup. ha	0.00.27 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 30	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.59.02 - r.d.	25,91 - r.a.	22,86
m.n. 35	- SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha	0.52.18 - r.d.	49,86 - r.a.	26,95
m.n. 36	- SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha	0.80.27 - r.d.	76,69 - r.a.	41,46
m.n. 38	- INCOLT PROD	- cl. 1 - sup. ha	0.02.54 - r.d.	0,07 - r.a.	0,01
m.n. 39	- PASCOLO	- cl. 2 - sup. ha	0.05.44 - r.d.	0,51 - r.a.	0,25
m.n. 40	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.04.22 - r.d.	0,44 - r.a.	0,13
m.n. 49	- BOSCO ALTO	- cl. U - sup. ha	0.32.75 - r.d.	5,07 - r.a.	1,01
m.n. 50	- BOSCO ALTO	- cl. U - sup. ha	0.18.86 - r.d.	2,92 - r.a.	0,58
m.n. 77	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	0.26.74 - r.d.	8,98 - r.a.	8,29
m.n. 97	- SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha	0.32.00 - r.d.	30,57 - r.a.	16,53



m.n. 118	- SEMINATIVO	- cl. 1 - sup. ha	0.03.02 - r.d.	1,01 - r.a.	0,94
m.n. 119	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha	0.74.83 - r.d.	32,85 - r.a.	28,98
m.n. 148	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.18.83 - r.d.	144,35 - r.a.	73,93
m.n. 149	- SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha	0.29.00 - r.d.	17,99 - r.a.	9,72
m.n. 150	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.31.50 - r.d.	13,83 - r.a.	12,20
	totali	sup. ha	<b>6.53.02</b> - r.d.	427,72 - r.a.	252,67

**F) Comune di Illasi (VR), sez. Terreni – fg. 1**

m.n. 84	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.34.96 - r.d.	14,44 - r.a.	12,64
m.n. 85	- ULIVETO	- cl. 2 - sup. ha	0.21.79 - r.d.	5,63 - r.a.	3,38
m.n. 86	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.91.30 - r.d.	11,79 - r.a.	2,36
m.n. 87	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.35.46 - r.d.	4,58 - r.a.	0,92
m.n. 88	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.25.36 - r.d.	10,48 - r.a.	9,17
m.n. 91	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha	0.00.40 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 92	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha	0.48.31 - r.d.	34,93 - r.a.	28,69
m.n. 93	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.11.23 - r.d.	1,45 - r.a.	0,29
m.n. 94	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha	0.11.25 - r.d.	6,97 - r.a.	4,86
m.n. 95	- SEMIN ARBOR	- cl. 3 - sup. ha	0.08.79 - r.d.	5,45 - r.a.	3,94
m.n. 96	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.10.32 - r.d.	4,26 - r.a.	3,73
m.n. 97	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.05.48 - r.d.	2,26 - r.a.	1,98
m.n. 98	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.35.34 - r.d.	14,60 - r.a.	12,68
m.n. 99	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha	0.17.27 - r.d.	7,14 - r.a.	6,24
m.n. 100	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.23.53 - r.d.	9,72 - r.a.	8,51
m.n. 101	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha	0.09.52 - r.d.	6,88 - r.a.	5,65
m.n. 102	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha	0.01.54 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 103	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.00.89 - r.d.	0,05 - r.a.	0,01
m.n. 104	- VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha	0.56.54 - r.d.	55,48 - r.a.	36,50
m.n. 105	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.02.11 - r.d.	0,11 - r.a.	0,02



m.n. 106	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha	0.57.87 - r.d.	41,84 - r.a.	34,37
m.n. 107	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha	0.42.96 - r.d.	31,06 - r.a.	25,52
m.n. 143	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.12.02 - r.d.	1,55 - r.a.	0,31
m.n. 153	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.14.92 - r.d.	1,93 - r.a.	0,39
m.n. 159	- FRUTTETO	- cl. 3 - sup. ha	0.16.93 - r.d.	17,92 - r.a.	13,55
m.n. 160	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.52.40 - r.d.	6,77 - r.a.	1,35
m.n. 161	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.09.80 - r.d.	1,27 - r.a.	0,25
m.n. 163	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.10.61 - r.d.	0,55 - r.a.	0,11
m.n. 164	- FRUTTETO	- cl. 3 - sup. ha	0.78.30 - r.d.	82,90 - r.a.	62,68
m.n. 165	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.10.27 - r.d.	1,33 - r.a.	0,27
m.n. 176	- VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha	0.27.29 - r.d.	26,78 - r.a.	17,62
m.n. 187	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha	0.00.91 - r.d.	0,56 - r.a.	0,40
m.n. 188	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha	0.00.93 - r.d.	0,12 - r.a.	0,02
m.n. 189	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha	0.24.10 - r.d.	14,94 - r.a.	10,58
m.n. 190	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha	0.00.51 - r.d.	0,00 - r.a.	0,00
m.n. 191	- SEMIN ARBOR	- cl. 3 - sup. ha	0.11.24 - r.d.	6,97 - r.a.	4,93
m.n. 197	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha	0.22.60 - r.d.	14,01 - r.a.	9,92
m.n. 198	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha	0.21.70 - r.d.	13,45 - r.a.	9,53
	totali	sup. ha	<b>8.66.75</b> - r.d.	460,17 - r.a.	333,37

**G1) Comune di Cazzano di Tramigna (VR), sez. Terreni – fg. 1**

m.n. 1	- INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.30.23 - r.d.	0,62 - r.a.	0,16
m.n. 2	- INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.58.16 - r.d.	1,20 - r.a.	0,30
m.n. 3	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.46.14 - r.d.	19,06 - r.a.	16,68
m.n. 4	- INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.12.57 - r.d.	0,26 - r.a.	0,06
m.n. 8	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	1.86.09 - r.d.	6,73 - r.a.	1,92
m.n. 9	- INCOLT PROD	- cl. 1 - sup. ha	0.27.33 - r.d.	0,99 - r.a.	0,42
m.n. 10	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.13.54 - r.d.	5,59 - r.a.	4,89
m.n. 11	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.11.81 - r.d.	4,88 - r.a.	4,27





m.n. 12	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.10.20	- r.d.	4,21	- r.a.	3,69	
m.n. 13	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.04.22	- r.d.	0,15	- r.a.	0,04	
m.n. 14	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.05.61	- r.d.	0,20	- r.a.	0,06	
m.n. 15	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.39.99	- r.d.	16,52	- r.a.	14,46	
m.n. 16	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.04.22	- r.d.	0,15	- r.a.	0,04	
m.n. 17	-	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.04.32	- r.d.	0,09	- r.a.	0,02	
m.n. 18	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.27.59	- r.d.	11,40	- r.a.	9,97	
m.n. 19	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.02.40	- r.d.	0,09	- r.a.	0,02	
m.n. 20	-	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.07.71	- r.d.	0,16	- r.a.	0,04	
m.n. 21	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.51.08	- r.d.	21,10	- r.a.	18,47	
m.n. 22	-	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.01.61	- r.d.	0,03	- r.a.	0,01	
m.n. 23	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.50.46	- r.d.	20,85	- r.a.	18,24	
m.n. 24	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.04.43	- r.d.	0,16	- r.a.	0,05	
m.n. 31	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	1.00.52	- r.d.	41,53	- r.a.	36,34	
m.n. 32	-	INCOLT STER	- cl. - sup. ha	0.01.85	- r.d.	0,00	- r.a.	0,00	
			totali	sup. ha	<b>7.02.08</b>	- r.d.	155,97	- r.a.	130,15

**G2) Comune di Cazzano di Tramigna (VR), sez. Terreni – fg. 2**

m.n. 8	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.28.03	- r.d.	11,58	- r.a.	10,13	
m.n. 9	-	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha	0.03.23	- r.d.	0,12	- r.a.	0,03	
m.n. 18	-	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha	0.01.71	- r.d.	0,04	- r.a.	0,01	
m.n. 19	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.31.44	- r.d.	12,99	- r.a.	11,37	
m.n. 20	-	INCOLT STER	- cl. - sup. ha	0.02.24	- r.d.	0,00	- r.a.	0,00	
m.n. 27	-	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha	0.45.36	- r.d.	18,74	- r.a.	16,40	
m.n. 28	-	INCOLT STER	- cl. - sup. ha	0.03.98	- r.d.	0,00	- r.a.	0,00	
m.n. 32	-	AREA RURALE	- cl. - sup. ha	0.00.30	- r.d.	0,00	- r.a.	0,00	
			totali	sup. ha	<b>1.16.29</b>	- r.d.	43,47	- r.a.	37,94

*I beni censiti sopra elencati risultano così intestati:*

**[REDACTED]** proprietà per 1/1



I beni staggiti per la quota di **1/1** di proprietà in capo a **[REDACTED]**

**[REDACTED]** sono così distinti all'Ag. del Territorio di Verona:

**H) Comune di Caldiero (VR), sez. Terreni – fg. 4**

*m.n. 1167 - ENTE URBANO - eu/p - sup. ha 0.08.85 - partita 1*

Comune di Caldiero, sez. Urbana - fg. 4, via Vicenza snc

**m.n. 1167 sub 3** - cat. A/3 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 4 - sup. m<sup>2</sup> 76 - rd. € 177,66 - piano 1

**m.n. 1167 sub 9** - cat. C/6 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 19 - sup. m<sup>2</sup> 23 - rd. € 36,31 - p. S1

*I beni censiti (in grassetto) sopra elencati risultano così intestati:*

**[REDACTED] proprietà per 1/1**

### **0.2.1 - SITUAZIONE CATASTALE E ACCERTAMENTI**

Le distinte posizioni catastali sono riportate nei singoli LOTTI; si evidenzia:

**A)** la planimetria catastale dell'ufficio in Com. di Verona, fg. 214, m.n. 96 sub 6 - cat. A/10 risale al 1960, è precedente alla variazione d'uso senza opere edili da abitazione (A/3) a ufficio allibrata nel 1989 - senza rilievo erariale; l'indirizzo è:

**via A. Pisano, 22 - quartiere Borgo Venezia - 37131 Verona**

**B)** la planimetria catastale dell'abitazione in Com. di Verona, fg. 275, m.n. 533 sub 2 - cat. A/3 del 1997 non riporta l'attuale partizione che non è conforme ai requisiti igienico sanitari minimi – da adeguare dopo la bonifica; l'indirizzo è:

**via Unità d'Italia, 14 - quartiere S. Michele Extra - 37132 Verona**

**C)** la mappa catastale dei terreni di pertinenza della villa in Com. di Colognola a/C richiede verifica per riduzione del confinamento nord ovest del fg. 5, m.n. 172-173-740 col m.n. 857 di terzi;

la proprietà dei terreni ancora allibrati al precedente proprietario è stata allineata; le planimetrie catastali della villa (m.n. 407 sub 4) e della casa colonica (m.n. 741) del 1995 non riportano la copertura del plateatico autorizzato né la tettoia in ampliamento a sud est della villa, né la cappella a nord est e non risulta la variazione d'uso da locale accessorio ad abitazione della parte est del piano 1° della casa colonica, da adeguare in caso di ottenimento delle prescritte autorizzazioni;



l'indirizzo della villa è: **via A. Zanella, 19 - 37030 Colognola ai Colli (VR)**

**D1)** va corretta l'indicazione nelle trascrizioni del m.n. **339** (di terzi) anziché **m.n. 399** del fg. **35** del Com. di Tregnago, con le relative formalità notarili;

**D2)** la mappa catastale del terreno agricolo richiede verifica del confine nord del fg. 39 del Com. di Tregnago, m.n. 136-137 col m.n. 2 – frutteto di terzi che non risulta rettilineo in sito, come delimitato dalla recinzione;

**E)** le qualità colturali del terreno agricolo sono in parte non aggiornate;

**F)** le qualità colturali del terreno agricolo sono in parte non aggiornate;

l'inserimento al CEU del Com. di Illasi degli edifici esistenti eventualmente ristrutturati può essere rinviato all'approvazione ed esecuzione dei lavori di messa in sicurezza necessari per l'agibilità degli edifici stessi;

**G1-G2)** le qualità colturali del terreno agricolo sono in parte non aggiornate;

**H)** le planimetrie catastali dell'appartamento con autorimessa in Com. di Caldiero, fg. 4, m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 e 1167 sub 9 - cat. C/6 del 1999 sono aggiornate;

l'indirizzo è: **via Vicenza, 1/C - 37042 Caldiero (VR)**

L'identificazione e l'intestazione dei beni riportati nella nota di trascrizione della sentenza esecutiva è stata verificata univoca e coerente con quanto certificato in atti in riferimento a quanto riportato nei RR.II. e risultante allibrato in Catasto *(con l'eccezione del m.n. 399 del fg. 35 del Com. di Tregnago, erroneamente riportato col n. 339)* e quindi i dati dei beni staggiti sono allineati e corrispondono a beni censiti effettivamente risultanti di proprietà della Ditte esegutate coi relativi diritti congiunti *(con l'eccezione dei beni in Com. di Lavagno intestati a terzi)*.

## **0.2.2 - PROVENIENZA E INTESTAZIONE DEI BENI**

Le distinte provenienze sono riportate nei singoli LOTTI; di seguito si rileva:

**C)** l'intestazione segnalata dei m.n. 740-742 del fg. 5 di Colognola a/C al precedente proprietario [REDACTED] è stata aggiornata dal CTU (all. 3);

**E)** si segnala che i terreni in Com. di Tregnago, fg. 42 recano tuttora l'attribuzione a [REDACTED] del titolo di *"utilista della superficie"*;



**G1-G2)** nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., il relatore Notaio TORDIGLIONE pone riserva in quanto nella trascrizione di tacita accettazione d'eredità di [REDACTED] RG 18019 RP 11027 da parte della coniuge [REDACTED] risulta solo l'indicazione generica che *"l'accettazione si riferisce all'intero patrimonio ereditato"* senza citare espressamente gli immobili in Com. di Cazzano d/T, CT fg. 1, m.n. 14-15-16-23-24 e fg. 2, m.n. 8-9; oggetto dell'acquisto di [REDACTED] [REDACTED] del 15/05/2003 n. 88967 rep. Notaio CHIDDO;



seguono:

- rilievo su planimetria Com. di Verona, CEU fg. 214, m.n. 96 sub 6 - cat. A/10 (ufficio)
- rilievo su planimetria Com. di Verona, CEU fg. 275, m.n. 533 sub 2- cat. A/3 (abitazione)
- brano mappale CT fg. 5 del Comune di Colognola ai Colli - elaborato
- rilievo su progetto autorizzato nel 2003 Com. di Colognola ai Colli, CEU fg. 5, m.n. 407 sub 4 - cat. A/8 (villa), rilievo su planimetria m.n. 741 - cat. A/3 (casa colonica) e planimetria catastale m.n. 739 - cat. C/2 (magazzino) in scala 1:200
- brano mappale CT fg. 35 del Comune di Tregnago - elaborato
- brano mappale CT fg. 39 del Comune di Tregnago (A3) - elaborato
- brano mappale CT fg. 42 del Comune di Tregnago (A3) - elaborato
- brano mappale CT fg. 1 del Comune di Illasi (A3) - elaborato
- brano mappale CT fg. 1 e fg. 2 del Comune di Cazzano di Tramigna (A3) - elaborato
- planimetrie catastali Com. di Caldiero, CEU fg. 4, m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 (appartamento) e m.n. 1167 sub 9 - cat. C/6 (autorimessa)

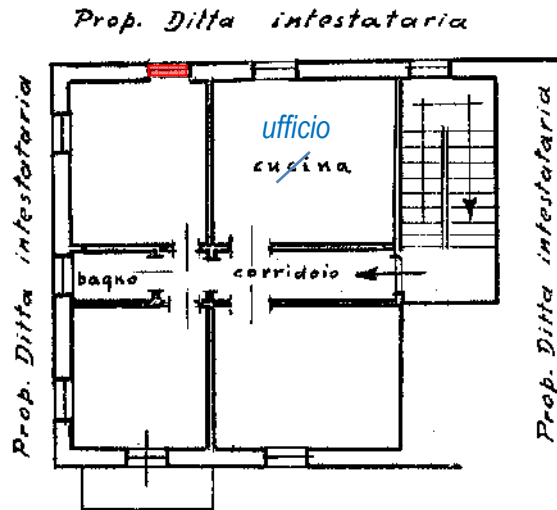
(la documentazione catastale integrativa è riportata nell'Allegato n. 2 della CTU)



**LEGENDA:**

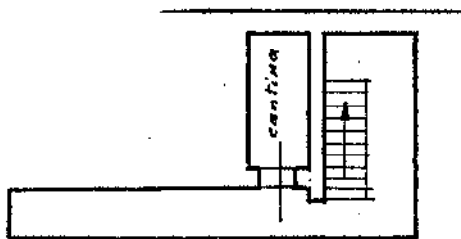
-  Opere non realizzate, demolizioni, aperture
-  Opere realizzate, ricostruzioni, tamponamenti

**PIANO PRIMO** ~~h. 3,00~~ 3,19



Via A. Pisano

**PIANO INTERRATO** h. 270



**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1. 200**

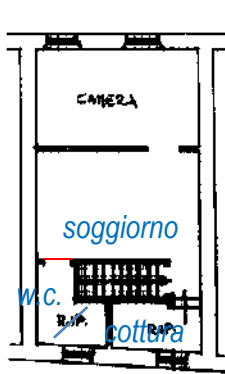


Raffronto dello stato attuale su planimetria catastale C.E.U. fg. 275 – m.n. 533 sub 2

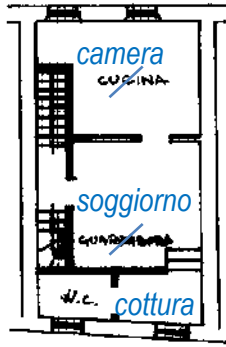
LEGENDA:

 Opere non realizzate, demolizioni, aperture

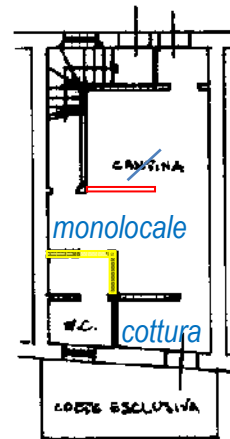
 Opere realizzate, ricostruzioni, tamponamenti



PIANO SECONDO h=2.40m.



PIANO PRIMO h=2.60m.



PIANO TERRA h=2.60m.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



# Brano mappale del fg. 5 CT di Colognola ai Colli (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 407-739-741 EU e i m.n. 172-173-175-177-179-361-740-742 di complessivi ha 2.66.82 del fg. 5 CT del Com. di Colognola ai Colli, comprendenti le pertinenze esclusive della u.i.u. pignorate (m.n. 407 sub 4, m.n 739 e m.n. 741) in via A. Zanella

di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANIN EGON



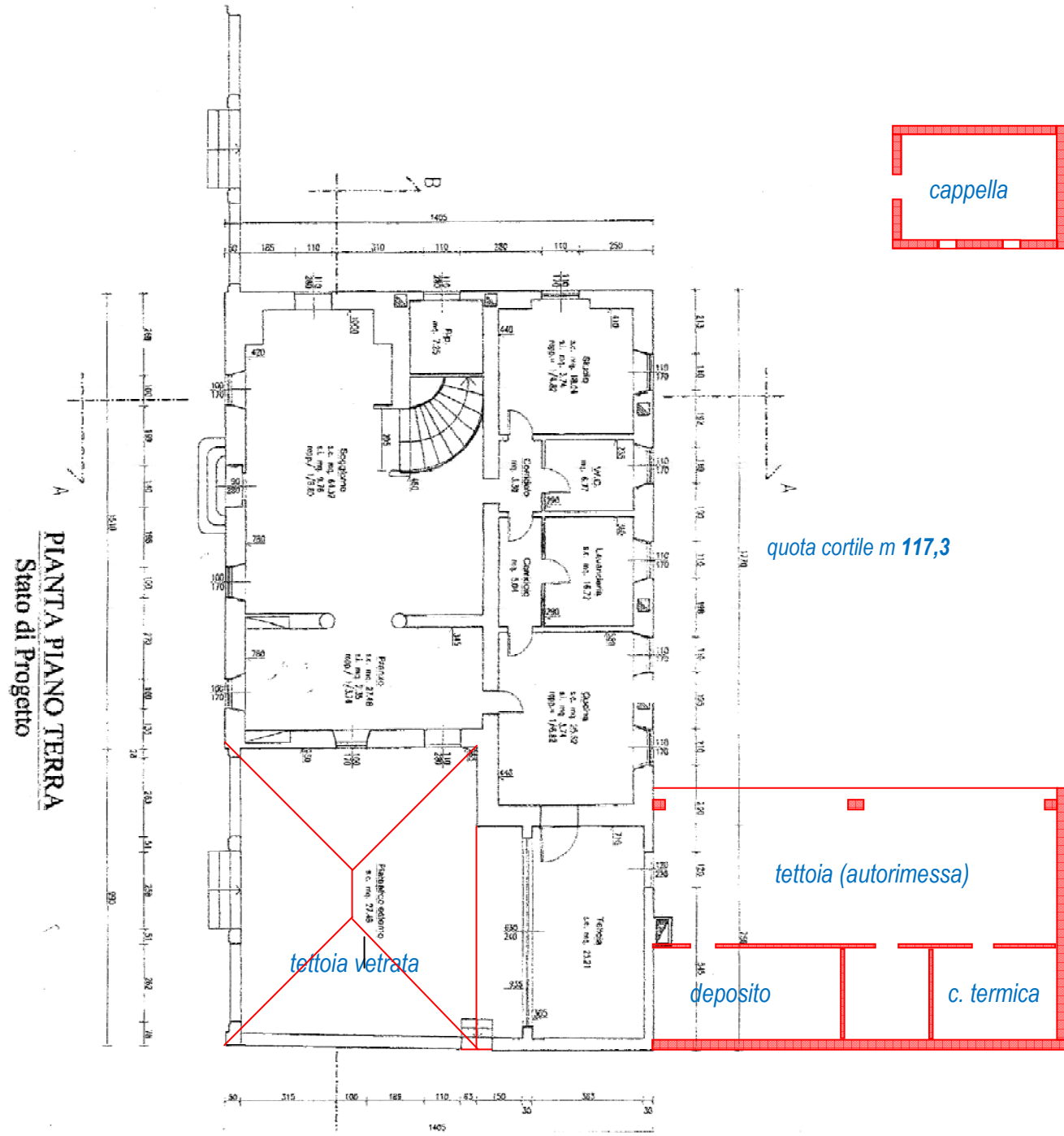
scala apx 1:2.000



Rilievo dello stato attuale su progetto autorizzato C.E.U. fg. 5 – m.n. 407 sub 4

**LEGENDA:**

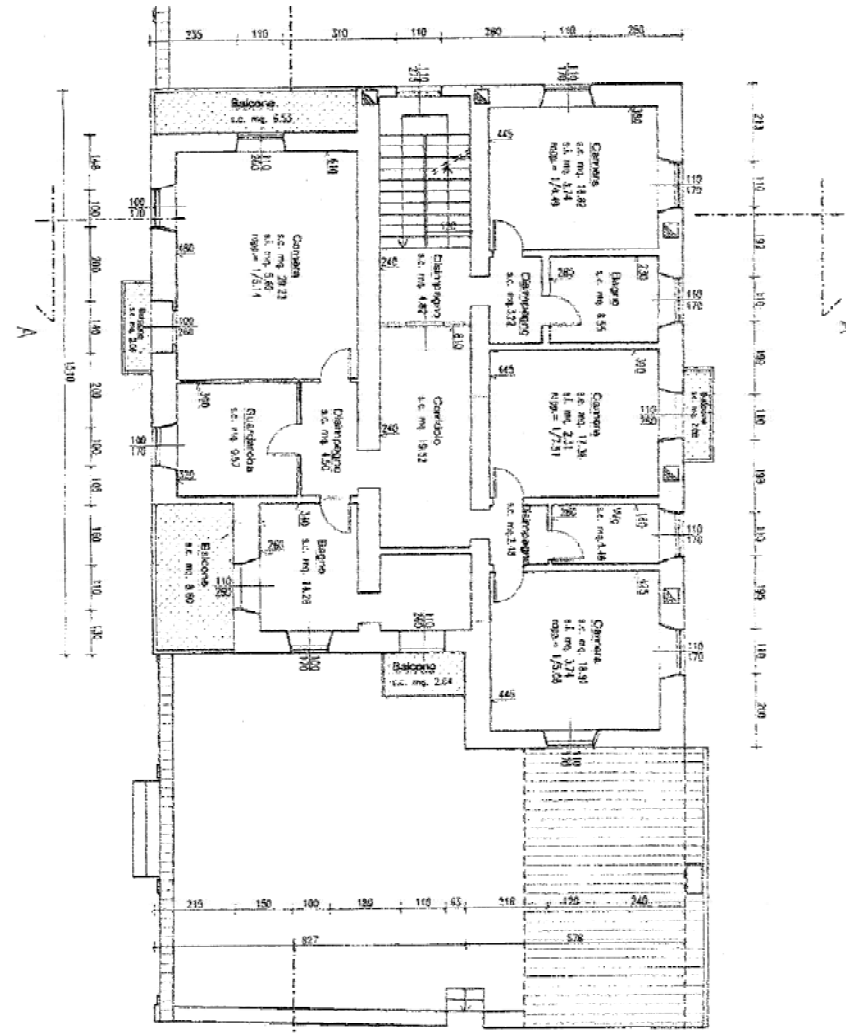
- ▬ Opere non realizzate, demolizioni, aperture
- ▬ Opere realizzate senza autorizzazione



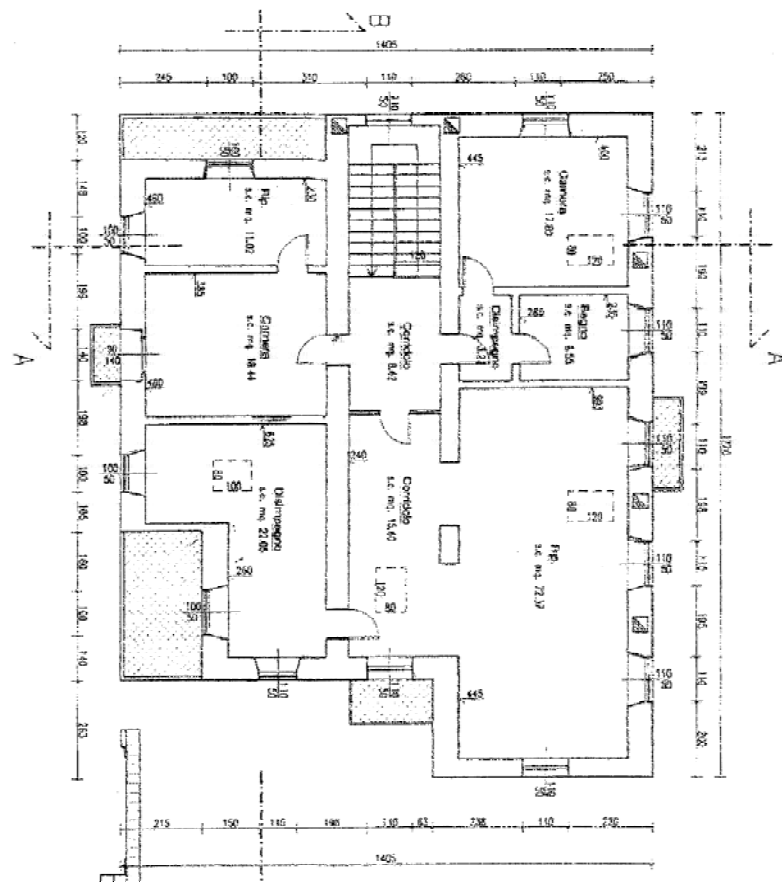
SCALA 1:200



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Stato di Progetto



**PIANTA PIANO SOTTOTETTO**  
Stato di Progetto



**PIANTA PIANO TERRA**  
Stato di Progetto

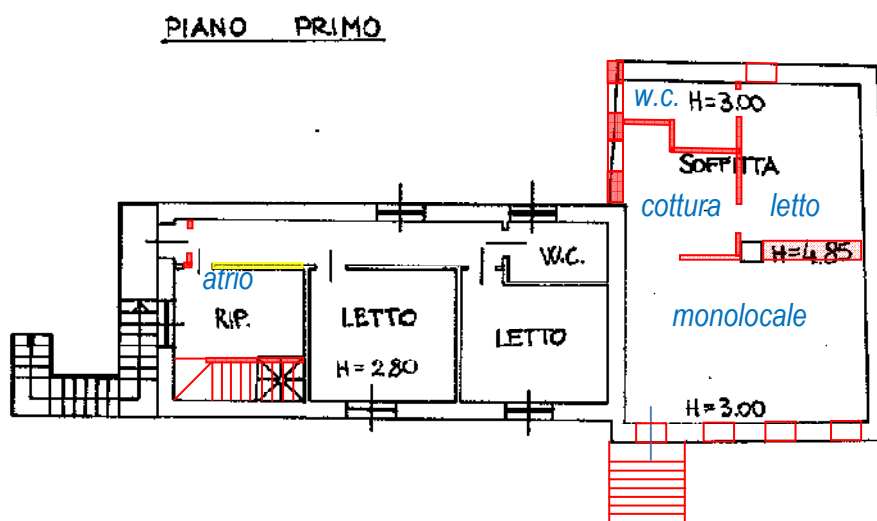
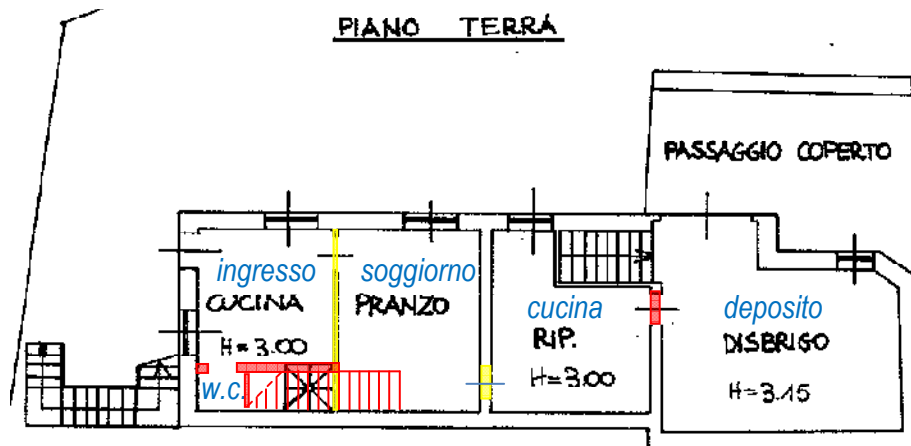


Rilievo dello stato attuale su planimetria catastale C.E.U. fg. 5 – m.n. 741

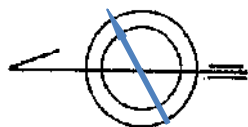
LEGENDA:

 Opere non realizzate, demolizioni, aperture

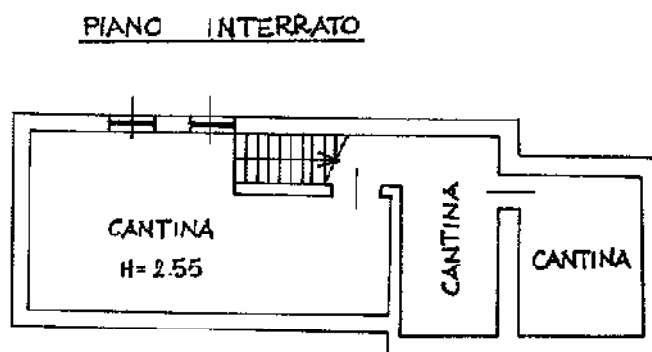
 Opere realizzate, ricostruzioni, tamponamenti



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



MODULARIO  
F. rig. rend. 487

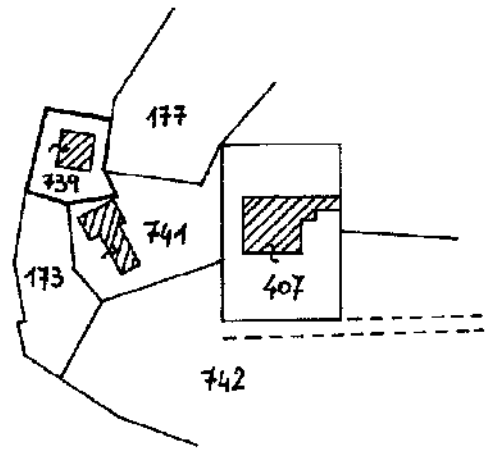
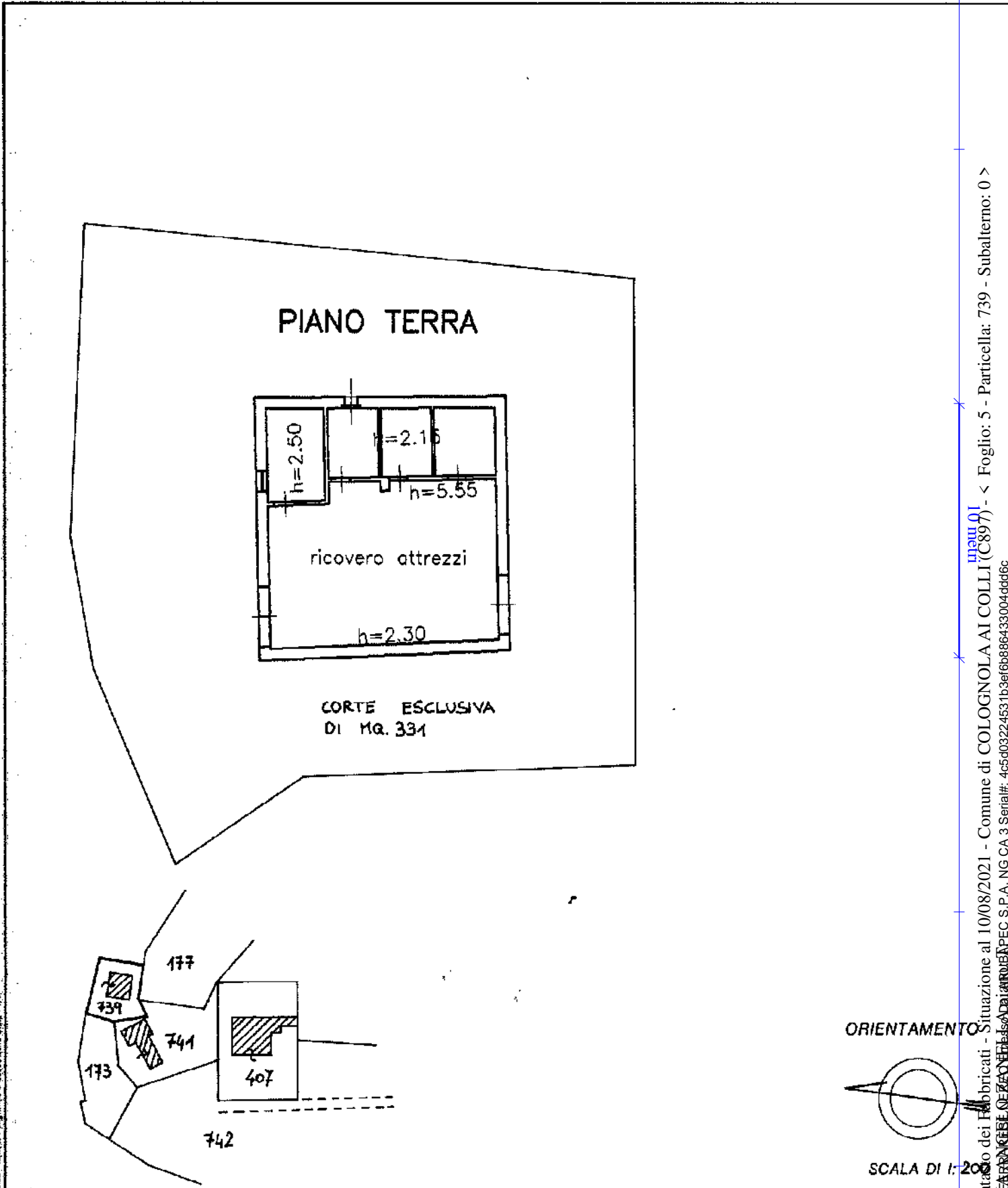


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

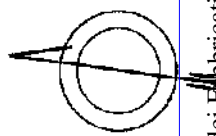
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COLOGNOLA AI COLLI via ZANELLA civ. ....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti  
 Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Data presentazione: 11/04/1995 - Data: 10/08/2021 - n. T209572 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W  
 Totale schede catastali di acquisizione iscritte all'atto: 1  
 F. 5  
 n. 339 sub. ....

Compilata dal Geom. FILIPPINI AGOSTINO  
 (Titolo, cognome e nome)  
 della provincia di VERONA n. 552  
 data 05.04.95 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 3808  
 19 APR 1995  
 Firmato da [Signature]

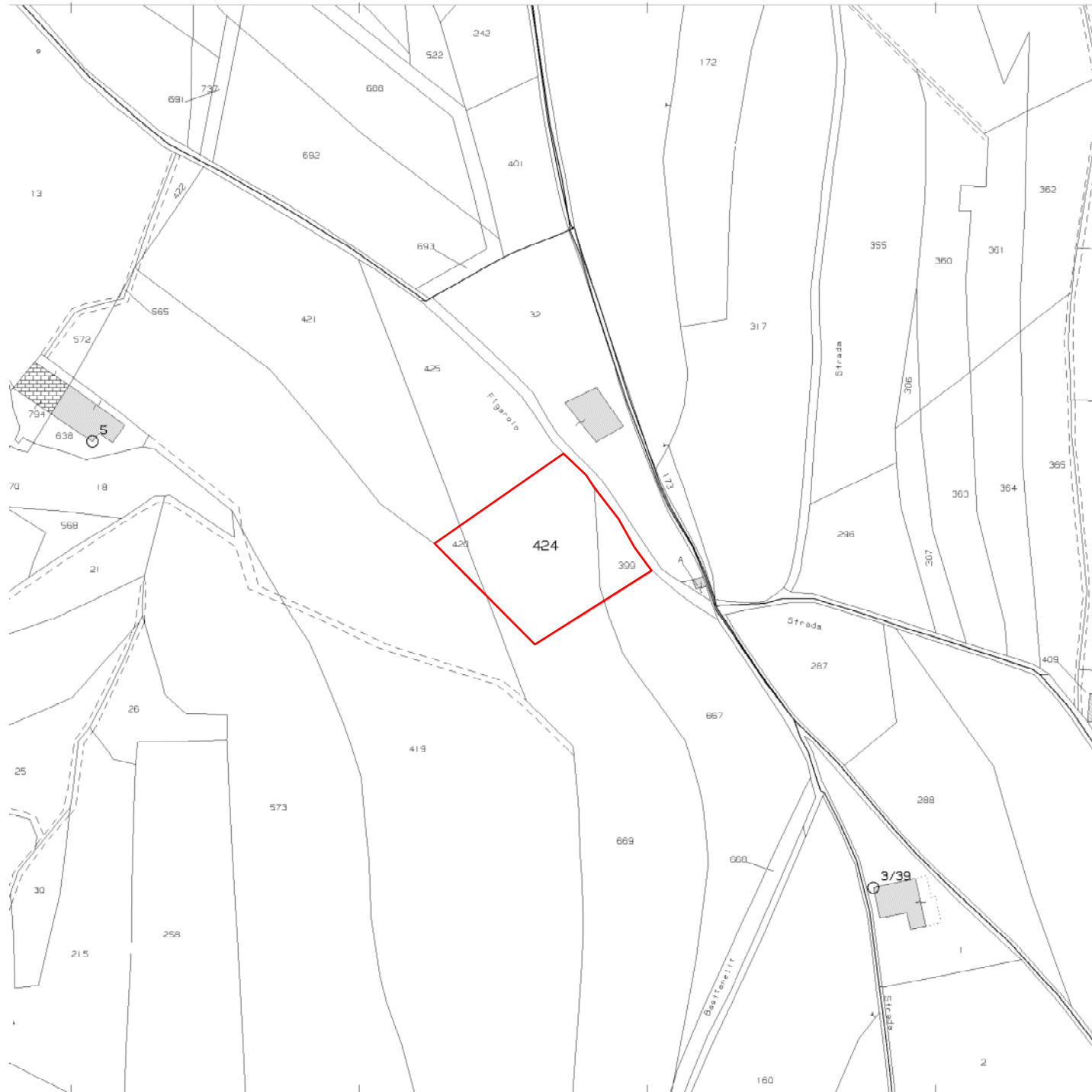
Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/08/2021 - Comune di COLOGNOLA AI COLLI (C897) - < Foglio: 5 - Particella: 739 - Subalterno: 0 >  
 FAIRFENCE - CO - ZAC - VERBA - PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c5d03224531b3ef6b86433004ddd6c

# Brano mappale del fg. 35 CT di Tregnago (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 399, m.n. 420 e m.n. 424 di complessivi ha 0.26.47 del fg. 35 CT del Comune di Tregnago, allibrata in strada Campagnole.

li Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore SANIN EGON



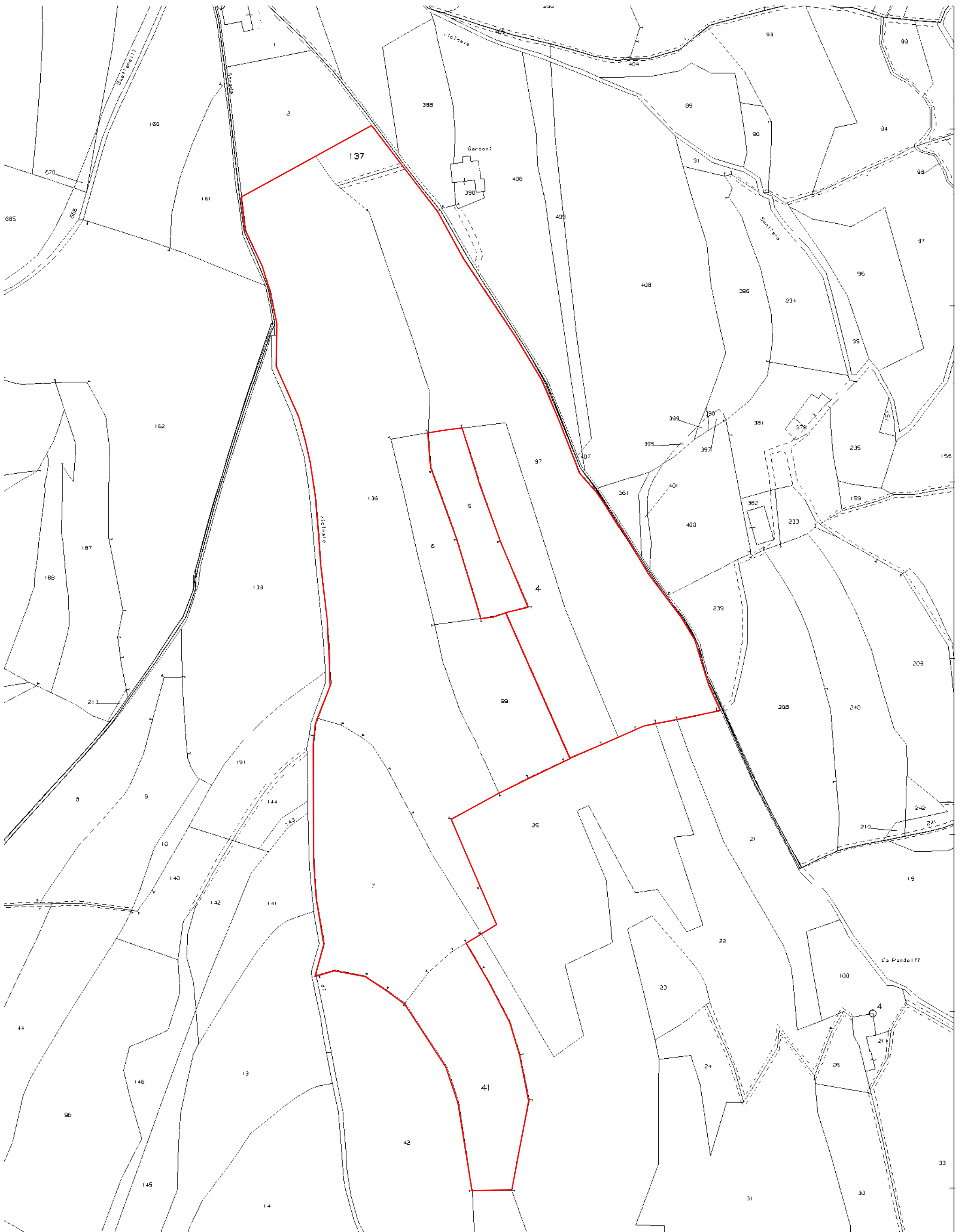
scala apx 1:2.000



Brano mappale del fg. 39 CT di Tregnago (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 4, m.n. 6, m.n. 7, m.n. 41, m.n. 97, m.n. 99, m.n. 136, m.n. 137 di complessivi ha 6.79.47 del fg. 39 CT del Comune di Tregnago, allibrati in strada Campagnole.

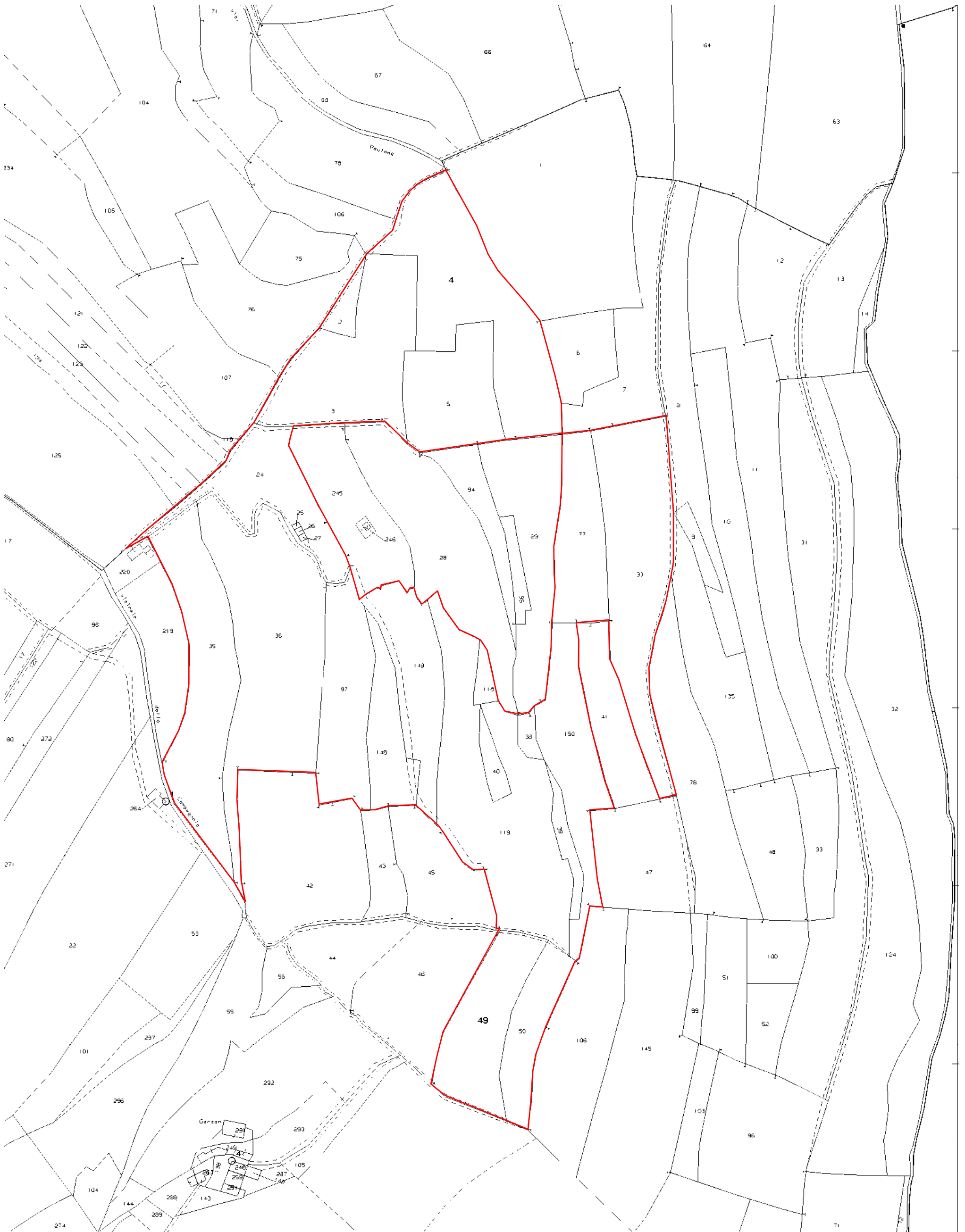


scala apx 1:2.000

Brano mappale del fg. 42 CT di Tregnago (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 2, m.n. 3, m.n. 4, m.n. 5, m.n. 24, m.n. 25, m.n. 26/1, m.n. 26/2, m.n. 27, m.n. 30, m.n. 35, m.n. 36, m.n. 38, m.n. 39, m.n. 40, m.n. 49, m.n. 50, m.n. 77, m.n. 97, m.n. 118, m.n. 119, m.n. 148, m.n. 149 e m.n. 150 di complessivi ha 6.53.02 del fg. 42 CT del Comune di Tregnago.



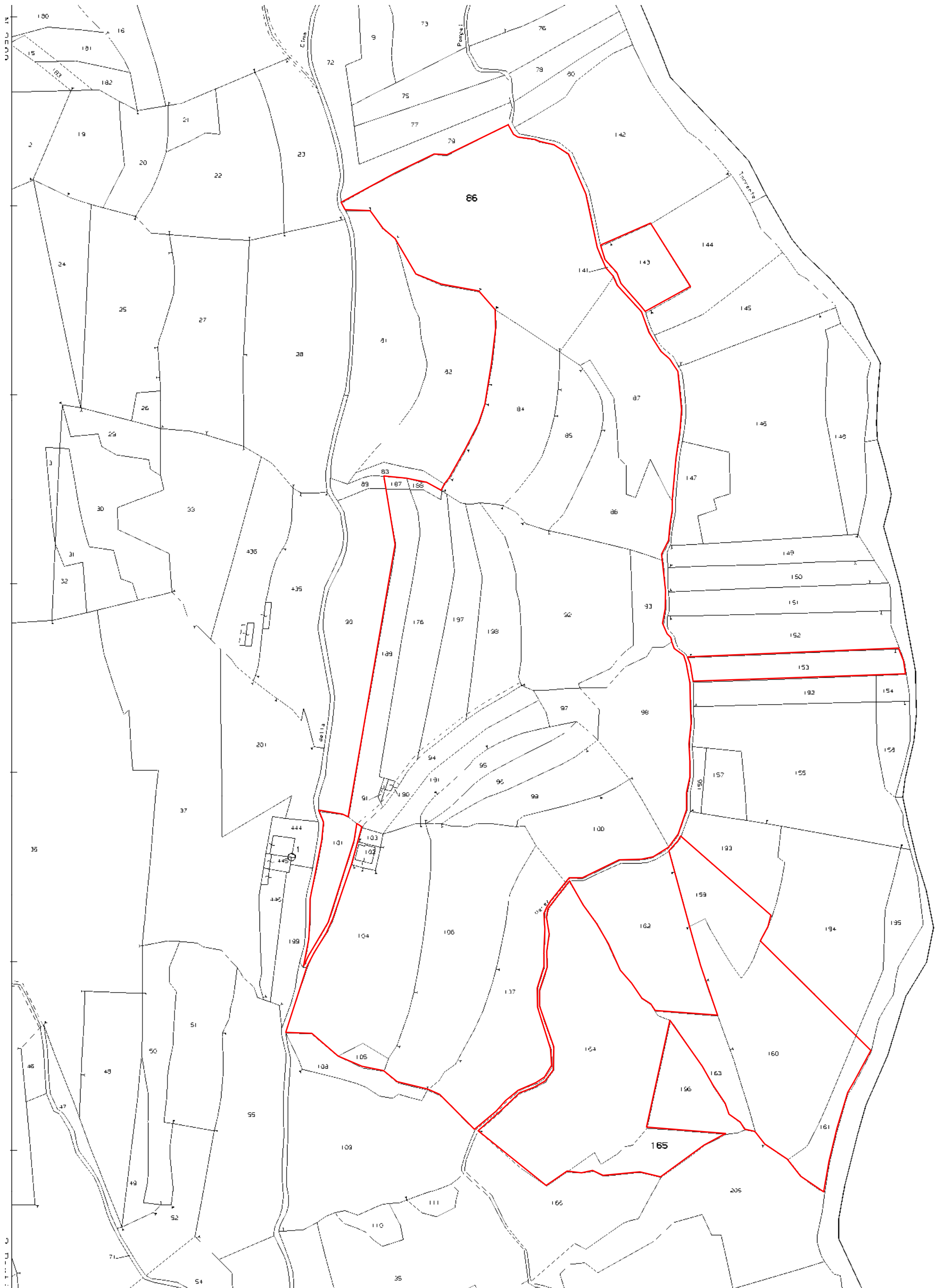
scala apx 1:2.000



Brano mappale del fg. 1 CT di Illasi (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 84, m.n. 85, m.n. 86, m.n. 87, m.n. 88, m.n. 91, m.n. 92, m.n. 93, m.n. 94, m.n. 95, m.n. 96, m.n. 97, m.n. 98, m.n. 99, m.n. 100, m.n. 101, m.n. 102, m.n. 103, m.n. 104, m.n. 105, m.n. 106, m.n. 107, m.n. 143, m.n. 153, m.n. 159, m.n. 160, m.n. 161, m.n. 163, m.n. 164, m.n. 165, m.n. 176, m.n. 187, m.n. 188, m.n. 189, m.n. 190, m.n. 191, m.n. 197, m.n. 198 di complessivi ha **8.66.75** del fg. 1 CT del Comune di Illasi.



scala apx 1:2.000

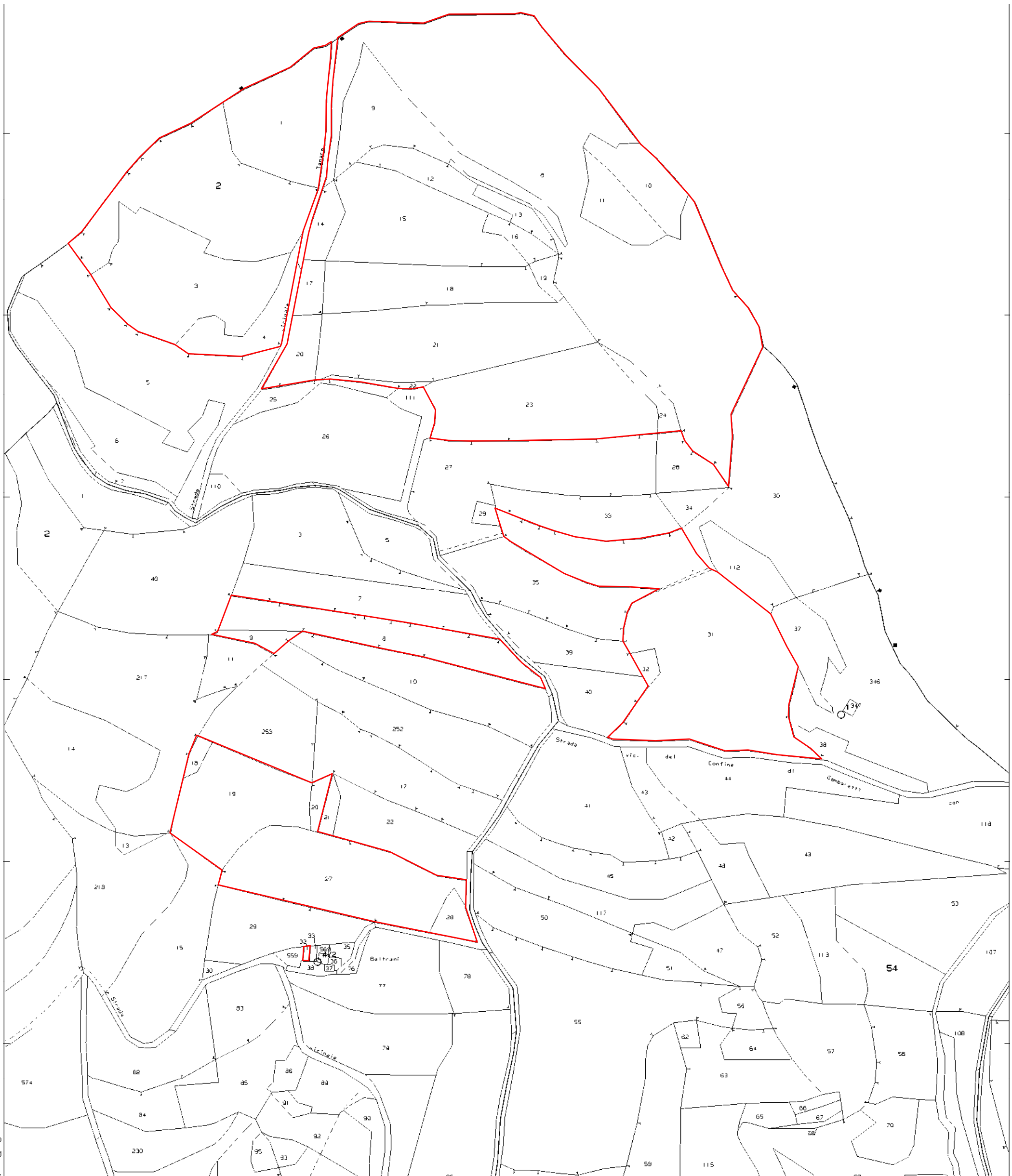




Brano mappale dei fg. 1 e fg. 2 CT di Cazzano di Tramigna (VR)



In evidenza col perimetro rosso i m.n. 1, m.n. 2, m.n. 3, m.n. 4, m.n. 8, m.n. 9, m.n. 10, m.n. 11, m.n. 12, m.n. 13, m.n. 14, m.n. 15, m.n. 16, m.n. 17, m.n. 18, m.n. 19, m.n. 20, m.n. 21, m.n. 22, m.n. 23, m.n. 24, m.n. 31, m.n. 32 di complessivi ha 7.02.08 del fg. 1 CT e i m.n. 8, m.n. 9, m.n. 18, m.n. 19, m.n. 20, m.n. 27, m.n. 28, m.n. 32 di complessivi ha 1.16.29 del fg. 2 CT del Comune di Cazzano di Tramigna - per un totale di ha **8.18.37**.



scala apx 1:2.000



MODULARIO  
n. c. n. 497

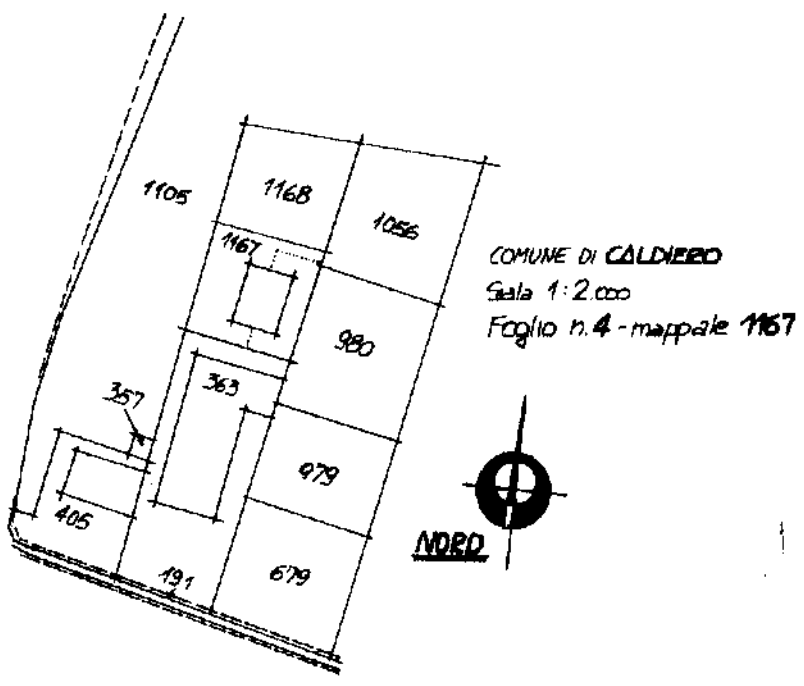


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

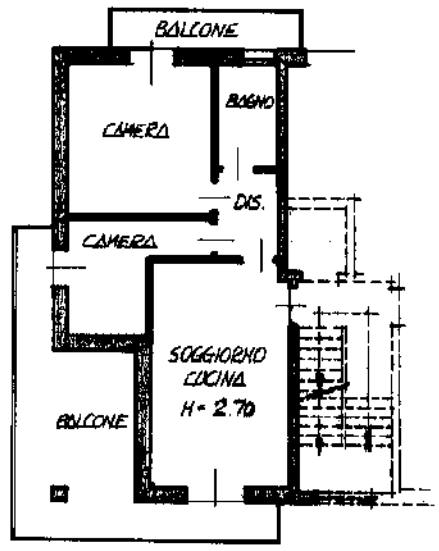
MOD. 8N (CEU)

1 IRE  
200

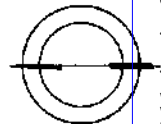
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CALDIERO** via **STRADA STATALE TI - Via Vicenza** civ. **SNC**



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

**ANGELO SANCASSANI**



Data presentazione: 25/03/1999 - Data: 10/08/2021 - n. T212754 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - stampo righe: A4 (210x297)

iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **VERONA** stampa righe: **2155**  
data **10/08/2021** Firma *[Signature]*

map 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2021 - Comune di CALDIERO (B402) - < Foglio: 4 - Particella: 1167 - Subalterno: 3 >  
Firmato DA: FRRNRE51R02L781W (Catasto) dal ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c5d03224531b3ef6b886433004ddd66



MODULARIO  
a r.f. n. 497

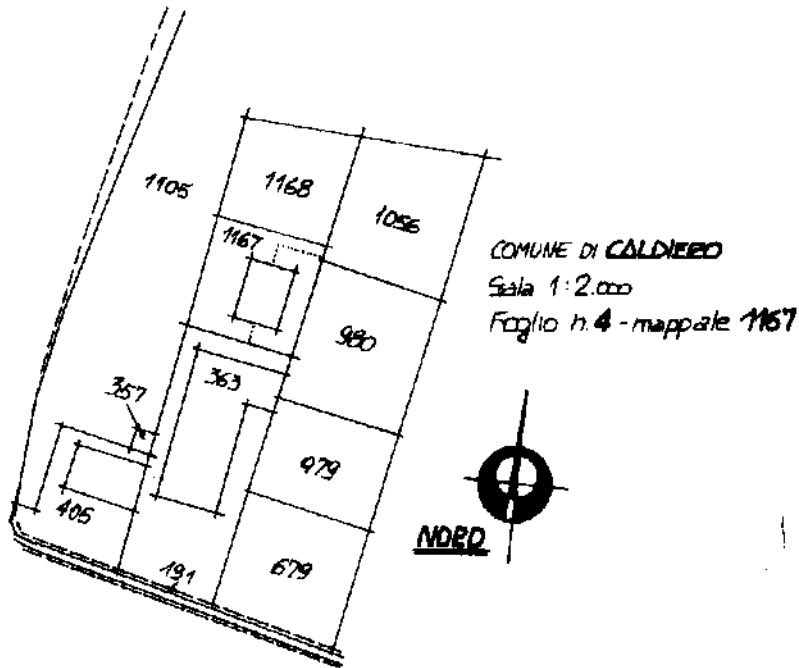


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

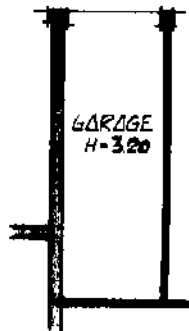
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALDIERO via STRADA STATALE 11, Via Vicenza civ. SNC

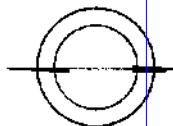


COMUNE DI **CALDIERO**  
Scala 1:2.000  
Foglio n. 4 - mappale 1167

**INTERATO**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

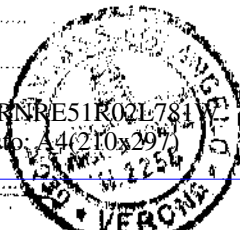
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**ANGELO SANCASSANI**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 25/03/1999 - Data: 10/08/2021 - n. T212755 - Richiedente: FRRNRE51R02L781W  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
**VERONA** n. **2258**  
data \_\_\_\_\_ firma \_\_\_\_\_



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2021 - Comune di CALDIERO (B402) - < Foglio: 4 - Particella: 1167 - Subalterno: 9 >  
Firmato DA: FARRUCO RENZI (C) - stampato da SARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c5d032242451b3ef6b886433004ddd66

### 0.3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

I distinti stati di possesso sono riportati nei singoli LOTTI; di seguito si evidenzia:

**A)** l'ufficio (con arredi) a piano 1° con cantina a piano scantinato è libero e nella disponibilità della procedura, in condomino *Isotta Nogarola* con 131,91 millesimi;

**B)** l'abitazione in linea ai piani terra, 1° e 2° sottotetto è libera e nella disponibilità della procedura, con requisiti edilizi da adeguare;

**C)** la villa è in fase di sgombero degli arredi ed è libera e nella disponibilità della procedura - con necessità di riparazione della copertura e verifica di regolarizzazione edilizia degli accessori (plateatico/veranda, tettoia/autorimessa, cappella),

la casa colonica è utilizzata come residenza dall'esecutata [REDACTED]

che la occupa col consenso del Custode nominato Avv. ADAMI, con la parte est del piano 1° sottotetto adattata senza formalità a monocale d'abitazione usato da [REDACTED] il magazzino (col tetto da riparare) e l'oliveto non coltivato sono in stato di mantenimento e disponibili alla procedura;

**D1/D2-E)** tutti i fondi agricoli a Tregnago, CT fg. 35, fg. 39 e fg. 42, tenuti in prevalenza a oliveti (non coltivati e in mantenimento) e bosco ceduo, sono condotti in affitto dall'*Azienda Agricola* [REDACTED] con cessazione di diritto a fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31/12 dell'anno in corso nel caso di vendita forzosa, quindi disponibili alla procedura;

**F)** il fondo agricolo con edifici rustici collabenti o da ristrutturare a Illasi, CT fg. 1, tenuto in prevalenza a oliveto (non coltivato e in mantenimento), vigneto DOC e IGP e bosco ceduo, condotto in affitto dall'*Az. Agricola* [REDACTED]. con cessazione di diritto in caso di vendita forzosa, col rustico da ristrutturare sui m.n. 91-190 dato in comodato non opponibile a [REDACTED] è nella disponibilità della procedura con le formalità connesse alla conduzione del vigneto;

**G1/G2)** i fondi agricoli contigui a Cazzano di Tramigna, CT fg. 1 e fg. 2, tenuti in prevalenza a vigneti DOC e IGP e bosco ceduo, condotti in affitto dall'*Az. Agricola* [REDACTED] con cessazione di diritto in caso di vendita forzosa, sono disponibili alla procedura con le formalità connesse alla conduzione dei vigneti;



**H)** l'appartamento con autorimessa ai piani 1° e scantinato è libero e nella disponibilità della procedura in condomino *La Primula* con 129,54 millesimi;

*Dello stato degli edifici e dei terreni agricoli con annessi rustici oggetto della procedura è stato tenuto conto nell'estimo, considerando i presidi necessari - in particolare la verifica delle opere edili di ripristino delle condizioni igienico-sanitarie (Verona – via Unità d'Italia), riparazione delle coperture e verifica delle possibilità di sanatoria degli accessori e variazioni d'uso eseguite senza formalità (Colognola ai Colli), presidio e ristrutturazione dei rustici (Illasi) e per il ripristino delle coltivazioni degli oliveti - per quanto tecnicamente deducibile dai sopralluoghi.*

#### **0.4 - ELENCO DI VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELLA PROCEDURA**

Risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

##### **0.4.1 - ISCRIZIONI**

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 21/07/2006 n. 37019 RG e 9366 RP a garanzia di € 105.001,19 di somma capitale e di € 210.000,00 totali derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona rep. 564 del 15/12/2005 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dei beni in Com. di Caldiero, *CEU fg. 4, m.n. 1167 sub 3 e 9.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 18/06/2010 n. 24081 RG e 5192 RP a garanzia di € 28.891,65 di somma capitale e di € 57.783,30 totali derivante da atto amministrativo n. 10737 del 01/06/2010 a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.A. di Milano contro la [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dei beni in Com. di Colognola a/C *fg. 5, m.n. 179 CT e m.n. 739 CEU.*

Nota d'iscrizione UP di Verona d'ipoteca giudiziaria del 04/09/2014 n. 28366 RG e 4202 RP a garanzia di € 28.145,95 di somma capitale e di € 56.291,90 totali derivante da atto amministrativo n. 873/3314 del 21/08/2014 a favore di EQUITALIA NORD S.p.A. di Milano contro la Ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria dei beni in Com. di Colognola a/C, *CEU fg. 5, m.n. 741.*



*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 282,00 (€ 94,00 importo fisso unitario per ipoteca giudiziaria) e dello 0,50% della somma iscritta in caso di cancellazione totale o dello 0,50% del prezzo di vendita in caso di sottrazione – con riserva per l'ipoteca fiscale, oltre a eventuali onorari professionali, salvo definizione dell'Ufficio competente.*

*Le ipoteche sui beni staggiti non saranno comunque opponibili all'acquirente.*

#### **0.4.2 - TRASCRIZIONI**

Trascrizione UP di Verona del sequestro preventivo n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona del 29/06/2005 al n. 27187 RG e 17509 RP a favore dell'ERARIO DELLO STATO di Roma contro le ditte [REDACTED]

[REDACTED] - su tutti gli immobili di proprietà di ciascuno dei soggetti nei Com. di Verona, Colognola ai Colli, Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna e Caldiero.

*La procedura in capo ai soggetti citati comprendeva anche gli immobili in Com. di Lavagno che però risultavano allibrati alla ditta [REDACTED]*

[REDACTED] non coinvolta nel procedimento esecutivo.

*Si conferma errore nell'indicazione del m.n. 339 invece di 399 del fg. 35 CT del Com. di Tregnago in capo a [REDACTED]*

*Si conferma errore nell'indicazione della partita [REDACTED] invece del cod. [REDACTED] della ditta [REDACTED]*

Trascrizione UP di Verona di ordinanza di sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona del 28/11/2005 al n. 51632 RG e 31651 RP a favore della ditta [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa contro le [REDACTED] e contro [REDACTED] - su tutti gli immobili di proprietà di ciascuno dei soggetti nei Com. di Verona, Colognola ai Colli, Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna e Caldiero.

*La procedura in capo ai soggetti citati comprendeva anche gli immobili in Com.*



di Lavagno che però risultavano allibrati alla ditta [REDACTED]  
[REDACTED] non coinvolta nel procedimento esecutivo.

Si conferma errore nell'indicazione del m.n. 339 invece di 399 del fg. 35 CT del Com. di Tregnago in capo a [REDACTED]

Si conferma errore nell'indicazione della [REDACTED] invece del cod. [REDACTED] della ditta [REDACTED]

Nell'annotazione del 28/09/2020 n. 32354 RG e 4223 RP della sentenza di condanna n. 997/2020 dell'08/07/2020 relativa alla citata ordinanza di sequestro conservativo penale n. 1473/2005, si conferma l'errore nell'indicazione del m.n. 339 invece di 399 del fg. 35 CT del Com. di Tregnago in capo a [REDACTED] e l'errore nell'indicazione della partita IVA [REDACTED] invece del cod. fiscale S [REDACTED] 3 della ditta [REDACTED]

Trascrizione UP di Verona di ordinanza di sequestro conservativo penale n. 1473/2005 emesso dal Tribunale di Verona del 22/02/2006 al n. 7667 RG e 4758 RP a favore di [REDACTED] e della ditta [REDACTED] quote uguali contro le ditte [REDACTED]

[REDACTED] - su tutti gli immobili di proprietà di ciascuno dei soggetti nei Com. di Verona, Colognola ai Colli, Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna e Caldiero.

La procedura in capo ai soggetti citati comprendeva anche gli immobili in Com. di Lavagno che però risultavano allibrati alla ditta [REDACTED] [REDACTED] non coinvolta nel procedimento esecutivo.

Si confermano errori nell'indicazione del m.n. 339 invece di m.n. 399 del fg. 35 CT, del m.n. 26 sub 27 invece di m.n. 27 e del m.n. 19 di altra proprietà del fg. 42 CT del Com. di Tregnago in capo a [REDACTED]

Si conferma errore nell'indicazione della partita IVA [REDACTED] del cod. [REDACTED] della ditta [REDACTED]



*All'esito della procedura esecutiva, il costo di cancellazione indicativo sarà di € 897,00 (€ 299,00 importo fisso unitario per trascrizione) oltre a eventuali onorari professionali e salvo definizione dell'Ufficio competente. Le trascrizioni di sequestro sui beni staggiti non saranno comunque opponibili all'acquirente.*

#### **0.4.3 - DOMANDE GIUDIZIALI**

Domanda giudiziale per accertamento di simulazione di atti n. 5297 presentata il 05/05/2015 al Tribunale di Verona da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favore di [REDACTED] le ditte [REDACTED] [REDACTED] - su tutti gli immobili di proprietà di ciascuno dei soggetti nei Com. di Verona, Colognola ai Colli, Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna e Caldiero.

*Si confermano errori nell'indicazione del m.n. 339 invece di m.n. 399 del fg. 35 CT e del m.n. 167 invece di m.n. 187 del fg. 1 CT del Com. di Illasi in capo a [REDACTED] La domanda è volta anche all'accertamento nella simulazione dell'acquisto degli immobili che sono in realtà di proprietà di [REDACTED] con causa pendente n. 5297/2015 R.G.*

Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti n. 5297 presentata il 05/05/2015 al Tribunale di Verona da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a - su tutti gli immobili di proprietà di ciascuno dei soggetti nei Com. di Verona, Colognola ai Colli, Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna e Caldiero.

*Si confermano errori nell'indicazione del m.n. 339 invece di m.n. 399 del fg. 35 CT e del m.n. 167 invece di m.n. 187 del fg. 1 CT del Com. di Illasi in capo a*



La domanda è volta anche all'annullamento di eventuali donazioni degli immobili che sono in realtà di proprietà di con causa pendente n. 5297/2015 R.G.

#### **0.4.4 - CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA**

Sul terreno m.n. 30 del fg. 42 CT del Comune di Tregnago di ha 0.59.02 (parte di **E**) risulta un vincolo *non aedificandi* derivante da atto autenticato del 05/08/1983 n. 1577 rep. Notaio CHIDDO – *si rileva che gli strumenti urbanistici ora vigenti prevedono diversa disciplina urbanistica rispetto ai criteri dell'epoca.*

**E**) Su tutti i terreni del fg. 42 CT del Com. di Tregnago risulta un *diritto di sottosuolo* della ditta ITALCEMENTI S.p.A. con sede a Bergamo in forza dell'atto del 20/02/1917 rep. 2317 del Notaio ZAMBONI trascritto a UP Verona il 19/03/1917 ai n. 722 RG e 412 RP.

#### **0.4.5 - VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO O PAESAGGISTICO**

I vincoli connessi alla diversa disciplina urbanistica ed edilizia dei beni staggiati sono riportati nei distinti LOTTI e nei relativi Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), insieme agli eventuali atti d'asservimento o cessione di cubatura e agli oneri e servitù generici, ove riscontrati.

### **0.5 - PREDISPOSIZIONE DEI LOTTI**

Considerato che sono oggetto della presente procedura un ufficio e un'abitazione in diverse zone di Verona, una villa con dipendenze, parco e oliveto a Colognola ai Colli, quattro distinte zone di terreno agricolo di circa 7/8 ettari ciascuna nei Comuni di Tregnago fg. 35 e fg. 39 (uliveti e bosco) e fg. 42 (bosco e oliveto), Illasi (vigneto, oliveto con rustici e bosco) e Cazzano di Tramigna (vigneti e bosco) e un appartamento con autorimessa a Caldiero, si ritiene opportuno, per le diverse tipologie, il diverso stato e le differenti prospettive di vendita e utilizzo, la formazione di otto lotti.



A) **LOTTO N. 1** - Ufficio in via A. Pisano n. 22 a Verona, fg. 214 CEU, m.n. 96 sub 6 - cat. A/10 con accessori e condominialità;

foto 1 - prospetti ovest e sud fronte strada del condominio *Isotta Nogarola* in via A. Pisano 22, Borgo Venezia - Verona



B) **LOTTO N. 2** - Abitazione in via Unità d'Italia n. 14 a Verona, fg. 275 CEU, m.n. 533 sub 2 - cat. A/3 con accessori;

foto 2 - prospetto nord fronte strada dell'abitazione a tre piani f.t. in via Unità d'Italia 14, San Michele Extra - Verona



C) **LOTTO N. 3** - Villa con dipendenze, parco e oliveto in via A. Zanella n. 19 a Colognola ai Colli, fg. 5 CEU, m.n. 407 sub 4 - cat. A/8;

foto 3 - facciata ovest con l'ingresso dal vialetto nel parco recintato con dipendenze e oliveto in sesto in via Zanella 19 - Colognola ai Colli



D1-D2) **LOTTO N. 4** - Terreno agricolo con uliveti e bosco a Tregnago, fg. 35 e 39



foto 4 - vista da est del fianco nord est del monte Garzon, con oliveto in sesto e bosco ceduo





**E) LOTTO N. 5 - Terreno agricolo con bosco e oliveto a Tregnago, fg. 42**



foto 5 - vista da ovest del fianco ovest del monte Garzon, con bosco ceduo e oliveto

**F) LOTTO N. 6 - Terreno agricolo con oliveto, vigneto DOC/IGP e bosco a Illasi, fg. 1**



foto 6 - vista da est del fianco est del monte Garzon, con vigneto, oliveto con rustici e bosco

**F) LOTTO N. 7 - Terreni agricoli con vigneti DOC/IGP e bosco a Cazzano d/T, fg. 1-2**



foto 7 - vista da ovest del fianco sud delle Tre Punte di Prealta, con vigneti e bosco

**A) LOTTO N. 8 - Appartamento in via Vicenza n. 1/C a Caldiero, fg. 4 CEU, m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 con accessori, autorimessa e condominialità**

foto 8 - prospetti nord e ovest fronte strada del condominio *La Primula* in via Vicenza 1/C, Caldiero



## 0.6 - CRITERI DELLA STIMA

Per i beni oggetto di stima costituiti dall'ufficio e dall'abitazione a Verona, dalla villa con relative pertinenze a Colognola ai Colli e dall'appartamento a Caldiero sarà applicato il criterio di stima dei fabbricati urbani esteso alle attività praticate.

### 0.6.1 - FABBRICATI

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

- *coefficiente di posizione* (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale e destinazione riportate nella Pianificazione comunale, dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano - rilevanti rispetto alla media di zona.
- *coefficiente di stato d'uso e manutenzione* (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni, di particolari rischi di vizi occulti e dello stato generale degli impianti e finiture esterne, fognature, allacciamenti, manto di copertura, tinteggiatura, ecc.



- *coefficiente di disponibilità* (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali, ecc), delle destinazioni d'uso autorizzate, di obblighi di messa a norma e di eventuali difficoltà d'adeguamento d'impianti o funzioni (ad esempio, l'eventuale Certificato di prevenzione incendi o le vigenti Norme tecniche edilizie) e comunque da obblighi effettivi non eliminabili dalla procedura.

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

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

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

## **0.6.2 - AREE AGRICOLE**

Per la stima dei fondi agricoli viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri d'estimo per ricavare i coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato dei fondi con la relativa qualifica colturale – verificata con sopralluoghi e accessi sulla base dei riscontri di fatto e degli eventuali piani colturali ove reperibili o dei registri AVEPA per le coltivazioni di pregio; il valore medio dei fondi include l'incidenza d'eventuali fabbricati rurali e passaggi promiscui per la parte di proprietà. I coefficienti estimativi, con campo



variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- coefficiente di posizione (cft **P**) che tiene conto della posizione, funzionalità, destinazione esistente e prospettive urbanistiche, possibilità edificatorie, fattori d'inquinamento, dotazione e prospettive di servizi, accessibilità, ecc.
- coefficiente di qualità agronomica (cft **A**) che tiene conto dell'assetto colturale esistente, dell'orografia del terreno, delle variazioni attribuibili allo stato degli scoli e del sistema d'irrigazione, dell'assetto fondiario con particolare riguardo alla flessibilità di partizione, dello stato d'eventuali edifici agricoli e della relativa destinazione d'uso in connessione con la gestione del fondo, ecc.
- coefficiente di disponibilità (cft **D**) che tiene conto di eventuali vincoli derivanti da contratti di affitto, dei vincoli d'uso esistenti, di obblighi di investimenti per migliorie fondiarie, ecc.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **A** x cft **D**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **F**) da moltiplicare per la stima unitaria media (espressa in €/ha o in €/m<sup>2</sup>) per ricavare la stima unitaria specifica, che moltiplicata a sua volta per la superficie catastale integrata dall'opportuno coefficiente di soprassuolo, fornisce il valore di stima peritale.

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

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



# 1 - LOTTO N. 1

## 1.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un ufficio disposto nella parte est del piano primo di un edificio condominiale d'epoca elevato a quattro piani f.t. e scantinato, e composto da ingresso/corridoio, segreteria, studio sud est, bagno, studio nord est con balcone, stanza riunioni e un bagno, con la cantina al piano interrato e pertinenze condominiali, sito a Verona in via Antonio Pisano n. 22, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

**A - Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 214 - z.c. 3, via A. Pisano n. 22 m.n. 96 sub 6 - cat. A/10 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 5 - m<sup>2</sup> 103 - rd. € 2.569,37 - piani S-1**

A1 - Comune di Verona (VR), sez. Terreni B (VR sud) - fg. 214

*m.n. 96 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.03.90*

Confini lotto m.n. 96: a nord via A. Pisano, a est m.n. 98 (lotto edificato di terzi), a sud m.n. 1200-110 (lotto edificato di terzi) e a ovest piazza Isotta Nogarola, salvo miglior dettaglio.

## 1.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati dalla sentenza, riguardanti la piena proprietà del LOTTO n. 1 per la quota di 1/1 in capo [REDACTED] sono corretti e sufficienti e la planimetria catastale, redatta nel 1960 (con l'indicazione di *cucina*, quindi redatta prima della variazione d'uso) con elaborato planimetrico del 2015, è conforme a quanto rilevato in sito, salvo il tamponamento di una finestra a sud.

### 1.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà dei beni staggiti era della [REDACTED] [REDACTED] C. in forza dell'atto di compravendita del 26/06/2000 n. 85053 rep. Notaio MASTELLI con acquisto da ROSSINI Lorenzo.

Con atto di compravendita dell'08/10/2003 n. 11456 rep. Notaio NESSI, [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Verona, CEU sez. C, fg. V, m.n. 278 sub 6 (*ora fg. 214, m.n. 96 sub 6*).



### 1.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona è stato approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18/12/2007, il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011 e la variante n. 23 del P.I. vigente è stata approvata con D.C.C. n. 48 del 28/11/2019 (rif. Allegato n. 3).

Il condominio *Isotta Nogarola* comprendente l'unità oggetto di stima e la relativa pertinenza risultano classificati nel vigente P.I. come *TCa2 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con densità media (tra 2 e 4 piani f.t.)*, dove sono ammessi sull'edificio esistente (u.e. n. 12314) gli interventi riguardanti sugli *edifici A4 di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili* riportati all'art. 75 delle NTO, in sintesi consistenti nella manutenzione e ristrutturazione parziale con mantenimento dell'assetto planivolumetrico e tipologico esistente, come specificamente riportato agli art. 95 e 96 delle NTO e nel rispetto del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs.42/2004 – lett. c Ville Liberty.

*Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto trattandosi di area pertinenziale edificata.*

### 1.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio al fg. 214 - m.n. 96 di via A. Pisano n. 22:

- Dichiarazione di abitabilità (a seguito di sopraelevazione) del 16.09.1935 del civ. n. 22 di via Pisano rilasciata alla richiedente [REDACTED]
- Istanza di sostituzione di un parapetto (con foto dell'intero edificio) del 28/03/1960 con relativa licenza del 23/04/1960;

La planimetria rilevata dell'ufficio a piano primo (parte est dell'edificio, con cantina a piano scantinato) è in sostanza conforme a quella catastale risalente al 1960, salvo la destinazione d'uso recante l'indicazione di una *cucina* – quindi



una destinazione residenziale che risulta catastalmente modificata senza opere edilizie con variazione d'uso da abitazione ad ufficio del 17/03/1989.

*Considerata la corrispondenza planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificio storico, non risultano irregolarità edilizie, salvo confermare la destinazione d'uso attuale con istanza amministrativa o ritornare alla destinazione residenziale con riadattamento degli impianti della cucina (l'attuale segreteria) La stima sarà eseguita in base allo stato di fatto, tenendo conto delle condizioni esistenti.*

## **1.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 1**

La piena proprietà dei beni staggiti costituenti il LOTTO 1 risulta allibrata alla

L'ufficio oggetto di stima risulta inutilizzato e nella disponibilità della procedura, si presenta in condizioni normali, con pareti rivestite in legno e arredato come ufficio con attrezzature costituite da computers e telefoni obsoleti con cablaggi e impianti da verificare.

L'ufficio distinto al CEU del Com. di Verona, fg. 214 - m.n. 96 sub 6, ubicato nella parte est a piano primo del condominio *Isotta Nogarola* in via Pisano 22 è composto da ingresso/corridoio, segreteria (*cucina all'origine*), studio sud est, bagno, studio nord est con balcone e stanza riunioni ed è accessibile dall'atrio condominiale del piano primo, collegato all'androne d'ingresso del civ. 22 di via A. Pisano, con cantina accessoria a piano scantinato.

### **1.5.1 - SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

L'ufficio m.n. 96 sub 6 fa parte del *condominio Isotta Nogarola*, costituito da un edificio elevato a 4 piani f.t. - piano terra con 2 negozi, piano 1°, 2° e 3° con 2 abitazioni per piano (a piano 1° l'ufficio e un'abitazione) per un totale di 8 unità principali - oltre al piano scantinato con 7 cantine accessorie e la gestione condominiale è evidenziata nel consuntivo per l'esercizio dall'01.11.2019 al 31.10.2020 dell'importo totale di € 3.952,94 al netto del debito pregresso di € -





435,45, che riporta per l'unità immobiliare oggetto di stima ( ) spese consuntive annuali di € 502,32 oltre al residuo di € 61,82 e al saldo anno precedente di € 424,01 per un totale complessivo di **€ 988,17**.

L'assemblea del 04/02/2021 ha inoltre approvato di stanziare € 3.500,00 per l'accertamento tecnico di fattibilità del c.d. *superbonus 110%* con quota straordinaria a carico di ( ) pari a € 461,69 e le spese condominiali ordinarie del preventivo 11.2020/10.2021 ammontano a € 3.500,00 di cui € 436,39 del rateo per ( ) pertanto risultano da versare per l'annualità in corso **€ 898,09**.

La quota millesimale associata nei bilanci alla *proprietà generale* dell'unità staggiata ( ) è di **131,91** millesimi, alla *gestione ordinaria* è di 160 millesimi.

## 1.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali dell'ufficio staggito appaiono normali, considerato che l'immobile condominiale è stato sopraelevato nel 1935, su impianto fine '800.

### 1.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UFFICIO A

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – L'ufficio fa parte di un edificio d'impianto storico elevato a quattro piani fuori terra e con piano scantinato accessorio, con pianta romboidale e con fondazioni e murature d'impianto in vivo e cotto, scale in pietra e solai ristrutturati con manto delle falde di copertura in coppi, che richiede all'evidenza un'attenta verifica delle condizioni d'isolamento dalla risalita d'umidità dalle fondazioni e del sistema di sgrondo della copertura.

Le dimensioni dell'edificio condominiale a 4 piani sono inscrivibili in un rettangolo di m 20,50x10,00, con altezza di m 15,00 sul fronte strada.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - L'unità m.n. 96 sub 6 ora allibrata come ufficio (abitazione A/3 - *economica* fino al 1989) è disposta nella metà est a piano 1° del condominio I. NOGAROLA, con ingresso dal vano scala ed è composta da ingresso/corridoio, ufficio (segreteria *ex cucina*), studio sud est, bagno, studio nord est con balcone, saletta e cantina a piano scantinato.





Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 1	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$
piano 2	ingresso/corridoio	5,48	1,43	3,19	–	–	7,84
	ufficio	4,16	3,76		1,48	0,09	15,64
	studio sud est	3,74	3,76		1,48	0,11	14,06
	bagno	2,49	1,47		1,48	0,40	3,66
	studio nord est	3,74	3,75		2,97	0,21	14,03
	balcone	2,40	0,90		–	–	2,16
	saletta	4,16	3,75		1,48	0,09	15,60
piano S	cantina	1,62	3,40	2,70	–	–	5,51
TOTALE UFFICIO in via Pisano, 22 (m.n. 96 sub 6)							<b>78,49</b>

I pavimenti interni dell'unità allibrata come ufficio sono tutti in doghe di legno diagonali salvo il bagno con pavimento e rivestimento in ceramica e le pareti del corridoio, dei due studi e della saletta sono interamente rivestiti in legno; le finestre a la porta finestra sul balcone sono in legno con vetrocamera con scuri in legno d'impianto d'epoca. Il portoncino d'ingresso dell'ufficio a due ante è in legno cieco e le porte interne sono in legno con anta a battente con altezza interna tra pavimento e soffitto di m 3,19 a piano primo. La cantina ha pavimento in battuto di cemento, muri intonacati rustici e altezza interna di m 2,70.

**CARATTERISTICHE IMPIANTI** - L'impianto elettrico e idro-sanitario (con bagno e presumibili allacciamenti residui dell'ex cucina) sono stati rinnovati all'epoca del cambio d'uso (1989 circa) con metodi e formalità tecniche del periodo.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia installata nell'ex cucina, con termosifoni in ghisa integrati da climatizzatore nello studio nord est, con efficienza e stato d'uso da verificare - migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di miglioria della resa dell'impianto e delle coibentazioni condominiali e in particolare mediante l'utilizzo di energie rinnovabili ed efficace eliminazione dei ponti termici.



## 1.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA A1

Il m.n. 96 CT del fg. 214/B di Verona di m<sup>2</sup> 390 è costituito dal sedime dell'edificio con pertinenze esclusive e recintate di terzi sui bordi est e sud, con il solo lato nord di pertinenza condominiale, costituito dal marciapiede a uso pubblico in freggio alla via Pisano, con l'accesso al vano scala condominiale.

## 1.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

### 1.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dell'ufficio (nel caso specifico, il balcone e la cantina) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,25 – l'area di sedime le pertinenze condominiali sono incluse nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$S_{v1} = ((5,79 \times 1,61) + (4,51 \times 4,22) + (4,22 \times 4,22) + (2,93 \times 1,61) + (4,22 \times 4,21) + (2,4 \times 0,9 \times 0,25) + (4,51 \times 4,21)) \text{ p. } 2 + (2,22 \times 4,45 \times 0,25) \text{ p. } S = \text{m}^2 \mathbf{90,64}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO UNICO	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano 2	ingresso/corridoio	5,79	1,61	3,19	9,32	1,00	<b>9,32</b>
	ufficio	4,51	4,22		19,03	1,00	<b>19,03</b>
	studio sud est	4,22	4,22		17,81	1,00	<b>17,81</b>
	bagno	2,93	1,61		4,72	1,00	<b>4,72</b>
	studio nord est	4,22	4,21		17,77	1,00	<b>17,77</b>
	balcone	2,40	0,90		2,16	0,25	<b>0,54</b>
	saletta	4,51	4,21		18,99	1,00	<b>18,99</b>
piano S	cantina	2,22	4,45	2,70	9,88	0,25	<b>2,47</b>
TOTALE UFFICIO in via Pisano, 22 (m.n. 96 sub 6)					99,67		<b>90,64</b>

### 1.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici a destinazione terziaria con caratteristiche di uffici, in condizioni normali e situati nella zona semicentrale di borgo Venezia a Verona - dati OMI 2° semestre 2020 - risulta pari a 1.600,00 €/m<sup>2</sup>.



### COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO n. 1 – Ufficio in via Pisano VR:

I principali elementi di valutazione che negli immobili di via A. Pisano n. 22 si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 1.6, sono i seguenti:

*Ufficio a piano primo in condominio d'epoca elevato a 4 piani f.t. e seminterrato senza ascensore (-4%), senza autorimessa o area di parcheggio interna (-3%), riadattabile come unità abitativa, sito nel contesto semicentrale di borgo Venezia, nella zona non pedonalizzata della piazza I. Nogarola con parcheggi (+2%) - (cft P = 0.95)*

*Qualità strutturale dell'edificio normale per l'epoca di costruzione (fine '800), con necessità di adeguare le condizioni di murature, copertura e condominialità agli intervenuti criteri di contenimento dei consumi e miglioria funzionale (-10%), qualità funzionale normale per l'ufficio, con necessità di verifica di tutti gli impianti e dello stato d'uso degli allacciamenti condominiali (-4%) - (cft S = 0.86)*

*La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e subentro nella condominialità (-6%) - (cft D = 0.94)*

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

$$\mathbf{cft\ C_1 = (0,95 \times 0,86 \times 0,94) = 0,76798}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 1	0,95	0,86	0,94	<b>0,76798</b>

### 1.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 1

Applicando i dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale di stima dell'ufficio costituente LOTTO n. 1:

$$\mathbf{V_{T1} = (1.600,00\ €/m^2 \times 0,76798 \times 90,64\ m^2) = \text{€ } 111.375,53}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 1	1.600,00	0,76798	1.228,77	90,64	<b>111.375,53</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 1 risulta:  $V_{T1} = € 111.375,53$  arrotondato a € **111.400,00** (euro centoundicimilaquattrocento/00).

#### 1.7.4 - RIESPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 1

**Piena proprietà di un ufficio disposto nella parte est del piano primo di un edificio condominiale d'epoca elevato a quattro piani f.t. e scantinato, composto da ingresso/corridoio, segreteria, studio sud est, bagno, studio nord est con balcone, stanza riunioni e bagno, con cantina a piano interrato e pertinenze condominiali, sito nel quartiere di borgo Venezia a Verona in via A. Pisano n. 22, così distinto all' Agenzia del Territorio di Verona:**

Comune di Verona (VR), C.T. - fg. 214/B

m.n. 96 – qualità ENTE URBANO – sup. totale m<sup>2</sup> 390 – partita 1

**Comune di Verona (VR), C.E.U. – fg. 214, via Antonio Pisano n. 22**

**m.n. 96 sub 6 - z.c. 3 - cat. A/10 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 5 - m<sup>2</sup> 103 - rd. € 2.569,37 - p. S-1**

**Valore di stima della piena proprietà: € 111.400,00**



## 2 - LOTTO N. 2

### 2.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un'abitazione disposta ai piani terra, primo e secondo sottotetto di una porzione di edificio in linea elevato a tre piani f.t. e scantinato, composta a piano terra da ingresso/scala ai piani 1° e 2°, ingresso/soggiorno, letto, sottoscala, cottura, w.c. e terrazzo esclusivo e a ciascuno dei piani 1° e 2° da vano scala, ingresso/soggiorno, letto, cottura e w.c., sito a nel quartiere di San Michele Extra di Verona in via Unità d'Italia n. 14, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

**B - Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 275 - z.c. 3, via Unità d'Italia m.n. 533 sub 2 - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - m<sup>2</sup> 124 - rd. € 369,27 - p. T-1-2**

B1 - Comune di Verona (VR), sez. Terreni B (VR sud) - fg. 275

*m.n. 533 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.01.90*

Confini lotto m.n. 533: a nord via Unità d'Italia, a est m.n. 534 (edificio di terzi), a sud ferrovia e a ovest m.n. 532 (edificio di terzi), salvo miglior dettaglio.

### 2.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati dalla sentenza, riguardanti la piena proprietà del LOTTO n. 2 per la quota di 1/1 in capo alla [REDACTED] [REDACTED] sono corretti e sufficienti e la planimetria catastale, redatta nel 1997 con elaborato planimetrico aggiornato al 2014 ma non comprendente il subalterno 2 nelle planimetrie, è formalmente simile a quanto rilevato in sito, salvo l'introduzione di un angolo cottura nell'angolo sud est di ogni piano e l'eliminazione dell'antibagno ove previsto, con compromissione dei requisiti igienico sanitari minimi, evidentemente da ripristinare e/o adeguare.

#### 2.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà dei beni staggiti era della [REDACTED] [REDACTED] in forza d'atto di compravendita del 31/07/1996 n. 107979 rep. Notaio FRAENZA con acquisto da FAUSTINI Aldo e SCALISE Maria.



Con atto di compravendita del 14/12/2001 n. 30785 rep. Notaio LEONI, la [REDACTED] [REDACTED] proprietà dell'immobile in Com. di Verona, CEU fg. 5, m.n. 97 sub 2 (*fg. 275, m.n. 533 sub 2*)

### 2.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Verona è stato approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18/12/2007, il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011 e la variante n. 23 del P.I. vigente è stata approvata con D.C.C. n. 48 del 28/11/2019 (rif. Allegato n. 3).

L'edificio in linea oggetto di stima e la relativa pertinenza risultano classificati nel vigente P.I. come *Centro storico minore - Contesto di valore storico architettonico*, dove sono ammessi sull'edificio esistente (u.e. n. 12140003) gli interventi riguardanti gli *edifici A4 di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili* riportati all'art. 75 delle NTO, in sintesi consistenti nella manutenzione e ristrutturazione parziale con mantenimento dell'assetto planivolumetrico e tipologico esistente, come riportato agli art. 95 e 96 delle NTO e nel rispetto del vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs.42/2004.

*Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto trattandosi di area pertinenziale edificata.*

### 2.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio in linea al fg. 275 - m.n. 533 sub 2 di via Unità d'Italia n. 14 a San Michele Extra:

- Concessione edilizia SK 7146 del 06/05/1988 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] [REDACTED] riguardante la ristrutturazione con parziale cambio d'uso del fabbricato in via Unità d'Italia 14 col mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente secondo il progetto del Geom. A. FILIPPINI;
- Concessione edilizia SK 6695/95/01 dell'08/01/1996 rilasciata ai richiedenti [REDACTED] [REDACTED] riguardante la ristrutturazione del fabbricato



in via Unità d'Italia 14 col mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente secondo il progetto dell'Arch. Michael LAKE per ricavare un monolocale con servizi e accessori su ognuno dei tre piani f.t. dell'edificio;

- D.I.A. prot. n. 3246 dell'08/07/1996 in variante della C.E. SK 6695/95/01 dell'08/01/1996 per variazioni distributive interne presentata da [REDACTED] la ristrutturazione dell'edificio sul m.n. 533 sub 2 del fg. 275 in via Unità d'Italia 14;

- Certificato di abitabilità P.G. 21669 del 27/02/1997 dimesso il 19/03/1997 dell'immobile in via Unità d'Italia 14 oggetto della DIA 3246/96 costituito da due unità a p. T e p. 1°-2° con tre stanze (una per piano) con relativi accessori, visti gli attestati di conformità e collaudo del tecnico incaricato e l'iscrizione al catasto.

Le planimetrie rilevate ai piani terra, primo e secondo dell'edificio presentano una partizione parziale dei monolocali e l'introduzione di un angolo cottura a sud est di ciascuno dei tre piani con i bagni privi di adeguato disimpegno: le normali condizioni igienico sanitarie devono quindi essere ripristinate ad esempio cambiando gli accessi dei bagni e dotandoli di adeguato filtro con i locali abitabili e verificando il rispetto dei requisiti igienico sanitari generali e in particolare la condizione degli scarichi dell'impianto idro-sanitario e la funzionalità dell'impianto di riscaldamento dell'intero edificio al civ. 14 di via Unità d'Italia.

*Considerata la corrispondenza planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificio, la stima sarà eseguita tenendo conto dello stato reale e della rilevata necessità di ristrutturazione per l'adeguamento igienico sanitario dell'unità oggetto di stima.*

## **2.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 2**

La piena proprietà dei beni staggiti costituenti il LOTTO 2 risulta allibrata alla

[REDACTED]

[REDACTED]

L'abitazione oggetto di stima è stata fatta sgombrare dal Custode nominato Avv. Massimo ADAMI per ragioni di sicurezza e igienico/sanitarie e risulta quindi nella



disponibilità della procedura, si presenta in condizioni scadenti, con pareti e infissi interni ed esterni degradati, arredi abbandonati e impianti elettrico, idro/sanitario, adduzione gas e di riscaldamento da verificare con i relativi allacciamenti.

L'edificio in linea distinto al CEU del Com. di Verona, fg. 275 - m.n. 533 sub 2, ubicato nella parte centrale della schiera di abitazioni a 3 piani f.t. costruite in fregio al lato sud di via Unità d'Italia a ridosso della sede ferrovia (in sottoquota) è composto a piano terra da ingresso/scala ai piani 1° e 2°, ingresso/soggiorno, letto, sottoscala, cottura, w.c. e terrazzo esclusivo e a ciascuno dei piani 1° e 2° da vano scala, ingresso/soggiorno, letto, cottura e w.c., ed è accessibile esclusivamente dall'ingresso al civ. 14 di via Unità d'Italia, senza pertinenze.

L'abitazione non risulta costituita in una gestione condominiale.

## **2.6 - DESCRIZIONE ANALITICA**

Le condizioni strutturali della parte d'edificio in linea staggito appaiono normali, considerato che l'immobile risulta ristrutturato nel 1996/1997, prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici.

### **2.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE B**

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI – L'abitazione fa parte di un edificio in linea d'impianto storico elevato a tre piani fuori terra (in parte con piano scantinato), con pianta trapezoidale e con fondazioni e muri d'impianto in vivo e cotto, scale in pietra e solai in legno ristrutturati con manto delle falde di copertura in coppi, che richiede all'evidenza una verifica delle condizioni d'isolamento dalla risalita d'umidità dalle fondazioni e del sistema di sgrondo della copertura.

Le dimensioni dell'intero edificio in linea a 3 piani sono inscrivibili in un rettangolo di m 17,50x11,00, con altezza di m 10,00 sul fronte strada.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE - L'unità m.n. 533 sub 2 allibrata come abitazione A/3 - *economica* è disposta nel quarto centro ovest della schiera sul m.n. 533 Ct, con ingresso dal marciapiede ed è composta a piano





terra da ingresso/vano scala ai piani 1° e 2°, ingresso con soggiorno/letto monolocale e angolo cottura, sottoscala, w.c. e terrazzo esclusivo, a piani 1° da vano scala, letto 1, soggiorno con angolo cottura e w.c. e a piano 2° da vano scala, letto 2, soggiorno con angolo cottura e w.c.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali:

LOTTO N. 2	locale	lunghezza netta md (m) $Lu_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mqf)	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=Lu_n \times La_n$
piano T	ingresso/vano scala	2,76	0,90	var.	–	–	2,48
	ingresso	1,35	0,90	2,74	2,40	0,10	1,22
	monolocale pt	3,26	2,68				8,74
		4,30	2,72				11,70
	cottura	2,54	1,32	–	–	–	3,35
	sottoscala	0,90	2,70	var.	–	–	2,43
	w.c.	1,64	1,18	2,74	1,12	0,58	1,94
terrazzo	4,30	1,94	–	–	–	8,34	
piano 1	ingresso/vano scala	0,90	5,42	var.	–	–	4,88
	letto 1	3,27	3,03	2,76	2,56	0,24	9,91
		0,90	0,90				0,81
	soggiorno p1	3,27	3,30		1,28	0,09	10,79
	cottura	2,15	1,33		1,28	0,54	2,86
w.c.	2,00	1,18	1,28		0,54	2,36	
piano 2	ingresso/vano scala	3,18	0,86	var.	–	–	2,73
	letto 2	4,30	2,58	2,72	1,92	0,17	11,09
	soggiorno p2	4,30	2,75	3,10	1,26	0,09	11,83
	cottura	2,27	1,32	–			3,00
	w.c.	1,91	1,17	1,98	0,96	0,31	2,23
1,00		0,86	0,86				
TOTALE abitazione in via Unità d'Italia, 14 (m.n. 533 sub 2)							<b>103,54</b>

I pavimenti interni e i rivestimenti dei w.c. e degli angoli cottura dell'abitazione sono in ceramica con la scala in marmo, le finestre a la porta finestra sul terrazzo sono in legno con scuri in legno d'impianto d'epoca in condizioni scadenti. La porta d'ingresso a due ante è residuale (da sostituire o integrare) e le porte interne sono in legno tamburato o a soffietto in condizioni scadenti, con altezza tra pavimento e soffitto di m 2,74/2,76 ai piani terra e 1° e in falda a piano 2°.



CARATTERISTICHE IMPIANTI - L'impianto elettrico e idro-sanitario (con w.c. e angolo cottura a ogni piano) sono stati realizzati all'epoca della ristrutturazione (1997 circa) con rete fognaria sotto il terrazzo a piano terra – da verificare.

Il riscaldamento è autonomo con caldaie installata nelle zone cottura e con termosifoni in metallo e con cucine a gas (da tempo usate con bombole in assenza di allacciamenti) con efficienza e stato d'uso inaffidabile e da verificare - sicuramente in classe minima, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di miglioria della resa dell'impianto e delle coibentazioni e in particolare mediante l'utilizzo di energie rinnovabili ed efficace eliminazione dei ponti termici.

SPESE STRAORDINARIE - Le partizioni dei locali riscontrate su tutti i piani non sono conformi ai requisiti igienico sanitari necessari per disporre nei w.c. un adeguato antibagno e per garantire un congruo coefficiente di luminosità e areazione nei locali centrali (*soggiorno* nello schema) e inoltre il doppio ingresso a piano terra predispone a una separazione dell'abitazione in due unità che deve essere adeguatamente organizzata per essere autorizzata.

*La stima tiene conto dello stato di fatto e della necessità d'adeguamento igienico sanitario dei servizi e dei locali esistenti, oltre alle evidenti necessità di verifica degli impianti, del manto di copertura, degli infissi e delle finiture interne ed esterne dell'edificio oggetto di stima.*

## **2.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA B1**

Il m.n. 533 CT del fg. 275/B di Verona di m<sup>2</sup> 190 è costituito dal sedime dell'edificio con piccole pertinenze esclusive a sud e con gli ingressi sul marciapiede nord.

## **2.7 - VALUTAZIONE DEI BENI**

### **2.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dell'abitazione (nel caso specifico, il terrazzo e il sottoscala a piano terra) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,25 – l'area di sedime è inclusa nella stima.



Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$\mathbf{Sv_2} = (((3,01 \times 1,29) + (1,6 \times 1,29) + ((3,48 \times 2,69) + (4,6 \times 2,84))) + (2,75 \times 1,71) + (1,12 \times 2,69 \times 0,25) + (1,85 \times 1,55) + (4,3 \times 1,94 \times 0,25)) \text{p.T} + ((1,12 \times 5,55) + ((3,49 \times 3,41) + (1,12 \times 1,29)) + (3,49 \times 3,42) + (2,38 \times 1,71) + (2,23 \times 1,56)) \text{p.1} + ((3,39 \times 0,99) + (4,6 \times 2,96) + (4,6 \times 2,88)) + (2,48 \times 1,71) + ((2,12 \times 1,55)) + (1,21 \times 0,99) \text{p.2} = \text{m}^2 \mathbf{116,77}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 2	locale	lunghezza lorda (m)	larghezza lorda (m)	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> )	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> )
		Lu	La		Sr=LuxLa		Sv=Srxcft M
piano T	ingresso/vano scala	3,01	1,29	var.	3,88	1,00	<b>3,88</b>
	ingresso	1,60	1,29	2,74	2,06	1,00	<b>2,06</b>
	monocale pt	3,48	2,69		9,36	1,00	<b>9,36</b>
		4,60	2,84		13,06	1,00	<b>13,06</b>
	cottura	2,75	1,71	4,70	1,00	<b>4,70</b>	
	sottoscala	1,12	2,69	var.	3,01	0,25	<b>0,75</b>
	bagno	1,85	1,55	2,72	2,87	1,00	<b>2,87</b>
terrazzo	4,30	1,94	—	8,34	0,25	<b>2,09</b>	
piano 1	ingresso/vano scala	1,12	5,55	var.	6,22	1,00	<b>6,22</b>
	letto 1	3,49	3,41	2,76	11,90	1,00	<b>11,90</b>
		1,12	1,29		1,44	1,00	<b>1,44</b>
	soggiorno p1	3,49	3,42		11,94	1,00	<b>11,94</b>
	cottura	2,38	1,71	4,07	1,00	<b>4,07</b>	
w.c.	2,23	1,56	3,48	1,00	<b>3,48</b>		
piano 2	ingresso/vano scala	3,39	0,99	var.	3,36	1,00	<b>3,36</b>
	letto 2	4,60	2,96	2,72	13,62	1,00	<b>13,62</b>
	soggiorno p2	4,60	2,88	3,10	13,25	1,00	<b>13,25</b>
	cottura	2,48	1,71	1,98	4,24	1,00	<b>4,24</b>
	w.c.	2,12	1,55		3,29	1,00	<b>3,29</b>
1,21		0,99	1,20	1,00	<b>1,20</b>		
TOTALE casa in via Unità d'Italia, 14 (m.n. 533 sub 2)					125,29		<b>116,77</b>

## 2.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni economiche, in condizioni normali e situati nella zona periferica di San Michele Extra a Verona - dati OMI 2° semestre 2020 - risulta pari a 1.040,00 €/m<sup>2</sup>.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO N. 2 – Abitazione in via Unità d'Italia:



I principali elementi di valutazione che negli immobili di via Unità d'Italia n. 14 si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 2.6, sono i seguenti:

*Abitazione in parte centrale d'edificio in linea d'epoca di 4 unità elevato a 3 piani f.t. senza ascensore (-2%), senza autorimessa e pertinenze perché intercluso da strada, ferrovia ed edifici (-8%), sito nel contesto periferico della frazione di San Michele Extra, in fregio a strada di scorrimento - SR 11 (-5%) - (cft P = 0.85)*

*Qualità strutturale dell'edificio normale per l'epoca di costruzione (fine '800), con obbligo di ripristino delle condizioni igienico sanitarie dei w.c. e i rapporti di area-zione dei locali (-12% ) e con necessità di adeguare le condizioni di murature, copertura e infissi in condizioni scadenti (-8% ), con necessità di verifica di tutti gli impianti e dello stato d'uso degli allacciamenti fognari (-10%) - (cft S = 0.70)*

*La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e dal subentro in condizione non abitabile (-20%) - (cft D = 0.80)*

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

$$\mathbf{cft C_2 = (0,85 \times 0,70 \times 0,80) = 0,476}$$

*Tabella dimostrativa:*

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 2	0,85	0,70	0,80	<b>0,476</b>

### 2.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2

Applicando i dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale di stima dell'ufficio costituente lotto n. 2:

$$\mathbf{V_{T2} = (1.040,00 \text{ €/m}^2 \times 0,476 \times 116,77 \text{ m}^2) = \text{€ } 57.805,82}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 2	1.040,00	0,476	495,04	116,77	<b>57.805,82</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del lotto n. 2 risulta:  $V_{T2} = € 57.805,82$  arrotondato a € **57.800,00** (euro cinquantasettemilaottocento/00).

#### 2.7.4 - RIESPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 2

**Piena proprietà di un'abitazione disposta ai piani terra, primo e secondo sottotetto di una porzione di edificio in linea elevato a tre piani f.t. e in parte scantinato, composta a piano terra da ingresso/scala ai piani 1° e 2°, ingresso/soggiorno, letto, sottoscala, cottura, w.c. e terrazzo esclusivo e a ciascuno dei piani 1° e 2° da vano scala, ingresso/soggiorno, letto, cottura e w.c., sito a nel quartiere di San Michele Extra di Verona in via Unità d'Italia n. 14, così distinta all'Agenzia del Territorio di Verona:**

Comune di Verona (VR), C.T. - fg. 275/B

m.n. 533 – qualità ENTE URBANO – sup. totale m<sup>2</sup> 190 – partita 1

**Comune di Verona (VR), C.E.U. - fg. 275 - z.c. 3, via Unità d'Italia**

**m.n. 533 sub 2 - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - m<sup>2</sup> 124 - rd. € 369,27 - p. T-1-2**

**Valore di stima della piena proprietà: € 57.800,00**



### 3 - LOTTO N. 3

#### 3.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di una villa ristrutturata in stile '700 su tre piani f.t. con 9 stanze con relativi accessori e pertinenze e con distinta casa colonica e magazzino rustico, contornata da parco e oliveto recintato con superficie catastale di m<sup>2</sup> 27.529 totali, situata in fregio a via Zanella con ingresso al civ. 19 a Colognola ai Colli (VR), così descritta all'Agenzia del Territorio di Verona:

**C** - Com. di **Colognola ai Colli**, sez. Urbana - **fg. 5** - via A. Zanella n. 19

**m.n. 407** sub **4** - cat. A/8 - cl. 2 - vani 18 - sup m<sup>2</sup> 620 - rd. € 2.277,57 - p. T-1-2

**m.n. 739** - cat. C/2 - cl. 3 - con. m<sup>2</sup> 85 - sup m<sup>2</sup> 138 - rd. € 149,26 - piano T

**m.n. 741** - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6,5 - sup m<sup>2</sup> 180 - rd. € 335,70 - piani S-T-1

**C1** - Comune di **Colognola ai Colli**, sez. Terreni - **fg. 5**

<b>m.n. 172</b>	AA <sup>-</sup>	VIGNETO	- cl. 3	- ha 0.04.63	- r.d. 5,38	- r.a. 3,23
<b>m.n. 172</b>	AB <sup>-</sup>	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.03.08	- r.d. 0,80	- r.a. 0,48
<b>m.n. 173</b>	AA <sup>-</sup>	VIGNETO	- cl. 3	- ha 0.11.81	- r.d. 13,72	- r.a. 8,23
<b>m.n. 173</b>	AB <sup>-</sup>	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.03.42	- r.d. 0,88	- r.a. 0,53
<b>m.n. 175</b>	-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.07.46	- r.d. 1,93	- r.a. 1,16
<b>m.n. 177</b>	-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.39.53	- r.d. 10,21	- r.a. 6,12
<b>m.n. 179</b>	-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.02.77	- r.d. 0,72	- r.a. 0,43
<b>m.n. 361</b>	-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.50.10	- r.d. 12,94	- r.a. 7,76
<i>m.n. 407</i>	-	<i>ENTE URBANO</i>	- eu/p	- ha 0.14.85	-	<i>partita 1</i>
<i>m.n. 739</i>	-	<i>ENTE URBANO</i>	- eu/p	- ha 0.04.30	-	<i>partita 1</i>
<b>m.n. 740</b>	AA-	VIGNETO	- cl. 2	- ha 0.21.95	- r.d. 31,17	- r.a. 17,00
<b>m.n. 740</b>	AB-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.30.91	- r.d. 7,98	- r.a. 4,79
<i>m.n. 741</i>	-	<i>ENTE URBANO</i>	- eu/p	- ha 0.10.34	-	<i>partita 1</i>
<b>m.n. 742</b>	AA-	VIGNETO	- cl. 2	- ha 0.11.23	- r.d. 15,95	- r.a. 8,70
<b>m.n. 742</b>	AB-	ULIVETO	- cl. U	- ha 0.58.91	- r.d. 15,21	- r.a. 9,13
		<b>totali</b>	- ha	<b>2.75.29</b>	- r.d. <b>116,89</b>	- r.a. <b>67,56</b>



L'attuale proprietà dei m.n. 740 e 742 CT - segnalata come non aggiornata nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. - è stata allineata all'atto di provenienza.

Confini LOTTO n. 3 (*lotto recintato con villa e oliveto*): a nord m.n. 899 (lotto edificato di terzi), m.n. 898-342 (fondi coltivati di terzi) e prosecuzione di via Zanella, a est via Zanella, a sud via Zanella e m.n. 429 (lotto edificato di terzi) e a ovest m.n. 752-164-163-162-161-857 (lotti e fondi di terzi), salvo miglior dettaglio.

### **3.2 - CONFORMITÀ CATASTALE**

I dati catastali identificativi riportati dalla sentenza, riguardanti la piena proprietà del LOTTO n. 3 per la quota di 1/1 in capo [REDACTED]

[REDACTED] sono corretti e sufficienti e la mappa catastale del compendio dei beni staggiti sul fg. 5 del Com. di Colognola a/C risulta in sostanza corrispondente a quanto rilevabile in sito, con riserva sul confine nord ovest col m.n. 857 di terzi che appare rientrato a sfavore e sulla qualità di VIGNETO assegnata d'ufficio nel 2010 a fini fiscali a parte dei m.n. 172-173-740-742, poiché l'intero fondo recintato è da sempre tenuto a oliveto e non a vigneto.

L'elaborato planimetrico della villa del 1988 è precedente alla riunione delle due precedenti unità della villa con relativa pertinenza, ora unificata come sub 4.

La planimetria catastale della villa m.n. 407 sub 4 del 1995 è conforme alla situazione preesistente la sanatoria edilizia del 2003, con poche variazioni della partizione interna e dovrà essere aggiornata alla sanatoria finale, che introduce tra l'altro anche le pareti della veranda sud ovest (senza la relativa copertura), salvo l'estensione della sanatoria alla copertura della veranda e alla tettoia sud est (ricovero auto) e alla piccola cappella realizzate senza formalità.

La planimetria catastale del m.n. 741 (casa colonica) del 1995 è in sostanza conforme allo stato di fatto, eccetto la variazione del vano scala interno e l'adattamento senza formalità del locale accessorio nella parte sud del piano primo a monolocale d'abitazione provvisoria con cottura e w.c.

La planimetria catastale del m.n. 739 (magazzino rustico) anch'essa del 1995 è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.



### 3.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del LOTTO n. 3 era allibrata a [REDACTED] in forza d'atto di compravendita del 29/09/1994 n. 62616 rep. Notaio GIORDANO con acquisto da MOSCA Susanna.

Con atto di compravendita del 21/12/2001 n. 31033 rep. Notaio LEONI, la Ditta [REDACTED] acquistava da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Colognola ai Colli (VR), *CEU fg. 5, m.n. 407 sub 4, 739, 741 e CT fg. 5, m.n. 172AA-172AB, 173AA-173AB, 175, 177, 179, 361, 740AA-740AB, 742AA-742AB.*

### 3.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del Com. di Colognola ai Colli è stato approvato nella Conferenza di Servizi del 06/12/2007 ratificata con D.G.R. finale n. 4152 del 18/12/2007 e riporta la zona di via Zanella come *zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004.*

Con D.C.C. n. 41 del 29/12/2017 il Comune di Colognola ai Colli ha adottato il vigente variante del Piano degli Interventi (P.I.) che riporta la zona circostante la villa di via Zanella n. 19 come *VP/39 – verde privato (verde privato parzialmente interessato da muratura di brolo per i m.n. 179-361-742)* con specifica disciplina d'intervento riportata all'art. 99 dove le aree di verde privato sono dichiarate inedificabili con obbligo di tutela e manutenzione del verde; per gli edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione e pavimentazione esterna permeabile esclusivamente per accesso e parcheggio (rif. Allegato n. 3).

*In conclusione, per le unità urbane staggite, sono consentite solo variazioni interne senza modifiche planivolumetriche, nel pieno rispetto degli assetti esistenti e volte al mantenimento degli attuali caratteri architettonici e ambientali senza ampliamento delle coperture esistenti (es. veranda e parcheggio della villa) salvo l'adozione di strutture leggere rispettose del pregio ambientale della zona.*





### 3.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In atti risultano le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili staggiti sull'attuale m.n. 243 sub 12 CEU di via Zanella a Colognola ai Colli:

- Autorizzazioni n. 2645 dell'11/05/1987 e n. 8134 del 10/09/1987 per manutenzioni dell'edificio e n. 5171 dell'11/06/1988 per esecuzione di una piscina sui m.n. 178/361 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*) rilasciate alla richiedente [REDACTED]
- Autorizzazione n. 12484 del 15/12/1988 per l'accorpamento di due unità immobiliari dell'edificio sul m.n. 422 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*) rilasciata alla richiedente [REDACTED] a seguito d'istanza di condono edilizio del 30/09/1988;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 80/96 del 19/03/1996 rilasciata al subentrato proprietario [REDACTED] riguardante la ristrutturazione con modifiche interne, variazioni prospettiche e realizzazione tettoia nell'edificio sul m.n. 422 del fg. 5 CT (*ora m.n. 407*);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 83/2003 del 23/05/2003 rilasciata alla richiedente Ditta [REDACTED] riguardante la ristrutturazione con modifiche interne nell'edificio sul m.n. 407 del fg. 5 CT, con inizio lavori del 28/05/2003;

Le planimetrie della villa m.n. 407 sub 4 riportate nella versione autorizzata della concessione edilizia in sanatoria con ristrutturazione n. 83/2003 sono conformi alla situazione rilevata con alcune variazioni della partizione interna rispetto alla planimetria catastale che dovrà essere aggiornata alla chiusura della pratica.

Con la sanatoria, che introduce oltre alla villa allibrata anche le pareti della veranda sud ovest (senza la relativa copertura) e non risulta formalmente conclusa, potrà essere verificata sotto il profilo ambientale e architettonico l'estensione della sanatoria stessa alla copertura della veranda e alla tettoia sud est (ricovero auto) ed alla piccola cappella realizzate senza formalità – salvo dimostrazione di compatibilità ambientale con le attuali normative e in particolare del carattere accessorio delle funzioni assolute e della natura di strutture leggere delle coperture.



*Nell'ipotesi che l'estensione della sanatoria o la sequenza progettuale seguita vengano interamente accolte, il complesso degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuali sanzioni e delle spese tecniche della sanatoria e/o nuovo progetto sarà nell'ordine di € 20.000,00 salvo definizione dell'Ufficio tecnico e oneri connessi alla scelta di demolizione e/o sostituzione.*

Va inoltre rilevato che il tetto della villa ha subito forti danni per maltempo nel 2020 - che sono stati asseritamente riparati in emergenza - e sarà quindi necessario eseguire una verifica dello stato del manto di copertura con eventuali integrazioni dei coppi e dei fissaggi delle gronde e delle scossaline, oltre al presidio delle infiltrazioni interne, con igrofanie e muffe visibili sui soffitti intermedi e sulle pareti (anche a piano terra) con spesa – incluse le opere provvisionali e gli oneri della sicurezza – preventivabile nell'ordine di 40/50.000,00 euro.

La casa colonica del m.n. 741, costituita da un'abitazione su due piani f.t. con accessori anche a piano interrato, risulta in parte conforme alle planimetrie allibrate, eccetto la variazione del vano scala interno e l'adattamento senza formalità del locale rustico a piano 1° a monolocale d'abitazione provvisoria con cottura e w.c.: tale adattamento, recante la formazione di una nuova unità abitativa pur con carattere provvisorio, non appare assentibile senza mantenere il carattere accessorio del vano, cioè mediante ristrutturazione senza aumento delle unità e nel rispetto della planimetria esistente e dei valori ambientali del sito.

Il magazzino rustico del m.n. 739, costituito da un locale deposito con alcuni vani interni con soppalco d'epoca corrisponde alle planimetrie allibrate ed ha la copertura in scadenti condizioni da ristrutturare con spesa di circa € 8/10.000,00.

*Considerata la parziale corrispondenza dello stato di fatto con i progetti autorizzati e l'obbligo del rispetto dei valori ambientali tutelati, non risultano evidenze di gravi irregolarità edilizia nel compendio, salvo l'adozione di coperture accessorie leggere per la veranda e il parcheggio della villa se e in quanto autorizzate e l'esclusione degli ampliamenti di superficie utile e del numero delle unità esistenti.*



### 3.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 3

La piena proprietà dei beni staggiti costituenti il LOTTO 3 risulta allibrata alla Ditta [REDACTED] con [REDACTED]

La villa sul m.n. 407 CT con accessori e pertinenze oggetto di stima è in corso di sgombero seguito dal Custode nominato Avv. Massimo ADAMI, la casa colonica sul m.n. 741 risulta essere la residenza dell'esecutata per altri beni della procedura [REDACTED] - che occupa l'abitazione sud ovest a due piani con le due figlie minori senza titolo opponibile e con l'assenso del Custode, mentre la parte accessoria a piano 1° della parte nord est è stata adattata senza formalità a monolocale con angolo cottura e bagno dalla parte non eseguita [REDACTED] [REDACTED] che ne dispone senza titolo opponibile; il magazzino rustico sul m.n. 739 e l'oliveto recintato sono nella disponibilità della procedura.

La villa distinta al CEU del Com. di Colognola ai Colli, fg. 5, m.n. 407 sub 4, ubicata nella parte centrale dell'oliveto in fregio al lato ovest di via Zanella, è variamente elevata a tre piani f.t. ed è composta a piano terra da ingresso/soggiorno con scala a vista e zona pranzo, cucina, corridoio con lavanderia e bagno, studio, sottoscala e veranda con plateatico (*con copertura leggera da autorizzare*), oltre a tettoia con stalli auto e vani tecnici (*non autorizzata*) e distinta cappella realizzata senza formalità, a piano primo da quattro stanze da letto con balconi, tre bagni e guardaroba e a piano secondo sottotetto da una stanza da letto con bagno, soffitta e stanza con ripostiglio; la villa necessita di revisione generale della copertura, bonifica delle infiltrazioni sulle murature e verifica degli impianti, in particolare per quanto riguarda il posizionamento e la sicurezza della caldaia installata nei vani tecnici sotto la tettoia con stalli auto (*non autorizzata*).

La casa colonica (o del custode) distinta al CEU fg. 5, m.n. 741, ubicata a nord della villa dalla quale è separata dal parco panoramico all'interno dell'oliveto, è elevata a due piani f.t. ed è composta a piano terra da ingresso/soggiorno, sot-



toscala, cucina e adiacente deposito collegato allo scantinato e a piano primo da scala, atrio e corridoio con due stanze da letto e bagno e adiacente locale (sopra al deposito e passaggio a piano terra) adattato senza formalità ad alloggio monolocale attrezzato con angolo cottura e bagno; la casa necessita di verifica delle formalità eventualmente necessarie per regolarizzare il monolocale.

Il magazzino distinto al CEU fg. 5, m.n. 739, ubicata a nord della villa dalla quale è separata dal parco panoramico all'interno dell'oliveto, è elevato a un piano f.t. con zona nord con rustici e fienile con strutture in legno d'epoca che richiedono la ristrutturazione e verifica funzionale; la parte non pertinenziale del compendio è tenuta a oliveto in sesto di coltivazione ma anche con funzione di valore testimoniale e ambientale dell'attività agricola di pregio della zona collinare veronese. Il compendio è accessibile dal vialetto proveniente dall'ingresso al civ. 19 di via Zanella e da due cancelli per l'attività agricola nell'oliveto.

### **3.6 - DESCRIZIONE ANALITICA**

Le condizioni strutturali della villa variamente elevata a tre piani f.t. appaiono normali, considerato che l'edificio è stato interamente ristrutturato fino al 1989 e modificato prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici.

#### **3.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO DELLA VILLA C**

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI - La villa con accessori sul m.n. 407 CT è elevata a tre piani f.t. ed è stata ristrutturata mantenendo l'aspetto caratteristico dell'edilizia residenziale veneta del XVIII secolo: i muri portanti sono in laterizio, i solai intermedi del corpo centrale sono in laterocemento (nelle tettoie accessorie sono stati adottati all'intradosso travetti di legno) e le falde di copertura del corpo principale dell'edificio sono state mantenute con travi a vista e l'estradosso è finito con coppi tradizionali. L'altezza utile della villa al piano terra è di m 3,42, al piano primo di m 3,31 (m 3,20 nella stanza principale) e in media di m 3,06 al piano secondo con la copertura in falda.



L'abitazione colonica con accessori in distinto edificio sul m.n. 741 a nord ovest della villa è elevata a due piani f.t. oltre a scantinato e ha muri in laterizio, solai e copertura in laterocemento (con copertura in falda con travi e tavole in legno per il rustico a piano primo adattato senza formalità a monolocale) e altezza utile al piano terra di m 2,98, al piano primo di m 2,80 (in media m 4,08 nel monolocale con la copertura in falda) e di m 2,50 al piano scantinato.

Il magazzino rustico in distinto edificio sul m.n. 739 a nord della villa ha muri in laterizio pieno e copertura in falda con travi e doppia orditura di travetti in legno rinforzati da putrelle in acciaio e copertura in tegole, con altezza media di m 3,94 circa che presenta vistosi cedimenti e richiede generale ristrutturazione.

CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE – La villa è composta a piano terra da salone d'ingresso principale e soggiorno con scala a vista e zona pranzo, cucina sul retro, corridoio con lavanderia e con stanza da bagno, studio, sottoscala e veranda a sud collegata con un *plateatico (con copertura leggera da autorizzare)*, oltre a tettoia con stalli auto e vani tecnici (*non autorizzata e quindi non computabile come superficie utile*) a sud est e distinta cappella realizzata senza formalità (*non computabile*), a piano primo da vano scala con ampio corridoio, stanze da letto principale con balcone, guardaroba con disimpegno e sala da bagno esclusiva con terrazzino e balcone, tre stanze da letto con un balcone e due bagni con antibagno e a piano secondo sottotetto da vano scala con ampio corridoio collegato con la soffitta, da una stanza da letto con bagno e da una stanza con ripostiglio.

Tutti i pavimenti a piano terra e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in marmo o in graniglia *alla veneziana* con il *plateatico* pavimentato in legno, la scala ai piani è in marmo bianco e rosso, i pavimenti a piano primo e secondo sottotetto sono in legno con i bagni pavimentati e rivestiti in ceramica; gli infissi interni sono in legno verniciato o PVC – alcuni con sopra luce, e gli infissi esterni sono in legno verniciato o PVC con vetrocamera e scuri esterni, con il *plateatico*



delimitato da vetrate o portali con arco a tutto sesto in metallo, con copertura (non autorizzata) in falde vetrate con telaio in ferro; gli intonaci interni ed esterni richiedono la bonifica dalle infiltrazioni d'umidità e la ritinteggiatura.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali della villa:

LOTTO N. 3 villa	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$		
piano terra	ingresso/scala	3,23	4,66	3,43	13,0	0,14	15,05		
	soggiorno pranzo	10,05	7,68				77,18		
	cucina	5,67	4,39				3,74	0,15	24,89
	lavanderia corridoio	3,57	4,28	2,79	1,87	0,12	15,28		
	bagno T antibagno	2,35	4,28	3,43	1,87	0,19	10,06		
	studio	4,51	4,39	3,03	3,74	0,19	19,80		
	veranda	6,85	3,58	–	–	–	24,52		
	plateatico	9,68	8,82	–	–	–	85,38		
sottoscala	2,18	2,50	var.	–	–	5,45			
piano 1°	scala/corridoio	11,08	2,50	var.	–	–	27,70		
	letto 1	6,26	4,86	3,20	5,20	0,17	30,42		
	balconi	1,27	7,26	3,31	–	–	9,22		
	guardaroba/disimpegno	2,80	4,74		–	–	13,27		
	bagno 1	3,45	4,32	7,42	0,50	14,90			
	terrazzino	4,75	2,17	–	–	–	10,31		
	letto 2	4,22	4,61	3,31	3,74	0,19	19,45		
	bagno 2 antibagno	1,59	4,50		1,87	0,26	7,16		
	letto 3	3,92	4,61	2,86	0,16	18,07			
	balcone	3,02	0,92	–	–	–	2,78		
bagno 3 antibagno	2,22	4,50	3,31	1,87	0,19	9,99			
letto 4	4,26	4,61		3,74	0,19	19,64			
piano 2°	scala/corridoio	13,89	2,50	var.	–	–	34,73		
	soffitta	10,64	4,72	3,06 md	–	–	50,22		
		4,68	4,87				22,79		
	letto 5	3,89	4,72				2,14	0,12	18,36
	bagno 4 antibagno	2,07	4,60				0,55	0,06	9,52
	stanza	3,87	4,87				1,26	0,07	18,85
ripostiglio	2,54	4,87	–				–	12,37	
<b>TOTALE VILLA (m.n. 407 sub 4)</b>							<b>627,37</b>		



La casa colonica è composta a piano terra da ingresso/soggiorno, w.c. sottoscala, cucina e adiacente deposito con accesso autonomo collegato allo scantinato e a piano primo da vano scala, atrio e corridoio con due stanze da letto e bagno e adiacente locale (sopra al deposito e al passaggio a piano terra) adattato senza formalità ad alloggio monolocale attrezzato con angolo cottura e bagno. I pavimenti e i rivestimenti dell'abitazione sono in ceramica o piastrelle di graniglia, quelli del monolocale sono in legno e lo scantinato e il deposito hanno pavimento in battuto di cemento. Gli infissi interni ed esterni dell'abitazione sono in legno verniciato (monolocale) o PVC con vetrocamera e con tapparelle in PVC.

Tabella schematica delle superfici utili dei locali della casa colonica e del magazzino:

LOTTO N. 3 casa/m.	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $La_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times La_n$	
piano terra	ingresso	3,50	3,45	2,98	4,5	0,15	12,08	
	soggiorno	3,78	4,75				17,96	
	w.c. sottoscala	1,18	1,00	var.	–	–	1,18	
	cucina	4,10	3,86	2,98	1,50	0,09	15,83	
	deposito	6,41	4,80		–	–	30,77	
piano 1°	vano scala, atrio e corridoio	3,40	4,75	var.	–	–	16,15	
		5,28	0,98	2,80	–	–	5,17	
	letto 1	3,88	3,58		2,10	0,15	13,89	
	letto 2	4,09	3,17		2,10	0,16	12,97	
	bagno	2,62	1,32		1,50	0,43	3,46	
	monolocale	6,40	4,48	4,08	4,50	0,11	28,67	
							3,23	4,21
		cottura	2,93				2,89	1,50
bagno	2,93	1,46	1,50		0,35	4,28		
piano S	cantina	9,52	4,75		2,50	–	–	45,22
		2,85	5,34					15,22
		3,15	4,39					13,83
<b>TOTALE CASA COLONICA (m.n. 741)</b>							<b>258,73</b>	
piano T	magazzino	9,03	5,93	3,94	–	–	53,55	
		8,90	3,85				34,27	
<b>TOTALE MAGAZZINO (m.n. 739)</b>							<b>87,81</b>	



Il magazzino è costituito da un locale ripartito in due settori contigui, col settore nord ripartito in quattro parti con soprastante fienile, con pavimento in cemento battuto e con portoni esterni in legno su telaio in ferro scorrevole.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - L'impianto elettrico della villa e l'impianto idrosanitario - costituito da cucina, lavanderia e un bagno a piano terra, tre bagni a piano 1° e un bagno a piano 2° - presentano normali condizioni d'uso e manutenzione e appaiono adeguati per caratteristiche tecniche e funzionali ai recenti interventi edilizi, salvo le consuete verifiche di dettaglio.

L'impianto di riscaldamento della villa è stato recentemente rinnovato con l'installazione in un locale ricavato sotto la tettoia del parcheggio (*non autorizzata*) di una caldaia murale BAXI mod. *LUNA DUO-TEC MP*, alimentata a gas metano e con potenza modulante da 9,40 a 85 kW, quindi sottoposta alle norme di prevenzione incendi senza certificazione, con radiatori in ghisa anche nel sottotetto, con sezionamento dell'impianto con 5 mandate ognuna con propria pompa di circolazione localizzato nel sottoscala della villa insieme al serbatoio d'accumulo di calore e alle piastre di scambio termico e con prestazione energetica globale  $EP_{gl.nren}$  stimata in classe E o F, migliorabile con l'adozione di coibentazioni non inerziali e alimentazione da fonti rinnovabili. Il locale caldaia è dotato di valvola d'intercettazione rapida esterna e sgancio dell'impianto elettrico, ma l'intera tettoia del parcheggio non risulta autorizzata e necessita quindi di verifica amministrativa.

La casa colonica ha l'impianto elettrico e idrosanitario (con cucina e w.c. a piano terra e il bagno a piano 1°) in normali condizioni d'uso e l'impianto di riscaldamento con caldaia CHAFFOTEAUX mod. *ALIXIA* da 24 kW installata nel w.c. con radiatori in ghisa, integrato da climatizzatori split; il monolocale (*non autorizzato*) è attrezzato con angolo cottura e bagno con termo arredo, anch'esso integrato da climatizzatore split. Il magazzino è dotato solo dell'impianto elettrico basilare.

*Delle descritte condizioni degli impianti – che riguardano anche gli aspetti connessi alla regolarità amministrativa – è stato tenuto debito conto nell'estimo.*





### 3.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA D1

L'area di sedime e stretta pertinenza della villa con la casa colonica e il magazzino include i m.n. 407-741-739 CT del fg. 5 di Colognola ai Colli e la parte dell'area a est e a ovest del m.n. 741 compresa tra il viale d'ingresso a ovest e l'oliveto a est di circa ha 0.39.00: la pertinenza è tenuta a parco classico con vista panoramica e comprende immediatamente a est della villa il cortile con la tettoia del parcheggio e la cappella realizzate senza formalità. Il resto dell'area recintata in fregio a via Zanella di complessivi ha 2.75.29 è tenuta a oliveto in sesto da coltivazione, e comprende il viale d'ingresso da sud - col cancello al civ. 19 di via Zanella - ed è recintato con muro in cotto sulla strada e rete metallica sul resto del perimetro, con due cancelli a uso agricolo e est dell'oliveto.

La via Zanella è una stretta strada di collina che termina a sud al civ. 21 con un sentiero in salita verso la Chiesa di San Fermo e San Rustico, denominato in sito *sentiero del Paradiso* anche per il panorama e la vista verso Colognola ai Colli.

## 3.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

### 3.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti della villa (nel caso specifico, i balconi e il sottoscala) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,25 considerata la tipologia strutturale e funzionale, il coefficiente di 0,40 per il plateatico e il coefficiente di 0,80 per soffitta e veranda. Il sedime, il parco, la tettoia/autorimessa e la cappella non autorizzate si considerano inclusi nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$\begin{aligned}
 S_{v3v} = & (((3,87 \times 5,61) + (11,24 \times 8,63)) + (6,12 \times 5,61) + (3,72 \times 5,34) + (2,5 \times 5,34) + (5,23 \times \\
 & \times 5,34) + (7,71 \times 4,3 \times 0,8) + (10,16 \times 9,25 \times 0,4) + (3,07 \times 3,03 \times 0,25)) p.T + ((13,33 \times 2,98) + \\
 & (6,84 \times 5,64) + (1,27 \times 7,26 \times 0,25) + (3,11 \times 5,64) + (4,06 \times 5,42) + (4,75 \times 2,17 \times 0,25) + \\
 & (4,84 \times 5,6) + (1,77 \times 5,36) + (4,04 \times 5,36) + (3,02 \times 0,92 \times 0,25) + (2,36 \times 5,36) + (4,96 \times 5,36)) \\
 & p.1 + (((15,19 \times 2,98) + ((11,56 \times 5,37) + (5,3 \times 5,63)) \times 0,8) + (4,4 \times 5,37) + (2,2 \times 5,37) + \\
 & (((4 \times 5,63) + (3,13 \times 5,63)) \times 0,8) p.2 = m^2 \quad \mathbf{678,73}
 \end{aligned}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3 villa	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano terra	ingresso/scala	3,87	5,61	3,43	21,71	1,00	<b>21,71</b>
	soggiorno pranzo	11,24	8,63		97,00	1,00	<b>97,00</b>
	cucina	6,12	5,61		34,33	1,00	<b>34,33</b>
	lavanderia corridoio	3,72	5,34		19,86	1,00	<b>19,86</b>
	bagno T antibagno	2,50	5,34	2,79	13,35	1,00	<b>13,35</b>
	studio	5,23	5,34	3,43	27,93	1,00	<b>27,93</b>
	veranda	7,71	4,30	3,03	33,15	0,80	<b>26,52</b>
	plateatico	10,16	9,25	–	93,98	0,40	<b>37,59</b>
	sottoscala	3,07	3,03	var.	9,30	0,25	<b>2,33</b>
piano 1°	scala/corridoio	13,33	2,98	var.	39,72	1,00	<b>39,72</b>
	letto 1	6,84	5,64	3,20	38,58	1,00	<b>38,58</b>
	balconi	1,27	7,26	3,31	9,22	0,25	<b>2,31</b>
	guardaroba/disimpegn	3,11	5,64		17,54	1,00	<b>17,54</b>
	bagno 1	4,06	5,42	–	22,01	1,00	<b>22,01</b>
	terrazzino	4,75	2,17		10,31	0,25	<b>2,58</b>
	letto 2	4,84	5,60	3,31	27,10	1,00	<b>27,10</b>
	bagno 2 antibagno	1,77	5,36		9,49	1,00	<b>9,49</b>
	letto 3	4,04	5,36	–	21,65	1,00	<b>21,65</b>
	balcone	3,02	0,92		2,78	0,25	<b>0,69</b>
	bagno 3 antibagno	2,34	5,36	3,31	12,54	1,00	<b>12,54</b>
letto 4	4,96	5,36	26,59		1,00	<b>26,59</b>	
piano 2°	scala/corridoio	15,19	2,98	var.	45,27	0,80	<b>36,21</b>
	soffitta	11,56	5,37	3,06 md	62,08	0,80	<b>49,66</b>
		5,30	5,63		29,84	0,80	<b>23,87</b>
	letto 5	4,40	5,37		23,63	1,00	<b>23,63</b>
	bagno 4 antibagno	2,20	5,37		11,81	1,00	<b>11,81</b>
	stanza	4,00	5,63		22,52	0,80	<b>18,02</b>
ripostiglio	3,13	5,63	17,62		0,80	<b>14,10</b>	
<b>TOTALE VILLA (m.n. 407 sub 4)</b>					<b>800,92</b>		<b>678,73</b>

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti della casa colonica (nel caso specifico, la cantina) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,15 in considerazione dei tipi strutturali e funzionali, il coefficiente di 0,25 per il deposito e il coefficiente di 0,70 per il monolocale da autorizzare.



Alla parte del magazzino con fienile è stato applicato il coefficiente di 0,70.

All'intera pertinenza con parte tenuta a oliveto viene attribuito il coeff. di 0,86.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricavano la seguenti superfici virtuali:

$$\mathbf{Sv_{3c}} = (((3,9 \times 4,15) + (3,84 \times 5,55)) + (1,72 \times 1,4) + (4,51 \times 4,48) + (7,36 \times 5,25 \times 0,25)) \text{ p.T} +$$

$$(((3,85 \times 5,55) + (5,29 \times 1,48) + (3,98 \times 4,08) + (4,1 \times 3,9) + (2,89 \times 1,85) + ((7,05 \times 4,94) +$$

$$(3,68 \times 4,67) + (3,19 \times 3,18) + (3,39 \times 1,9)) \times 0,7) \text{ p.1} + (((11,82 \times 5,55) + (3,67 \times 6,15) + (3,56 \times$$

$$\times 5,25)) \times 0,15) \text{ p.S} = \text{m}^2 \mathbf{198,93}$$

$$\mathbf{Sv_{3m}} = ((9,9 \times 6,42) + (9,9 \times 4,36 \times 0,7)) \text{ p.T} = \text{m}^2 \mathbf{93,77}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3 casa/m.	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=LuxLa	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Srxcft M
piano terra	ingresso	3,90	4,15	2,98	16,19	1,00	<b>16,19</b>
	soggiorno	3,84	5,55		21,31	1,00	<b>21,31</b>
	w.c. sottoscala	1,72	1,40	var.	2,41	1,00	<b>2,41</b>
	cucina	4,51	4,48	2,98	20,20	1,00	<b>20,20</b>
	deposito	7,36	5,25		38,64	0,25	<b>9,66</b>
piano 1°	scala/corridoio	3,85	5,55	var.	21,37	1,00	<b>21,37</b>
		5,29	1,48	2,80	7,83	1,00	<b>7,83</b>
	letto 1	3,98	4,08		16,24	1,00	<b>16,24</b>
	letto 2	4,10	3,90		15,99	1,00	<b>15,99</b>
	bagno	2,89	1,85	5,35	1,00	<b>5,35</b>	
	monolocale	7,05	4,94	4,08	34,83	0,70	<b>24,38</b>
		3,68	4,67		17,19	0,70	<b>12,03</b>
		cottura	3,19		3,18	10,14	0,70
bagno	3,39	1,90	6,44		0,70	<b>4,51</b>	
piano S	cantina	9,83	5,55	2,50	54,56	0,15	<b>8,18</b>
		3,67	6,15		22,57	0,15	<b>3,39</b>
		3,56	5,25		18,69	0,15	<b>2,80</b>
<b>TOTALE CASA COLONICA (m.n. 741)</b>					<b>329,94</b>		<b>198,93</b>
piano T	magazzino	9,90	6,42	3,94	63,56	1,00	<b>63,56</b>
		9,90	4,36		43,16	0,70	<b>30,21</b>
<b>TOTALE MAGAZZINO (m.n. 739)</b>					<b>106,72</b>		<b>93,77</b>

$$\mathbf{Sv_{3o}} = (2.75.29 \times 0,86) = \text{ha} \mathbf{2.36.75} \text{ (superficie stimata dell'oliveto in sesto)}$$



### 3.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici residenziali con caratteristiche di ville, in condizioni normali e situati sulle colline di Colognola ai Colli (VR) - dati OMI 2° semestre 2020 - risulta pari a 1.300,00 €/m<sup>2</sup>, per edifici residenziali con caratteristiche di abitazioni di tipo economico risulta pari a 940,00 €/m<sup>2</sup>, per edifici produttivi del tipo di capannoni tipici risulta pari a 487,50 €/m<sup>2</sup>. Il valore di riferimento per oliveto in zona R.A. 7 - *Pianura veronese Alpone Guà* risulta pari a 76.210,00 €/ha.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO N. 3 – Villa sul m.n. 407:

I principali elementi di valutazione che nella villa con pertinenze situata a Colognola ai Colli in via Zanella n. 19 si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 3.6, sono i seguenti:

*Villa interamente ristrutturata con pertinenza esclusiva recintata (+4%), in parco e oliveto di valore ambientale tutelato degli strumenti di pianificazione comunale, sito nel contesto panoramico di Colognola ai Colli (+6%) - (cft  $P = 1,10$ )*

*Qualità funzionale e strutturale della villa normale, con necessità di manutenzionare l'impermeabilizzazione e la copertura dell'edificio (-11%) e di adeguare alle norme le coperture del parcheggio e del plateatico e la cappella esistenti (-5%), di bonificare le infiltrazioni d'umidità e di revisionare gli impianti e in particolare la centrale termica (-6%) - (cft  $S_v = 0.78$ )*

*Qualità strutturale della casa normale e qualità funzionale mediocre, con locali in linea e con necessità di adeguare alle norme il monocale esistente realizzato senza formalità (-12%), con conseguente ristrutturazione generale della partizione dei locali da collegare e degli impianti (-17%) - (cft  $S_c = 0.71$ )*

*Qualità funzionale e strutturale del magazzino scadente, con necessità di presidiare le strutture in legno dei rustici interni e del fienile (-35%) - (cft  $S_m = 0.65$ )*



Il giudizio di stato e qualità agronomica dell'oliveto reca il cft  $S_o = 0.90$

La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e dal subentro con interventi necessari (-14%) - (cft  $D = 0.86$ )

I coefficienti correttivi specifici arrotondati (cft  $C$ ), espressi dalla formula (cft  $P \times$  cft  $S \times$  cft  $D$ ) risultano:

$$\text{cft } C_{3v} = (1,10 \times 0,78 \times 0,86) = \mathbf{0,73788}$$

$$\text{cft } C_{3c} = (1,10 \times 0,71 \times 0,86) = \mathbf{0,67166}$$

$$\text{cft } C_{3m} = (1,10 \times 0,65 \times 0,86) = \mathbf{0,6149}$$

$$\text{cft } C_{3o} = (1,10 \times 0,90 \times 0,86) = \mathbf{0,8514}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
villa	1,10	0,78	0,86	<b>0,73788</b>
casa col.	1,10	0,71	0,86	<b>0,67166</b>
magazzino	1,10	0,65	0,86	<b>0,6149</b>
oliveto	1,10	0,90	0,86	<b>0,8514</b>

### 3.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 3

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria* €/m<sup>2</sup> x cft  $C \times$  *sup. virtuale* m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale di stima della villa con parco, casa colonica, magazzino e oliveto costituente il lotto n. 3 della presente procedura:

$$V_{T3v} = (1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 0,73788 \times 678,73 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{651.067,68}$$

$$V_{T3c} = (940,00 \text{ €/m}^2 \times 0,67166 \times 198,93 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{126.644,58}$$

$$V_{T3m} = (487,50 \text{ €/m}^2 \times 0,6149 \times 93,77 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{28.108,85}$$

$$V_{T3o} = (76.210,00 \text{ €/ha} \times 0,8514 \times 2,3675 \text{ ha}) = \text{€ } \mathbf{153.615,70}$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 3	stima unitaria media €/m <sup>2</sup> - €/ha	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup> - €/ha	superficie virtuale m <sup>2</sup> - ha	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V <sub>T</sub> =CxD
villa	1.300,00	0,73788	959,24	678,73	<b>651.067,68</b>
casa col.	940,00	0,67166	631,36	198,93	<b>125.596,52</b>
magazzino	487,50	0,6149	299,76	93,77	<b>28.108,85</b>
oliveto	76.210,00	0,8514	64.885,19	2,3675	<b>153.615,70</b>
TOTALE LOTTO N. 3					<b>958.388,75</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del lotto n. 3 risulta:  $V_{T3} = € 958.388,75$  arrotondato a € **958.400,00** (euro novecentocinquantottomilaquattrocento/00).

### 3.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 3

**Piena proprietà di una villa ristrutturata in stile '700 su tre piani f.t. con 9 stanze con relativi accessori e pertinenze e con distinta casa colonica e magazzino rustico, contornata da parco e oliveto in sesto recintato con superficie catastale di m<sup>2</sup> 27.529 totali, situata in fregio a via Zanella con ingresso al civ. 19 a Colognola ai Colli (VR), così descritta all'Agenzia del Territorio di Verona:**

**Comune di Colognola ai Colli, C.E.U. - fg. 5 - via Angelo Zanella (n. 19)**

**m.n. 407 sub 4 - cat. A/8 - cl. 2 - vani 18 - sup. m<sup>2</sup> 620 - rd. € 2.277,57 - p. T-1-2**

**m.n. 739 - cat. C/2 - cl. 3 - con. m<sup>2</sup> 85 - sup. m<sup>2</sup> 138 - rd. € 149,26 - piano T**

**m.n. 741 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6,5 - sup. m<sup>2</sup> 180 - rd. € 335,70 - piani S-T-1**

**Comune di Colognola ai Colli (VR), C.T. - fg. 5**

**m.n. 172 AA - VIGNETO - cl. 3 - sup. ha 0.04.63 - r.d. 5,38 - r.a. 3,23**

**m.n. 172 AB - ULIVETO - cl. U - sup. ha 0.03.08 - r.d. 0,80 - r.a. 0,48**

**m.n. 173 AA - VIGNETO - cl. 3 - sup. ha 0.11.81 - r.d. 13,72 - r.a. 8,23**

**m.n. 173 AB - ULIVETO - cl. U - sup. ha 0.03.42 - r.d. 0,88 - r.a. 0,53**



m.n. 175 -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.07.46 - r.d.	1,93 - r.a.	1,16
m.n. 177 -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.39.53 - r.d.	10,21 - r.a.	6,12
m.n. 179 -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.02.77 - r.d.	0,72 - r.a.	0,43
m.n. 361 -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.50.10 - r.d.	12,94 - r.a.	7,76
m.n. 407 -	ENTE URBANO	- eu/p - sup. ha 0.14.85 - <i>partita 1</i>		
m.n. 739 -	ENTE URBANO	- eu/p - sup. ha 0.04.30 - <i>partita 1</i>		
m.n. 740 AA -	VIGNETO	- cl. 2 - sup. ha 0.21.95 - r.d.	31,17 - r.a.	17,00
m.n. 740 AB -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.30.91 - r.d.	7,98 - r.a.	4,79
m.n. 741 -	ENTE URBANO	- eu/p - sup. ha 0.10.34 - <i>partita 1</i>		
m.n. 742 AA -	VIGNETO	- cl. 2 - sup. ha 0.11.23 - r.d.	15,95 - r.a.	8,70
m.n. 742 AB -	ULIVETO	- cl. U - sup. ha 0.58.91 - r.d.	15,21 - r.a.	9,13
	<b>totali</b>	<b>sup. ha 2.75.29 - r.d.</b>	<b>116,89 - r.a.</b>	<b>67,56</b>

Valore di stima della piena proprietà:

**€ 958.400,00**



## 4 - LOTTO N. 4

### 4.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un terreno agricolo a Tregnago distinto in due fondi, uno a ovest del capitello di Sant'Anna sul fg. 35 di complessivi ettari 0.26.47 catastali e l'altro a sud del capitello di Sant'Anna sul fg. 39 di complessivi ettari 6.79.47 catastali tenuti in prevalenza a oliveto e in parte a bosco, situati in fregio a via Saline sul versante nord del monte Garzon, nella zona collinare a est di Tregnago (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

#### D1 - Comune di **Tregnago**, sez. Terreni - **fg. 35**

m.n. <b>399</b>	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 0.03.28	- r.d. 1,44	- r.a. 1,27
m.n. <b>420</b>	- VIGNETO	- cl. 2	- ha 0.01.30	- r.d. 1,34	- r.a. 0,87
m.n. <b>424</b>	- VIGNETO	- cl. 4	- ha 0.21.89	- r.d. 13,57	- r.a. 10,74
	totali		- ha <b>0.26.47</b>	- r.d. 16,35	- r.a. 12,88

#### D2 - Comune di **Tregnago**, sez. Terreni - **fg. 39**

m.n. <b>4</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.51.73	- r.d. 217,37	- r.a. 16,03
m.n. <b>6</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.24.53	- r.d. 8,23	- r.a. 7,60
m.n. <b>7</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.89.31	- r.d. 29,98	- r.a. 27,67
m.n. <b>41</b>	- BOSCO ALTO	- cl. U	- ha 0.52.45	- r.d. 8,13	- r.a. 1,63
m.n. <b>97</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 1.64.23	- r.d. 55,15	- r.a. 50,89
m.n. <b>99</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.43.37	- r.d. 14,56	- r.a. 13,44
m.n. <b>136</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 2.44.76	- r.d. 107,45	- r.a. 94,81
m.n. <b>137</b>	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.09.09	- r.d. 3,05	- r.a. 2,82
	totali		- ha <b>6.79.47</b>	- r.d. 243,92	- r.a. 214,89

Confini D1 (*terreno su fg. 35*): a nord ovest m.n. 421-425 (fondo di terzi), a nord est via Saline, a sud est m.n. 667-669 (fondo di terzi) e a sud ovest m.n. 669-419 (fondo di terzi), salvo miglior dettaglio.





Confini D2 (*fondo su fg. 39*): a nord m.n. 2 (fondo di terzi), a est strada vicinale e confine di foglio, a sud m.n. 21-22-25-22-43-42 (bosco di terzi) e a ovest strada vicinale di Garzon, salvo miglior dettaglio – il m.n. 5 (seminativo incolto di terzi) risulta intercluso nell'oliveto e aggregato al m.n. 6 oggetto di stima.

## 4.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

Premessa l'evidenza dell'errore nell'indicazione nella nota di trascrizione del fg. 35 m.n. 339 anziché m.n. 399 già riscontrato nella relazione notarile, le mappe catastali dei fg. 35 e 39 riguardanti i terreni riportati dalla sentenza e allibrati per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] risultano sostanzialmente corrispondenti a quanto rilevabile in sito, salvo verifica dei confinamenti nord e sud dell'oliveto, che risultano lievemente rientranti a sfavore.

L'effettiva condizione colturale di tutti i terreni, salvo il m.n. 6 (*incolto*), 7 - parte sud e 41 (*bosco alto*) è quella di oliveto, con qualità catastali non aggiornate.

*Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale per quanto risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA.*

### 4.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del LOTTO n. 4 - costituito da un fondo agricolo in prevalenza tenuto a oliveto sui fg. 35 e 39 CT di Tregnago - era allibrata in parte a [REDACTED] e [REDACTED] per successione dal coniuge e padre [REDACTED] deceduto il 14/12/1987, con denuncia di successione registrata a Padova il 14/06/1988 al n. 1153 vol. 24 e in parte era allibrata ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 16/07/1987 con [REDACTED] per successione di [REDACTED] deceduta il 25/08/1987 con eredi il [REDACTED] per atto di compravendita del 18/03/1988 n. 18852 rep. Notaio MARRANGHELLO con acquisto dalla comproprietaria [REDACTED] in regime di comunione dei



beni e per atto di permuta del 21/03/1990 n. 31283 rep. Notaio MARRANGHELLO con acquisto da [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 248240 rep. Notaio CAZZATO, [REDACTED] acquistava da [REDACTED]

[REDACTED] Valeria la piena proprietà degli immobili in Com. di Tregnago (VR), *CT fg. 35, m.n. 399-420-424 e fg. 39, m.n. 4-6-97-99-136-137.*

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 91952 rep. Notaio MASTELLI, [REDACTED] acquistava dai coniugi [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Tregnago (VR), *CT fg. 39, m.n. 7-41.*

### 4.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Tregnago è stato approvato nella Conferenza di Servizi dell'11/07/2013 ratificata con D.G.R. n. 1351 del 30/07/2013 e riporta la zona di *via Saline e monte Garzon nord* come *zona agricola e zona di connessione naturalistica (il bosco di monte Garzon)*.

Con D.C.C. n. 30 del 06/08/2019 il Comune di Tregnago ha approvato il vigente Piano degli Interventi (P.I.) che riporta la zona *via Saline e monte Garzon nord* per quanto riguarda l'oliveto come *zona E agricola in ambito agricolo E. SR di salvaguardia rurale* e per quanto riguarda il bosco come *zona agricola E in ambito agricolo E. SE di salvaguardia ecologica* con specifica disciplina d'intervento riportata agli art. 44-45 delle NTO dove le aree E. SR sono sottoposte a specifica tutela e per gli edifici esistenti - se funzionali alla conduzione del fondo - sono ammessi solo interventi d'adeguamento igienico sanitario (rif. Allegato n. 3).

I terreni oggetto di stima tenuti a oliveto e in parte a bosco risultano senza edifici. *Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dimesso dall'UTC il 04/05/2021 conferma la zona E agricola, che risulta riportata anche nella variante del Piano degli Interventi n. 3 adottata con D.C.C. n. 42 del 10/12/2020.*



#### 4.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Sul LOTTO n. 4 non risultano edifici con obbligo di conformità a titoli amministrativi e conseguente verifica edilizia.

#### 4.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 4

Il proprietario del LOTTO n. 4 oggetto di stima [REDACTED]

L'intero fondo costituente il LOTTO n. 4 sui fg. 35 e 39 CT di Tregnago di ha 7.05.94 complessivi, risulta sottoposto come tutti i beni allibrati a [REDACTED]

[REDACTED] (LOTTE n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7) a contratto d'affitto di fondo rustico stipulato il 15.06.2018, registrato all'Ag. delle Entrate al n. 6970 del 22/06/2018 e registrato all'AVEPA al n. 1254833 del 26.06.2018, Custode giudiziale concedente Rag.

[REDACTED] e richiedente in affitto l'Azienda [REDACTED]

[REDACTED] premesso che i beni affidati al Custode giudiziario comprendono fondi rustici nei Comuni di Tregnago, Illasi e Cazzano di Tramigna per l'estensione complessiva di ha 30.43.71 catastali, che il precedente affittuario [REDACTED] ometteva di coltivare i fondi e che l'Azienda Agricola [REDACTED] disponibile a subentrare, si stabilisce quanto segue: durata di stagioni 12 dal 15/06/2018 al 14/06/2030 con restituzione alla scadenza, salvo il caso di vendita forzata con cessazione di diritto alla fine dell'annata agraria in corso e comunque entro il 31/12 dell'anno in corso, canone contrattuale € 8.000,00 annui in deroga con possibilità di apportare migliorie senza indennità, obbligo di corrispondere il canone entro il 31/12 di ogni anno, di coltivazione secondo buona tecnica agraria, divieto di subaffitto e di sub concessione con pena di automatica risoluzione contrattuale, spese contrattuali a carico dell'affittuario e stipula con l'assistenza delle organizzazioni sindacali (che sottoscrivono il contratto).



Il LOTTO n. 4 oggetto di stima risulta tenuto in condizioni ordinarie: come riportato in AVEPA nel Piano colturale 2021 dell'Azienda Agricola [REDACTED] i m.n. 399-420-424 del fg. 35 di complessivi ha 0.26.47 catastali costituenti l'oliveto a ovest del *capitello Sant'Anna* sono terreni non irrigui coltivati con *piante oleifere* con parte a *uso non agricolo - tare* di circa il 3,3% dell'area e i m.n. 4-6-7-41-97-99-136-137 del fg. 39 di complessivi ha 6.79.47 catastali costituenti l'oliveto a nord del *monte Garzon* sono in parte terreni non irrigui coltivati con *piante oleifere* con zone a *uso non agricolo - tare* di circa il 2,4% dell'area e in parte di ha 1.09.73 catastali tenuti a *bosco*. Entrambi i fondi sono accessibili dalla via Saline e dallo stradello in prolungamento verso il monte Garzon a ovest del fondo sul fg. 39, non recintato su tale lato. Lo stato di manutenzione agronomica del soprassuolo dell'oliveto è stato riscontrato in mantenimento non irriguo senza coltivazione né potatura delle piante, senza evidenze di scorrimenti del terreno.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo dei beni staggiti, in particolare considerando la conformazione del fondo e lo stato degli oliveti.*

#### 4.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di coltivazione e d'accesso diretto dei fondi, che avviene salendo sui terrazzamenti da via Saline per il fg. 35 e direttamente dallo stradello vicinale Garzon a ovest del fondo sul fg. 39 consentono di suddividere il LOTTO n. 4 in quattro parti, costituite dall'oliveto di ha 0.26.47 catastali con fondo terrazzato e recintato sul fg. 35 a ovest del capitello Sant'Anna, dall'oliveto di ha 5.69.74 catastali recintato sui confini nord e est, dall'intercluso bosco di ha 0.22.91 intercluso (con lotto di terzi) all'interno dell'oliveto e dal bosco di ha 0.86.82 catastali sul margine sud del fondo sul fg. 39 a nord del monte Garzon.

Le superfici sopra riportate concordano sostanzialmente con i dati del Piano colturale AVEPA (*con particelle non aggiornate*) all'esito dell'attribuzione delle *tare* alla qualità agronomica di riferimento per l'estimo.



Il piccolo oliveto sul fg. 35 confina a nord ovest con fondo di terzi, a nord est con via Saline, a sud est con vigneto di terzi e a sud ovest con stradello derivato da via Saline per l'accesso ai terrazzamenti. L'oliveto sul fg. 39 a nord del monte Garzon confina a nord con frutteto recintato di terzi e scollina a est, dove la recinzione propria confina con la via sterrata monte Garzon e a sud confina con bosco proprio e di terzi e a ovest con lo stradello vicinale Garzon.

Il bosco suddiviso in zona interclusa nell'oliveto e margine sud verso il monte Garzon non è recintato e prosegue a sud con bosco ceduo di terzi.

#### **4.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'OLIVETO**

La parte del LOTTO n. 4 tenuta a *oliveto* è costituita dalla parte sul fg. 35 di ha 0.26.47 catastali con fondo terrazzato e costituita dalla parte sul fg. 39 di ha 5.69.74 catastali con fondo in declivio, senza disponibili dati di resa stagionale.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il terreno sul fg. 35 è conformato a quadrangolo di circa m 52 di lato sul versante sud-ovest ed è terrazzato poiché la pendenza media sarebbe del 38%, con le isoipse decrescenti in direzione ovest sud-ovest (lato nord est – *via Saline* a quota m.m. 415,0, lato sud ovest - *stradello d'accesso* a quota m.m. 395,0) mentre il terreno sul fg. 39 è conformato a trapezoide con base minore nord di circa m 85, base maggiore a sud di m 245 e altezza media di circa m 368 sul versante nord est, con le isoipse decrescenti in direzione est nord-est (vertice nord ovest - *stradello ovest* a quota m.m. 420,5, vertice nord est della base minore nord - *stradello est* a quota m.m. 401,5 e vertice sud ovest - *stradello ovest* a quota m.m. 440,4, vertice sud est della base maggiore sud - *stradello est* a quota m.m. 360,0) con pendenza variabile dal 22% a nord fino al massimo del 32,8% a sud verso il monte Garzon in direzione ovest.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo del versante collinare della zona è un calcareo cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, con orientamento sud – sud ovest ottimale per il soleggiamento per il



piccolo oliveto sul fg. 35 e orientamento est nord-est discreto per l'oliveto sul fg. 39, messo in sesto su filari paralleli alle isoipse distanziati 6/7 metri, con fusti mancanti nell'ordine del 10/15% delle piante in sesto.

#### **4.6.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOSCO**

La parte del LOTTO n. 4 tenuta a destinazione di *bosco ceduo* sul fg. 39 è costituita da parte del m.n. 6 di ha 0.22.91 intercluso (con lotto di terzi) e parte del m.n. 7 con l'intero m.n. 41 di ha 0.86.82 rilevati in mappa sul margine sud del fondo sul fg. 39 a nord del monte Garzon per un totale di ha 1.09.73.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il bosco intercluso nell'oliveto è conformato a rettangolo con dimensione di m 100 x 23 circa, con il lato lungo orientato a nord come l'altezza dell'oliveto con le medesime isoipse e la medesima pendenza media, mentre il bosco al margine sud dell'oliveto è una striscia marginale prolungata a sud ovest verso la sommità del monte Garzon ed è in pendenza con isoipse (o curve di livello) decrescenti in direzione nord da quota m.m. 460,5 nel bosco a sud fino a quota m.m. 440,0 a nord sul margine dell'oliveto.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo costituente il versante collinare della zona è un calcare cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, di discreta qualità agronomica per le coltivazioni di pregio (vite, ulivo, ciliegio, ecc.) purché ben preparate e assistite e di pregio ambientale per quanto riguarda le parti boscate tutelate, con impianto del bosco in sito non risalente oltre il secondo dopoguerra.

### **4.7 - VALUTAZIONE DEI BENI**

#### **4.7.1 - STIMA DEL VALORE MEDIO DEL FONDO**

Il valore medio del fondo è stato ottenuto moltiplicando le superfici catastali dei lotti (fg. 35, m.n. 399-420-424 di ha 0.26.47 catastali e fg. 39, m.n. 4-6-7-41-97-99-136-137 di complessivi ha 6.79.47 catastali, con superficie totale di ha 07.05.94) per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscon-



trate di fatto e verificate coerenti con i registri AVEPA e lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori 2020 valida per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria R.A.5 (colline progno Alpone)*.

Con l'utilizzo di tali dati e adottando i coefficienti di soprassuolo di **1,00** per la rendita del *bosco* perché ai fini d'estimo in zona di pregio ambientale il bosco va considerato *bosco d'alto fusto* (cioè bosco non utilizzato per ricavarne legname da taglio con ricrescita dai fusti - *bosco ceduo*) anche se composto da piante di scarso pregio effettivo, **0,75** per la rendita attribuita alla qualifica di *oliveto* perché ai fini d'estimo in questo caso prevale lo stato del soprassuolo e va quindi considerata la presenza di piante conservate a riposo e non coltivate:

$$V_{4mf} = (((328 + 130 + 2.189) + (5.173 + 162 + 5.494 + 16.423 + 4.337 + 24.476 + 909)) \times 8,395 \times 0,75) \text{ oliveto} + ((2.291 + 3.437 + 5.245) \times 0,971 \times 1) \text{ bosco} = \text{€ } \mathbf{386.043,50}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 4 fg./m.n.	coltura effettiva	superficie catastale (m <sup>2</sup> ) Sc	valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> ) Vmu	coeff. soprassuolo Css	valore medio del fondo (€) Vmf=ScxVmu
35/399	oliveto	328	8,395	0,75	2.065,17
420-424	oliveto	2.319	8,395	0,75	14.601,00
39/4	oliveto	5.173	8,395	0,75	32.570,50
6	bosco ceduo	2.291	0,971	1,00	2.224,56
	oliveto	162	8,395	0,75	1.019,99
7	bosco ceduo	3.437	0,971	1,00	3.337,33
	oliveto	5.494	8,395	0,75	34.591,60
41	bosco ceduo	5.245	0,971	1,00	5.092,90
97-99	oliveto	20.760	8,395	0,75	130.710,15
136	oliveto	25.385	8,395	0,75	159.830,31
totale sup./V <sub>mu</sub> /V <sub>mf</sub>		70.594	5,469		<b>386.043,50</b>

#### 4.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

I principali elementi di stima che nel LOTTO n. 4 di Tregnago si discostano dalla media, come risulta nelle descrizioni riportate nel capitolo 4.6, sono i seguenti:

*Posizione dominante sul versante nord est del monte Garzon, sulle colline a est*



di Tregnago (+2%), con accesso al fondo da stradello pubblico derivato dalla via Saline comunale (+3%), con qualità colturale e ambientale da valorizzare con ripristino della coltivazione dell'oliveto e tutela del bosco (-6%) - (cft P = 0,99).

Qualità agronomica ed esposizione discreta per colture di pregio con fondo di media dimensione (-2%), terreno in pendenza con potenziale scorrimento per dilavamento con fondo drenante tendenzialmente arido, senza irrigazione (-2%), disposizione dell'oliveto in sesto con file distanziate con necessità di ripristino e integrazione della messa in sesto dei filari (-5%) - (cft A = 0,91).

La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e dal subentro con interventi colturali necessari (-10%) - (cft D = 0,90).

Il coefficiente correttivo del fondo (cft F), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risulta:

$$\text{cft } F_4 = (0,99 \times 0,91 \times 0,90) = \mathbf{0,81081}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 4	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
fondo agricolo	0,99	0,91	0,90	<b>0,81081</b>

#### 4.7.3 - STIMA DEL VALORE DEL FONDO AGRICOLO

Applicando i dati estimativi nella formula (valore medio del fondo  $V_{mf}$  x cft F), si ricava il valore totale di stima del fondo agricolo costituente il LOTTO n. 4:

$$V_{T4} = (386.043,50 \text{ €} \times 0,81081) = \text{€ } 313.007,93$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 4	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
oliveto	6,29625	0,81081	5,1050625	59.621	<b>304.368,93</b>
bosco	0,971	0,81081	0,787297	10.973	<b>8.639,00</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 4</b>					<b>313.007,93</b>





Il valore di stima a corpo dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 4 risulta di € 313.007,93 arrotondato a € **313.000,00** (euro trecentotredicimila/00).

#### 4.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 4

Piena proprietà di un terreno agricolo a Tregnago distinto in due fondi, uno a ovest del capitello di Sant'Anna sul fg. 35 di complessivi ettari 0.26.47 catastali e l'altro a sud del capitello sul fg. 39 di complessivi ettari 6.79.47 catastali tenuti in prevalenza a oliveto e in parte a bosco, situati in fregio a via Saline a nord del monte Garzon, nella zona collinare a est di Tregnago (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

##### Comune di Tregnago (VR), C.T. - fg. 35

m.n. 399	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.03.28	- r.d. 1,44	- r.a. 1,27
m.n. 420	- VIGNETO	- cl. 2 - sup. ha 0.01.30	- r.d. 1,34	- r.a. 0,87
m.n. 424	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha 0.21.89	- r.d. 13,57	- r.a. 10,74
	<b>totali</b>	<b>sup. ha 0.26.47</b>	<b>- r.d. 16,35</b>	<b>- r.a. 12,88</b>

##### Comune di Tregnago (VR), C.T. fg. 39

m.n. 4	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.51.73	- r.d. 217,37	- r.a. 16,03
m.n. 6	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.24.53	- r.d. 8,23	- r.a. 7,60
m.n. 7	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.89.31	- r.d. 29,98	- r.a. 27,67
m.n. 41	- BOSCO ALTO	- cl. U - sup. ha 0.52.45	- r.d. 8,13	- r.a. 1,63
m.n. 97	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 1.64.23	- r.d. 55,15	- r.a. 50,89
m.n. 99	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.43.37	- r.d. 14,56	- r.a. 13,44
m.n. 136	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 2.44.76	- r.d. 107,45	- r.a. 94,81
m.n. 137	- SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.09.09	- r.d. 3,05	- r.a. 2,82
	<b>totali</b>	<b>sup. ha 6.79.47</b>	<b>- r.d. 243,92</b>	<b>- r.a. 214,89</b>

Valore di stima della piena proprietà:

**€ 313.000,00**



## 5 - LOTTO N. 5

### 5.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un terreno agricolo sul fg. 42 di Tregnago di complessivi ettari 6.53.02 catastali tenuti in parte a oliveto e in prevalenza a bosco, con piccolo rustico collabente, situati sul versante ovest del monte Garzon nei pressi di via Castagnini, nella zona collinare a sud est di Tregnago (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

#### E1 - Comune di Tregnago, sez. Terreni - fg. 42

m.n.	2	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.04.80	-	r.d. 0,05	-	r.a. 0,02
m.n.	3	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.50.86	-	r.d. 0,79	-	r.a. 0,26
m.n.	4	-	PASCOLO	-	cl. 2	-	ha 0.63.37	-	r.d. 5,89	-	r.a. 2,95
m.n.	5	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 3	-	ha 0.31.33	-	r.d. 2,75	-	r.a. 0,81
m.n.	24	-	ULIVETO	-	cl. 1	-	ha 0.30.93	-	r.d. 7,19	-	r.a. 4,79
m.n.	25	-	FABB RURALE	-	cl.	-	ha 0.00.16	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	26	-	FR DIV SUB	-	cl.	-	ha 0.00.10	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	26.1	-	PORZ DI FR	-	cl.	-	ha 0	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	26.2	-	PORZ DI FR	-	cl.	-	ha 0	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	27	-	FABB RURALE	-	cl.	-	ha 0.00.27	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	30	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.59.02	-	r.d. 25,91	-	r.a. 22,86
m.n.	35	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 2	-	ha 0.52.18	-	r.d. 49,86	-	r.a. 26,95
m.n.	36	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 2	-	ha 0.80.27	-	r.d. 76,69	-	r.a. 41,46
m.n.	38	-	INCOLT PROD	-	cl. 1	-	ha 0.02.54	-	r.d. 0,07	-	r.a. 0,01
m.n.	39	-	PASCOLO	-	cl. 2	-	ha 0.05.44	-	r.d. 0,51	-	r.a. 0,25
m.n.	40	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 2	-	ha 0.04.22	-	r.d. 0,44	-	r.a. 0,13
m.n.	49	-	BOSCO ALTO	-	cl. U	-	ha 0.32.75	-	r.d. 5,07	-	r.a. 1,01
m.n.	50	-	BOSCO ALTO	-	cl. U	-	ha 0.18.86	-	r.d. 2,92	-	r.a. 0,58
m.n.	77	-	SEMINATIVO	-	cl. 5	-	ha 0.26.74	-	r.d. 8,98	-	r.a. 8,29
m.n.	97	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 2	-	ha 0.32.00	-	r.d. 30,57	-	r.a. 16,53



m.n. 118	- SEMINATIVO	- cl. 1	- ha 0.03.02	- r.d. 1,01	- r.a. 0,94
m.n. 119	- SEMINATIVO	- cl. 5	- ha 0.74.83	- r.d. 32,85	- r.a. 28,98
m.n. 148	- SEMIN ARBOR	- cl. 4	- ha 0.18.83	- r.d. 144,35	- r.a. 73,93
m.n. 149	- SEMIN ARBOR	- cl. 2	- ha 0.29.00	- r.d. 17,99	- r.a. 9,72
m.n. 150	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 0.31.50	- r.d. 13,83	- r.a. 12,20
	totali	- ha	<b>6.53.02</b>	- r.d. 427,72	- r.a. 252,67

Confini LOTTO n. 5 (*fondo su fg. 42*): a nord ovest limite di foglio, a nord est m.n. 1-6-7-8-9-135-78 (bosco di terzi), a sud est m.n. 41-47-106 (bosco di terzi) e a sud ovest m.n. 285-46-45-43-42 (bosco e fondi di terzi), strada vicinale delle Campagnole, m.n. 219-220 (fondo con edificio di terzi), salvo miglior dettaglio – i m.n. 245-246-28-94-95-29 (bosco di terzi) risultano interclusi.

## 5.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

La mappa catastale dei fg. 42 del Com. di Tregnago riguardante i terreni riportati dalla sentenza e allibrati per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a BERNARDELLI Andrea risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rilevabile in sito, salvo consueta verifica strumentale dei confini.

La condizione colturale prevalente dei terreni, salvo un oliveto, è quella di bosco; il fabbricato rurale allibrato ai m.n. 25-26-27 è collabente e inutilizzato.

*Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale per quanto risultante e riscontrabile nei registri AVEPA.*

### 5.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del LOTTO n. 5 - costituito da un fondo agricolo in prevalenza tenuto a bosco con oliveto sul fg. 42 CT di Tregnago - era allibrata in parte a [REDACTED]

[REDACTED] rep. Notaio MASTELLI

e da [REDACTED] del 10/12/2002 n.

88937 (proprietari in forza d'acquisto dai consorti [REDACTED])



[REDACTED] O del 24/11/1973 n. 33719 rep. Notaio PAULONE), in parte a [REDACTED]  
 [REDACTED] per acquisto dai consorti [REDACTED]  
 [REDACTED] del 24/11/1973 n. 33719 rep. Notaio PAULONE),  
 in parte a [REDACTED] acquisto da [REDACTED]  
 13076 rep. Notaio MASTELLI e in parte a [REDACTED]  
 [REDACTED] successione  
 dal coniuge e padre [REDACTED] con denuncia di  
 successione registrata a Padova il 14/06/1988 al n. 1153 vol. 24.

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 91952 rep. Notaio MASTELLI,  
 [REDACTED] acquistava da [REDACTED]  
 [REDACTED] a piena proprietà degli immobili in Com. di Tregnago (VR), *CT fg. 42,*  
*m.n. 36-40-49-50-77-118-119-148*, da [REDACTED] e  
 [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Tregnago (VR), *CT*  
*fg. 42, m.n. 26 sub 1-27* e da SCARDONI Pietro la piena proprietà degli immobili  
 in Com. di Tregnago (VR), *CT fg. 42, m.n. 30*.

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 248240 rep. Notaio CAZZATO,  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Tregnago (VR), *CT fg.*  
*42, m.n. 2-3-4-5-24-25-35-38-39-97-149-150-26 sub 2*.

### 5.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Confermate le premesse generali riportate al punto 4.3 della presente perizia, il  
 vigente Piano degli Interventi (P.I.) di Tregnago riporta la zona *via Campagnole*  
*e monte Garzon ovest* come *zona agricola E in ambito agricolo E. SE di salva-*  
*guardia ecologica* con specifica disciplina d'intervento riportata agli art. 44-46 del-  
 le NTO dove le aree E. SE sono sottoposte a specifica tutela (rif. Allegato n. 3).  
 I terreni oggetto di stima tenuti a bosco e in parte a oliveto risultano senza edifici,  
 fatta eccezione per un rustico d'epoca collabente di tre vani fronte stradello.



*Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dimesso dall'UTC il 04/05/2021 conferma la zona E agricola, che risulta riportata anche nella variante del Piano degli Interventi n. 3 adottata con D.C.C. n. 42 del 10/12/2020.*

#### **5.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sul LOTTO n. 5 non risultano edifici con obbligo di conformità a titoli amministrativi e conseguente verifica edilizia, salvo il citato rustico d'epoca collabente.

#### **5.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO**

Si richiamano integralmente le premesse riportate al precedente capitolo 4.5 riguardanti la proprietà di [REDACTED] e il contratto di locazione stipulato nel 2018 tra il Custode giudiziale concedente Rag. [REDACTED] e la richiedente in affitto *Azienda Agricola* [REDACTED]

Il LOTTO n. 5 oggetto di stima risulta tenuto in condizioni ordinarie: come riportato in AVEPA nel piano colturale 2021 dell'Azienda Agricola [REDACTED] i m.n. 2-3-4-5-24-25-26/1-26/2-27-30-35-36-38-39-40-49-50-77-97-118-119-148-149-150 di complessivi ha 6.53.02 catastali costituenti il bosco e l'oliveto a ovest del *monte Garzon* sono in parte di ha 4.80.98 catastali tenuti a *bosco* con zone a *uso non agricolo - tare* di circa il 17,4% dell'area e in parte di ha 1.72.04 catastali sono terreni non irrigui coltivati con *piante oleifere* con zone a *uso non agricolo - tare* di circa il 4,3% dell'area. Il fondo è accessibile da via Castagnini con *stradello* in prolungamento verso il monte Garzon a est del fondo sul fg. 42, non recintato. Lo stato di manutenzione agronomica del soprassuolo dell'oliveto è stato riscontrato in mantenimento non irriguo senza coltivazione, né estirpazione delle infestanti, né potatura delle piante.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo dei beni staggiti, in particolare considerando la conformazione del fondo e lo stato dell'oliveto.*



## 5.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di coltivazione e d'accesso diretto del fondo, che avviene salendo dallo stradello sterrato a est del fondo consentono di suddividere il LOTTO n. 5 in due parti, costituite dal bosco di ha 4.80.98 catastali sul fianco ovest del monte Garzon e dall'oliveto di ha 1.72.04 catastali con fondo terrazzato e non recintato sulla parte ovest centrale più a valle del LOTTO n. 5.

Le superfici sopra riportate concordano sostanzialmente con i dati del Piano colturale AVEPA (*con particelle non aggiornate*) all'esito dell'attribuzione delle *tare* alla qualità agronomiche di riferimento per l'estimo.

Il LOTTO n. 5 interclude un tratto di bosco di terzi che divide il bosco in zona a nord e zona a sud est del tratto di terzi (l'oliveto è a ovest del tratto intercluso), è situato sul versante ovest del monte Garzon, non è recintato e prosegue sul versante con bosco ceduo di terzi.

L'oliveto col rustico d'epoca collabente (restano solo parte dei muri d'ambito dei tre vani, senza tetto e soppalchi) occupa la zona a ovest del tratto intercluso di terzi e confina a ovest con la strada delle Campagnole (ora via Castagnini) e la campagna pianeggiante a sud est di Tregnago.

### 5.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOSCO

La parte del LOTTO n. 5 tenuta a prevalente destinazione di *bosco ceduo*, con *zone a uso non agricolo – tare* (costituite da tratti non alberati) superiori al 17%, è formata dai m.n. 2-3-4-5-25-26/1-26/2-27-30-38-39-40-49-50-77-118-119-148-149-150 di complessivi ha 4.80.98 catastali rilevati in mappa sulla parte est del fondo situato sul versante ovest del monte Garzon.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE – La parte nord del bosco è conformata a triangolo con dimensione di m 180b x 160h circa, in forte pendenza del 55,8% con isoipse (o curve di livello) decrescenti in direzione ovest (vertice est della base – *a monte* a quota m.m. 415,5, vertice ovest della base – *a valle* a quota m.m. 315,1) mentre la parte sud est del bosco è conformata a  $\perp$  con dimensioni



del tratto verticale di m 392 x 55 circa e tratto orizzontale sovrapposto di m 165 x 110 circa (vertice est centrale – *a monte* a quota m.m. 428,8, vertice ovest della base – *marginie oliveto a valle* a quota m.m. 333,0) in forte pendenza dell'87%.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo costituente il versante collinare della zona è un calcare cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, di scarsa qualità agronomica per le coltivazioni di pregio (vite, ulivo, ciliegio, ecc.) data l'eccessiva pendenza e con impianto del bosco in sito non risalente oltre il secondo dopoguerra.

### **5.6.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'OLIVETO**

La parte del LOTTO n. 5 tenuta a *oliveto* è costituita dalla parte ovest del lotto col fondo terrazzato sui m.n. 24-35-36-97 di complessivi ha 1.72.04 catastali rilevati in mappa sul versante ovest del monte Garzon, senza dati di resa stagionale.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il terreno sul fg. 42 è conformato a rettangoloide irregolare di m 172md x 100 circa alla base del versante ed è terrazzato poiché la pendenza media sarebbe del 38%, con le isoipse decrescenti in direzione ovest (centro lato lungo est – *a monte* a quota m.m. 333,0, centro lato lungo ovest – *via Campagnole a valle* a quota m.m. 295,0).

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo del versante collinare della zona è un calcare cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, con orientamento ovest buono per il soleggiamento dell'oliveto messo in sesto su filari paralleli alle isoipse, invasi da piante infestanti.

## **5.7 - VALUTAZIONE DEI BENI**

### **5.7.1 - STIMA DEL VALORE MEDIO DEL FONDO**

Il valore medio del fondo è stato ottenuto moltiplicando le superfici catastali dei lotti (fg. 42, m.n. m.n. 2-3-4-5-24-25-26/1-26/2-27-30-35-36-38-39-40-49-50-77-97-118-119-148-149-150 di complessivi ha 6.53.02 catastali) per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscontrate di fatto e verifi-



cate coerenti con i registri AVEPA e lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori 2020 valida per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla regione agraria R.A.5 (colline progno Alpone).

Con l'utilizzo di tali dati e adottando i coefficienti di soprassuolo di **0,90** per la rendita del bosco perché ai fini d'estimo anche in zona di pregio ambientale va considerata l'incidenza notevole delle tare anche se il bosco è composto da piante di scarso pregio effettivo, **0,65** per la rendita attribuita alla qualifica di oliveto perché ai fini d'estimo in questo caso prevale lo stato del soprassuolo e va quindi considerata la presenza di piante abbandonate e non coltivate:

$$V_{5mf} = (((15.036 + 2.334 + 5.955) + (1.220 + 7.835) + (7.785 + 4.783 + 3.150)) \times 0,971 \times 0,90)_{\text{bosco}} + ((759 + 5.218 + 8.027 + 3.200) \times 8,395 \times 0,65)_{\text{oliveto}} = \text{€ } \mathbf{135.910,77}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 5 fg./m.n.	coltura effettiva	superficie catastale (m <sup>2</sup> ) Sc	valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> ) V <sub>mu</sub>	coeff. soprassuolo C <sub>ss</sub>	valore medio del fondo (€) V <sub>mf</sub> =ScxV <sub>mu</sub>
42/2-3-4-5	bosco ceduo	15.036	0,971	0,90	13.139,96
24	oliveto	759	8,395	0,65	4.141,67
	bosco ceduo	2.334	0,971	0,90	2.039,68
25/27-30	bosco c./tare	5.955	0,971	0,90	5.204,07
35	oliveto	5.218	8,395	0,65	28.473,32
36	oliveto	8.027	8,395	0,65	43.801,33
38-39-40	bosco ceduo	1.220	0,971	0,90	1.066,16
49-50-77	bosco ceduo	7.835	0,971	0,90	6.847,01
97	oliveto	3.200	8,395	0,65	17.461,60
118-119	bosco ceduo	7.785	0,971	0,90	6.803,31
148-149	bosco ceduo	4.783	0,971	0,90	4.179,86
150	bosco ceduo	3.150	0,971	0,90	2.752,79
totale sup./V <sub>mu</sub> /V <sub>mf</sub>		65.302	2,081		<b>135.910,77</b>

### 5.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

I principali elementi di stima che nel LOTTO n. 5 di Tregnago si discostano dalla media, come risulta nelle descrizioni riportate nel capitolo 5.6, sono i seguenti:





Posizione alla base del versante ovest del monte Garzon a est di Tregnago (+3%), con accesso al fondo da stradello vicinale con rustico collabente restaurabile (+4%), con qualità colturale e ambientale da valorizzare con ripristino della coltivazione dell'oliveto e tutela del bosco (-9%) - (cft P = 0,98).

Qualità agronomica ed esposizione normale per colture di pregio con fondo di media dimensione, terreno in forte pendenza con fondo drenante tendenzialmente arido, senza irrigazione (-3%), disposizione dell'oliveto in sesto su terrazzamenti con file distanziate e con necessità di ripristini, eliminazione degli infestanti e integrazione della messa in sesto dei filari (-8%) - (cft A = 0,89).

La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e dal subentro con interventi colturali necessari (-10%) - (cft D = 0,90).

Il coefficiente correttivo del fondo (cft F), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risulta: **cft F<sub>5</sub> = (0,98 x 0,89 x 0,90) = 0,78498**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 5	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
fondo agricolo	0,98	0,89	0,90	<b>0,78498</b>

### 5.7.3 - STIMA DEL VALORE DEL FONDO AGRICOLO

Applicando i dati estimativi nella formula (valore medio del fondo  $V_{mf} \times cft F$ ), si ricava il valore totale di stima del fondo agricolo costituente il lotto n. 5:

$$V_{T5} = (135.910,77 \text{ €} \times 0,78498) = \text{€ } \mathbf{106.687,24}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 5	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
oliveto	5,45675	0,78498	4,2834396	17.204	<b>73.692,30</b>
bosco	0,8739	0,78498	0,685994	48.098	<b>32.994,94</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 5</b>					<b>106.687,24</b>



Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 5 risulta di € 106.687,24 arrotondato a € **106.700,00** (euro cento-seimilasettecento/00).

#### 5.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 5

Piena proprietà di un terreno agricolo sul fg. 42 di Tregnago di complessivi ettari 6.53.02 catastali tenuti in parte a oliveto e in prevalenza a bosco, con piccolo rustico collabente, situati sul versante ovest del monte Garzon nei pressi di via Castagnini, nella zona collinare a sud est di Tregnago (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

Comune di Tregnago (VR), C. T. - fg. 42, strada Campagnole

m.n.	2	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	sup. ha	0.04.80	-	r.d.	0,05	-	r.a.	0,02
m.n.	3	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	sup. ha	0.50.86	-	r.d.	0,79	-	r.a.	0,26
m.n.	4	-	PASCOLO	-	cl. 2	-	sup. ha	0.63.37	-	r.d.	5,89	-	r.a.	2,95
m.n.	5	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 3	-	sup. ha	0.31.33	-	r.d.	2,75	-	r.a.	0,81
m.n.	24	-	ULIVETO	-	cl. 1	-	sup. ha	0.30.93	-	r.d.	7,19	-	r.a.	4,79
m.n.	25	-	FABB RURALE	-	cl.	-	sup. ha	0.00.16	-	r.d.	0,00	-	r.a.	0,00
m.n.	26	-	FR DIV SUB	-	cl.	-	sup. ha	0.00.10	-	r.d.	0,00	-	r.a.	0,00
m.n.	26.1	-	PORZ DI FR	-	cl.	-	sup. ha	0	-	r.d.	0,00	-	r.a.	0,00
m.n.	26.2	-	PORZ DI FR	-	cl.	-	sup. ha	0	-	r.d.	0,00	-	r.a.	0,00
m.n.	27	-	FABB RURALE	-	cl. 0	-	sup. ha	0.00.27	-	r.d.	0,00	-	r.a.	0,00
m.n.	30	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	sup. ha	0.59.02	-	r.d.	25,91	-	r.a.	22,86
m.n.	35	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 2	-	sup. ha	0.52.18	-	r.d.	49,86	-	r.a.	26,95
m.n.	36	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 2	-	sup. ha	0.80.27	-	r.d.	76,69	-	r.a.	41,46
m.n.	38	-	INCOLT PROD	-	cl. 1	-	sup. ha	0.02.54	-	r.d.	0,07	-	r.a.	0,01
m.n.	39	-	PASCOLO	-	cl. 2	-	sup. ha	0.05.44	-	r.d.	0,51	-	r.a.	0,25
m.n.	40	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 2	-	sup. ha	0.04.22	-	r.d.	0,44	-	r.a.	0,13
m.n.	49	-	BOSCO ALTO	-	cl. U	-	sup. ha	0.32.75	-	r.d.	5,07	-	r.a.	1,01
m.n.	50	-	BOSCO ALTO	-	cl. U	-	sup. ha	0.18.86	-	r.d.	2,92	-	r.a.	0,58



m.n. 77 -	SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.26.74 - r.d.	8,98 - r.a.	8,29
m.n. 97 -	SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha 0.32.00 - r.d.	30,57 - r.a.	16,53
m.n. 118 -	SEMINATIVO	- cl. 1 - sup. ha 0.03.02 - r.d.	1,01 - r.a.	0,94
m.n. 119 -	SEMINATIVO	- cl. 5 - sup. ha 0.74.83 - r.d.	32,85 - r.a.	28,98
m.n. 148 -	SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.18.83 - r.d.	144,35 - r.a.	73,93
m.n. 149 -	SEMIN ARBOR	- cl. 2 - sup. ha 0.29.00 - r.d.	17,99 - r.a.	9,72
m.n. 150 -	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.31.50 - r.d.	13,83 - r.a.	12,20
	<b>totali</b>	<b>sup. ha 6.53.02 - r.d.</b>	<b>427,72 - r.a.</b>	<b>252,67</b>

**Valore di stima della piena proprietà:**

**€ 106.700,00**



## 6 - LOTTO N. 6

### 6.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un terreno agricolo costituito da fondi contigui sul fg. 1 del Com. di Illasi per complessivi ettari 8.66.75 catastali, tenuti in parte a vigneto DOC Valpolicella, in parte a oliveto con due fabbricati rurali e in parte a bosco, situati sul versante est del monte Garzon, nella zona collinare a nord di Illasi (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

#### F1 - Comune di Illasi, sez. Terreni - fg. 1

m.n.	<b>84</b>	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.34.96	-	r.d. 14,44	-	r.a. 12,64
m.n.	<b>85</b>	-	ULIVETO	-	cl. 2	-	ha 0.21.79	-	r.d. 5,63	-	r.a. 3,38
m.n.	<b>86</b>	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 2	-	ha 0.91.30	-	r.d. 11,79	-	r.a. 2,36
m.n.	<b>87</b>	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 2	-	ha 0.35.46	-	r.d. 4,58	-	r.a. 0,92
m.n.	<b>88</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 4	-	ha 0.25.36	-	r.d. 10,48	-	r.a. 9,17
m.n.	<b>91</b>	-	FABB RURALE	-	cl.	-	ha 0.00.40	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	<b>92</b>	-	VIGNETO	-	cl. 4	-	ha 0.48.31	-	r.d. 34,93	-	r.a. 28,69
m.n.	<b>93</b>	-	BOSCO CEDUO	-	cl. 2	-	ha 0.11.23	-	r.d. 1,45	-	r.a. 0,29
m.n.	<b>94</b>	-	SEMINATIVO	-	cl. 3	-	ha 0.11.25	-	r.d. 6,97	-	r.a. 4,86
m.n.	<b>95</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 3	-	ha 0.08.79	-	r.d. 5,45	-	r.a. 3,94
m.n.	<b>96</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 4	-	ha 0.10.32	-	r.d. 4,26	-	r.a. 3,73
m.n.	<b>97</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 4	-	ha 0.05.48	-	r.d. 2,26	-	r.a. 1,98
m.n.	<b>98</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 4	-	ha 0.35.34	-	r.d. 14,60	-	r.a. 12,68
m.n.	<b>99</b>	-	SEMIN ARBOR	-	cl. 4	-	ha 0.17.27	-	r.d. 7,14	-	r.a. 6,24
m.n.	<b>100</b>	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.23.53	-	r.d. 9,72	-	r.a. 8,51
m.n.	<b>101</b>	-	VIGNETO	-	cl. 4	-	ha 0.09.52	-	r.d. 6,88	-	r.a. 5,65
m.n.	<b>102</b>	-	FABB RURALE	-	cl.	-	ha 0.01.54	-	r.d. 0,00	-	r.a. 0,00
m.n.	<b>103</b>	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.00.89	-	r.d. 0,05	-	r.a. 0,01
m.n.	<b>104</b>	-	VIGNETO	-	cl. 3	-	ha 0.56.54	-	r.d. 55,48	-	r.a. 36,50
m.n.	<b>105</b>	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.02.11	-	r.d. 0,11	-	r.a. 0,02



m.n. 106	- VIGNETO	- cl. 4	- ha 0.57.87	- r.d. 41,84	- r.a. 34,37
m.n. 107	- VIGNETO	- cl. 4	- ha 0.42.96	- r.d. 31,06	- r.a. 25,52
m.n. 143	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.12.02	- r.d. 1,55	- r.a. 0,31
m.n. 153	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.14.92	- r.d. 1,93	- r.a. 0,39
m.n. 159	- FRUTTETO	- cl. 3	- ha 0.16.93	- r.d. 17,92	- r.a. 13,55
m.n. 160	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.52.40	- r.d. 6,77	- r.a. 1,35
m.n. 161	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.09.80	- r.d. 1,27	- r.a. 0,25
m.n. 163	- INCOLT PROD	- cl. 2	- ha 0.10.61	- r.d. 0,55	- r.a. 0,11
m.n. 164	- FRUTTETO	- cl. 3	- ha 0.78.30	- r.d. 82,90	- r.a. 62,68
m.n. 165	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.10.27	- r.d. 1,33	- r.a. 0,27
m.n. 176	- VIGNETO	- cl. 3	- ha 0.27.29	- r.d. 26,78	- r.a. 17,62
m.n. 187	- SEMINATIVO	- cl. 3	- ha 0.00.91	- r.d. 0,56	- r.a. 0,40
m.n. 188	- BOSCO CEDUO	- cl. 2	- ha 0.00.93	- r.d. 0,12	- r.a. 0,02
m.n. 189	- SEMINATIVO	- cl. 3	- ha 0.24.10	- r.d. 14,94	- r.a. 10,58
m.n. 190	- FABB RURALE	- cl.	- ha 0.00.51	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
m.n. 191	- SEMIN ARBOR	- cl. 3	- ha 0.11.24	- r.d. 6,97	- r.a. 4,93
m.n. 197	- SEMINATIVO	- cl. 3	- ha 0.22.60	- r.d. 14,01	- r.a. 9,92
m.n. 198	- SEMINATIVO	- cl. 3	- ha 0.21.70	- r.d. 13,45	- r.a. 9,53
	totali	- ha	<b>8.66.75</b>	- r.d. 460,17	- r.a. 333,37

Confini LOTTO n. 6 (*fondo su fg. 1*): a nord m.n. 79-80-142, a est m.n. 144-145-146-147-149/152 (bosco di terzi), torrente Tramigna, m.n. 192-155-156-193/195 (bosco di terzi), torrente Tramigna, a sud m.n. 205-196-166-109-108 (bosco di terzi) e a ovest stradello comunale della Cima, m.n. 90-89-83-82-81 (fondi di terzi), salvo miglior dettaglio – il m.n. 162 (bosco di terzi) risulta intercluso.

## 6.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

La mappa catastale dei fg. 1 del Com. di Illasi riguardante i terreni riportati dalla sentenza e allibrati per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a XXXXXXXXXX



██████████ risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rilevabile in sito, salvo la consueta verifica strumentale dei confini.

L'effettiva condizione colturale dei terreni è di oliveto, di vigneto DOC Valpolicella sui m.n. 84-85-88 e 92 e di bosco ceduo, con qualità catastali non aggiornate.

Il fabbricato rurale allibrato sul m.n. 102 è collabente e inutilizzato, con tettoia non allibrata adibita a deposito attrezzi e il fabbricato rurale in parte allibrato sui m.n. 91-190 (parte a 2 piani f.t.) risulta ampliato a sud ovest al piano terra ed è utilizzabile previa ristrutturazione e messa in sicurezza di coperture e solai: l'aggiornamento del catasto con l'inserimento al CEU degli edifici eventualmente considerati ristrutturabili può essere rinviato all'approvazione ed esecuzione dei lavori di messa in sicurezza necessari per l'agibilità degli edifici.

*Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale per quanto risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA.*

### 6.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del LOTTO n. 6 – costituito da un fondo agricolo con oliveto, vigneto e bosco ceduo sul fg. 1 CT di Illasi - era allibrata in parte a ██████████ ██████████ per compravendita da ██████████ del 02/02/1993 n. 50317 rep. Notaio CHIDDO e in parte era allibrata a ██████████ ██████████ per compravendita da ██████████ del 27/04/1992 n. 63181 rep. Notaio TOMEZZOLI.

Con atto di compravendita del 07/12/2001 n. 88927 rep. Notaio MASTELLI, ██████████ acquistavano da ██████████ e ██████████ la piena proprietà degli immobili costituenti il LOTTO n. 6.

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 91952 rep. Notaio MASTELLI, ██████████ ██████████ la piena proprietà degli immobili in Com. di Illasi, CT fg. 1, m.n. 84-85-86-87-88-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-143-153-159-160-161-163-164-165-176-187-188-189-190-191-197-198.



### 6.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Illasi è stato definitivamente adottato con D.C.C. n. 1 del 14/02/2017 e riporta la zona di *via monte Garzon* come *zona di connessione naturalistica collinare (falda est di monte Garzon)*.

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Illasi è stato approvato con D.G.R. n. 6754 del 18/10/1988 e la variante attualmente vigente in regime di salvaguardia è stata approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2014 e riporta la zona della *contrada Ferrari* a est del *monte Garzon* come *zona agricola E, sottozona E1 – rurale di elevato grado di tutela* con disciplina d'intervento riportata a pag. 155 delle NTA, dove per le costruzioni esistenti (nel 1988, quindi escluso il deposito sui m.n. 102-104 salvo prova contraria) sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

I terreni oggetto di stima sono tenuti in parte a oliveto, in parte a vigneto DOC e in parte a bosco e risultano due edifici in parte inseriti in mappa come rustici.

Le barbatelle del vigneto sono state trapiantate nel 1985 con successivi innesti e il vigneto è compreso e registrato nel *Consorzio del Valpolicella DOC*.

*Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) in atti conferma la destinazione di sottozona agricola E1 per l'intero LOTTO n. 6.*

### 6.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato rurale in parte allibrato sul m.n. 102, è costituito a sud da un deposito d'attrezzi agricoli con muri in blocchi e copertura in eternit non allibrato e a nord da un edificio d'epoca collabente elevato a tre piani f.t. con dimensioni in pianta di m 9,19x9,28 e altezza a valle di m 6,65 in gronda che è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione con istanza dell'Az. Agricola [REDACTED] protocollata in data 06/02/2003 col n. 1186 in Ufficio Tecnico del Com. di Illasi,



successivamente modificato togliendo dall'istanza il deposito per mancanza di dimostrazione d'esistenza risalente al 1988, e rimasto senza seguito.

L'altro fabbricato rurale in parte allibrato sui m.n. 91-190, è costituito dall'edificio originario elevato a due piani f.t. con dimensioni in pianta di m 8,85x7,41 e altezza interna di m 5,20md e risulta ampliato da un'aggregazione a un piano f.t. di m 3,85x11,37md oltre alla tettoia sull'ingresso a sud dell'edificio ed è utilizzabile salvo mettere in sicurezza le falde delle coperture - in particolare la tettoia collabente - e verificare gli impianti che appaiono adattati in tempi recenti.

Gli edifici d'epoca (escluso il deposito) sono dichiarati in atti tutti realizzati o iniziati ante 1967, quindi gli aventi titolo potranno eseguire gli interventi di ristrutturazione e restauro degli edifici ritenuti utili o riutilizzabili realizzando i rilevanti interventi edilizi necessari per l'adattamento funzionale.

*Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale degli edifici esistenti, aggregandone l'estimo alle condizioni generali del fondo staggito.*

## **6.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 6**

Si richiamano integralmente le premesse riportate al precedente capitolo 4.5 riguardanti la proprietà [REDACTED] e il contratto di locazione stipulato nel 2018 tra il Custode giudiziale concedente Rag. [REDACTED] la richiedente in affitto Azienda Agricola [REDACTED]

A seguito di deroga al divieto di subaffitto concessa il 15/02/2021 dal Custode giudiziale all'Az. Agricola [REDACTED] il vigneto costituito dai m.n. 92 - parte di ha 0.29.00 e 93 di ha 0.11.23 del fg. 1 del Com. di Illasi e il vigneto costituito dai m.n. 31 - parte di ha 0.24.00 del fg. 1 e m.n. 19 di ha 0.31.44 e 27 di ha 0.46.83 del fg. 2 del Com. di Cazzano d/T venivano sottoposti a contratto d'affitto di fondo rustico stipulato l'01.03.2021 e registrato in AVEPA al n. 1087658 del 26.03.2021, affittuario concedente Az. Agricola [REDACTED]. e richiedente in affitto la Società [REDACTED] (VR), rappresentata [REDACTED]





roga, canone contrattuale € 6.000,00 complessivi da versare in 6 rate annuali di € 1.000,00 entro il 10/11 di ogni anno, con obbligo di coltivazione secondo buona tecnica agraria, esercitando le proprie autorizzazioni d'impianto per m<sup>2</sup> 10.000 rinunciando a qualsiasi pretesa per miglioria alla scadenza contrattuale in quanto già compreso nella quantificazione del canone, imposte come per legge e modifiche stipulate con l'assistenza delle organizzazioni sindacali (che sottoscrivono). Dopo l'impianto delle barbatelle previste, in data 03/06/2021 la [REDACTED] [REDACTED] liberi da persone e cose i vigneti oggetto del contratto di subaffitto in deroga dell'01.03.2021 all'Az. [REDACTED] [REDACTED] alla prelazione con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali. Il fabbricato rurale in parte allibrato sui m.n. 91-190 risulta utilizzato per custodia in comodato non opponibile alla procedura [REDACTED]. Il LOTTO n. 6 oggetto di stima risulta tenuto in condizioni ordinarie: come riportato in AVEPA nel piano colturale 2021 dell'Azienda [REDACTED] i m.n. 84-85-86-87-88-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-143-153-159-160-161-163-164-165-176-187-188-189-190-191-197-198 di complessivi ha 8.66.75 catastali costituenti il bosco, l'oliveto il vigneto a est del *monte Garzon* sono in parte di ha 4.08.85 catastali tenuti a *bosco* con zone a *uso non agricolo - tare* di circa il 1,9% dell'area, in parte di ha 3.93.09 catastali sono terreni non irrigui coltivati con *piante oleifere* con zone a *uso non agricolo - tare ed edifici rustici* di circa il 12,6% dell'area e in parte di ha 0.64.81 di *superficie vitata* sono terreni non irrigui coltivati con *vite - uva da vino DOC* e IGP al netto delle *tare*. Il fondo è accessibile da *stradello* sul versante est del monte Garzon che collega la località *Monte di Cellore d'Illasi* al *capitello Sant'Anna* di Tregnago. Lo stato di manutenzione agronomica del soprassuolo dell'oliveto è riscontrato in mantenimento senza coltivazione, il vigneto DOC risulta risarcito di parte delle fallanze. *Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo dei beni staggiti, in particolare considerando la conformazione del fondo, lo stato dell'oliveto e dei fabbricati esistenti e le condizioni della superficie vitata in zona DOC Valpolicella.*



## 6.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di coltivazione e d'accesso diretto del fondo, che avviene dallo stradello sterrato a est del fondo consentono di suddividere il LOTTO n. 6 in tre parti, costituite dal vigneto di ha 0.64.81 registrati posti in aree terrazzate a nord est del fondo, dall'oliveto di ha 3.93.09 catastali con due edifici d'epoca da ristrutturare a ovest del fondo e dal bosco di ha 4.08.85 catastali sul perimetro a valle del fondo sul fianco est del *monte Garzon* e a ovest del torrente *Tramigna*. Le superfici sopra riportate concordano sostanzialmente con i dati del Piano colturale AVEPA (*con particelle non aggiornate*) all'esito dell'attribuzione delle *tare* alla qualità agronomiche di riferimento per l'estimo.

### 6.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL VIGNETO

La parte del fondo staggito tenuta a destinazione di *vigneto* è costituita da due parti a nord est a valle del LOTTO n. 6, a nord con i m.n. 84-85-88 di ha 0.82.11 catastali, di cui ha 0.31.00 effettivi attribuiti ai sesti d'impianto registrati DOC e a sud con i m.n. 92-93 di ha 0.59.54 catastali, di cui ha 0.18.81 in zona IGP e ha 0.15.00 effettivi DOC per un totale di ha 0.46.00 - determinati la resa stagionale massima riconosciuta dalla DOC Valpolicella - attualmente pari a 105 q/ha (*quintali per ettaro*), quindi pari a q 48,30 per il vigneto (parte DOC) oggetto di stima.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il terreno nord è conformato a striscia trapezoide (con base maggiore a ovest concava) ed è in media pendenza, con le isoipse decrescenti in direzione est con misure di circa m 90 (base maggiore a ovest, centro a quota m.m. 295,0), m 60 (base minore, centro a quota m.m. 285,0) x m 41 (altezza media), con dislivello massimo di m 10,0 e pendenza media (a due livelli) sulla linea ortogonale alle isoipse del 24,4% in direzione est e il terreno sud è conformato a trapezoide ed è in media pendenza, con le isoipse decrescenti in direzione est con misure di circa m 70 (base maggiore a ovest, centro a quota m.m. 290,0), m 50 (base minore, centro a quota m.m. 280,0) x m 35 (altezza media), con dislivello massimo di m 10,0 e pendenza media (a tre terrazze) sulla linea ortogonale alle isoipse del 28,6% in direzione est.

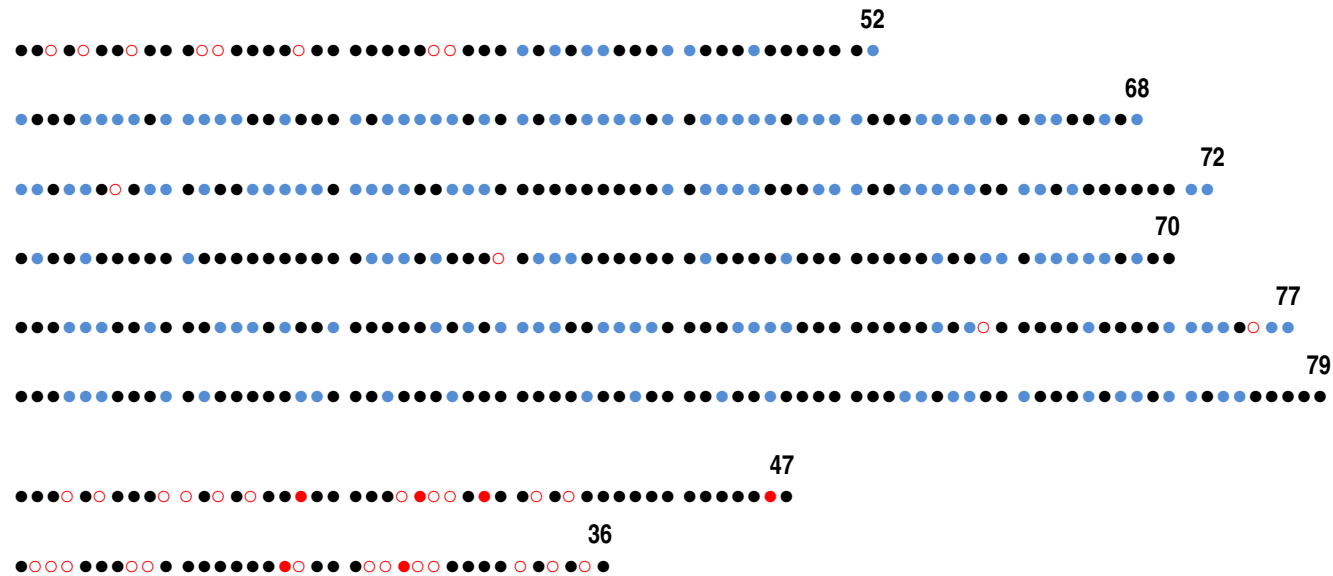
*segue schema di rilievo del vigneto DOC Valpolicella e IGP*



COMUNE DI ILLASI fg. 1, m.n. 84-85-88-92-93 totale superficie vitata AVEPA m<sup>2</sup> 6.481 di cui m<sup>2</sup> 4.600 in DOC Valpolicella e m<sup>2</sup> 1.881 in blocco attivo (IGP)  
 totale ceppi AVEPA n. 1.806 n. 1.276 n. 530

SETTORE NORD (m.n. 84-85-88 parte di ha 0.31.00 in DOC Valpolicella)

*uliveto ovest stessa proprietà*



*bosco e confine est*

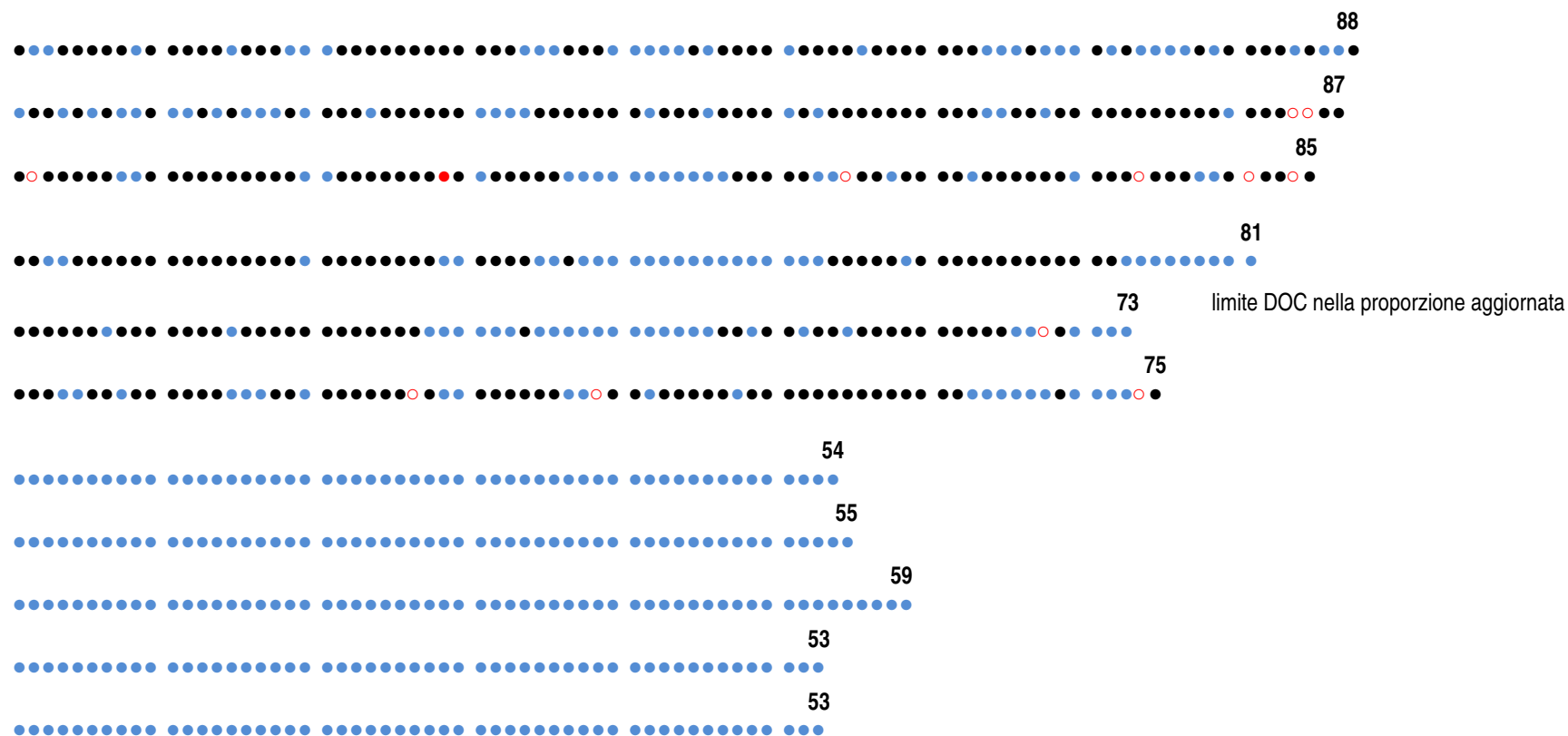
schedario AVEPA (m.n. 84-85-88) **860 ceppi in DOC Valpolicella**

● vite in sesto	293	34%	<b>tot. 53% dei ceppi</b>
○ vite mancante	36	4%	
● vite di recente impianto	166	19%	
● vite secca	6	1%	
<b>tot</b>	<b>501</b>	<b>58%</b>	



SETTORE SUD (m.n. 92-93, parte (m.n. 92) di ha 0.15.00 in DOC Valpolicella, parte di ha 0.18.81 vitati IGP)

uliveto ovest stessa proprietà



bosco e confine est

schedario AVEPA (m.n. 92) **416 ceppi in DOC Valpolicella** (m.n. 92-93) (116 + 414) = 530 ceppi IGP

	DOC		IGP		totale	tot. fondo	
● vite in sesto	219	53%	91	17%	310	603	47,7%
○ vite mancante	7	2%	5	1%	12	48	3,8%
● vite di recente impianto	114	27%	326	62%	440	606	47,9%
● vite secca	1				1	7	
<b>tot.</b>	<b>341</b>	<b>82% dei ceppi</b>	<b>422</b>	<b>80%</b>	<b>763</b>	<b>1.264</b>	<b>totale ceppi del fondo, di cui 842 DOC (tot. 66% dei ceppi) + 422 IGP</b>



CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo del versante collinare della zona è il calcareo cretaceo col terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, con orientamento est, buono per il soleggiamento del vigneto, messo in sesto su filari paralleli alle isoipse allevati a pergola e disposti in due settori vitati a nord e tre settori a sud, facenti parte del vigneto oggetto del contratto dell'Azienda Agricola [REDACTED] l. del 15.06.2018 e allibrati in AVEPA a nord sui m.n. 84-85-88, a sud sui m.n. 92-93, col vigneto in sesto 90x400 a nord su 6+2 file di lunghezza variabile da m 71 a m 32 con 501 fusti DOC (di cui 36+6 fallanze alla conta del 23.05 u.s.) di viti Corvina e a sud su 3+3+5 file di lunghezza variabile da m 72 a m 47 con 260 fusti DOC e 503 fusti IGP (di cui 13 fallanze) viti Corvina per un totale di 1.264 fusti (di cui 55 fallanze) a fronte dei 1.276 DOC + 530 IGP = 1.806 ceppi di Corvina in sesto di 90x400 e 100x300 allibrati nello schedario viticolo AVEPA in Comune 023 039 ILLASI (Codice nazionale E284), con impianto nel 1985 e sovrainnesti dal 2019, senza impianto d'irrigazione.

#### **6.6.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'OLIVETO**

La parte del LOTTO n. 6 tenuta a *oliveto* è costituita dalla parte ovest e sud ovest del lotto col fondo in parte terrazzato e con gli edifici d'epoca sui m.n. 91-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-176-187-188-189-190-191-197-198 di complessivi ha 3.93.09 catastali rilevati in mappa sul versante est del monte Garzon, senza dati di resa stagionale.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il terreno dell'oliveto con edifici è conformato a rettangoloide irregolare, con dimensioni massime N/S e O/E di m 420 x 170 circa in declivio a nord e terrazzato a sud, con pendenza media centrale del 23,8%, con le isoipse decrescenti in direzione est (centro lato lungo ovest - *a monte* a quota m.m. 305,0, centro lato lungo est - *a valle* a quota m.m. 264,5).

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo del versante collinare della zona è il calcareo cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, con orientamento est buono per il soleggiamento dell'oliveto messo in sesto su filari paralleli alle isoipse, lasciato incolto con ciliegi e prato.



### 6.6.3 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOSCO

La parte del LOTTO n. 6 tenuta a prevalente destinazione di *bosco ceduo*, con *zone a uso non agricolo* – *tare* inferiori al 1,2%, è formata dai m.n. 84-86-87-92-93-143-153-159-160-161-163-164-165 di complessivi ha 4.08.85 catastali rilevati in mappa sui bordi del fondo situato sul versante est del monte Garzon.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE – La parte nord del bosco è conformata a bordo triangolare (con estensioni verso valle dei m.n. 143-153) con dimensioni di m 100b x 220h circa, in forte pendenza del 54,8% con isoipse decrescenti in direzione nord est (vertice ovest della base – *a monte* a quota m.m. 327,3, vertice est della base – *a valle* a quota m.m. 272,5) e la parte sud del bosco è conformata a triangolo irregolare con intercluse aree di terzi e dimensioni di m 190b x 210h circa, in pendenza del 33,3% con isoipse decrescenti in direzione sud est (centro della base ovest – *a monte* a quota m.m. 260,0, vertice dell'altezza est – *a valle* a quota m.m. 190,0).

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo costituente il versante collinare della zona è il calcareo cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, di scarsa qualità agronomica per le coltivazioni di pregio (vite, ulivo, ciliegio, ecc.) data l'eccessiva pendenza e con impianto del bosco in sito non risalente oltre il primo dopoguerra.

## 6.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

### 6.7.1 - STIMA DEL VALORE MEDIO DEL FONDO

Il valore medio del fondo si ottiene moltiplicando le superfici catastali dei lotti (fg. 1, m.n. 84-85-86-87-88-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-143-153-159-160-161-163-164-165-176-187-188-189-190-191-197-198 di complessivi ha 8.66.75 catastali) per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscontrate di fatto e verificate coerenti con i registri AVEPA e lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori 2020 valida per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria R.A.5 (colline progno Alpone)*.



Con l'uso di tali dati e adottando i coefficienti di soprassuolo di **0,85** e **0,75** per la rendita dei vigneti DOC Valpolicella e IGP per tener conto dello stato d'impianto, dei sovrainnesti e mancanza d'irrigazione, **1,00** per la rendita del bosco perché anche in zona di pregio ambientale va considerato che il bosco è composto da piante di scarso pregio effettivo, **0,80** per la rendita attribuita alla qualifica di *oliveto* perché ai fini d'estimo in questo caso prevale lo stato del soprassuolo e va quindi considerata oltre alla buona disposizione delle piante non coltivate, anche la presenza dei rustici d'epoca in parte recuperabili con ristrutturazione e restauro:

$$V_{mf} = (((3.100+1.500) \times 34,0 \times 0,85) + (1.881 \times 10,43 \times 0,75) + ((91+2.573+7.614+ 1.195+ +15.948) \times 8,395 \times 0,8) + ((17.787+2.573)+(4.387+16.138)) \times 0,971 \times 1,0) = \text{€ } \mathbf{451.352,70}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 6 fg/m.n.	coltura effettiva	superficie catastale (m <sup>2</sup> ) Sc	valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> ) Vmu	coeff. soprasuolo Css	valore medio del fondo (€) Vmf=ScxVmu
1/84-85-86- 87-88	vigneto DOC	3.100	34,000	0,85	89.590,00
	bosco ceduo	17.787	0,971	1,00	17.271,18
91-190	edificio/tare	91	8,395	0,80	611,16
92-93	vigneto DOC	1.500	34,000	0,85	43.350,00
	vigneto IGP	1.881	10,430	0,75	14.714,12
	bosco ceduo	2.573	0,971	1,00	2.498,38
94-95-96-97	oliveto	3.584	8,395	0,80	24.070,14
98-99-100	oliveto	7.614	8,395	0,80	51.135,62
101-102-103	edificio c./tare	1.195	8,395	0,80	8.025,62
104/107	oliveto	15.948	8,395	0,80	107.106,77
143-153-159	bosco ceduo	4.387	0,971	1,00	4.259,78
160/1-163/5	bosco ceduo	16.138	0,971	1,00	15.670,00
176-187/189	oliveto	5.323	8,395	0,80	35.749,27
191-197-198	oliveto	5.554	8,395	0,80	37.300,66
totale sup./V <sub>mu</sub> /V <sub>mf</sub>		86.675	5,207		<b>451.352,70</b>

## 6.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

I principali elementi di stima che nel LOTTO n. 6 di ILLASI si discostano dalla media, come risulta nelle descrizioni riportate nel capitolo 6.6, sono i seguenti:



Posizione alla base del versante est del monte Garzon a nord di Illasi (+2%), con accesso al fondo da stradello vicinale con rustici in parte collabenti restaurabili (+2%), con qualità colturale e ambientale da valorizzare con ripristino della coltivazione dell'oliveto e tutela del bosco (-4%) - (cft P = 1,00).

Qualità agronomica ed esposizione normale per colture di pregio con fondo di media dimensione, con la parte di terreno in forte pendenza del vigneto e dell'oliveto posta in sesto su terrazzamenti, senza irrigazione (-2%) e con necessità di ripristino delle coltivazioni e presidio dei rustici (-4%) - (cft A = 0,94).

La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzosa e dal subentro con interventi colturali necessari (-10%) - (cft D = 0,90).

Il coefficiente correttivo del fondo (cft **F**), espresso dalla formula (cft P x cft A x cft D) risulta: **cft F<sub>6</sub> = (1,00 x 0,94 x 0,90) = 0,846**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 6	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
fondo agricolo	1,00	0,94	0,90	<b>0,846</b>

### 6.7.3 - STIMA DEL VALORE DEL FONDO AGRICOLO

Applicando i dati estimativi nella formula (valore medio del fondo  $V_{mf}$  x cft F), si ricava il valore totale di stima del fondo agricolo costituente il lotto n. 6:

$$V_{T6} = (451.352,70 \text{ €} \times 0,846) = \text{€ } \mathbf{381.844,39}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 6	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
vigneto DOC	28,90	0,846	24,449	4.600	<b>112.467,24</b>
vigneto IGP	7,8225	0,846	6,618	1.881	<b>12.448,15</b>
oliveto	6,716	0,846	5,6817360	39.309	<b>223.343,36</b>
bosco	0,971	0,846	0,821466	40.885	<b>33.585,64</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 6</b>					<b>381.844,39</b>





Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 6 risulta di € 381.844,39 arrotondato a € **381.800,00** (euro trecentotantunomilaottocento/00).

#### 6.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 6

**Piena proprietà di un terreno agricolo costituito da fondi contigui sul fg. 1 del Com. di Illasi per complessivi ettari 8.66.75 catastali, tenuti in parte a vigneto DOC Valpolicella, in parte a oliveto con due fabbricati rurali e in parte a bosco, situati sul versante est del monte Garzon, nella zona collinare a nord di Illasi (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona: Comune di Illasi (VR), C. T. – fg. 1**

m.n. 84	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.34.96	- r.d. 14,44	- r.a. 12,64
m.n. 85	- ULIVETO	- cl. 2 - sup. ha 0.21.79	- r.d. 5,63	- r.a. 3,38
m.n. 86	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.91.30	- r.d. 11,79	- r.a. 2,36
m.n. 87	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.35.46	- r.d. 4,58	- r.a. 0,92
m.n. 88	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.25.36	- r.d. 10,48	- r.a. 9,17
m.n. 91	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha 0.00.40	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
m.n. 92	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha 0.48.31	- r.d. 34,93	- r.a. 28,69
m.n. 93	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.11.23	- r.d. 1,45	- r.a. 0,29
m.n. 94	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha 0.11.25	- r.d. 6,97	- r.a. 4,86
m.n. 95	- SEMIN ARBOR	- cl. 3 - sup. ha 0.08.79	- r.d. 5,45	- r.a. 3,94
m.n. 96	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.10.32	- r.d. 4,26	- r.a. 3,73
m.n. 97	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.05.48	- r.d. 2,26	- r.a. 1,98
m.n. 98	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.35.34	- r.d. 14,60	- r.a. 12,68
m.n. 99	- SEMIN ARBOR	- cl. 4 - sup. ha 0.17.27	- r.d. 7,14	- r.a. 6,24
m.n. 100	- SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.23.53	- r.d. 9,72	- r.a. 8,51
m.n. 101	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha 0.09.52	- r.d. 6,88	- r.a. 5,65
m.n. 102	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha 0.01.54	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00



m.n. 103	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.00.89	- r.d. 0,05	- r.a. 0,01
m.n. 104	- VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha 0.56.54	- r.d. 55,48	- r.a. 36,50
m.n. 105	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.02.11	- r.d. 0,11	- r.a. 0,02
m.n. 106	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha 0.57.87	- r.d. 41,84	- r.a. 34,37
m.n. 107	- VIGNETO	- cl. 4 - sup. ha 0.42.96	- r.d. 31,06	- r.a. 25,52
m.n. 143	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.12.02	- r.d. 1,55	- r.a. 0,31
m.n. 153	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.14.92	- r.d. 1,93	- r.a. 0,39
m.n. 159	- FRUTTETO	- cl. 3 - sup. ha 0.16.93	- r.d. 17,92	- r.a. 13,55
m.n. 160	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.52.40	- r.d. 6,77	- r.a. 1,35
m.n. 161	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.09.80	- r.d. 1,27	- r.a. 0,25
m.n. 163	- INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.10.61	- r.d. 0,55	- r.a. 0,11
m.n. 164	- FRUTTETO	- cl. 3 - sup. ha 0.78.30	- r.d. 82,90	- r.a. 62,68
m.n. 165	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.10.27	- r.d. 1,33	- r.a. 0,27
m.n. 176	- VIGNETO	- cl. 3 - sup. ha 0.27.29	- r.d. 26,78	- r.a. 17,62
m.n. 187	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha 0.00.91	- r.d. 0,56	- r.a. 0,40
m.n. 188	- BOSCO CEDUO	- cl. 2 - sup. ha 0.00.93	- r.d. 0,12	- r.a. 0,02
m.n. 189	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha 0.24.10	- r.d. 14,94	- r.a. 10,58
m.n. 190	- FABB RURALE	- cl. - sup. ha 0.00.51	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
m.n. 191	- SEMIN ARBOR	- cl. 3 - sup. ha 0.11.24	- r.d. 6,97	- r.a. 4,93
m.n. 197	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha 0.22.60	- r.d. 14,01	- r.a. 9,92
m.n. 198	- SEMINATIVO	- cl. 3 - sup. ha 0.21.70	- r.d. 13,45	- r.a. 9,53
	<b>totali</b>	<b>sup. ha 8.66.75</b>	<b>- r.d. 460,17</b>	<b>- r.a. 333,37</b>

Valore di stima della piena proprietà:

**€ 381.800,00**



## 7 - LOTTO N. 7

### 7.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un terreno agricolo costituito da fondi contigui o vicini sui fg. 1 e 2 di Cazzano di Tramigna per complessivi ettari 8.18.37 catastali, tenuti in parte a vigneto in zona DOC Valpolicella e in parte a bosco, situati sul versante sud delle Tre Punte di Prealta, a nord di Campiano sul confine di Cazzano di Tramigna (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

#### G1 - Comune di **Cazzano di Tramigna**, sez. Terreni - **fg. 1**

m.n.	1	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.30.23	-	r.d. 0,62	-	r.a. 0,16
m.n.	2	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.58.16	-	r.d. 1,20	-	r.a. 0,30
m.n.	3	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.46.14	-	r.d. 19,06	-	r.a. 16,68
m.n.	4	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.12.57	-	r.d. 0,26	-	r.a. 0,06
m.n.	8	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 1.86.09	-	r.d. 6,73	-	r.a. 1,92
m.n.	9	-	INCOLT PROD	-	cl. 1	-	ha 0.27.33	-	r.d. 0,99	-	r.a. 0,42
m.n.	10	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.13.54	-	r.d. 5,59	-	r.a. 4,89
m.n.	11	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.11.81	-	r.d. 4,88	-	r.a. 4,27
m.n.	12	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.10.20	-	r.d. 4,21	-	r.a. 3,69
m.n.	13	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.04.22	-	r.d. 0,15	-	r.a. 0,04
m.n.	14	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.05.61	-	r.d. 0,20	-	r.a. 0,06
m.n.	15	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.39.99	-	r.d. 16,52	-	r.a. 14,46
m.n.	16	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.04.22	-	r.d. 0,15	-	r.a. 0,04
m.n.	17	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.04.32	-	r.d. 0,09	-	r.a. 0,02
m.n.	18	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.27.59	-	r.d. 11,40	-	r.a. 9,97
m.n.	19	-	INCOLT PROD	-	cl. 2	-	ha 0.02.40	-	r.d. 0,09	-	r.a. 0,02
m.n.	20	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.07.71	-	r.d. 0,16	-	r.a. 0,04
m.n.	21	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.51.08	-	r.d. 21,10	-	r.a. 18,47
m.n.	22	-	INCOLT PROD	-	cl. 3	-	ha 0.01.61	-	r.d. 0,03	-	r.a. 0,01
m.n.	23	-	SEMINATIVO	-	cl. 4	-	ha 0.50.46	-	r.d. 20,85	-	r.a. 18,24



m.n. 24	- INCOLT PROD	- cl. 2	- ha 0.04.43	- r.d. 0,16	- r.a. 0,05
m.n. 31	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 1.00.52	- r.d. 41,53	- r.a. 36,34
m.n. 32	- INCOLT STER	- cl.	- ha 0.01.85	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
Totali			- ha <b>7.02.08</b>	- r.d. 155,97	- r.a. 130,15

## G2 - Comune di **Cazzano di Tramigna**, sez. Terreni - **fg. 2**

m.n. 8	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 0.28.03	- r.d. 11,58	- r.a. 10,13
m.n. 9	- INCOLT PROD	- cl. 2	- ha 0.03.23	- r.d. 0,12	- r.a. 0,03
m.n. 18	- INCOLT PROD	- cl. 3	- ha 0.01.71	- r.d. 0,04	- r.a. 0,01
m.n. 19	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 0.31.44	- r.d. 12,99	- r.a. 11,37
m.n. 20	- INCOLT STER	- cl.	- ha 0.02.24	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
m.n. 27	- SEMINATIVO	- cl. 4	- ha 0.45.36	- r.d. 18,74	- r.a. 16,40
m.n. 28	- INCOLT STER	- cl.	- ha 0.03.98	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
m.n. 32	- AREA RURALE	- cl.	- ha 0.00.30	- r.d. 0,00	- r.a. 0,00
Totali			- ha <b>1.16.29</b>	- r.d. 43,47	- r.a. 37,94

Confini LOTTO n. 7 (*fondo nord su fg. 1*): a nord ovest e a nord est confine comunale e di foglio, a sud m.n. 5-25-111-27-28-34-30 (fondi e bosco di terzi); (*fondo sud su fg. 1*): a nord m.n. 33 (fondo di terzi), a est m.n. 30-112-37-346-38 (bosco di terzi), a sud strada vicinale del confine di Gambaretti, a ovest m.n. 40-39-35-27-29 (fondi e bosco di terzi); (*fondo nord su fg. 2*): a nord m.n. 7 (fondo di terzi), a est strada vicinale, a sud m.n. 10-252-11 (fondo e bosco di terzi) e a ovest m.n. 40 (bosco di terzi); (*fondo sud su fg. 2*): a nord m.n. 253-17 (fondi di terzi), a est strada vicinale, a sud m.n. 27-15 (fondi di terzi) e a ovest m.n. 217 (fondo di terzi), salvo miglior dettaglio – il m.n. 32 (area rurale a sud) è isolato.

## 7.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

La mappa catastale dei fg. 1 e fg. 2 del Com. di Cazzano d/T riguardante i terreni riportati dalla sentenza e allibrati per la quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED] risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rilevabile in sito, salvo consueta verifica strumentale dei confini.



L'effettiva condizione colturale dei terreni è di vigneto in parte DOC Valpolicella e DOC Monti Lessini sul fg. 1, m.n. 2/4-12-14/19-21-23-31 e sul fg. 2, m.n. 8-18-19-27 e di bosco ceduo, con qualità catastali allibrate non aggiornate.

Non risultano edifici sul fondo, salvo una porzione d'area urbana.

*Nella presente stima viene tenuto conto della situazione reale per quanto risultante e riscontrabile anche nei registri AVEPA.*

### 7.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà del LOTTO n. 7 - costituito da un fondo agricolo con vigneti e bosco ceduo sui fg. 1 e 2 CT di Cazzano di Tramigna, era così allibrata:

- 1) in parte a ORIGANO Roberto per compravendita da [REDACTED]  
[REDACTED] 37854 rep. Notaio DE VESZELKA;
- 2) in parte a [REDACTED] in nuda proprietà con usufrutto a [REDACTED]  
per donazione da [REDACTED] del 23/05/1983 n. 40968 rep. Notaio MASTELLI;
- 3) in parte a [REDACTED] in nuda proprietà e usufrutto a [REDACTED]  
per donazione da [REDACTED] del 5/6/1984 n. 43563 rep. Notaio MASTELLI;
- 4) in parte a [REDACTED] e [REDACTED] per atto d'assegnazione a stralcio del 26/4/1978 n. 36242 rep. Notaio DE VESZELKA e compravendita da [REDACTED]  
[REDACTED] 7/6/1978 n. 36286 rep. Notaio DE VESZELKA;
- 5) in parte a [REDACTED] per  
successione di [REDACTED] trascritta l'08/09/2004 (con specifica riserva del  
relatore Notaio TORDIGLIONE in quanto nella trascrizione di tacita accettazione  
di eredità del 07/05/2010 RG 18019 RP 11027 risulta solo l'indicazione generica  
che "l'accettazione si riferisce all'intero patrimonio ereditato") - [REDACTED]  
era proprietario in parte per compravendita di quota da [REDACTED] e da  
[REDACTED] a del 14/12/1954 n.  
1160 rep. Notaio CARBOGNIN e in parte compravendita di quota da [REDACTED]  
[REDACTED]
- 6) in parte era allibrata a [REDACTED] per com-  
pravendita da [REDACTED] del



14/03/1979 n. 58790 rep. Notaio ZORDAN e compravendita [REDACTED]

Con atto di compravendita del 04/04/2003 n. 91952 rep. Notaio MASTELLI,

1) da [REDACTED] piena proprietà degli immobili in Com. di Cazzano di Tramigna, *CT fg. 1, m.n. 2-3-4*;

2) da [REDACTED] per la nuda proprietà e da [REDACTED] per l'usufrutto la piena proprietà degli immobili in Com. di Cazzano d/T, *CT fg. 2, m.n. 18-19-20*;

3) da [REDACTED] la nuda proprietà e [REDACTED] l'usufrutto la piena proprietà degli immobili in Com. di Cazzano d/T, *CT fg. 1, m.n. 12-13-17-18-19*;

4) da [REDACTED] piena proprietà degli immobili in Com. di Cazzano d/T, *CT fg. 1, m.n. 1-8-9-10-11*;

Con atto di compravendita del 15/05/2003 n. 88967 rep. Notaio CHIDDO, [REDACTED] acquistava:

5) da [REDACTED] proprietà degli immobili in Com. di Cazzano d/T, *CT fg. 1, m.n. 14-15-16-23-24 e fg. 2, m.n. 8-9*;

6) da [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Com. di Cazzano d/T, *CT fg. 1, m.n. 20-21-22-31-32 e fg. 2, m.n. 27-28-32*;

### 7.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) del Com. di Cazzano d/T è stato approvato nella Conferenza di Servizi del 30/04/2013 ratificata con D.G.R. n. 682 del 14/05/2013 e riporta la zona a sud delle *Tre Punte di Prealta* come *corridoi ecologici principali* (i boschi) e *zone agricole*.

Con D.C.C. n. 28 del 27/07/2016 il Comune di Cazzano d/T ha adottato il vigente Piano degli Interventi (P.I.) che riporta la zona delle *tre punte di Prealta*



come zona agricola E1 con vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico/forestale con specifica disciplina d'intervento riportata agli art. 52-54 delle NTO dove le aree E1 sono sottoposte a specifica tutela ambientale (rif. Allegato n. 3).

Le barbatelle dei vigneti sono state trapiantate nel 1998, 2006/7 con sovrainnesti recenti ed il vigneto è compreso in zona DOC Valpolicella e DOC Monti Lessini e registrato nel *Consorzio del Valpolicella DOC* (all. 3).

*Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dimesso dall'UTC il 24/06/2021 conferma la destinazione di zona E1 di tutti i mappali, con vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico/forestale totale o parziale.*

#### **7.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

Sul LOTTO n. 4 non risultano fabbricati con obbligo di conformità a titoli amministrativi, eccetto un piccolo rustico per deposito attrezzi – non allibrato.

#### **7.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 7**

Si richiamano integralmente le premesse riportate al precedente capitolo 4.5 riguardanti la proprietà di [REDACTED] contratto di locazione stipulato nel 2018 tra il Custode giudiziale concedente Rag. [REDACTED]

Si richiamano integralmente anche i riferimenti al subaffitto in deroga di parte del vigneto costituito dai m.n. 31 - parte di ha 0.24.00 del fg. 1 e m.n. 19 di ha 0.31.44 e 27 di ha 0.46.83 del fg. 2 del Com. di Cazzano d/T alla [REDACTED]

[REDACTED] liberi da persone e cose il 03/06/2021, dopo l'impianto delle barbatelle IGP.

Il LOTTO n. 7 oggetto di stima risulta tenuto in condizioni ordinarie: come riportato in AVEPA nel piano colturale 2021 dell'Azienda Agricola [REDACTED]

1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-31-32 del fg. 1 di complessivi ha 7.02.08 e i m.n. 8-9-18-19-20-27-28-32 del fg. 2 di complessivi ha 1.16.29 per un totale di ha 8.18.37 catastali del CT del Comune di Cazzano di



Tramigna - costituenti il bosco e il vigneto a sud delle *Tre Punte di Prealta* sono in parte di ha 3.74.60 catastali tenuti a *bosco* o *pascolo* (stesso V.A.M.) con zone a *uso non agricolo* - tare di circa il 5,4% dell'area e in parte di ha 4.43.77 di *superficie vitata* sono terreni non irrigui coltivati con *vite DOC Valpolicella* per ha 1.72.41 e con *vite DOC Monti Lessini bianco* per ha 1.85.00, oltre a ha 0.86.36 coltivati a *vite IGP* di recente impianto.

Il fondo è accessibile da un *sentiero* di circa km 1,5 proveniente dalla frazione di *Campiano* di Cazzano di Tramigna. Lo stato di manutenzione agronomica del soprassuolo dei vigneti DOC è in sottonumero e non integrato delle fallanze.

*Di tali circostanze è stato tenuto debito conto nell'estimo dei beni staggiti, in particolare considerando la conformazione discontinua del fondo, la difficoltà d'accesso e le condizioni della superficie vitata in zona DOC Valpolicella.*

## 7.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni di coltivazione, l'accesso dei luoghi e la disposizione dei fondi, consentono di suddividere il LOTTO n. 7 in due parti, costituite dal vigneto di ha 4.43.77 catastali, di cui 3.57.41 registrati nelle DOC (ha 1.72.41 nella DOC Valpolicella ed ha 1.85.00 nella DOC Monti Lessini bianco ed altre) e i rimanenti ha 0.86.36 non registrati nelle DOC, posti nella parte centrale e sud del fondo e dal bosco o pascolo di ha 3.74.60 catastali sul perimetro a monte del fondo e sul versante sud delle *Tre Punte di Prealta* a nord di *Campiano*.

Le superfici sopra riportate concordano sostanzialmente con i dati del Piano colturale AVEPA (*con particelle non aggiornate*) all'esito dell'attribuzione delle tare alle qualità agronomiche di riferimento per l'estimo, salvo per quanto riguarda i vigneti registrati nelle *DOC Valpolicella* non allibrati nel Piano colturale.

### 7.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL VIGNETO

La parte del fondo staggito tenuta a destinazione di *vigneto* è costituita da tre tipi suddivisi in 4+2+2 parti a sud verso valle del LOTTO n. 7, con i vigneti nella *DOC Valpolicella* a ovest con parte dei m.n. 2-3-4 dl fg. 1, a nord con parte dei m.n. 12-14-15-16-17-18-19 del fg. 1, in centro con parte dei m.n. 8-9 del fg. 2 e a sud con





parte del m.n. 18 del fg. 2 di ha 0.01.60 per complessivi ha 1.72.41 effettivi attribuiti ai sesti d'impianto registrati, con resa stagionale massima riconosciuta dalla DOC Valpolicella - attualmente corrispondente a 105 q/ha (*quintali per ettaro*) - pari a q 181,03 per i vigneti (parte DOC) oggetto di stima, i vigneti nella DOC Monti Lessini Bianco sui m.n. 21-23 e sui m.n. 31-32 del fg. 1 (uve *Chardonnay bianco*) e i vigneti non allibrati in DOC in AVEPA sul m.n. 31 - parte nord del fg. 1 e sui m.n. 19-27 del fg. 2 (uve *Corvina* – IGP).

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE - Il terreno ovest nella DOC Valpolicella è conformato a striscia trapezoidale ed è in bassa pendenza, con le isoipse decrescenti in direzione sud ovest con misure di circa m 100 (base maggiore a nord, centro a quota m.m. 647,0), m 55 (base minore, centro a quota m.m. 640,2) x m 50 (altezza media), con dislivello massimo di m 6,8 e pendenza media sulla linea ortogonale alle isoipse del 13,6% in direzione sud ovest, il terreno nord è formato a trapezoide ed è in media pendenza, con isoipse decrescenti in direzione sud, con misure di circa m 110 (base maggiore a sud, centro a quota m.m. 627,1), m 50 (base minore, centro a quota m.m. 644,1) x m 80 (altezza media), con dislivello massimo di m 17,0 e pendenza media sulla linea ortogonale alle isoipse del 21,3% in direzione sud, il terreno in centro è conformato a striscia trapezoidale ed è in bassa pendenza, con le isoipse decrescenti in direzione sud con misure di circa m 160 (base maggiore a sud, centro a quota m.m. 599,0), m 130 (base minore a nord, centro a quota m.m. 602,2) x m 18 (altezza media), con dislivello massimo di m 3,2 e pendenza media (a tre terrazze) sulla linea ortogonale alle isoipse del 17,8% in direzione sud. Il terreno nella DOC Monti Lessini bianco (ed altre) a nord è diviso in due trapezoidi di circa ha 0.95.00 tra quota m.m. 627 e 620 in bassa pendenza del 10% circa e quello a ovest ha forma quadrangolare arrotondata di circa ha 0.90.00 tra quota m.m. 610 e 595 in bassa pendenza del 17% circa. I vigneti non allibrati nelle DOC sono disposti nella parte nord ovest del m.n. 31 del fg. 1, in pianoro alla quota m.m. 612 e a sud sui m.n. 19-27 del fg. 2 tra quota m.m. 590 e 573 in media pendenza del 23% circa.

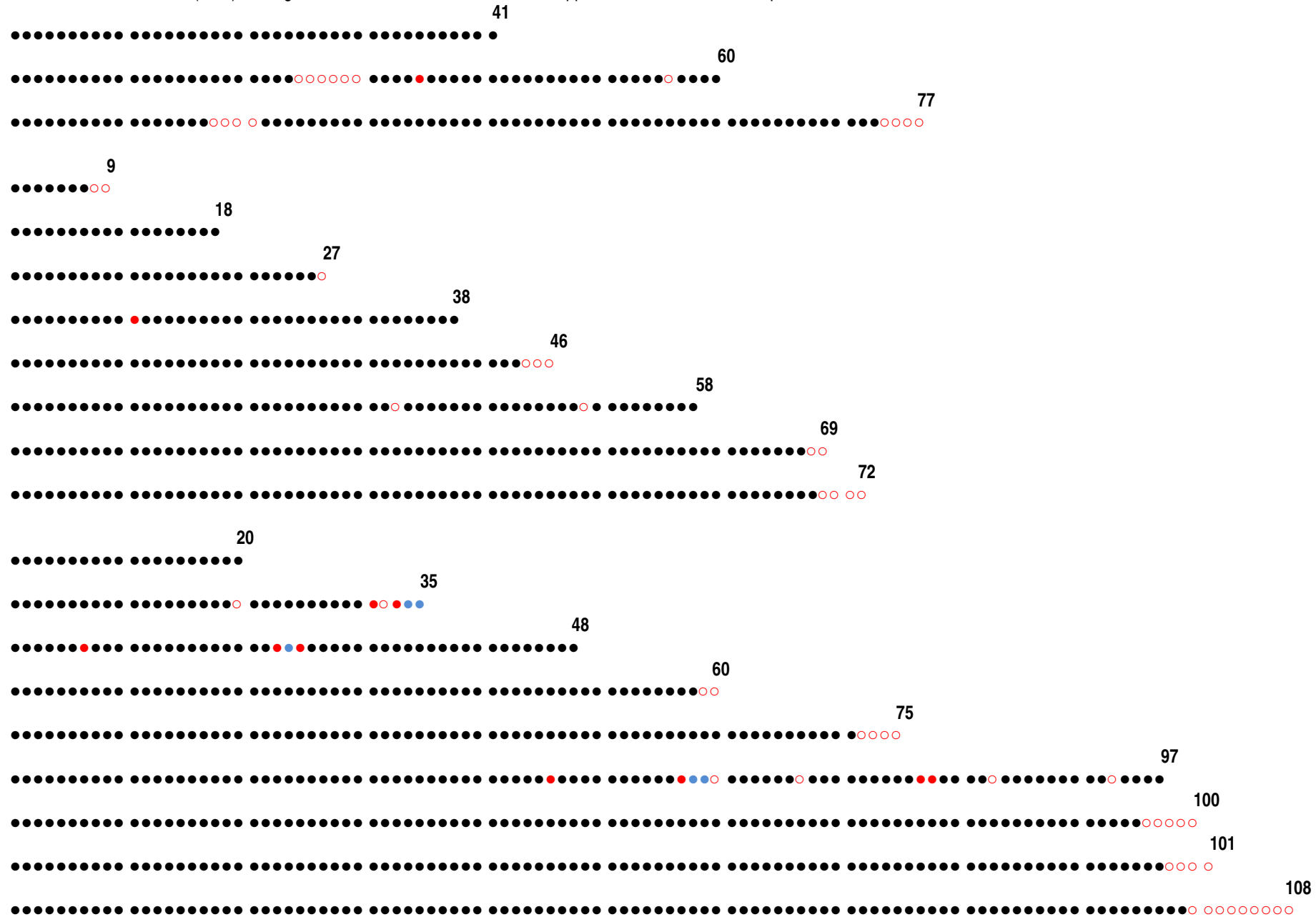
*segue schema di rilievo del vigneto DOC Valpolicella e IGP*

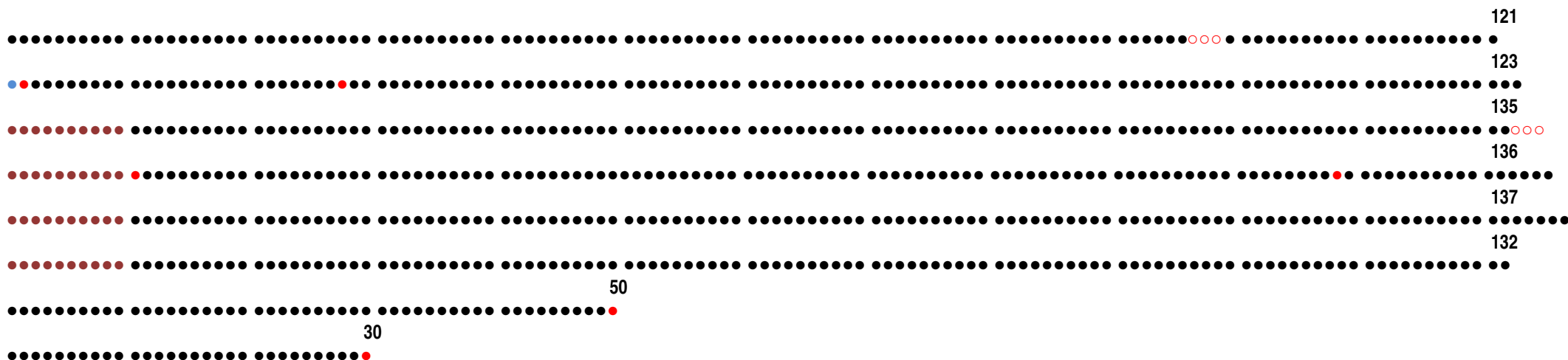


SETTORE NORD - bosco (cima)

fg. 1 m.n. 12-14-15-16-17-18-19

ceppi AVEPA n. 4.346 DOC Valpolicella





confine con vigneto di uve Chardonnay

● vite in sesto	1.936	45%	
○ vite mancante	64	1%	
● vite di recente impianto	6		
● vite secca	17	1%	
<b>tot</b>	<b>2.023</b>	<b>47%</b>	<b>4.346 tot. ceppi AVEPA in DOC Valpolicella</b>

schedario AVEPA (fg. 2, m.n. 8-9-18) **1.236 tot. ceppi AVEPA in DOC Valpolicella**  
**totale ceppi schedario AVEPA (2.336 + 4.346 + 1.236) = 7.918 ceppi AVEPA in DOC Valpolicella**

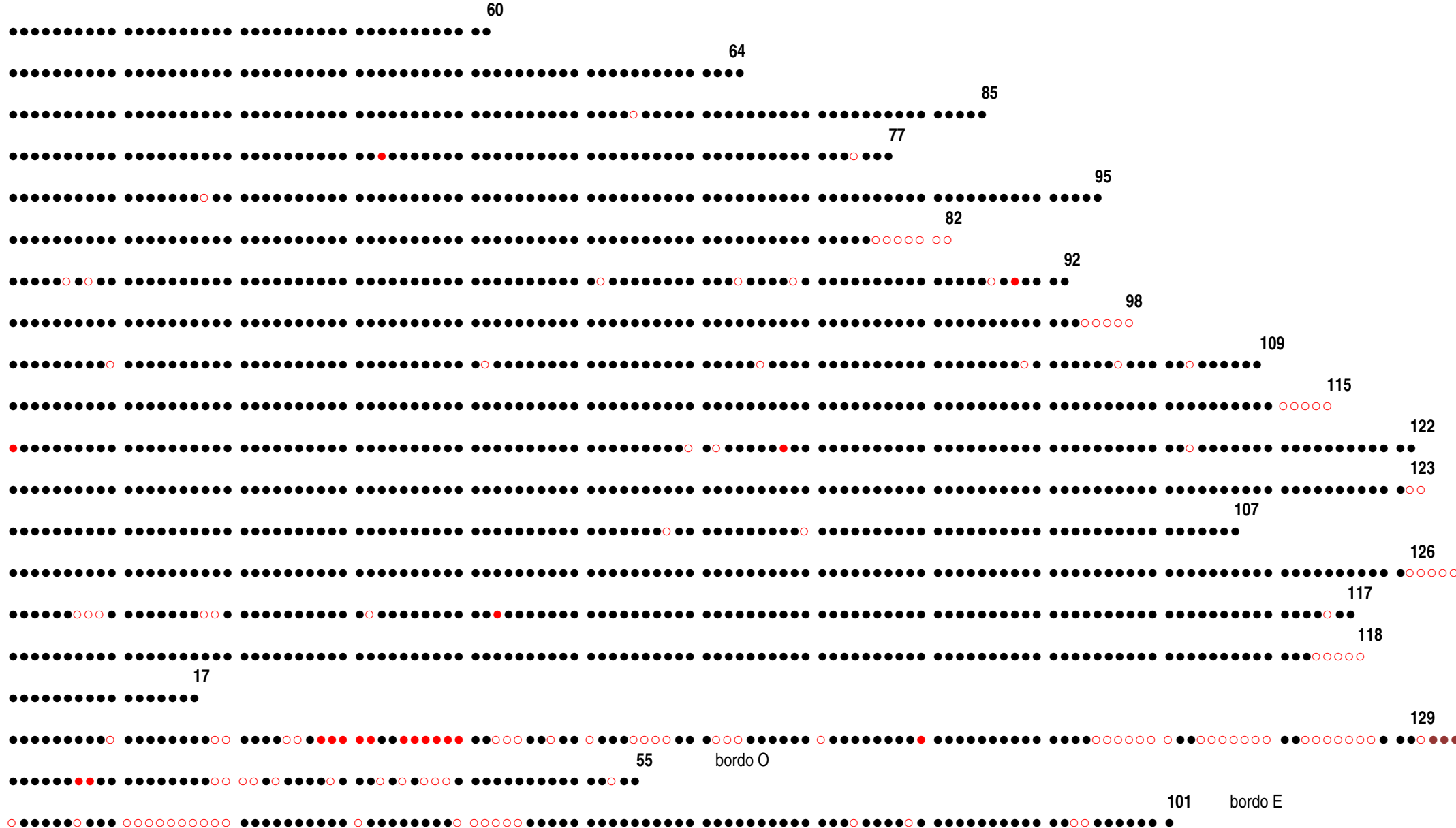


totale barbatelle rilevate fg. 1 m.n. 31 e fg. 2 m.n. 19-27 in fondi IGP con blocco attivo n. (763 + 2.169) = 2.932

COM. di CAZZANO d/T - fg. 1-2 totale sup. vitata AVEPA m<sup>2</sup> 44.377 di cui m<sup>2</sup> **17.241 in DOC Valpolicella**, m<sup>2</sup> 8.636 in blocco attivo (IGP) e m<sup>2</sup> 18.500 in DOC M. LESSINI  
 totale ceppi AVEPA n. 17.730 n. **7.918** n. 2.529 n. 7.283 (Chardonnay bianco)  
 totale ceppi rilevati n. **3.915 (49%)** n. 2.932 (116%)



SETTORE OVEST - bosco (cima) fg. 1 m.n. 2-3-4 ceppi AVEPA n. 2.336 DOC Valpolicella



● vite in sesto	1.743	75%
○ vite mancante	131	5%
● vite di recente impianto	0	0%
● vite secca	18	1%
<b>tot</b>	<b>1.892</b>	<b>81%</b>

**2.336 tot. ceppi AVEPA in DOC Valpolicella**



CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo del versante collinare della zona è il calcareo cretaceo col terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, con orientamento sud, ottimo per il soleggiamento dei vigneti, messi in sesto su filari paralleli alle isoipse allevati a spalliera GUYOT (DOC Valpolicella) e a pergola, suddivisi in 3 categorie facenti parte del vigneto oggetto del contratto dell'Az. Agricola [REDACTED] del 15.06.2018 e così allibrati in AVEPA:

- 1) *DOC Valpolicella* disposti in quattro fondi vitati (ovest sul fg. 1, m.n. 2-3-4 col vigneto in sesto 88x300 in un settore su 17 file +3 bordi con 1.892 fusti (di cui 131 mancanti e 18 secchi alla conta dell'08.06 u.s.) e nord sui m.n. 12-14/19 in sesto 80x300 in 4 settori su 3+8+9+8 file con 2.023 fusti (di cui 64 mancanti e 17 secchi alla conta), centrale sul fg. 2 m.n. 8-9 e sud m.n. 18p tutti in sesto 80x300 in 2 settori con 459+66 fusti, allibrati nello schedario viticolo AVEPA in Com. 023 024 Cazzano di Tramigna (Cod. nazionale C412) impianti dal 2009, s. innesti dal 2019;
- 2) *DOC Monti Lessini* disposti in due fondi vitati (centrale sul fg. 1, m.n. 21-23 col vigneto in sesto 88x300/380 in 2 settori ed est sul m.n. 31 in sesto 80x300 in un settore), allibrati nello schedario viticolo AVEPA in Com. 023 024 Cazzano di Tramigna (Cod. nazionale C412) impianti del 1998 e 2007;
- 2) vigneti *IGP* disposti in due fondi vitati (centrale/est sul fg. 1, m.n. 31 con 767 barbatelle di Corvina alla conta e sud ovest sul fg. 2, m.n. 19-27 con 2.169 barbatelle di Corvina alla conta, impianto del 2021;

### **7.6.2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOSCO**

La parte del LOTTO n. 7 tenuta a prevalente destinazione di *bosco ceduo* con inserti tenuti a *pascolo* e con *zone a uso non agricolo* – *tare* inferiori al 5,5%, è formata dai m.n. 1-8-9-10-11-13-20-22-24-32 del fg. 1 e m.n. 20-32 del fg. 2 di complessivi ha 3.74.60 catastali rilevati in mappa sui bordi del fondo situato sul versante sud delle *Tre Punte di Prealta* a nord di *Campiano*.

CARATTERISTICHE OROGRAFICHE – La parte nord ovest del bosco è conformata a triangolo con dimensioni di m 160b x 85h circa, in forte pendenza dalla cima ovest del 41,8% con isoipse decrescenti in direzione sud (centro base a



ovest - *cima* a quota m.m. 678, vertice est dell'altezza - *a valle* a quota m.m. 642,5) e la parte nord est del bosco è conformata a trapezoide con intercluse zone di *pascolo* con base minore nord est di circa m 220, base maggiore a sud ovest di m 330 e altezza media di circa m 95 sul versante sud ovest della cima est, con le isoipse decrescenti in direzione sud ovest (vertice altezza nord est - *cima est* a quota m.m. 687,5, vertice sud ovest altezza - *vigneto DOC* a quota m.m. 642,5) con pendenza del 47,4% sul versante sud della cima ovest.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE - Il fondo agricolo costituente il versante collinare della zona è il calcareo cretaceo con terreno definito arido anche per effetto del drenaggio, di scarsa qualità agronomica per le coltivazioni di pregio (vite, ulivo, ciliegio, ecc.) data l'eccessiva altitudine e pendenza e con impianto del bosco in sito non risalente oltre il primo dopoguerra.

## 7.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

### 7.7.1 - STIMA DEL VALORE MEDIO DEL FONDO

Il valore medio del fondo è stato ottenuto moltiplicando le superfici catastali dei lotti (m.n. 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-31-32 del fg. 1 di ha 7.02.08 e i m.n. 8-9-18-19-20-27-28-32 del fg. 2 di ha 1.16.29 per un totale di ha 8.18.37 catastali) per i valori agricoli medi dei terreni con le relative classificazioni colturali riscontrate di fatto e verificate coerenti con i registri AVEPA e lo storico catastale, dedotti dalla tabella dei valori 2020 valida per il 2021 pubblicata dalla Provincia di Verona relativa alla *regione agraria R.A.5 (colline progno Alpone)*.

Con l'utilizzo di tali dati e adottando i coefficienti di soprassuolo di **0,80** per la rendita dei *vigneti DOC Valpolicella e Monti Lessini* e di **0,70** per i vigneti *IGP* per tener conto dello stato d'impianto, dei sovrainnesti e mancanza d'irrigazione, **1,00** per la rendita del *bosco* perché anche in zona di pregio ambientale va considerato che il bosco è composto da piante di scarso pregio effettivo:

$$V_{7mf} = (((5.000+9.271)+(2.810+160)) \times 34,0 \times 0,80) + ((9.500+9.000) \times 12,5 \times 0,80) + ((1.052+7.584) \times 10,43 \times 0,7) + ((9.710+24.299) + (933+1.443+316+759)) \times 0,971 \times 1,0 = \text{€ } 753.380,30$$



Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 7 fg/m.n.	coltura effettiva	superficie catastale (m <sup>2</sup> ) Sc	valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> ) Vmu	coeff. soprasuolo Css	valore medio del fondo (€) Vmf=ScxVmu
1/1-2-3-4	vigneto DOC	5.000	34,000	0,80	136.000,00
	bosco ceduo	9.710	0,971	1,00	9.428,41
8/11 - 13	bosco ceduo	24.299	0,971	1,00	23.594,33
12-14/20	vigneto DOC	9.271	34,000	0,80	252.171,20
	bosco ceduo	933	0,971	1,00	905,94
21/24-32	vigneto DML	9.500	12,500	0,80	95.000,00
	bosco ceduo	1.443	0,971	1,00	1.401,15
31	vigneto DML	9.000	12,500	0,80	90.000,00
	vigneto IGP	1.052	10,430	0,70	7.680,65
2/8-9	vigneto DOC	2.810	34,000	0,80	76.432,00
	bosco ceduo	316	0,971	1,00	306,84
18/20-27-28	vigneto DOC	160	34,000	0,80	4.352,00
	vigneto IGP	7.584	10,430	0,70	55.370,78
32	area urb./tare	759	0,971	1,00	736,99
totale sup./V <sub>mu</sub> /V <sub>mf</sub>		81.837	9,206		<b>753.380,30</b>

### 7.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

I principali elementi di stima che nel LOTTO n. 7 di CAZZANO d/T si discostano dalla media, come riportato nelle descrizioni del capitolo 7.6, sono i seguenti:

*Posizione alla sommità del versante sud delle Tre Punte di Prealta a nord di Campiano (-2%), con accesso al fondo da sentiero vicinale (-2%), con qualità colturale e ambientale da valorizzare con integrazione dei vigneti e tutela del bosco (-4%) - (cft P = 0,92).*

*Qualità agronomica mediocre per altitudine ed esposizione normale per colture di pregio con fondo di media dimensione, con vigneti posti in sesto senza irrigazione (-2%) e con necessità di ulteriore integrazione e riordino delle coltivazioni (-4%) - (cft A = 0,94).*

*La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzosa e dal subentro con interventi colturali necessari (-10%) - (cft D = 0.90).*



Il coefficiente correttivo del fondo (cft **F**), espresso dalla formula ( $cft P \times cft A \times cft D$ ) risulta: **cft F<sub>7</sub> = (0,92 x 0,94 x 0,90) = 0,77832**

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 7	coefficiente di posizione	coefficiente di qualità agronomica	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo del fondo
	cft P	cft A	cft D	cft F=PxAxD
fondo agricolo	0,92	0,94	0,90	<b>0,77832</b>

### 7.7.3 - STIMA DEL VALORE DEL FONDO AGRICOLO

Applicando i dati estimativi nella formula ( $valore\ medio\ del\ fondo\ V_{mf} \times cft\ F$ ), si ricava il valore totale di stima del fondo agricolo costituente il lotto n. 7:

$$V_{T7} = (753.380,30 \text{ €} \times 0,77832) = \text{€ } \mathbf{586.370,95}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO n. 7	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
vigneto DOC	27,20	0,77832	21,170	17.241	<b>364.997,21</b>
vigneto DML	10,00	0,77832	7,783	18.500	<b>143.989,20</b>
vigneto IGP	7,301	0,77832	5,6825143	8.636	<b>49.074,19</b>
bosco	0,971	0,77832	0,755749	37.460	<b>28.310,35</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 6</b>					<b>586.370,95</b>

Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 7 risulta di € 586.370,95 arrotondato a € **586.400,00** (euro cinquecentottantaseimilaquattrocento/00).

### 7.7.4 - RIEPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 7

**Piena proprietà di un terreno agricolo costituito da fondi contigui o vicini sui fg. 1 e 2 del Com. di Cazzano di Tramigna per complessivi ettari 8.18.37 catastali, tenuti in parte a vigneto in zona DOC Valpolicella e in parte a bosco, situati sul versante sud delle *Tre Punte di Prealta*, a nord della frazione di Campiano sul confine di Cazzano di Tramigna (VR), così descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:**





**Comune di Cazzano di Tramigna (VR), C. T. - fg. 1**

m.n.	1	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.30.23	- r.d.	0,62	- r.a.	0,16
m.n.	2	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.58.16	- r.d.	1,20	- r.a.	0,30
m.n.	3	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.46.14	- r.d.	19,06	- r.a.	16,68
m.n.	4	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.12.57	- r.d.	0,26	- r.a.	0,06
m.n.	8	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 1.86.09	- r.d.	6,73	- r.a.	1,92
m.n.	9	INCOLT PROD	- cl. 1 - sup. ha 0.27.33	- r.d.	0,99	- r.a.	0,42
m.n.	10	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.13.54	- r.d.	5,59	- r.a.	4,89
m.n.	11	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.11.81	- r.d.	4,88	- r.a.	4,27
m.n.	12	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.10.20	- r.d.	4,21	- r.a.	3,69
m.n.	13	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.04.22	- r.d.	0,15	- r.a.	0,04
m.n.	14	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.05.61	- r.d.	0,20	- r.a.	0,06
m.n.	15	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.39.99	- r.d.	16,52	- r.a.	14,46
m.n.	16	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.04.22	- r.d.	0,15	- r.a.	0,04
m.n.	17	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.04.32	- r.d.	0,09	- r.a.	0,02
m.n.	18	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.27.59	- r.d.	11,40	- r.a.	9,97
m.n.	19	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.02.40	- r.d.	0,09	- r.a.	0,02
m.n.	20	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.07.71	- r.d.	0,16	- r.a.	0,04
m.n.	21	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.51.08	- r.d.	21,10	- r.a.	18,47
m.n.	22	INCOLT PROD	- cl. 3 - sup. ha 0.01.61	- r.d.	0,03	- r.a.	0,01
m.n.	23	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.50.46	- r.d.	20,85	- r.a.	18,24
m.n.	24	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.04.43	- r.d.	0,16	- r.a.	0,05
m.n.	31	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 1.00.52	- r.d.	41,53	- r.a.	36,34
m.n.	32	INCOLT STER	- cl. - sup. ha 0.01.85	- r.d.	0,00	- r.a.	0,00
		<b>totali fg. 1</b>	<b>sup. ha 7.02.08</b>	<b>- r.d.</b>	<b>155,97</b>	<b>- r.a.</b>	<b>130,15</b>

**Comune di Cazzano di Tramigna (VR), C. T. - fg. 2**

m.n.	8	SEMINATIVO	- cl. 4 - sup. ha 0.28.03	- r.d.	11,58	- r.a.	10,13
m.n.	9	INCOLT PROD	- cl. 2 - sup. ha 0.03.23	- r.d.	0,12	- r.a.	0,03



m.n. 18 -	INCOLT PROD	- cl. 3 -	sup. ha 0.01.71 -	r.d. 0,04 -	r.a. 0,01
m.n. 19 -	SEMINATIVO	- cl. 4 -	sup. ha 0.31.44 -	r.d. 12,99 -	r.a. 11,37
m.n. 20 -	INCOLT STER	- cl. -	sup. ha 0.02.24 -	r.d. 0,00 -	r.a. 0,00
m.n. 27 -	SEMINATIVO	- cl. 4 -	sup. ha 0.45.36 -	r.d. 18,74 -	r.a. 16,40
m.n. 28 -	INCOLT STER	- cl. -	sup. ha 0.03.98 -	r.d. 0,00 -	r.a. 0,00
m.n. 32 -	AREA RURALE	- cl. -	sup. ha 0.00.30 -	r.d. 0,00 -	r.a. 0,00
	<b>totali fg. 2</b>		<b>sup. ha 1.16.29 -</b>	<b>r.d. 43,47 -</b>	<b>r.a. 37,94</b>
	<b>totali complessivi</b>		<b>sup. ha 8.18.37 -</b>	<b>r.d. 199,44 -</b>	<b>r.a. 168,09</b>

**Valore di stima della piena proprietà:**

**€ 586.400,00**



## 8 - LOTTO N. 8

### 8.1 - DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quota dell'intera piena proprietà di un appartamento con accessori e pertinenze disposto nella parte nord del piano primo di un edificio condominiale elevato a tre piani f.t. e scantinato, composto da ingresso/soggiorno/cucina con terrazza, disimpegno, due stanze con balcone e un bagno, con autorimessa a piano interrato e pertinenze condominiali, sito a Caldiero in via Vicenza n. 1/C, così attualmente descritto all'Agenzia del Territorio di Verona:

**H - Comune di Caldiero, sez. Urbana - fg. 4, via Vicenza snc**

**m.n. 1167 sub 3** - cat. A/3 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 4 - m<sup>2</sup> 76 - rd. € 177,66 - piano 1

**m.n. 1167 sub 9** - cat. C/6 - cl. 3<sup>a</sup> - c. m<sup>2</sup> 19 - s. m<sup>2</sup> 23 - rd. € 36,31 - piano S1

H1 - Comune di Caldiero (VR), sez. Terreni - fg. 4

*m.n. 1167 - ENTE URBANO - eu/p - ha 0.08.85*

Confini lotto m.n. 1167: a nord m.n. 1168 (lotto edificato di terzi), a est m.n. 1237-1251 (lotti edificati di terzi), a sud m.n. 363 (lotto edificato di terzi) e a ovest passaggio promiscuo derivato dalla via Vicenza, salvo miglior dettaglio.

### 8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

I dati catastali identificativi riportati dalla sentenza, riguardanti la piena proprietà del LOTTO n. 8 per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] sono esatti e sufficienti e le planimetrie catastali, redatte nel 1999 con elaborato planimetrico aggiornato al 2002, risultano conformi a quanto rilevato in sito.

#### 8.2.1 - PROVENIENZA DEI BENI

Al ventennio, la proprietà dei beni staggiti era di [REDACTED] in forza d'atto di compravendita del 23/04/1999 n. 81495 rep. Notaio MASTELLI con acquisto da Immobiliare SAN ZENO S.r.l.

Con atto di compravendita del 24/07/2003 n. 92709 rep. Notaio MASTELLI,

[REDACTED] acquistava [REDACTED]

[REDACTED] a la piena proprietà dei beni in Com. di Caldiero, CEU fg. 4, m.n. 1167 sub 3 e 9.



### 8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) del Comune di Caldiero è stato approvato con D.G.R.V. n. 4152 del 18/12/2007, il Piano degli Interventi (P.I.) è stato approvato con D.C.C. n. 12 del 13/05/2010 e la variante n. 9 del P.I. vigente è stata approvata con D.C.C. n. 53 del 17/12/2018 (rif. Allegato n. 3).

Il condominio *La Primula* che comprende l'unità oggetto di stima e la relativa pertinenza risultano classificati nel vigente P.I. come *zona B/7 – residenziale di completamento*, dove sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi riportati all'art. 42 delle NTO, estesi alla ristrutturazione e all'ampliamento nei limiti di quanto riportato nel repertorio normativo. Nel repertorio del comparto *B/7* che include in condominio *La Primula* sul m.n. 1167, sono riportati i seguenti indici:

<b>If</b> (indice fondiario)	= <b>1,8</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>C</b> (rapporto di copertura)	= <b>40%</b>
<b>H</b> (altezza massima)	= <b>7,00</b> m n. piani max <b>2</b> (fino a <b>3</b> in allineamento)
<b>Ds</b> (distanza da strade)	= minimo <b>5,00</b> m
<b>Dc</b> (distanza da confini)	= minimo <b>5,00</b> m
<b>Df</b> (distanza da fabbricati)	= minimo <b>10,00</b> m

Nella ZTO B è consentita la destinazione d'uso residenziale e quelle con essa compatibili (direzionali, commerciali, artigianato di servizio) ed è previsto l'intervento edilizio diretto. *Il Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) non è stato richiesto, trattandosi di area urbana edificata.*

### 8.4 - CONFORMITÀ EDILIZIA

In atti sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'edificio al fg. 275 - m.n. 1167 di via Vicenza n. 1/C:

- Concessione edilizia n. C96/2918 del 25.07.1997 rilasciata al richiedente [REDACTED] [REDACTED] riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 363 del fg. 4 in via Vicenza con progetto del Geom. A. MOSCONI;



- D.I.A. prot. n. 11493 del 02.12.1998 in variante della C.E. n. C96/2918 del 25.07.1997 per finiture esterne presentata dalla Società Immobiliare S. ZENO, riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 1167 del fg. 20 (*sic*) in via SS 11 (via Vicenza in sito);
- D.I.A. prot. n. 2520 del 16.03.1999 in variante della C.E. n. C96/2918 del 25.07.1997 per variazioni distributive interne presentata dalla Società Immobiliare S. ZENO, riguardante la costruzione di un edificio di sei appartamenti sul m.n. 1167 del fg. 20 (*sic*) in via SS 11 (via Vicenza in sito);
- Certificato di abitabilità prot. 3689 del 21/04/1999 riguardante l'edificio di sei appartamenti realizzato sul m.n. 1167 del fg. 4 del Com. di Caldiero in via Vicenza rilasciato alla richiedente Società Immobiliare S. ZENO S.r.l., visti il collaudo statico del 12/04/1999 dimesso dall'Arch. G. Giuliari, le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idro/sanitario, riscaldamento e adduzione gas e le prescritte dichiarazioni di conformità.

La planimetria rilevata dell'appartamento a piano primo (parte nord dell'edificio, con autorimessa a piano scantinato) è in sostanza conforme a quella catastale redatta nel 1999 in occasione della richiesta di abitabilità, ed è compatibile con l'assetto planivolumetrico dell'edificio, salvo l'evidenza che il condominio *La Primula* è attualmente costituito da otto appartamenti.

*Considerata la sostanziale corrispondenza planivolumetrica dello stato di fatto dell'appartamento oggetto di stima, non risultano evidenze d'irregolarità edilizia.*

## **8.5 - STATO DI POSSESSO DEL LOTTO N. 8**

La proprietaria del LOTTO n. 8 oggetto di stima [REDACTED]

L'appartamento oggetto di stima risulta inutilizzato e nella disponibilità della procedura, si presenta in condizioni normali, con pareti interne da ritinteggiare e con infissi e impianti da registrare e verificare.



L'appartamento con autorimessa distinto al CEU del Com. di Caldiero al fg. 4 - m.n. 1167 sub 3 e 1167 sub 9 è ubicato nella parte nord a piano primo del condominio *La Primula* in via Vicenza n. 1/C ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno con terrazza, disimpegno, bagno, stanza da letto con balcone e letto 2 ed è accessibile dal vano scala condominiale con ascensore del piano primo, collegato all'androne d'ingresso del civ. 1/C della derivazione a nord di via Vicenza, con autorimessa esclusiva al piano scantinato.

### 8.5.1 - SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

L'appartamento con pertinenze e accessori m.n. 1167 sub 3 e m.n. 1167 sub 9 fa parte del *condominio La Primula*, costituito da un edificio elevato a 3 piani f.t. - piano terra con 2 abitazioni, piano 1°, 2° con 3 abitazioni per piano per un totale di 8 unità principali - oltre al piano scantinato con 2 locali accessori e 8 autorimesse e la gestione condominiale è evidenziata nel preventivo per l'esercizio dall'01.10.2020 al 30.09.2021 dell'importo totale di € 5.945,00 al netto del debito pregresso, che riporta per l'unità immobiliare oggetto di stima [REDACTED] spese preventive annuali di € **783,90** oltre al saldo dell'anno precedente di € 580,64 per un totale complessivo di € **1.364,54**. L'amministratore riporta anche un debito pregresso risalente al 2013 di € 6.811,18.

La quota millesimale associata nei bilanci alla *proprietà generale, conduzione e fondo di riserva* dell'unità staggita (*Bernardelli Elena*) è di **129,54** millesimi, per *l'ascensore e scale* è di 136,43 millesimi.

### 8.6 - DESCRIZIONE ANALITICA

Le condizioni strutturali dell'edificio condominiale comprendente l'appartamento staggito appaiono normali, considerato che l'immobile è stato costruito nel 1998/99, prima dell'introduzione dell'obbligo d'adozione dei criteri antisismici.

#### 8.6.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO H

CARATTERISTICHE EDILIZIE STRUTTURALI - L'edificio condominiale di 8 unità elevato a 3 piani fuori terra con vano scala e ascensore e 8 autorimesse a piano



interrato, è stato realizzato con pilastri centrali, travi, balconi, gronde e scale in c.c.a., muri perimetrali portanti in c.c.a. al piano interrato e in laterizio ai piani in elevazione, solaio tipo *predalles* a piano terra e solai in laterocemento con altezza di cm 20+4 e interasse di cm 55, con fondazioni a cordolo sottomuro continuo o a plinto isolato per i pilastri e con copertura di coppi in falda su muricci e tavelloni, con pianta a quadrangolo irregolare con terrazze a ovest verso via Vicenza.

Il collaudo statico è stato dimesso dall'Arch. G. Giuliani in data 12.04.1999.

Le dimensioni progettuali dell'edificio sono inscrivibili in un rettangolo di m 15,50 x 12,00 con altezza di m 9,00 da quota cortile a intradosso del solaio del piano 2°.

**CARATTERISTICHE DELLE COMPONENTI EDILIZIE** - L'appartamento oggetto di stima occupa la parte nord del piano 1° del condominio *La Primula* ed è composto da ingresso/cucina/soggiorno con terrazza, disimpegno, bagno, stanza da letto con balcone e letto 2; l'autorimessa è disposta sull'angolo nord est dell'edificio in elevazione nel piano scantinato, sotto l'appartamento oggetto di stima.

*Tabella schematica delle superfici utili dei locali:*

LOTTO N. 8	locale	lunghezza netta md (m) $LU_n$	larghezza netta md (m) $LA_n$	altezza netta (m)	sup. finestre apx (mq <sup>2</sup> )	rapporto illuminante	superficie utile (m <sup>2</sup> ) $Su_n=LU_n \times LA_n$
piano 1	ingresso cucina soggiorno	3,85	3,60	2,70	4,00	0,17	13,86
		3,77	2,60				9,80
	terrazza	3,33	5,01	-	-	-	16,68
		1,12	3,09				3,46
		3,72	1,12				4,17
	disimpegno	1,81	2,38	2,70	-	-	4,31
	bagno	1,81	2,70		1,05	0,21	4,89
	letto 1	3,73	4,00	-	3,00	0,20	14,92
	balcone	4,95	1,14	-	-	-	5,64
	letto 2	2,10	3,51	2,70	2,00	0,22	7,37
1,63		1,09	1,78				
piano S	autorimessa	2,74	7,25	3,16	-	-	19,87
<b>TOTALE ABITAZIONE in via Vicenza, 1/C (m.n. 1167 sub 3-9)</b>							<b>106,74</b>



Tutti i pavimenti interni dell'appartamento e i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in ceramica con il battiscopa in legno, l'ingresso a piano terra e il vano scala sono pavimentati in granito e i pavimenti dei balconi sono in gres ceramico da esterni, il pavimento dell'autorimessa è in cemento liscio.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC e le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza interna tra pavimento e soffitto è di m 2,70 nell'appartamento e m 3,16 nell'autorimessa.

CARATTERISTICHE IMPIANTI - L'impianto elettrico è stato realizzato dalla Ditta ELETTRORCR S.n.c. di Colognola a/C con dichiarazione di conformità dimessa il 16.02.1999 e l'impianto termico con caldaia murale interna a camera stagna col tiraggio forzato alimentata a gas metano tipo FERROLI mod. *Fluss 20* da 25,8 kW installata sulla parete della cucina e riscaldamento con radiatori murali in ghisa e l'impianto idro-sanitario (cucina e bagno con lavatrice) e adduzione gas sono stati realizzati dalla Ditta TALAMINI Impianti S.n.c. di Soave con dichiarazione di conformità del 09.04.1999 e appaiono in normale stato di funzionamento. Il contenimento dei consumi energetici è stato realizzato con tipi e metodi correnti nel 1999 (legge 10/1991) e le coibentazioni sono di qualità media, con prestazione energetica globale attuale stimabile in classe medio bassa, migliorabile e attestabile ex art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e s.m.i. in caso d'intervento di miglioria della resa degli impianti e delle coibentazioni e in particolare mediante l'utilizzo di energie rinnovabili ed efficace eliminazione dei ponti termici.

### **8.6.2 - DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA H1**

L'area di sedime e pertinenza del condominio *La Primula* con l'appartamento oggetto di stima (il m.n. 1167 CT del fg. 4 di Caldiero di m<sup>2</sup> 885 catastali) comprende a ovest la metà della strada vicinale in derivazione da via Vicenza a sud e la zona di parcheggio esterno pavimentata con autobloccante, è recintata per l'utilizzo accessorio delle unità a piano terra e condominiale - accesso al vano scala e rampa per accesso all'autorimessa a piano scantinato con cancelli.





## 8.7 - VALUTAZIONE DEI BENI

### 8.7.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Agli accessori con caratteri particolari, esterni o distinti dell'appartamento (nel caso specifico, il balcone e la terrazza) è stato applicato il coefficiente di millesimazione di 0,25 e all'autorimessa il coefficiente di 0,75 – l'area di sedime le pertinenze condominiali sono incluse nella stima.

Con l'applicazione di tali coefficienti, si ricava la seguente superficie virtuale:

$$S_{v8} = (((4,39 \times 3,89) + (4,09 \times 2,66) + ((3,33 \times 5,01) + (1,12 \times 3,09) + (3,72 \times 1,12)) \times 0,25) + (2,07 \times 2,49) + (1,99 \times 3,05) + (4,08 \times 4,34) + (4,95 \times 1,14 \times 0,25) + ((2,45 \times 3,85) + (1,63 \times 1,2))) \times 0,75 + (2,93 \times 7,63 \times 0,75) \text{ p.S} = \text{m}^2 \mathbf{92,53}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO N. 8	locale	lunghezza lorda (m) Lu	larghezza lorda (m) La	altezza netta (m)	superficie reale (m <sup>2</sup> ) Sr=Lu×La	cft M	superficie virtuale (m <sup>2</sup> ) Sv=Sr×cft M
piano 1	ingresso soggiorno cucina	4,39	3,89	2,70	17,08	1,00	<b>17,08</b>
		4,09	2,66		10,88	1,00	<b>10,88</b>
	terrazza	3,33	5,01	-	16,68	0,25	<b>4,17</b>
		1,12	3,09		3,46	0,25	<b>0,87</b>
		3,72	1,12		4,17	0,25	<b>1,04</b>
	disimpegno	2,07	2,49	2,70	5,15	1,00	<b>5,15</b>
	bagno	1,99	3,05		6,07	1,00	<b>6,07</b>
	letto 1	4,08	4,34	-	17,71	1,00	<b>17,71</b>
	balcone	4,95	1,14		5,64	0,25	<b>1,41</b>
	letto 2	2,45	3,85	2,70	9,43	1,00	<b>9,43</b>
1,63		1,20	1,96		1,00	<b>1,96</b>	
piano S	autorimessa	2,93	7,63	3,16	22,36	0,75	<b>16,77</b>
ABITAZIONE in via Vicenza, 1/C (m.n. 1167 sub 3-9)					120,59		<b>92,53</b>

### 8.7.2 - VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI

Il valore medio rilevato per edifici a destinazione residenziale con caratteristiche di abitazioni civili, in condizioni normali e situati nel capoluogo di Caldiero - dati OMI 2° semestre 2020 - risulta pari a 1.125,00 €/m<sup>2</sup>.

COEFFICIENTI ESTIMATIVI DEL LOTTO N. 8 – Appartamento:



I principali elementi di valutazione che negli immobili di via Vicenza n. 1/C si discostano dalla media, come risulta dalle descrizioni riportate al precedente capitolo 1.6, sono i seguenti:

*Appartamento a piano primo in condominio moderno elevato a 3 piani f.t. e seminterrato con ascensore (+4%) e con autorimessa esclusiva (+3%), sito nel contesto semicentrale di Caldiero, con strada promiscua derivata dalla dorsale di scorrimento (-1%) - (cft P = 1.06)*

*Qualità strutturale dell'edificio normale per l'epoca di costruzione (1999), qualità funzionale normale per piccolo appartamento con ampio terrazzo, con necessità di ritinteggiatura interna e verifica di infissi e impianti (-4%) - (cft S = 0.96)*

*La disponibilità è limitata esclusivamente dalle ordinarie procedure della vendita forzata e subentro nella condominialità (-6%) - (cft D = 0.94)*

Il coefficiente correttivo specifico arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D) risulta: **cft C = (1,06 x 0,96 x 0,94) = 0,956544**

Tabella dimostrativa:

LOTTO	coefficiente di posizione	coefficiente di stato	coefficiente di disponibilità	coeff. correttivo specifico
	cft P	cft S	cft D	cft C=PxSxD
N. 8	1,06	0,96	0,94	<b>0,956544</b>

### 8.7.3 - VALORE DI STIMA DEL LOTTO N. 2

Applicando i dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. virtuale m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale di stima dell'appartamento costituente lotto n. 8:

$$V_{T8} = (1.125,00 \text{ €/m}^2 \times 0,956544 \times 92,53 \text{ m}^2) = \text{€ } \mathbf{99.572,64}$$

Tabella dimostrativa:

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 8	1.125,00	0,956544	1.076,11	92,53	<b>99.572,64</b>



Il valore di stima a corpo della quota pignorata dell'intera piena proprietà del lotto n. 8 risulta:  $V_{T8} = € 99.572,64$  arrotondato a € **99.600,00** (euro novantanovemilaseicento/00).

#### **8.7.4 - RIESPILOGO SINTETICO DEL LOTTO N. 8**

**Piena proprietà di un appartamento con accessori e pertinenze disposto nella parte nord del piano primo di un edificio condominiale elevato a tre piani f.t. e scantinato, composto da ingresso/soggiorno/cucina con terrazza, disimpegno, due stanze con balcone e un bagno, con autorimessa a piano interrato e pertinenze condominiali, sito a Caldiero in via Vicenza n. 1/C, così distinto all'Agencia del Territorio di Verona:**

Comune di Caldiero (VR), C.T. - fg. 4

m.n. 1167 – qualità ENTE URBANO – sup. totale m<sup>2</sup> 885 – partita 1

**Comune di Caldiero (VR), C.E.U. - fg. 4, via Vicenza snc**

**m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 4 - sup. m<sup>2</sup> 76 - rd. € 177,66 - piano 1**

**m.n. 1167 sub 9 - cat. C/6 - cl. 3<sup>a</sup> - con. m<sup>2</sup> 19 - sup. m<sup>2</sup> 23 - rd. € 36,31 - p. S1**

**Valore di stima della piena proprietà: € 99.600,00**



## 9 - RIEPILOGO GENERALE

La stima riguarda i seguenti immobili staggiti per l'intera piena proprietà:

LOTTO n. 1 - ufficio a piano primo di un edificio condominiale d'epoca a 4 piani f.t. e scantinato con 8 unità, composto da 4 stanze con accessori, sito a Verona, quartiere di borgo Venezia, via A. Pisano n. 22 e così catastalmente distinto:

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 214 - via Antonio Pisano n. 22

m.n. 96 sub 6 - z.c. 3 - cat. A/10 - cl. 2<sup>a</sup> - vani 5 - m<sup>2</sup> 103 - rd. € 2.569,37 - p. S-1

La stima delle unità immobiliari urbane, effettuata con l'applicazione dei dati estimativi ed espressa dalla formula ((*stima unitaria media €/m<sup>2</sup> x coefficiente correttivo specifico x sup. virtuale m<sup>2</sup>*) = *valore TOTALE €*), è la seguente:

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 1	1.600,00	0,76798	1.228,77	90,64	<b>111.375,53</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 1 è di € 111.375,53 arrotondato a € **111.400,00** (euro centoundicimilaquattrocento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 1 (RR.II. e Catasto) è XXXXXXXXXX

LOTTO n. 2 – abitazione in porzione di edificio in linea a 3 piani f.t. composta da una stanza con cottura e w.c. in ciascuno dei tre piani, sita a Verona, quartiere San Michele Extra, via Unità d'Italia n. 14 e così catastalmente distinta:

Comune di Verona, sez. Urbana - fg. 275 - via Unità d'Italia

m.n. 533 sub 2 - z.c. 3 - cat. A/3 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 5,5 - m<sup>2</sup> 124 - rd. € 369,27 - p. T-1-2

La stima dell'abitazione effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 2	1.040,00	0,476	495,04	116,77	<b>57.805,82</b>



Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 2 è di € 57.805,82 arrotondato a € **57.800,00** (euro cinquantasettemilaottocento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 2 è: [REDACTED]

LOTTO n. 3 - villa ristrutturata in stile '700 su tre piani f.t. con 9 stanze e accessori, con distinta casa colonica e magazzino rustico, contornata da parco e oliveto recintato con superficie catastale di m<sup>2</sup> 27.529 totali, sito in via Zanella 19 a Colognola ai Colli, così catastalmente distinta:

Comune di Colognola ai Colli, sez. Urbana - fg. 5, via Zanella n. 19  
 m.n. 407 sub 4 - cat. A/8 - cl. 2 - vani 18 - sup m<sup>2</sup> 620 - rd. € 2.277,57 - p. T-1-2  
 m.n. 739 - cat. C/2 - cl. 3 - con. m<sup>2</sup> 85 - sup m<sup>2</sup> 138 - rd. € 149,26 - piano T  
 m.n. 741 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 6,5 - sup m<sup>2</sup> 180 - rd. € 335,70 - piani S-T-1  
 Comune di Colognola ai Colli, sez. Terreni - fg. 5

m.n. 172AA - 172AB - 173AA - 173AB - 175 - 177 - 179 - 361 - 407 - 739 - 740AA - 740AB - 741 - 177 - 742AA - 742AB di ha 2.75.29 catastali totali

La stima della villa col parco e pertinenze secondo i dati estimativi è la seguente:

LOTTO N. 3	stima unitaria media €/m <sup>2</sup> - €/ha	cft C correttivo specifico	stima unitaria specificata €/m <sup>2</sup> - €/ha	superficie virtuale m <sup>2</sup> - ha	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	V <sub>T</sub> =CxD
villa	1.300,00	0,73788	959,24	678,73	<b>651.067,68</b>
casa col.	940,00	0,67166	631,36	198,93	<b>125.596,52</b>
magazzino	487,50	0,6149	299,76	93,77	<b>28.108,85</b>
oliveto	76.210,00	0,8514	64.885,19	2,3675	<b>153.615,70</b>
<b>TOTALE LOTTO N. 3</b>					<b>958.388,75</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 3 è di € 958.388,75 arrotondato a € **958.400,00** (euro novecentocinquantottomilaquattrocento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 3 è: [REDACTED]



LOTTO n. 4 - terreno agricolo a Tregnago distinto in due fondi, uno sul fg. 35 di ha 0.26.47 e l'altro sul fg. 39 di ha 6.79.47 catastali tenuti in prevalenza a oliveto e in parte a bosco per complessivi ha **07.05.94** catastali, situati sul versante nord del monte Garzon a est di Tregnago (VR), così catastalmente distinto:

Comune di Tregnago, sez. Terreni

fg. 35, m.n. 399 - 420 - 424 di ha 0.26.47 totali

fg. 39, m.n. 4 - 6 - 7 - 41 - 97 - 99 - 136 - 137 di ha 6.79.47 totali

*La stima del terreno agricolo effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:*

LOTTO n. 4	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
oliveto	6,29625	0,81081	5,1050625	59.621	<b>304.368,93</b>
bosco	0,971	0,81081	0,787297	10.973	<b>8.639,00</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 4</b>					<b>313.007,93</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 4 è di € 313.007,93 arrotondato a € **313.000,00** (euro trecentotredicimila/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 4 (RR.II. e Catasto) è: [REDACTED]

LOTTO n. 5 - terreno agricolo sul fg. 42 di Tregnago di complessivi ettari 6.53.02 catastali tenuti in parte a oliveto e in prevalenza a bosco, con piccolo rustico collabente, situati sul versante ovest del monte Garzon a Tregnago (VR), così catastalmente distinto:

Comune di Tregnago, sez. Terreni - fg. 42

m.n. 2 - 3 - 4 - 5 - 24 - 25 - 26/1 - 26/2 - 27 - 30 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 49 - 50 - 77 - 97 - 118 - 119 - 148 - 149 - 150 di complessivi ha **6.53.02** catastali

*La stima del terreno agricolo effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:*



LOTTO n. 5	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
oliveto	5,45675	0,78498	4,2834396	17.204	<b>73.692,30</b>
bosco	0,8739	0,78498	0,685994	48.098	<b>32.994,94</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 5</b>					<b>106.687,24</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 5 è di € 106.687,24 arrotondato a € **106.700,00** (euro centoseimilasettecento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 5 (RR.II. e Catasto) è: [REDACTED]

LOTTO n. 6 - terreno agricolo costituito da fondi contigui sul fg. 1 di Illasi per complessivi ettari 8.66.75 catastali, tenuti in parte a vigneto DOC Valpolicella, vigneto IGP e oliveto con fabbricati rurali e in parte a bosco, situati sul versante est del monte Garzon a Illasi (VR), così catastalmente distinto:

Comune di ILLASI, sez. Terreni - fg. 1

m.n. 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 143 - 153 - 159 - 160 - 161 - 163 - 164 - 165 - 176 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 197 - 198 di complessivi ha **8.66.75** catastali

La stima del terreno agricolo effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:

LOTTO n. 6	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specifica €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
vigneto DOC	28,90	0,846	24,449	4.600	<b>112.467,24</b>
vigneto IGP	7,8225	0,846	6,618	1.881	<b>12.448,15</b>
oliveto	6,716	0,846	5,6817360	39.309	<b>223.343,36</b>
bosco	0,971	0,846	0,821466	40.885	<b>33.585,64</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 6</b>					<b>381.844,39</b>



Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 6 è di € 381.844,39 arrotondato a € **381.800,00** (euro trecentottantunomilaottocento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 6 (RR.II. e Catasto) è: [REDACTED]

LOTTO n. 7 - terreno agricolo costituito da fondi contigui o vicini sui fg. 1 e 2 di Cazzano di Tramigna per complessivi ettari **8.18.37** catastali, tenuti in parte a vigneto in zona DOC Valpolicella e in parte a bosco, situati sul versante sud delle Tre Punte di Prealta a Cazzano di Tramigna (VR), così catastalmente distinto:

Comune di Cazzano di Tramigna, sez. Terreni

fg. 1, m.n. 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-31-32 di ha 7.02.08 totali

fg. 2, m.n. 8-9-18-19-20-27-28-32 di ha 1.16.29 totali

La stima del terreno agricolo effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:

LOTTO n. 7	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft F correttivo specifico	stima unitaria specificata €/m <sup>2</sup>	superficie catastale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
vigneto DOC	27,20	0,77832	21,170	17.241	<b>364.997,21</b>
vigneto DML	10,00	0,77832	7,783	18.500	<b>143.989,20</b>
vigneto IGP	7,301	0,77832	5,6825143	8.636	<b>49.074,19</b>
bosco	0,971	0,77832	0,755749	37.460	<b>28.310,35</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 6</b>					<b>586.370,95</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 7 è di € 586.370,95 arrotondato a € **586.400,00** (euro cinquecentottantaseimilaquattrocento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 7 (RR.II. e Catasto) è: [REDACTED]





LOTTO n. 8 - appartamento a piano primo di un edificio condominiale a 3 piani f.t. e scantinato, composto da tre vani con servizi e con autorimessa a piano scantinato, sito a Caldiero (VR) in via Vicenza n. 1/C e così catastalmente distinto:

Comune di Caldiero, sez. Urbana - fg. 4 - via Vicenza snc

m.n. 1167 sub 3 - cat. A/3 - cl. 3<sup>a</sup> - vani 4 - m<sup>2</sup> 76 - rd. € 177,66 - piano 1

m.n. 1167 sub 9 - cat. C/6 - cl. 3<sup>a</sup> - c. m<sup>2</sup> 19 - s. m<sup>2</sup> 23 - rd. € 36,31 - piano S1

*La stima dell'appartamento effettuata applicando i dati estimativi è la seguente:*

LOTTO	stima unitaria media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unitaria specificata €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €
	A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 8	1.125,00	0,956544	1.076,11	92,53	<b>99.572,64</b>

Il valore di stima dell'intera piena proprietà del LOTTO n. 8 è di € 163.274,01 arrotondato a € **99.600,00** (euro novantanovemilaseicento/00)

La Ditta intestataria del LOTTO n. 8 (RR.II. e Catasto) è: [REDACTED]

[REDACTED]



**Tabella riassuntiva generale:**

LOTTO	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	valore totale €	valore quota € (arr.)
	A	B	C=AxB	D	E=CxD	G=ExF
N. 1 F	1.600,00	0,76798	<b>1.228,77</b>	90,64	111.375,53	<b>111.400,00</b>
N. 2 F	1.040,00	0,476	<b>495,04</b>	116,77	57.805,82	<b>57.800,00</b>
N. 3 FT villa casa col. deposito oliveto	1.300,00	0,73788	<b>959,24</b>	678,73	651.067,68	<b>651.100,00</b>
	940,00	0,67166	<b>631,36</b>	198,93	125.596,52	<b>125.600,00</b>
	487,50	0,6149	<b>299,76</b>	93,77	28.108,85	<b>28.100,00</b>
	7,621	0,8514	<b>6,489</b>	23.675	153.615,70	<b>153.600,00</b>
N. 4 T oliveto/B	6,29625	0,81081	<b>5,105</b>	59.621	304.368,93	<b>304.400,00</b>
	0,971	0,81081	<b>0,787</b>	10.973	8.639,00	<b>8.600,00</b>
N. 5 T bosco/O	5,45675	0,78498	<b>4,283</b>	17.204	73.692,30	<b>73.700,00</b>
	0,8739	0,78498	<b>0,686</b>	48.098	32.994,94	<b>33.000,00</b>
N. 6 T oliveto vigneto DOC/IGP bosco	28,90	0,846	<b>24,449</b>	4.600	112.467,24	<b>112.500,00</b>
	7,8225	0,846	<b>6,618</b>	1.881	12.448,15	<b>12.400,00</b>
	6,716	0,846	<b>5,682</b>	39.309	223.343,36	<b>223.300,00</b>
	0,971	0,846	<b>0,821</b>	40.885	33.585,64	<b>33.600,00</b>
N. 7 T vigneti DOC/IGP bosco	27,20	0,77832	<b>21,170</b>	17.241	364.997,21	<b>365.000,00</b>
	10,00	0,77832	<b>7,783</b>	18.500	143.989,20	<b>144.000,00</b>
	7,301	0,77832	<b>5,683</b>	8.636	49.074,19	<b>49.100,00</b>
	0,971	0,77832	<b>0,756</b>	37.460	28.310,35	<b>28.300,00</b>
N. 8 F	1.125,00	0,957	<b>1.076,11</b>	92,53	99.572,64	<b>99.600,00</b>
valori totali					2.615.053,25	<b>2.615.100,00</b>

*Note: Il compendio oggetto di perizia è composto da otto lotti, quattro dei quali riguardanti fabbricati a Verona (2), Colognola ai Colli e Caldiero e quattro costituiti da terreni agricoli a Tregnago (2), Illasi e Cazzano di Tramigna.*

*Il LOTTO n. 1 è un ufficio di 4 stanze con accessori a piano 1° di un edificio d'epoca (sopraelevato nel 1935) sito a Verona in borgo Venezia, via A. Pisano 22 angolo piazza I. Nogarola, con agibilità d'anteguerra e catasto conforme; la modifica d'uso da abitazione a ufficio è stata effettuata nel 1989 senza opere edili.*



*Il LOTTO n. 2 è un abitazione su tre piani di una porzione d'edificio in linea sito a S. Michele Extra di Verona in via Unità d'Italia 14, con agibilità del 1997 e catasto conforme all'autorizzato, ma da ripristinare a norma igienico-sanitaria.*

*Il LOTTO n. 3 è una villa su tre piani con dipendenze, parco e oliveto in sesto recintati sita a Colognola ai Colli in via Zanella 19, con catasto conforme all'autorizzato, ma con ampliamenti accessori solo in parte regolarizzati e da verificare.*

*Il LOTTO n. 4 è un terreno agricolo a Tregnago di complessivi ha **7.05.94** catastali distinto in due fondi, uno sul fg. 35 di ha 0.26.47 tenuto a oliveto e l'altro sul fg. 39 di ha 6.79.47 catastali tenuti in prevalenza a oliveto e in parte a bosco.*

*Il LOTTO n. 5 è un terreno agricolo a Tregnago di ha **6.79.47** catastali tenuti in parte a oliveto e in prevalenza a bosco, con piccolo rustico collabente.*

*Il LOTTO n. 6 è un terreno agricolo a Illasi di complessivi ha **8.66.75** catastali, tenuti in parte di ha 0.46.00 a vigneto DOC Valpolicella, in parte a vigneto IGP e oliveto con fabbricati rurali d'epoca ristrutturabili e in parte a bosco.*

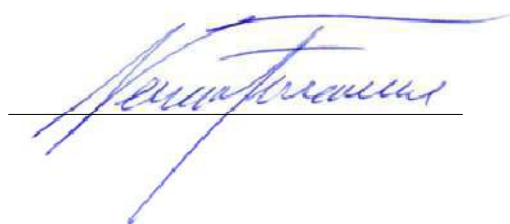
*Il LOTTO n. 7 è un terreno agricolo a Cazzano di Tramigna di complessivi ha **8.18.37** catastali, tenuti in parte di ha 1.72.41 a vigneto DOC Valpolicella, in parte di ha 1.85.00 a vigneto DOC Monti Lessini (bianco), in parte a vigneto IGP e in parte a bosco – senza fabbricati.*

*Il LOTTO n. 8 è un appartamento a piano 1° con autorimessa in un condominio sito a Caldiero in via Vicenza 1/C, con agibilità del 1999 e catasto conforme.*

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

Verona, 28 Luglio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



[REDACTED]



[REDACTED]





## SOMMARIO

<b>0 - PREMESSE GENERALI</b>	<b>1</b>
0.1 - Identificazione dei beni oggetto della procedura	1
0.2 - Identificazione catastale dei beni	3
0.2.1 - Situazione catastale e accertamenti	9
0.2.2 - Provenienza e intestazione dei beni	10
0.3 - Stato di possesso dei beni	12
0.4 - Elenco di vincoli e oneri giuridici della procedura	13
0.4.1 - Iscrizioni	13
0.4.2 - Trascrizioni	14
0.4.3 - Domande giudiziali	16
0.4.4 - Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	17
0.4.5 - Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico	17
0.5 - Predisposizione dei lotti	17
0.6 - Criteri della stima	20
0.6.1 - Fabbricati	20
0.6.2 - Aree agricole	21
<b>1 - LOTTO n. 1</b>	<b>23</b>
1.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	23
1.2 - Conformità catastale	23
1.2.1 - Provenienza dei beni	23
1.3 - Conformità urbanistica	24
1.4 - Conformità edilizia	24
1.5 - Stato di possesso del lotto n. 1	25
1.5.1 - Spese di gestione condominiale	25
1.6 - Descrizione analitica	26
1.6.1 - Descrizione analitica dell'ufficio A	26
1.6.2 - Descrizione dell'area scoperta A1	28
1.7 - Valutazione dei beni	28
1.7.1 - Calcolo delle superfici	28
1.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	28
1.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 1	29
1.7.4 - Riespilogo sintetico del LOTTO n. 1	30
<b>2 - LOTTO n. 2</b>	<b>31</b>
2.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	31
2.2 - Conformità catastale	31
2.2.1 - Provenienza dei beni	31
2.3 - Conformità urbanistica	32
2.4 - Conformità edilizia	32
2.5 - Stato di possesso del lotto n. 2	33
2.6 - Descrizione analitica	34
2.6.1 - Descrizione analitica dell'abitazione B	34
2.6.2 - Descrizione dell'area scoperta B1	36
2.7 - Valutazione dei beni	36
2.7.1 - Calcolo delle superfici	36
2.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	37
2.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 2	38
2.7.4 - Riespilogo sintetico del LOTTO n. 2	39



<b>3 - LOTTO n. 3</b>	<b>40</b>
3.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	40
3.2 - Conformità catastale	41
3.2.1 - Provenienza dei beni	42
3.3 - Conformità urbanistica	42
3.4 - Conformità edilizia	43
3.5 - Stato di possesso del lotto n. 3	45
3.6 - Descrizione analitica	46
3.6.1 - Descrizione analitica del Compendio del LA villa C	46
3.6.2 - Descrizione dell'area scoperta D1	51
3.7 - Valutazione dei beni	51
3.7.1 - Calcolo delle superfici	51
3.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	54
3.7.3 - Valore di stima del lotto n. 3	55
3.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 3	56
<b>4 - LOTTO n. 4</b>	<b>58</b>
4.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	58
4.2 - Conformità catastale	59
4.2.1 - Provenienza dei beni	59
4.3 - Conformità urbanistica	60
4.4 - Conformità edilizia	61
4.5 - Stato di possesso del lotto n. 4	61
4.6 - Descrizione analitica	62
4.6.1 - Descrizione analitica dell'oliveto	63
4.6.2 - Descrizione analitica del bosco	64
4.7 - Valutazione dei beni	64
4.7.1 - Stima del valore medio del fondo	64
4.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	65
4.7.3 - Stima del valore del fondo agricolo	66
4.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 4	67
<b>5 - LOTTO n. 5</b>	<b>68</b>
5.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	68
5.2 - Conformità catastale	69
5.2.1 - Provenienza dei beni	69
5.3 - Conformità urbanistica	70
5.4 - Conformità edilizia	71
5.5 - Stato di possesso del lotto	71
5.6 - Descrizione analitica	72
5.6.1 - Descrizione analitica del bosco	72
5.6.2 - Descrizione analitica dell'oliveto	73
5.7 - Valutazione dei beni	73
5.7.1 - Stima del valore medio del fondo	73
5.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	74
5.7.3 - Stima del valore del fondo agricolo	75
5.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 5	76
<b>6 - LOTTO n. 6</b>	<b>78</b>
6.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	78





6.2 - Conformità catastale	79
6.2.1 - Provenienza dei beni	80
6.3 - Conformità urbanistica	81
6.4 - Conformità edilizia	81
6.5 - Stato di possesso del lotto n. 6	82
6.6 - Descrizione analitica	84
6.6.1 - Descrizione analitica del vigneto	84
6.6.2 - Descrizione analitica dell'oliveto	85
6.6.3 - Descrizione analitica del bosco	86
6.7 - Valutazione dei beni	86
6.7.1 - Stima del valore medio del fondo	86
6.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	87
6.7.3 - Stima del valore del fondo agricolo	88
6.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 6	89
<b>7 - LOTTO n. 7</b>	<b>91</b>
7.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	91
7.2 - Conformità catastale	92
7.2.1 - Provenienza dei beni	93
7.3 - Conformità urbanistica	94
7.4 - Conformità edilizia	95
7.5 - Stato di possesso del lotto n. 7	95
7.6 - Descrizione analitica	96
7.6.1 - Descrizione analitica del vigneto	96
7.6.2 - Descrizione analitica del bosco	98
7.7 - Valutazione dei beni	99
7.7.1 - Stima del valore medio del fondo	99
7.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	100
7.7.3 - Stima del valore del fondo agricolo	101
7.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 7	101
<b>8 - LOTTO n. 8</b>	<b>104</b>
8.1 - Descrizione dei beni componenti il lotto	104
8.2 - Conformità catastale	104
8.2.1 - Provenienza dei beni	104
8.3 - Conformità urbanistica	105
8.4 - Conformità edilizia	105
8.5 - Stato di possesso del lotto n. 8	106
8.5.1 - Spese di gestione condominiale	107
8.6 - Descrizione analitica	107
8.6.1 - Descrizione analitica dell'appartamento H	107
8.6.2 - Descrizione dell'area scoperta H1	109
8.7 - Valutazione dei beni	110
8.7.1 - Calcolo delle superfici	110
8.7.2 - Valutazione dei parametri estimativi	110
8.7.3 - Valore di stima del LOTTO n. 2	111
8.7.4 - Riepilogo sintetico del LOTTO n. 8	112
<b>9 - RIEPILOGO GENERALE</b>	<b>113</b>
<i>Elenco degli allegati alla perizia tecnica di stima</i>	121

