

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA



Esecuzione Immobiliare	RGE N. 191/ 2024
Giudice	G.E. DOTT.ssa PAOLA SALMASO
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

LUCIANA CORRADINI architetto
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com
T. 045.7153450 M. 338.9308778

Custode Giudiziario

IVG - Verona

LUCIANA CORRADINI architetto
via Piorta, 44 - 37012 Bussolengo (Verona)
p.Iva : 02846450233 C.F. CRRLCN58T70G481V
mail: luciana.corradini.vr@gmail.com pec: luciana.corradini@archiworldpec.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
A.1.	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 1	4
A.2.	SCHEDE SINTETICHE LOTTO 2	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	6
C.	DIVISIONI IN LOTTI	6
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	7
D.1.	LOTTO 1 - IMMOBILI SITI IN LOC. MOIE 7	
D.1.1.	Proprietà	7
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	9
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.3.	Descrizione dei beni	15
D.1.3.1.	Contesto	15
D.1.3.2.	Descrizione degli immobili esecutati	16
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	42
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	43
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	44
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	49
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	50
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	55
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	55
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	56
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	56
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	56
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	58
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	59
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	59
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	59
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	59
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	60
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	60
D.1.13.	Valutazione del lotto	60
D.1.13.1.	Consistenza	60
D.1.13.2.	Criteri di stima	63
D.1.13.3.	Stima	66
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	79
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	80
D.2.	LOTTO 2 - IMMOBILI SITI IN LOC. MOIE/OMANER	
D.2.1.	Proprietà	81
D.2.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	82
D.2.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	82
D.2.3.	Descrizione dei beni	84
D.2.3.1.	Contesto	84

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



D.2.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	84
D.2.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	86
D.2.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	86
D.2.4	Situazione urbanistica della zona	86
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile	89
D.2.6.	Situazione edilizia dell'immobile	90
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile	91
D.2.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	91
D.2.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	91
D.2.8.	Vincoli ed oneri giuridici	91
D.2.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	91
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	93
D.2.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	93
D.2.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	93
D.2.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	93
D.2.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	93
D.2.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	93
D.2.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	93
D.2.13.	Valutazione del lotto	93
D.2.13.1.	Consistenza	94
D.2.13.2.	Criteri di stima	94
D.2.13.3.	Stima	95
D.2.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	98
D.2.13.5.	D.2.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	98
E.	E. ALLEGATI GENERALI (comuni a tutti i Lotti)	99
F.	F. ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI	100

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

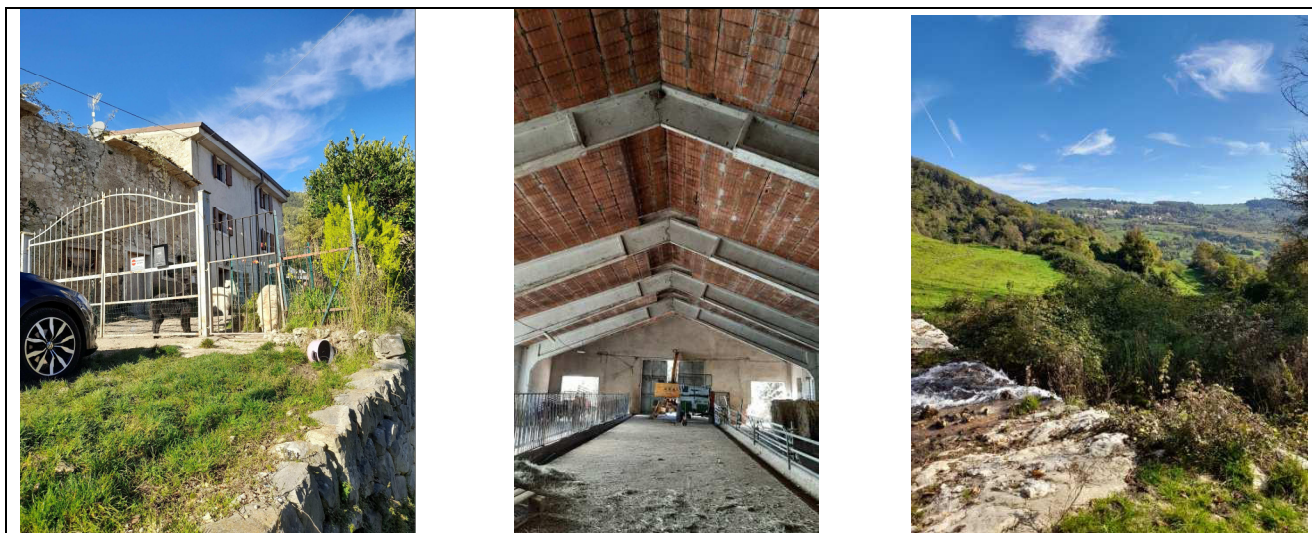
Custode : IVG - Verona



A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1 SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 191/2024
Lotto	1
Diritto Oggetto di Vendita	Piena Proprietà dell'Intero
Tipologia Immobiliare	Compendio agricolo con terreni e immobili rurali: Casa Abitazione e pertinenze mq.284 Capannone e terreni funzionali mp.99-100 mq.591 Terreni a prato-pascolo-bosco mq. 57396 (SAUR)
Ubicazione	Caprino Veronese (VR), Località MOIE 7 Ferrara Monte Baldo (VR)
Dati Catastali	NCEU Fg.4 mp.867-1 A/3 e mp.977-2 D/10; (C.V) NCT Fg.4 mp.101-102-10-1-2-3-4-5-6; (C.V) NCT Fg.15 34-36-37-39-40-42-45-46-59; (F.M.B)
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	Casa Rurale di Abitazione Euro 77.000 Capannone e terreni Funzionali Euro 103.000 Terreni agricoli Euro 51.000
Stato Occupazione	Occupato da cose e persone
Irregolarità Edilizie	presenti
Irregolarità Catastali	presenti
Esistenza di Formalità non cancellabili	Servitù - Vincolo di confine
Note	accesso al capannone consentito solo con mezzi piccoli



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

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

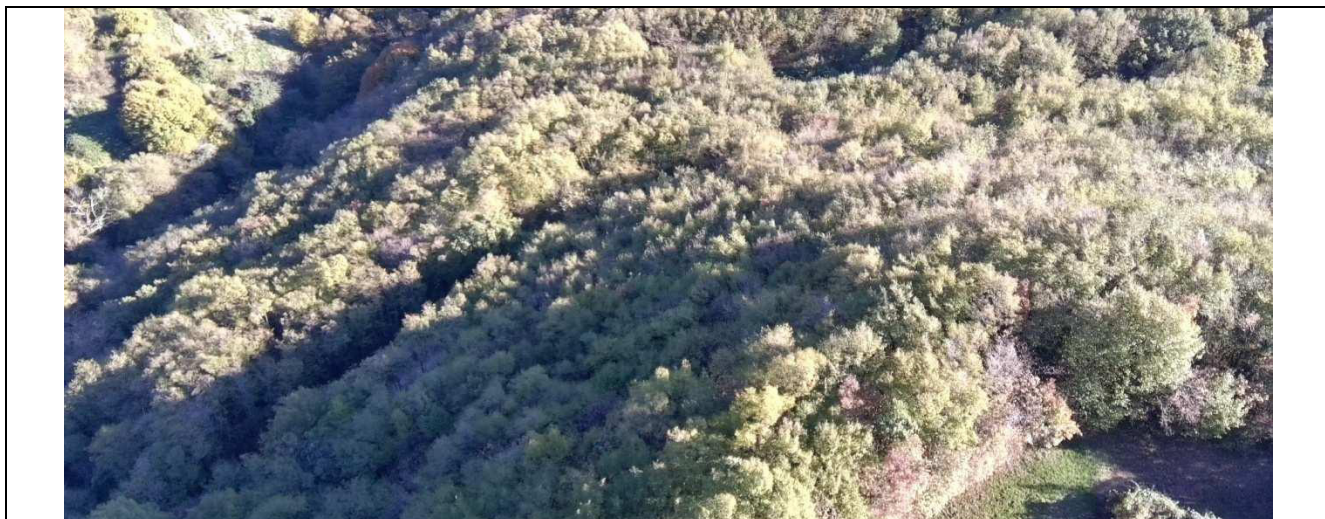
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



A.2 SCHEDA SINTETICA LOTTO

Procedura	RGE 191/2024
Lotto	●
Diritto Oggetto di Vendita	████████████████████
Tipologia Immobiliare	████████████████████
Ubicazione	██
Dati Catastali	██ ████████████████████
Valore di Stima al netto delle decurtazioni	████████████████████
Stato Occupazione	Libero da cose e persone
Irregolarità Edilizie	-----
Irregolarità Catastali	-----
Esistenza di Formalità non cancellabili	-----
Note	Accesso indipendente da strada



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

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETÀ per il diritto di 1/1 intestato al [REDACTED]

C. DIVISIONI IN N. 2 LOTTI

I beni esecutati si compongono di Fondi rustici con immobili pertinenziali ad uso agricolo costituiti da casa di abitazione, fabbricato rurale adibito a stalla e terreni dislocati intorno alla Località Moie, in parte nel comune di Caprino Veronese e in parte nel Comune di Ferrara di Monte Baldo, per una superficie complessiva di oltre 6 Ettari. L'abitazione, la stalla e una parte dei terreni risultano vicini o nelle immediate vicinanze e sono tra loro funzionali; i terreni in prossimità della località Omaner risultano invece più distaccati e funzionalmente autonomi. A questi infatti si accede direttamente dalla strada asfaltata, mentre per gli altri l'accesso avviene da sentieri interni su particelle di altre proprietà. Si individuano quindi caratteristiche di accessibilità dei terreni differenti tra loro.

Altro aspetto in merito alla comoda accessibilità si rileva nei fabbricati rurali. La casa di abitazione gode di un accesso diretto dalla corte comune e di questa detiene una quota di comproprietà. L'accesso al capannone rurale avviene sempre dalla corte comune ma è consentito in forma indiretta in quanto in capo alla stessa ditta della casa di abitazione. Inoltre, il capannone rurale rappresenta con le particelle n.99-100 una unità funzionale e solo attraverso questa è possibile accedere anche alle particelle n.101-102. I terreni invece posti a nord della Loc. Moie in comune di Caprino Veronese e di Ferrara M.Baldo rappresentano l'alpeggio e sono accessibili, come sopra riportato, indirettamente.

Per la vendita degli immobili esecutati si è quindi dato maggiore importanza all'integrità dell'azienda, come risulta costituita, separando solo i terreni che sono funzionalmente indipendenti. A tal fine sono stati costituiti due Lotti così distinti :

- Primo Lotto costituito da:

NCEU **Fg.4** mp. **867** Fabbr. Rurale Casa Abitazione in Loc. Moie Caprino Veronese;

NCEU **Fg.4** mp. **977** Fabbr. Rurale Stalla in Loc. Moie Caprino Veronese;

NCT **Fg.4** mp. **99-100** Terreni in Loc. Moie Caprino Veronese funzionali alla Stalla;

NCT **Fg.4** mp. **10-101-102** Terreni in Loc. Moie Caprino Veronese;

NCT **Fg.4** mp. **1-2-3-4-5-6** Terreni alpeggio in Loc. Moie Caprino Veronese;

NCT **Fg.4** mp. **34-36-37-39-40-42-45-46-59** Terreni alpeggio in Ferrara Monte Baldo;

- Secondo Lotto costituito da:

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 - COMPENDIO AGRICOLO SITO IN LOCALITA' MOIE

D.1.1. Proprietà

RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 18/10/2024, si rilevano le seguenti formalità:

IMMOBILI : CAPRINO VERONESE NCT **FG.4 MP.1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102** e NCEU **MP.867-977**; FERRARA DI MONTE BALDO NCT **FG.15 MP.34-36-37-39-40-42-45-46-59**.

- [REDACTED] la proprietà è pervenuta, per atto notarile di DONAZIONE ACCETTATA con Atto pubblico di Compravendita a rogito di PAOLUCCI LUCA Notaio in SONA (VR) del 03/05/2021 Rep. n. 47487 - Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona con Modello Unico n.13936.1/2021 Reparto PI di VERONA in atti dal 04/05/2021, da [REDACTED]

In forza della presente donazione, il [REDACTED] già proprietario della quota di 1/6 (un sesto) della piena proprietà, diviene pieno proprietario degli immobili in oggetto.

IMMOBILI : CAPRINO VERONESE NCT **FG.4 MP 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102** e NCEU **MP.867-977**; FERRARA DI MONTE BALDO **FG.15 MP 34-36-37-39-40-42-45-46-59**.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
gli immobili sono pervenuti per SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte del [REDACTED] con DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Verona il giorno 21/10/2016 al n.1499 vol.9990, ivi trascritta il giorno 20/12/2016 ai nn.50304/32661 **a favore** di [REDACTED]

- TRASCRIZIONE per accettazione tacita di eredità a Verona in data 12/10/2017 ai nn. 41616/27619;

IMMOBILI : CAPRINO VERONESE NCEU **FG.4 MP. 977 sub2 (ex mp.98)**

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



[REDACTED]
gli immobili sopra citati sono pervenuti da COSTITUZIONE del 15/12/2011 Pratica n. VR VR0477768 15/12/2011 COSTITUZIONE (n. 8836.1/2011)

IMMOBILI : CAPRINO VERONESE NCEU **FG.4 MP 867 sub1 (ex mp.14)**

- [REDACTED]
[REDACTED]

gli immobili sopra citati sono pervenuti da COSTITUZIONE del 08/07/2004 Pratica n. VR 0208143 in atti dal 08/07/2004 COSTITUZIONE (n.2849.1/2004)

IMMOBILI : FERRARA DI MONTEBALDO NCT **FG.15 MP 40-42**

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] mediante ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 07/06/1983, rep. n.9182 del Notaio Angelo Iacobelli di Caprino Veronese (VR), registrato a Caprino Veronese (VR) il 13/06/1983 al n.387 atti pubblici, e trascritto a Verona in data 15/06/1983 ai nn.12722/9593

IMMOBILI : CAPRINO VERONESE NCT **FG.4 MP 1-2-3-4-5-6-10-14-98-99-100-101-102**

- [REDACTED]
[REDACTED]

gli immobili sopra citati sono pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED] mediante ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 26/06/1981 rep. n.27716 del Notaio Dario Innocenzi di Verona (VR), registrato a Verona in data 14/07/1981, n. 7972.1/1981 in atti dal 30/12/1996.

IMMOBILI : FERRARA DI MONTEBALDO NCT **FG.15 MP 34-36-37-39**

- [REDACTED]
[REDACTED]

gli immobili sopra citati sono pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED] mediante ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 26/06/1981 rep. n.27716 del Notaio Dario Innocenzi di Verona (VR), registrato a Verona in data 14/07/1981, Voltura n. 797181 in atti dal 17/10/1990.

IMMOBILI : FERRARA DI MONTEBALDO NCT **FG.4 MP 45-46-59**

- [REDACTED]
[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



gli immobili sopra citati sono pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED] mediante ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA
del 26/06/1981 rep. n.27716 del Notaio Dario Innocenzi di Verona (VR), registrato a Verona
in data 14/07/1981, n. 7972.1/1981 in atti dal 30/12/1996.

REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

All'atto dell'acquisto del diritto di proprietà e della notifica dell'atto di pignoramento il regime patrimoniale dell'esecutato era ed è rimasto di stato Libero.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici demografici - Camera di Commercio

CERTIFICATO DI STATO CIVILE,

In data 11/10/2024 si certifica che all'anagrafe della popolazione residente nel comune
di Caprino Veronese [REDACTED]
[REDACTED]

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

In data 11/10/2024 si certifica che all'Anagrafe della Popolazione Residente il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CERTIFICATO DI STATO FAMIGLIA STORICO

In base alle risultanze dell'archivio anagrafico, si certifica che la famiglia del [REDACTED]
[REDACTED] si componeva come sotto indicato:

- [REDACTED]
[REDACTED] Immigrazione
(da comune non subentrato) dal 22-12-1955 da Ferrara Di Monte Baldo (VR) - prat. 1
deceduto a Bussolengo il 4.12.2015.

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] Iscrizione nucleo
famigliare in data 24.06.2004.

- [REDACTED]
[REDACTED]

VISURA CAMERALE

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Registro Imprese data iscrizione del 16/03/05 con qualifica di piccolo imprenditore codice 01.41 allevamento di Bovini e Bufale da latte dal 01/03/2005.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI AGGIORNATI

- COMUNE DI CAPRINO VERONESE (B709) (VR) - DAL 1987 AD OGGI

NCT Foglio 4 Particella 1 Superficie: 2.138 mq

Classamento: Totale particella: Redditi: dominicale Euro 1,28 agrario Euro 0,56

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq.500 PASCOLO cl.1, Redditi: D. Euro 0,77 A. Euro 0,39;

AB = mq.1.638 INCOLT. PROD cl. 2; Redditi: D. Euro 0,51 A. Euro 0,17;

NCT Foglio 4 Particella 2 Superficie: 2.078 mq

Classamento: Totale particella: Redditi: dominicale Euro 2,15 agrario Euro 0,64

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di cl. 2

NCT Foglio 4 Particella 3 Superficie: 868 mq

Classamento: Totale particella: Redditi: dominicale Euro 1,15 agrario Euro 0,50

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 500 PASCOLO cl.1, Redditi: D. Euro 0,77 A. Euro 0,39;

AB = mq. 368 BOSCO CEDUO cl. 2; Redditi: D. Euro 0,38 A. Euro 0,11;

NCT Foglio 4 Particella 4 Superficie: 6.101 mq

Classamento: Totale particella: Redditi: dominicale Euro 9,45 agrario Euro 4,72

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 5.311 PASCOLO cl.1, Redditi: D. Euro 8,23 A. Euro 4,11;

AB = mq. 790 PASCOLO ARB cl. U; Redditi: D. Euro 1,22 A. Euro 0,61;

NCT Foglio 4 Particella 5 Superficie: 1.212 mq

Classamento: Redditi: D. Euro 3,44 Lire 6.666 A. Euro 1,88 Lire 3.636 Part. a PRATO cl. 3

NCT Foglio 4 Particella 6 Superficie: 9.194 mq

Classamento: Totale particella: Redditi: dominicale Euro 19,65 agrario Euro 9,82

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 2.090 PRATO cl.2, Redditi: D. Euro 8,64 A. Euro 4,32;

AB = mq. 7.104 PASCOLO cl. 1; Redditi: D. Euro 11,01 A. Euro 5,50;

NCT Foglio 4 Particella 10 Superficie: 1.603 mq

Classamento: Redditi: D. Euro 4,55 Lire 8.817 A. Euro 2,48 Lire 4.809 Part. a PRATO cl. 3

NCT Foglio 4 Particella 99 Superficie: 174 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,15 Lire 296 agrario Euro 0,04 Lire 87

Particella con qualità: BOSCO CEDUO cl. 3

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



NCT Foglio 4 Particella 100 Superficie: 1.435 mq

Classamento: Totali particella: Redditi: dominicale Euro 1,56 agrario Euro 0,78

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 634 PASCOLO cl.1, Redditi: D. Euro 0,98 A. Euro 0,49;

AB = mq. 801 PASCOLO CESPUG cl. U; Redditi: D. Euro 0,58 A. Euro 0,29;

NCT Foglio 4 Particella 101 Superficie: 123 mq

Classamento: Redditi: D. Euro 0,19 A. Euro 0,10 Part. a PASCOLO ARB di classe U

NCT Foglio 4 Particella 102 Superficie: 2.268 mq

Classamento: Totali particella: Redditi: dominicale Euro 8,68 agrario Euro 4,32

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 2.000 PRATO cl.2, Redditi: D. Euro 8,26 A. Euro 4,13;

AB = mq. 268 PASCOLO cl. 2; Redditi: D. Euro 0,42 A. Euro 0,19

NCEU Foglio 4 Particella 867 Subalterno 1

Categoria A/3 a , Cl. 2, Consistenza 11 vani, Rendita: Euro 568,10 LOCALITA' MOIE Piano T-1 - 2 , superficie Totale: 290 mq, Totale escluse aree scoperte 268 mq

NCEU Foglio 4 Particella 977 Subalterno 2

Categoria D/10a, Rendita: Euro 3.996,00 LOCALITA' MOIE n. SNC Piano T.

- COMUNE DI FERRARA DI MONTE BALDO (D549) (VR) - DAL 1987 AD OGGI

NCT Foglio 15 Particella 34 Superficie: 35 mq

Classamento: Totali particella: Redditi: dominicale Euro 0,12 agrario Euro 0,07

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 6 PASCOLO cl.2, Redditi: D. Euro 0,01 A. Euro 0,01;

AB = mq. 29 PRATO cl. 3; Redditi: D. Euro 0,11 A. Euro 0,06

NCT Foglio 15 Particella 36 Superficie: 342 mq

Classamento: Totali particella: Redditi: dominicale Euro 1,07 agrario Euro 0,54

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 144 PASCOLO cl.2, Redditi: D. Euro 0,30 A. Euro 0,13;

AB = mq. 198 PRATO cl. 3; Redditi: D. Euro 0,77 A. Euro 0,41

NCT Foglio 15 Particella 37 Superficie: 5.346 mq

Classamento: Redditi: D. Euro 9,66 A. Euro 1,66 Part. a BOSCO MISTO cl.1

NCT Foglio 15 Particella 39 Superficie: 4.196 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 16,25 Lire 31.470 agrario Euro 8,67 Lire 16.784

Particella con qualità: PRATO cl.3

NCT Foglio 15 Particella 40 Superficie: 5.158 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 14,65 Lire 28.369 agrario Euro 7,99 Lire 15.474

Particella con qualità: PRATO cl.4

NCT Foglio 15 Particella 42 Superficie: 160 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,21 Lire 400 agrario Euro 0,05 Lire 96

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Particella con qualità: BOSCO CEDUO cl.1

NCT Foglio 15 Particella 45 Superficie: 2.672 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 7,59 Lire 14.696 agrario Euro 4,14 Lire 8.016

Particella con qualità: PRATO cl.4

NCT Foglio 15 Particella 46 Superficie: 5.992 mq

Classamento: Totali particella: Redditi: dominicale Euro 10,58 agrario Euro 1,85

Particella divisa in 2 porzioni:

AA = mq. 5.500 BOSCO MISTO cl.1, Redditi: D. Euro 9,94 A. Euro 1,70;

AB = mq. 492 BOSCO CEDUO cl. 1; Redditi: D. Euro 0,64 A. Euro 0,15

NCT Foglio 15 Particella 59 Superficie: 8.032 mq

Classamento: Redditi: dominicale Euro 31,11 Lire 60.240 agrario Euro 16,59 Lire 32.128

Particella con qualità: PRATO cl. 3

INTESTATI

STORIA CATASTALE

La particella **977** Cat. D/10a, posta in LOCALITA' MOIE n. SNC P. T deriva da "COSTITUZIONE del 15/12/2011 Prat. n.VR0477768 in atti dal 15/12/2011 COSTITUZIONE n. 8836.1/2011.

In origine la particella 977 corrispondeva alla particella 98.

- Con Tipo Mappale del 10/08/2012 Prat. n. VR0240468 in atti dal 10/08/2012 presentato il 10/08/2012 (n. 240468.1/2012) la part.98 è stata soppressa e costituita la part.977 sub.1.

- Con VARIAZIONE del 28/08/2012 Prat. n.VR0248548 in atti dal 28/08/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 31837.1/2012) la part.977 sub.1 è stata soppressa e sostituita con la part.977 sub.2, è stato inoltre variato l'indirizzo da Località Spiazzi Piani a Località Moie.

La particella **867** deriva da "COSTITUZIONE del 08/07/2004 Pratica n. VR0208143 in atti dal 08/07/2004 COSTITUZIONE (n. 2849.1/2004)". In origine la particella 867 corrispondeva alle particelle n.14 e n.15

- Con Variazione del 02/07/2004 Pratica n.VR0193052 in atti dal 02/07/2004 (n.193052.1 / 2004), vengono sopresse le particelle n.14 e n.15 e viene costituita la particella 867 con i subalterni n.1-6-7-3.

DATI CATASTALI DI PIGNORAMENTO

Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati e quelli di Pignoramento.

DATI CATASTALI NOTA DI TRASCRIZIONE

Vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati e quelli della Nota di Trascrizione.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.867 in proprietà a [REDACTED] (esecutato)
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n. 38 in ditta a :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.9 in ditta a :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n. 7 in ditta a :

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.13 in ditta a :

[REDACTED]

Caprino Veronese : Fg.4 mappale n.977-99-100 terreni nell'insieme confinanti con :

- Caprino Veronese Fg.4 strada
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.94-95-82-80 in ditta a :

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mp. n.981 Fabbricato, mp. n.1003 Fabbricato, mp. n.1032 Fabbricato, mp. n. 677 Fabbricato, mp. n. 908 Fabbricato.

Caprino Veronese : Fg.4 mappale n. 101-102 terreni nell'insieme confinanti con :

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.94-95-82-103 in ditta a :

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.676 in ditta a :

[REDACTED]

Caprino Veronese : Fg.4 mappale n. 867 fabbricato confinante con :

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.10 in ditta a : [REDACTED] (esecutato)
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.38 in ditta a :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.1019 fabbricato
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n. 25 Bcnc
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n. 924-878 fabbricati
- Caprino Veronese Fg.4 mappale n.13 in ditta a :

[REDACTED]

Ferrara di Monte Baldo : Fg.15 map.li n. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 terreni nell'insieme confinanti con :

- Ferrara di Monte Baldo Fg.15 sentiero

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



- Ferrara di Monte Baldo Fg.15 mappale n.58 in ditta a :

[REDACTED]

- Ferrara di Monte Baldo Fg.15 mappale n.38-60-43-61-24 in ditta a :

[REDACTED]

- Ferrara di Monte Baldo Fg.15 mappale n.48-47 in ditta a :

[REDACTED]

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg. 4 mappale n. 7 ? sentiero in ditta a :

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg. 4 mappale n. 8 ? sentiero in ditta a :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Caprino Veronese Fg. 4 mappale n.37 ? sentiero in ditta a :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

D.1.3. Descrizione dei Beni

D.1.3.1. Contesto

Si tratta di un contesto montano alle pendici del Monte Baldo circondato da prati e boschi con piccoli aggregati rurali collegati tra loro da strada asfaltata ad una corsia o da strada vicinale. Gli immobili eseguiti si trovano in località Moie, frazione del comune di Caprino Veronese, situata a circa 800 m. di altitudine dal livello del mare e distante circa 9 km dal comune capoluogo.

Il borgo è costituito da un agglomerato insediativo rurale con poche abitazioni che conserva nell'assetto delle strutture edilizie presenti i segni tipici di corti rurali di vecchio impianto. Presenta una densità abitativa bassa, alcuni edifici risultano completamente ristrutturati, altri invece sono visibilmente segnati dal tempo. La tipologia abitativa è prevalentemente rurale con case in pietra intonacate con cortili e terreni agricoli annessi, disposte intorno ad uno spazio comune identificato come "corte".

La strada che comunica con il paese di Caprino è asfaltata percorribile a due corsie fino alla Località Braga mentre gli ultimi due Kilometri si restringe ad una sola corsia. Non ci sono servizi per la residenza e sono difficili i collegamenti destinati ad attività agricole e/o di allevamento. I servizi primari e secondari sono nel Comune Capoluogo.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



D.1.3.2 Descrizione degli immobili eseguiti

FABBRICATO COMUNE

Descrizione: Il compendio immobiliare cui appartiene l'immobile eseguito è costituito da due fabbricati di tipo rurale di cui uno abitato e uno disabitato in condizioni di totale abbandono, posti in aderenza e con accessi indipendenti. I due fabbricati sono accomunati da una piccola area esterna posta a cavallo di entrambi, che consente ingressi separati per ciascun fabbricato.

Finiture : tipiche dell'ambiente rurale

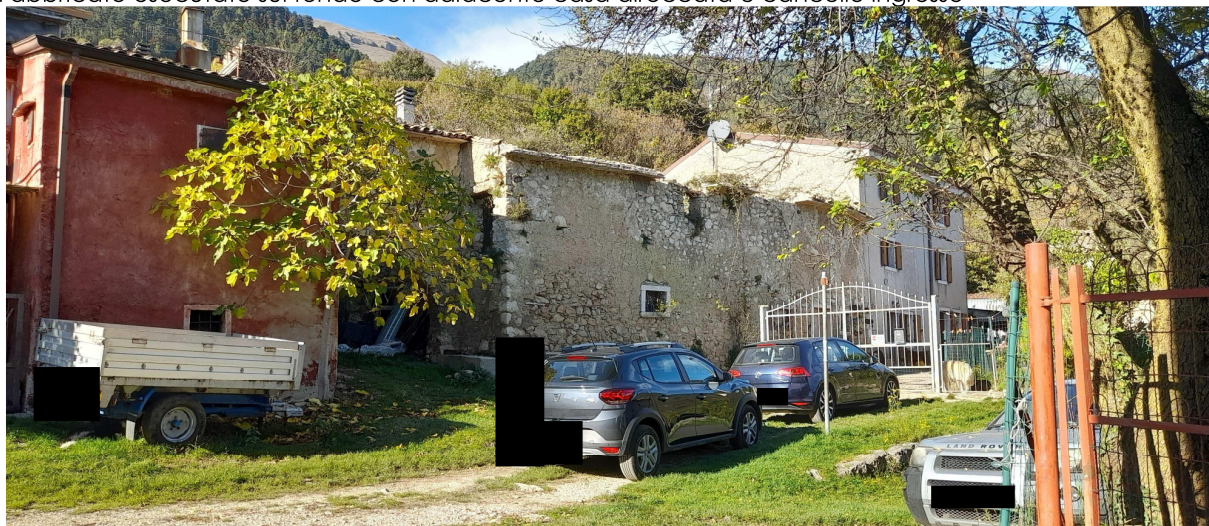
Struttura portante: muri portanti in pietra

Impianti comuni : non rilevati

Stato manutenzione : l'edificio in aderenza versa in condizioni fatiscenti, totalmente da ristrutturare mentre quello abitato versa in buone condizioni.

FOTO

Fabbricato eseguito sul fondo con adiacente casa diroccata e cancello ingresso



AREA COMUNE

Descrizione: Si tratta di una piccola area antistante l'ingresso di circa mq.9 delimitata in parte dal cancello di ingresso e in parte da rete.

Finiture : la pavimentazione è in terra battuta e cemento, il cancello è del tipo carrabile in ferro a due ante, la recinzione è in rete su pali conficcati a terra.

Impianti comuni : nessuno, il cancello risulta con apertura manuale.

Stato manutenzione : discreto

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



ELABORATO PLANIMETRICO DELLE PARTI COMUNI

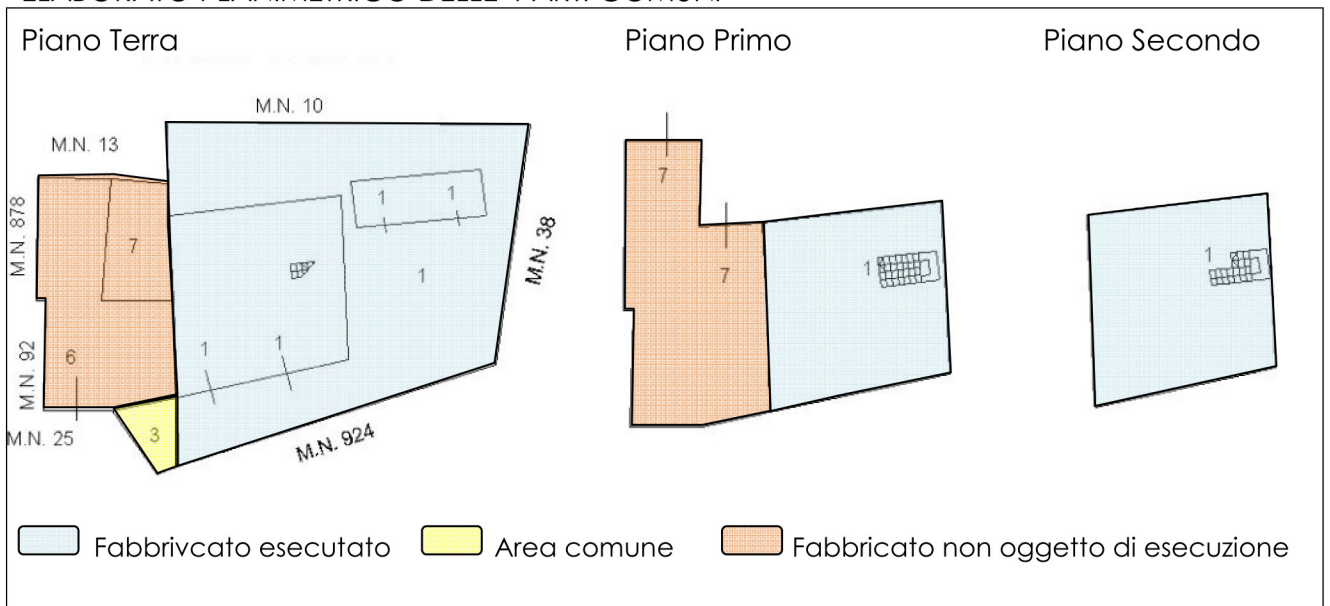


Tabella Caratteristiche FG.4 - MP.867 Sub 1-6-7-3

COMPENDIO	Descrizione	Condizioni
Fabbricato sub 1	abitato	buone
Fabbricato sub 6-7	disabitato	fatiscente
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Fabbricato sub 1	Muri in pietra	buone
Fabbricato sub 6-7	Muri in pietra	fatiscente
AREA COMUNE sub 3	Descrizione	Condizioni
Pavimentazione	Terra battuta e cemento	mediocre
Recinzione	Rete su paletti di ferro conficcati a terra	mediocre
Cancello	A due ante in ferro	mediocre
Impianti sub 3	Descrizione	Condizioni
Nessuno	-----	-----

UNITA' IMMOBILIARE

Descrizione: Esterno - Il fabbricato di civile abitazione posto all'interno del contesto rurale è costituito da tre piani fuori terra e copertura a doppia falda inclinata, parzialmente disallineata, con canali di gronda e pluviali. Sono presenti tre pareti perimetrali con affaccio su area di proprietà e una parete in aderenza al fabbricato diroccato con cui condivide alcune parti in comune quali: il muro di spina, il cancello, parte della recinzione e la piccola area cortiva.

Finiture: Il fabbricato oggetto di esecuzione è stato ristrutturato a metà degli anni 80 e si caratterizza per la presenza di murature in pietra intonacate, di contorni in pietra sulle aperture di porte e finestre, di oscuranti in legno e di gronda in calcestruzzo.

Impianti: E' presente in facciata un punto luce.

Stato manutenzione: nel complesso buono.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Fabbricato : prospetto principale



Fabbricato : prospetto sul retro



Descrizione: Interno - Al piano terra sono presenti due locali di forma regolare costituiti da vano cucina e vano soggiorno della superficie rispettivamente di circa mq.18 e mq.17.

I locali sono tra loro comunicanti e accedono separatamente all'area esterna attraverso una porta d'ingresso: la porta della cucina ha un'altezza pari a m.1.80 mentre quella del soggiorno di circa m.2; entrambi i locali sono dotati di finestra. Sono altresì presenti il vano cantina di circa mq.15 dotato di porta comunicante con la cucina e il vano scala che sale ai piani superiori. Entrambi i vani sono areati, il primo con finestra all'interno di una bocca da lupo ricavata nel terreno e il secondo con finestra sull'area pertinenziale. La cantina è un vano con volta a botte realizzato in calcestruzzo, le pareti non sono intonacate e il pavimento è in ceramica. La cucina è dotata di camino con canna fumaria e stufa. Attualmente il camino è in disuso e la canna fumaria è utilizzata per convogliare gli scarichi della stufa. L'altezza dei locali è pari a circa m.2,30. Al piano terra è presente inoltre una superficie (non accessibile) costituita da un terrapieno e una rientranza nel fabbricato identificata come portico che caratterizza tutti i piani in altezza.

- Al piano primo si accede dal soggiorno attraverso il vano scala comunicante. Sono presenti tre locali adibiti a camera da letto e un bagno. Il bagno e due locali con accesso dal pianerottolo, il terzo locale (invece) ha l'accesso da una delle due camere da letto. I locali con accesso dal pianerottolo hanno rispettivamente la superficie di circa mq.15 e mq.18. Il primo dotato di due finestre con affaccio sul terrapieno retrostante, il secondo di una finestra con affaccio sull'area cortiva antistante il fabbricato. Il locale comunicante con la prima camera da letto ha una superficie di circa mq.20 e una finestra sull'area cortiva. Dei tre locali due sono alti circa m.2,20 mentre il terzo è alto circa m.2,10. Il bagno ha una superficie di circa mq.4, alto circa m.2,30 con rivestimento ceramico intorno alle pareti è dotato di piatto doccia, wc, bidet, lavandino, attacco lavatrice e finestra con affaccio sul portico.

- Al piano secondo, o sottotetto con soffitto inclinato, sono presenti tre locali adibiti a

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



camera da letto e un ripostiglio. Il ripostiglio e due locali hanno l'accesso dal pianerottolo, il terzo locale (invece) ha l'accesso da una delle due camere da letto. I locali con accesso dal pianerottolo hanno rispettivamente la superficie di circa mq.15 e mq.18. Il primo dotato di una finestra con affaccio sul terrapieno retrostante, il secondo di una finestra con affaccio sull'area cortiva antistante il fabbricato. Il locale comunicante con la prima camera da letto ha una superficie di circa mq.20 e una finestra sull'area cortiva. Dei tre locali due hanno un'altezza media di circa m.2,35 mentre il terzo ha un'altezza media di circa m.2,60. Il ripostiglio è un vano sottotetto completamente al grezzo con un'altezza media inferiore a m.1,80.

Finiture : Gli interni sono tinteggiati e intonacati, ad eccezione della cantina e del ripostiglio, i pavimenti sono in marmette di cemento e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica. Le porte interne sono disomogenee per tipologia e dimensione, quelle più datate sono in legno con specchiatura in vetro, quelle cieche nelle camere da letto risultano alcune di recente fattura altre di recupero. I serramenti sono di recente fattura in legno e doppio vetro.

Struttura portante: Le murature sono portanti in pietra, i solai dei piani e della copertura sono in laterocemento e calcestruzzo, la prima rampa di scala in calcestruzzo mentre quella che sale al piano secondo in legno.

Impianti: L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a legna che, attraverso un circuito chiuso, distribuisce acqua calda ai radiatori in ghisa presenti in ogni locale. L'acqua calda sanitaria è alimentata da Boiler elettrico posto nel sottotetto sopra il bagno. L'approvvigionamento dell'acqua avviene da acquedotto comunale mentre lo smaltimento dei reflui avviene in Pozzo Nero. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di contatore a 3kw e salvavita.

Stato manutenzione : Nel complesso lo stato di manutenzione risulta buono. Si osserva tuttavia che alcune porte sono prive delle cornici coprifilo, alcuni cavi elettrici presenti in una stanza e vicino al contatore risultano scoperti mentre parte della canalizzazione della lacqua calda risulta esterna.

FOTO - Interno

PT cucina



PT soggiorno



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



P1° letto 1



P1° letto 2



P1° letto 3



P2° letto 1



P2° letto 2



P2° letto 3



PT cantina



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



P1° bagno



P2° ripostiglio



Vano scala



AREA ESTERNA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Descrizione: L'area esterna pertinenziale si sviluppa su tre lati intorno al fabbricato seguendo il declivio del terreno. Sul retro del fabbricato si presenta come un terrazzamento posto a quota superiore rispetto al piano terra dell'abitazione, sul fianco del fabbricato il terreno degrada verso la zona d'ingresso, mentre davanti all'abitazione è quasi piano. Il terrazzamento è un tratto di terreno pianeggiante completamente inerbito utilizzato soprattutto come passaggio, anche dai confinanti, per accedere alle porzioni di terreno intercluso. Posto esternamente alla recinzione (di proprietà) confina su un lato con la marogna di sassi, su quello opposto con il muro dei fabbricati e la recinzione, sul terzo lato con la part. 10 chiusa da un cancello manuale che si apre senza chiave. L'area di esclusiva pertinenza è invece delimitata dalla recinzione e si estende dalla linea di confine con il terrazzamento, prosegue lungo il fianco del fabbricato a confine con la part.10 e fino all'ingresso dell'abitazione al confine con l'area comune. La superficie sul fianco è degradante con pendenza significativa mentre quella antistante l'abitazione è quasi pianeggiante e rappresenta l'area cortiva del fabbricato. Nell'area degradante sono presenti l' annesso rustico e n.4 baracche costruite in muratura e lamiera.

Finiture : La recinzione è fatta con rete e pali conficcati nel terreno, sono presenti due cancelletti in ferro che accedono al terrapieno, l'area antistante l'abitazione è trattata a cemento, quella sul pendio è una superficie in parte inerbita con sassi e in parte con cemento, quella del terrapieno è totalmente inerbita.

Impianti : presenza di un punto luce sulla facciata principale dell'abitazione.

Stato manutenzione : Nel complesso le condizioni risultano discrete. Il terreno nella parte inclinata si presenta poco agevole per lo più smosso dal passaggio di animali. L'area antistante l'abitazione e quella sul retro risultano in buone condizioni.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Terreno sul fianco in pendenza



Terrapieno sul retro : Sentiero inerbito



ANNESSO RUSTICO E BARACCHE PERTINENZIALI

Descrizione: Tutte le strutture presenti sono staccate dall'abitazione e dislocate nell'area degradante. L'annesso rustico è costituito da un fabbricato in pietra isolato, staccato dall'abitazione, mentre le baracche sono costruite con elementi prefabbricati di cui tre con muri in blocchetti di cemento e lamiera e una totalmente in lamiera.

Il Rustico è un manufatto ad unico piano di forma rettangolare delle dimensioni esterne di m.7,70x3,00 e alto circa m.3, i muri sono in pietra e la copertura con falda inclinata in coppi dotata di canale di gronda. Internamente è suddiviso in due vani accessibili dall'esterno uno destinato a ripostiglio e uno destinato a legnaia.

Le baracche sono disposte in un unico aggregato e seguono il dislivello del terreno. Nella parte alta è presente il garage e la legnaia mentre nella parte bassa, raggiungibile mediante scaletta di sasso, sono presenti due manufatti per il ricovero di piccoli animali. Il garage è un vano della dimensione di m.8,10x4,60 e altezza media di circa 2,40, dotato di portone a due ante di m.2,75x1,80 è costruito con blocchetti di cemento e sassi mentre la copertura è in lamiera. La legnaia è un manufatto totalmente in lamiera delle dimensioni di m.2,50xm5,10, del tipo box, e altezza media di m.2,15 dotato di portone. I manufatti più bassi sono adibiti per il ricovero di piccoli animali e costruiti con strutture del tipo provvisorio. Una parte delle baracche insiste sul mp. 867 e una parte sul mp.10.

Finiture : L'annesso Rustico è costituito da materiali del tipo pietra, legno e cemento, una baracca è costituita da struttura prefabbricata in lamiera, mentre le altre sono caratterizzate essenzialmente da strutture precarie con carattere di provvisorietà.

Impianti : presenza di un punto luce nel garage.

Stato manutenzione : nel complesso mediocre, buona invece la struttura in lamiera.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Annesso Rustico



Interno



Interno



Box in lamiera



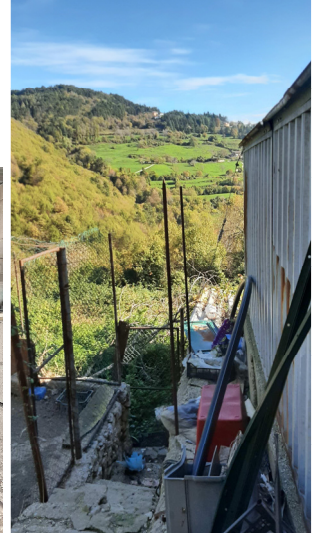
Pollaio



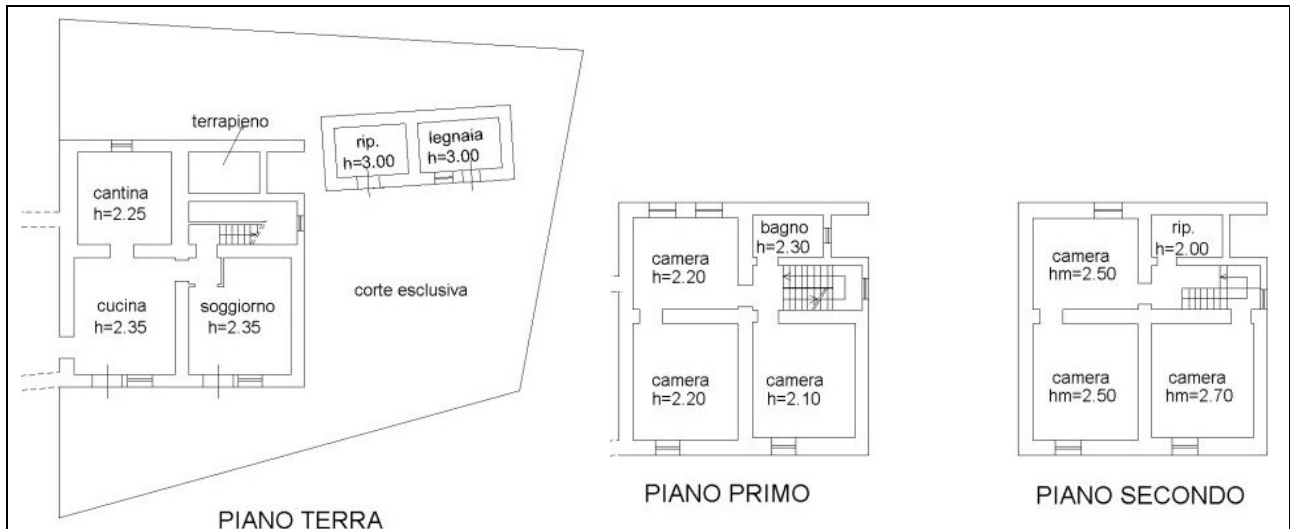
Garage



Scaletta



STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI - CASA DI ABITAZIONE E ANNESSO RUSTICO



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Tabella Caratteristiche FG.4 - MP.867 Sub.1

RESIDENZA	Descrizione	Condizioni
Pareti esterne	Intonacate	buone
Pareti interne	Intonacate e finteppiate	buone
Porta ingresso	Legno e vetro	buone
pavimenti	Graniglia di cemento e ceramica	buone
Scala prima rampa	Marmo senza battiscopa	buone
Scala seconda rampa	In legno di recupero, dotata di alzata e priva di battiscopa	buone
Parapetto scala	Ferro e legno	buone
Porte	In legno, parte di recupero parte recenti	buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Strutture verticali	Muratura in pietra	buone
Solai / solaio di copertura	In calcestruzzo / a due falde con manto in coppi	buone
Scala interna e oggetto gronda	In calcestruzzo	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Sottotraccia 3Kw	attivo
Impianto Idrico	Acquedotto comunale	attivo
Fognature	Pozzo Nero	attivo
Riscaldamento e acqua calda	Con stufa e Boiler	attivo
Radiatori	In ghisa sottofinestra	funzionanti
AREA ESTERNA Esclusiva	Descrizione	Condizioni
Recinzione	Rete e paletti conficcati nel terreno	discrete
Pavimento	Cemento e porzione di terreno inerbito con presenza di sassi	discrete
Cancelletti	Ferro	discrete
TERRAZZAMENTO	Descrizione	Condizioni
Percorso promiscuo	Pianeggiante con terreno inerbito	buone
Delimitazioni	Perimetrato su tre lati e aperto verso la corte comune	buone
ANNESI	Descrizione	Condizioni
Rustico	Struttura fissa in pietra, legno e cemento	mediocre
Baracca Garage	In sasso - cemento - lamiera	mediocre
Baracca Legnaia	Box in lamiera prefabbricata	buone
Ricovero piccoli animali	Strutture provvisorie	mediocre

CAPANNONE ADIBITO A STALLA

Descrizione: Si tratta di un Fabbricato rurale posto sul versante sud del Borgo Moie, parallelo la collinetta, con il lato lungo rivolto a valle e quello corto perpendicolare la strada di accesso. Il fabbricato rurale è stato realizzato nel 1984 per il ricovero di 40 capi bovini da latte e consta di una stalla, un portico e una concimaia.

- La stalla è un vano della dimensione di circa m.25x14 in cui vengono staggiati gli animali. Nella parte centrale è presente la corsia di alimentazione, sui due lati sono presenti le canalette per le mangiatoie e lo spazio in cui vengono collocati gli animali separato da un parapetto in ferro. Infine due canalette per la defecazione che convogliano il letame nella concimaia all'esterno della stalla. Sono presenti due portoni centrali uno di entrata e uno di uscita dotati di serramento in ferro e due portoni laterali privi di serramento.

La stalla è dotata di areazione naturale sulle pareti e sul tetto.

- Il portico è uno spazio coperto antistante la stalla collocato sul prospetto principale di ingresso. La struttura è divisa in due zone principali, una chiusa e una aperta. La zona

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



chiusa comprende tre vani accessori con pareti in mattoni di cemento accessibili dall'area aperta del portico tramite porte in ferro. I vani sono areati da finestre dotate di serramento e destinati a specifici usi: un locale con dimensioni di m. 3,3x3,30 e alto m.2,85 ad uso vasca refrigerazione latte, un locale con dimensioni di m.3,75x4,70 alto m.4,60 ad uso deposito mangimi e un servizio wc delle dimensioni di m.1,25x3,30 alto m.2,85 dotato di vaso alla turca, lavandino e attacco doccia. La zona aperta comprende una parte destinata al ricovero e alla movimentazione dei mezzi agricoli e una parte (inaccessibile) posta a ridosso del versante collinare. L'accesso principale avviene tramite un portone in ferro collocato sul muro di tamponamento che chiude il portico sul lato di ingresso fronte strada, i lati fronte collina invece sono aperti e privi di tamponamento. Esternamente sono presenti inoltre due Silos per lo stoccaggio del foraggio.

- La concimaia è una vasca scavata a terra della dimensione m. 10x10 per circa m.1 di profondità, posta all'esterno e staccata dalla stalla di circa m.10.

Finiture : Tutte le pareti sono intonacate, il soffitto della stalla e del portico è in laterizio a vista mentre quello dei locali accessori è intonacato. La pavimentazione di stalla e portico è in cemento quella dei locali accessori è in graniglia di cemento e ceramica, i rivestimenti del wc. sono in ceramica. Le Porte e i portoni sono in ferro mentre i serramenti delle finestre sono in alluminio con plexiglass per la stalla e con vetro retinato per i vani.

Struttura portante: Tutto il fabbricato è costruito con elementi prefabbricati costituiti da travi e pilastri in calcestruzzo di grandi dimensioni con interasse di circa m.5.85 , il solaio di copertura è in laterocemento dotato di colmo areato naturalmente, mentre i tamponamenti sono in mattoni.

Impianti : E' presente l'impianto elettrico con contatore a 6kw, l'impianto di illuminazione della stalla, dotato di punti luce a soffitto e a parete, dei locali accessori e del portico. E' presente l'impianto di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria costituito da un bollitore elettrico nel locale refrigerazione, e una caldaia murale a gas del tipo Vaillant con tubo corrugato per lo scarico dei fumi nel locale mangimi. E' presente l'impianto idrico sanitario con approvvigionamento dall'acquedotto comunale e lo scarico dei reflui in Pozzo Nero. Tutti gli impianti e collegamenti risultano fuori traccia.

Stato manutenzione : All'interno della struttura non si rileva l'attrezzatura zootecnica quali mangiatoie, bacinelle etc. necessaria per la funzionalità, attualmente la stalla risulta ferma e il fabbricato viene utilizzato come ricovero di attrezzi agricoli. Alcuni serramenti di finestre sono rotti e manca la chiusura di due portoni sul retro. L'impianto elettrico è esterno con fili volanti sistemati in modo provvisorio, mentre l'installazione della caldaia e del bollitore elettrico appare datata con tubazioni a vista e canna fumaria in alluminio flessibile. Nonostante ciò la struttura nel suo complesso è ancora in buono stato di conservazione.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Ingresso dalla parte del portico



prospetto sul retro



Stalla



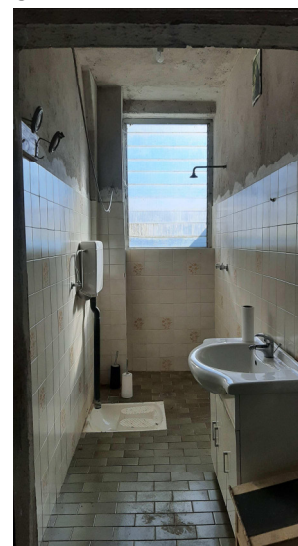
Portico



Locale mangime



Locale Refrigerazione WC



AREA ESTERNA PERTINENZIALE

Descrizione: La pertinenza si sviluppa su un terreno irregolare che comprende l'area pianeggiante, su cui sorge l'edificio, quella degradante verso la particella n.100 e l'area della collinetta. Nella zona pianeggiante si estende l'attività della stalla distinta tra l'ingresso il corridoio laterale e la zona sul retro per la gestione dei reflui. L'ingresso è uno slargo senza recinzione che si apre sulla strada sterrata, qui sono presenti i due silos, uno a

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



ridosso del portico e uno all'incrocio con lo sterrato. Sul retro è presente la concimaia con le canalette di scarico suddivisa tra zone erbose e zone cementate. L'area verso valle, sul fianco del capannone, costituisce invece il corridoio di collegamento tra le due aree.

La collinetta è un pendio erboso che si inerpica fino al borgo Moie e accessibile in modo agevole solo da un passaggio esterno, laterale alla strada vicinale. Su quest'area è presente una baracca prefabbricata realizzata con materiale di recupero.

Al tempo di costruzione della stalla la collinetta era stata oggetto di osservazione in quanto con lo sbancamento aveva manifestato piccoli cedimenti franosi. Per questo era prevista la costruzione di un muro di contenimento in calcestruzzo mai realizzato.

Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.977 si caratterizza per la presenza di mq. 669 per uso non agricolo Tare e di mq. 2342 per uso Manufatti.

Finiture : L'area circostante risulta totalmente inerbita ad eccezione dell'ingresso che si presenta in terra battuta e la pavimentazione sul retro che è in cemento. Non si rileva alcuna recinzione e l'area è delimitata solo dalla morfologia del terreno.

Impianti : L'impianto elettrico è presente con due punti luce a parete.

Stato manutenzione : In discrete condizioni nonostante l'inattività delle operazioni quotidiane relative alla funzione della stalla. A questo proposito si segnala il mancato svuotamento della concimaia e il taglio dell'erba intorno alla piazzola cementata.

Il lato degradante della collinetta, parallelo al lato lungo del capannone, è caratterizzato da erba e sassi e l'accesso diretto risulta poco agevole.

FOTO

Area antistante il portico della Stalla



Collinetta



Area sul retro del fabbricato



Corridoio laterale al capannone



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO COLTURALE 2024

Dati catastali			11/8/24 11:14 AM	11/8/24 11:14 AM	Utilizzo Suolo						
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irriguo	Presenza ciclo colturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(660-000-000-000-000) MANUFATTI - MANUFATTI	N	N	72
Parcella di rif. 0522VEN048BZ126C											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(660-000-000-000-000) MANUFATTI - MANUFATTI	N	N	2270
Parcella di rif. 0522VEN048BZ127E											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(660-000-000-000-000) MANUFATTI - MANUFATTI	N	N	72
Parcella di rif. 0522VEN048BZ126C											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(660-000-000-000-000) MANUFATTI - MANUFATTI	N	N	2270
Parcella di rif. 0522VEN048BZ127E											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(780-000-000-000-000) USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	3
Parcella di rif. 0522VEN048BZ127E											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(780-000-000-000-000) USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	7
Parcella di rif. 0522VEN048BZ127E											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(780-000-000-000-000) USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	648
Parcella di rif. 0522VEN048BZ125A											
4	00977	3098		non irrigua	senza rotazione	1	3098	(780-000-000-000-000) USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	11
Parcella di rif. 0522VEN048BZ127E											

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Tabella Caratteristiche FG.4 - MP.977 Sub.2

STALLA e PORTICO	Descrizione	Condizioni
Pareti esterne	Intonacate	buone
Pareti interne	Intonacate / a vista cemento	buone
Portoni	Alluminio doppia anta scorrevole	buone
Pavimenti	Cemento	buone
Soffitto	Non intonacato	buone
Serramenti	Telaio in alluminio e plexiglass con apertura frangisole	discreti
Manto di copertura e canali	Tegole con canali di gronda e pluviali in lamiera verniciata	buone
Colmo	Colmo areato	buone
VANI ACCESSORI	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate e Tinteggiate	discrete
Soffitto	Al grezzo	discrete
Pavimenti	Graniglia/ceramica	discrete
Porte	Alluminio ad un'anta	discrete
Serramenti	Telaio in alluminio e vetro retinato con apertura frangisole	discrete
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Strutture prefabbricate	Travi e pilastri in calcestruzzo	buone
Solaio di copertura	In laterocemento	buone
Muri tamponamento	In blocchi cemento	buone
Impianti	Descrizione	Condizioni
Impianto Elettrico	Esterno	non a norma
Impianto Idrico	Acquedotto comunale	-----
Fognatura	Pozzo Nero / concimaia	non a norma
Riscaldamento	Caldaietta e Boiler solo per acqua calda	non a norma
AREA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Recinzione	nessuna	-----
Terreno	Inerbito, terra battuta, cemento	discrete
Cancelli	nessuno	-----
Attrezzatura di stoccaggio	Silos n.2	discrete
Vincoli	Presenza di Vincolo di confine stipulato nel 1984	In essere
ANNESSI	Descrizione	Stato
Baracche	Prefabbricati con struttura temporanea	incongrui

TERRENO FUNZIONALE FG.4 - MP. 99

Descrizione: Area di terreno identificata come "scarpata" non utilizzata per attività agricola. Si estende sul lato sud del capannone a confine con il corridoio della particella 977, è totalmente in pendenza ed in parte tappezzata di rovi.

Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.99 si caratterizza per la presenza di mq. 219 per uso non agricolo Tare. Terreno classificato con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

Impianti : Nessuno

Stato manutenzione : buono

TERRENO FUNZIONALE FG.4 - MP. 100

Descrizione: Terreno che si imposta sul prolungamento della particella 977 e 99 sul lato sud-ovest e scende degradando sino alla particella 95. E' prevalentemente boscato

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



con alberi del tipo carpini lecci e dotato di sentiero interno percorribile anche con mezzi agricoli. All'area si accede esclusivamente dal capannone, particella n.977.

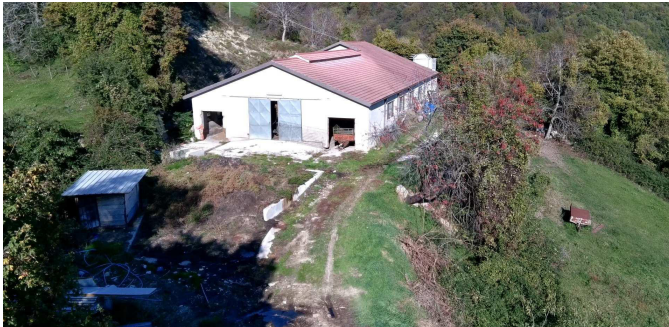
Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.100 si caratterizza per la presenza di mq. 465 a Bosco e mq.942 di Uso non agricolo-Tare. Terreno classificato con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

Impianti : Nessuno

Stato manutenzione : Presenza di n.2 baracche incongrue a carattere provvisorio costruite con materiale di recupero.

FOTO

MP. 99



MP. 100



PIANO CULTURALE 2024

Dati catastali			11/8/24 11:14 AM		11/8/24 11:14 AM		Utilizzo Suolo					
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irriguo	Presenza ciclo colturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata	
4	00099	174		non irrigua	senza rotazione	1	174	(780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	219
Parcella di rif. 0522VEN048BV217E												
4	00100	1435		non irrigua	senza rotazione	1	1435	(650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	376
Parcella di rif. 0522VEN048BW999H												
4	00100	1435		non irrigua	senza rotazione	1	1435	(650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	89
Parcella di rif. 0520VEN048AR758R - 0520VEN048AR758R - 0520VEN048AR758R - 0520VEN048AR758R												
4	00100	1435		non irrigua	senza rotazione	1	1435	(780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	942
Parcella di rif. 0522VEN048BV217E												

STRALCIO MAPPA CATASTALE



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Tabella Caratteristiche FG.4 - MP. 99-100

MP 99	Descrizione	Condizioni
Giacitura	Terreno in forte Pendenza	buono
Colture	Tare	improduttivo
Forma	Irregolare allungata	-----
Ampiezza	Piccolo	-----
Corsi d'acqua	Nessuno	-----
Accesso,	Dalla particella 977	Intercluso
Servitù	Nessuna	-----
Vincoli	Vincolo di confine stipulato nel 1984	In essere
Impianti	Descrizione	Presenza
Elettrico, idrico, pozzi	nessuno	-----
MP 100	Descrizione	Condizioni
Giacitura	Terreno in Pendenza	buono
Colture	Tare e Bosco	improduttivo
Forma	Irregolare allungata	-----
Ampiezza	Medio-Piccolo	-----
Corsi d'acqua	Nessuno	-----
Accesso,	Dalla particella 977	Intercluso
Servitù	Presenza Servitù di passo stipulata nel 1998	In essere
Vincoli	Presenza Vincolo di confine stipulato nel 1984	In essere
Impianti	Descrizione	Presenza
Elettrico, idrico, pozzi	nessuno	-----

TERRENI FG.4 - MP. 101-102 Caprino Veronese

Descrizione: Le particelle n. 101e102 costituiscono un appezzamento di terreno di forma rettangolare pianeggiante collocato ad una quota più bassa rispetto alla particella n.977. Il terreno è raggiungibile da un sentiero interno alla particella n.100 e attraversa la particella n.95 in ditta ad altra proprietà. L'accesso è consentito in virtù di una servitù di passo sottoscritta nel 1998 a carico delle particelle n.100 e n. 95. Dal punto di vista della gestione non si individuano restrizioni sull'uso del campo nonostante non sono presenti corsi d'acqua. Il terreno è delimitato su un lato (lato lungo) dalla presenza di una marogna che segna il dislivello con il terreno confinante, sul lato opposto dalla presenza di una staccionata, sul lato corto a sud-est dalla cortina di bosco a ridosso della scarpata, mentre a Nord-est è delimitato dalla cortina di bosco in ditta ad altra proprietà a ridosso della strada vicinale.

Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.101 si caratterizza per la presenza di mq.100 di Bosco e mq.25 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI; la part. 102 si caratterizza per mq.58 di Bosco e per mq.2157 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. Terreni classificati con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

Impianti : nessuno.

Stato manutenzione : Buono

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

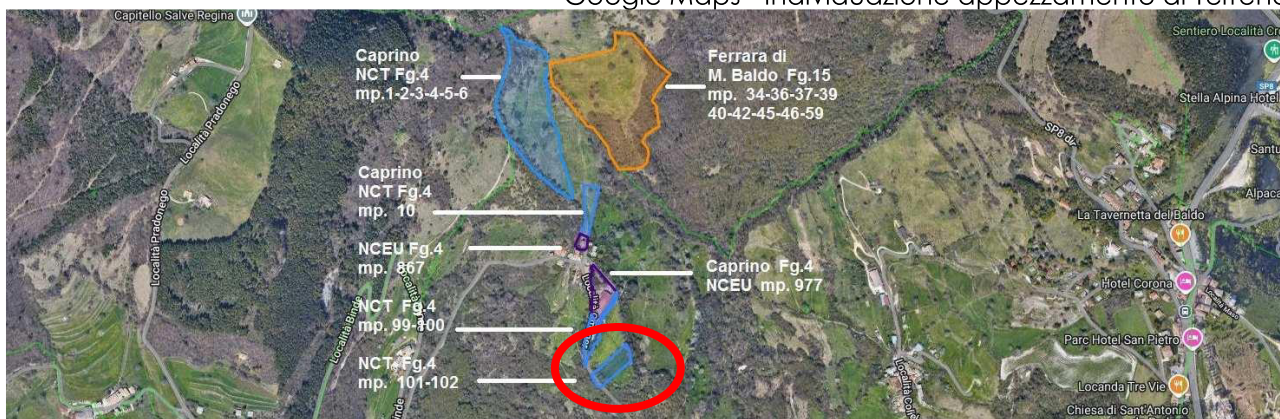
Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



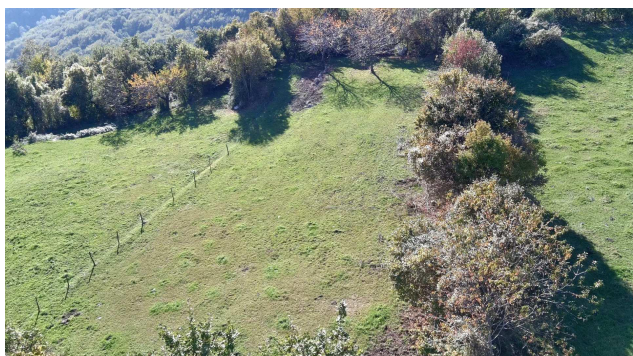
Google Maps - Individuazione appezzamento di Terreno



- Fabbricati Comune di Caprino Veronese
- Terreni nel Comune di Caprino Veronese
- Terreni nel Comune di Ferrara di Monte Baldo

FOTO

Part. 101,102



Sentiero di accesso



PIANO COLTURALE 2024

Dati catastali			11/8/24 11:14 AM	11/8/24 11:14 AM	Utilizzo Suolo						
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irriguo	Presenza ciclo colturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata
4	00101	123	123	non irrigua	senza rotazione	1	123 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	100
Parcella di rif. 0522VEN048BW999H											
4	00101	123	123	non irrigua	senza rotazione	1	123 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	25
Parcella di rif. 0522VEN048EN590F											
4	00102	2268	2268	non irrigua	senza rotazione	1	2268 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	58
Parcella di rif. 0522VEN048BW999H											
4	00102	2268	2268	non irrigua	senza rotazione	1	2268 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	898
Parcella di rif. 0522VEN048EN590F											
4	00102	2268	2268	non irrigua	senza rotazione	1	2268 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	1259
Parcella di rif. 0520VEN048AN394X - 0520VEN048AN394X - 0520VEN048AN394X											

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



STRALCIO MAPPA CATASTALE



Tabella Caratteristiche FG.4 - MP.101-102

MP 101-102	Descrizione	Condizioni
Giacitura	Pianeggiante	buono
Coltura	Prato-Bosco	improduttivo
Forma	Rettangolare	-----
Ampiezza	Medio	-----
Corsi d'acqua	nessuno	-----
Accesso,	Dalla particella n.100-95	Intercluso
Servitù	Presenza Servitù di passo stipulata nel 1998	In essere
Vincoli	Nessuno	-----
Impianti	Descrizione	Presenza
Elettrico, idrico, pozzi	Nessuno	-----

TERRENO FG.4 - MP. 10 - Caprino Veronese

Descrizione: Si tratta di terreno incolto destinato all'alimentazione del bestiame. Si colloca sul prolungamento dell'area pertinente la casa di abitazione, identificata con la particella 867, con cui condivide la recinzione di confine.

Il terreno presenta una forma allungata e regolare, il lato più lungo è caratterizzato da una pendenza significativa delimitata a "valle" da una staccionata e da una cortina di piante di sottobosco, a monte da un tratto pianeggiante totalmente inerbito, utilizzato per l'attraversamento del terreno. I confini sono aperti e di libero passaggio.

Sul terreno insistono in parte anche le strutture temporanee precedentemente rilevate all'interno della particella 867 e identificate come annessi del fabbricato residenziale. Si è potuto accertare che la recinzione presente è di fatto spostata rispetto al confine reale inglobando il sedime di tutti gli annessi anche quelli presenti sulla particella in questione. La recinzione in questo caso è costituita da rete con pali in ferro conficcati nel terreno e chiude con il cancello in ferro posto sul Terrazzamento.

Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.10 si caratterizza per la

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

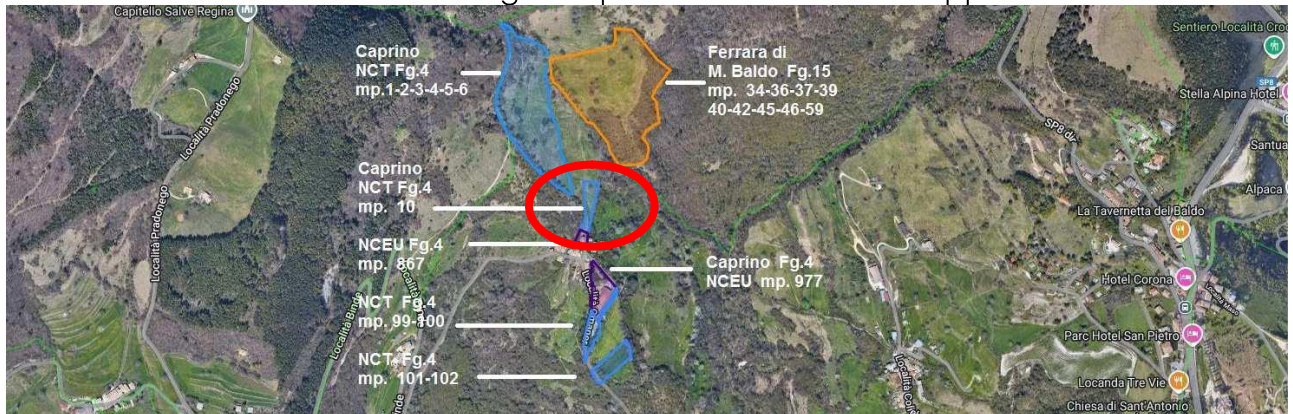


superficie di mq.1432 di PASCOLO POLIFITA - DA FORAGGIO - PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI, per la superficie di mq.30 PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO- NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI e per la superficie di mq.130 con presenza di manufatti. Terreni classificati con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione"

Impianti : Nessuno. A poca distanza dal confine Est scorre il torrente Bergola che costituisce una fonte di acqua potabile per l'abbeveraggio.

Stato manutenzione : Attualmente è incolto. Si rileva una significativa presenza di solchi dovuta al passaggio di cinghiali.

Google Maps - Individuazione sito appezzamento di Terreno



FOTO

Terreno in prossimità degli annessi



PIANO COLTURALE 2024

Dati catastali		11/8/24 11:14 AM		11/8/24 11:14 AM		Utilizzo Suolo					
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irriguo	Presenza ciclo culturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura			Superficie Utilizzata
4	00010	1603	non irrigua	senza rotazione	1	1603	(660-000-000-000-000)	MANUFATTI - MANUFATTI			130
Parcelle di rif. 0520VEN048BB328N - 0520VEN048BB328N - 0520VEN048BB328N											
4	00010	1603	non irrigua	senza rotazione	1	1603	(065-002-009-000-000)	PASCOLO POLIFITA - DA FORAGGIO - PASCOLO MAGRO NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -			1432
Parcelle di rif. 0522VEN048BW527O											
4	00010	1603	non irrigua	senza rotazione	1	1603	(336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -			30
Parcelle di rif. 0522VEN048BW528Q											

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



STRALCIO MAPPA CATASTALE

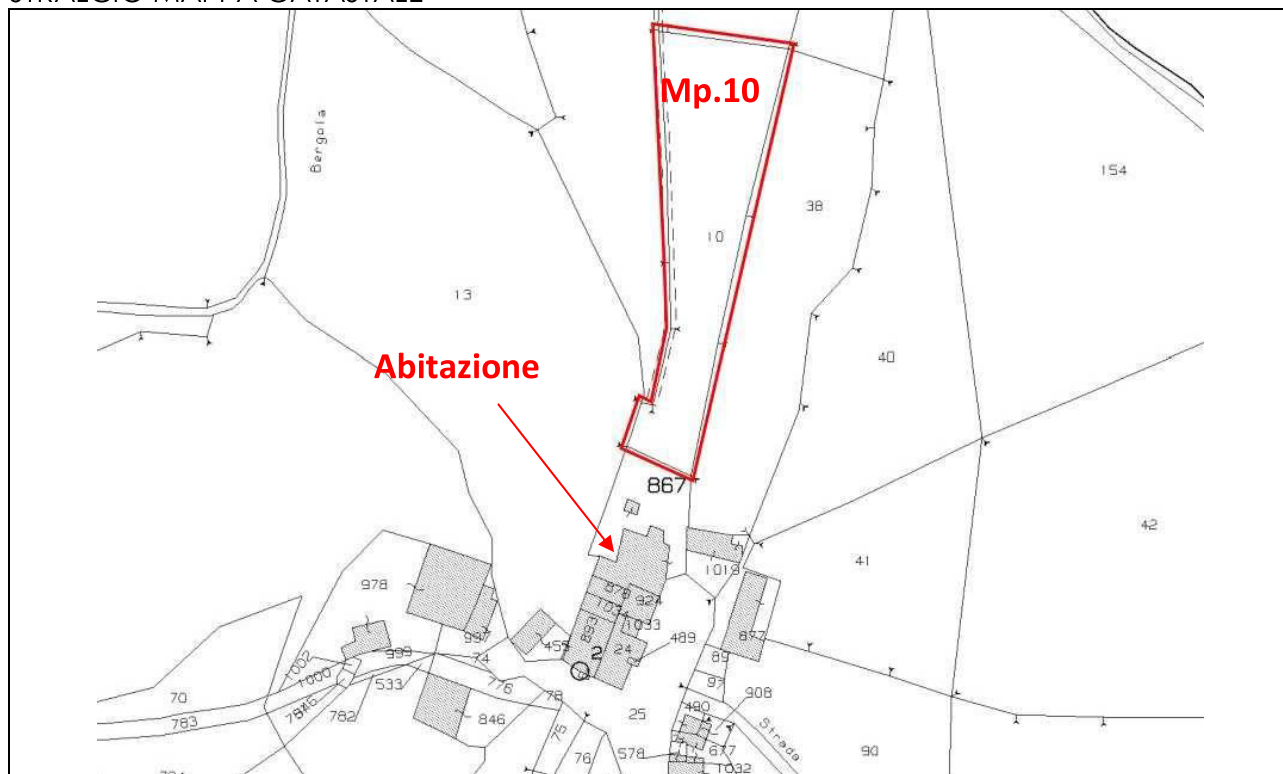


Tabella Caratteristiche FG.4. - MP 10

TERRENI	Descrizione	Condizioni
Giacitura	Terreno in Pendenza	buono
Coltura	Pascolo	improduttivo
Forma	Regolare,	-----
Ampiezza	Medio	-----
Corsi d'acqua	In prossimità del Torrente Bergola	-----
Accesso	Dalla particella 687	Intercluso
Servitù	Nessuna servitù dichiarata	-----
Vincoli	Nessun vincolo dichiarato	-----
Impianti	Descrizione	Presenza
Elettrico, Idrico, pozzi	nessuno	-----

TERRENI FG.4 - MP. 1-2-3-4-5-6 - Caprino Veronese

Descrizione: Le particelle in oggetto costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare collocato nella parte più a nord della località MOIE. Il fondo è caratterizzato prevalentemente da prati a pascolo con buona fertilità e produttività posti in pendenza e attraversati centralmente dalla canaletta Bergola, di proprietà del consorzio ACQUE INVESTITE. I terreni confinano con un sentiero sulla particella n.131, in ditta al comune di Caprino Veronese, con il torrente Bergola che separa il comune di Caprino Veronese con quello di Ferrara di Monte Baldo e con altre proprietà nel comune medesimo. Si rileva inoltre che il torrente in prossimità della particella n.3 è facilmente attraversabile in quanto il fondo è piatto e l'acqua bassa. L'accesso ai terreni avviene dal percorso sterrato che

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



proviene dalla strada asfaltata in Località Binde per circa 400 metri arrivando fino ai piedi della sorgente che corrisponde con la punta della particella n.1.

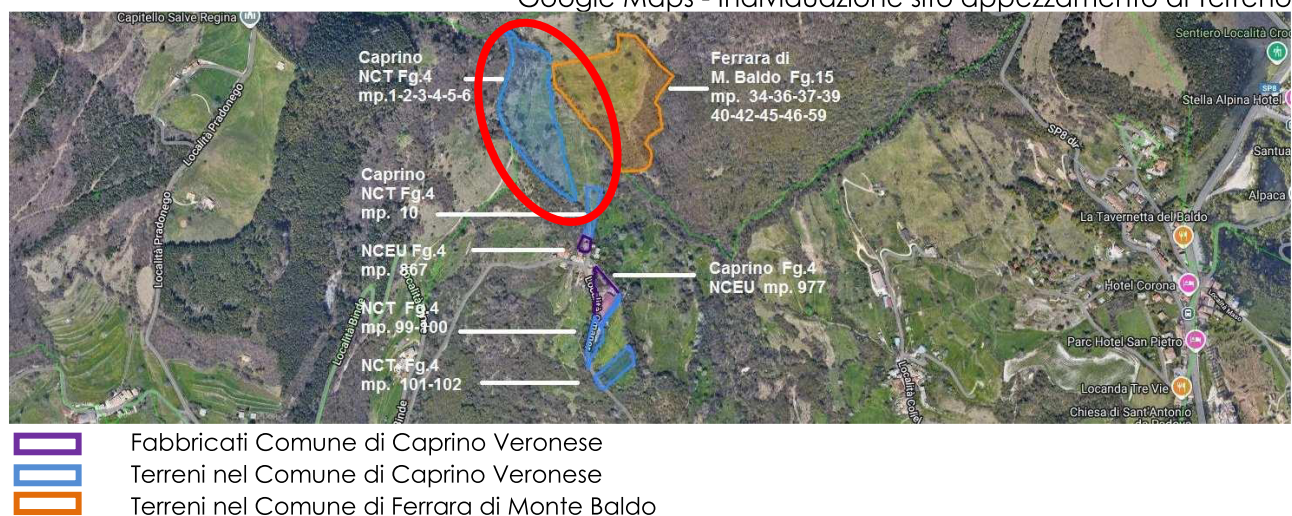
I confini sono aperti e di libero passaggio.

Destinazione d'Uso : Secondo il piano AVEPA del 2024 la part.1 si caratterizza per la presenza di mq.1845 di Bosco e mq.205 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI; la part.2 si caratterizza per mq.1388 di Bosco e per mq.604 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - non avvicendato per almeno 5 anni. La part.3 si caratterizza per mq.688 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. per mq.149 di Uso non agricolo - TARE e per mq.39 di Bosco. La part.4 si caratterizza per la presenza di mq.387 di Bosco e mq.5597 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.5 si caratterizza per la presenza di mq.1184 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.6 si caratterizza per la presenza di mq.316 di Bosco e mq.8755 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. Per un totale complessivo di mq.17.033 a prato, mq.3.975 a bosco e mq.149 a tare e incolti. I Terreni sono classificati con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

Impianti : Nessuno. E' presente il torrente Bergola che costituisce una fonte di acqua potabile per l'abbeveraggio.

Stato manutenzione : Buone, le condizioni sono quelle di terreno dedito al passaggio di animali e non si rilevano particolari criticità. Si fa presente che la canaletta "acque investite" attualmente è chiusa ma è possibile la riapertura mediante convenzione con il Consorzio di Bonifica Veeronese. Si rileva inoltre che l'appezzamento è gravato da una servitù dovuta al passaggio dell'impianto Comunale di approvvigionamento che porta l'acqua della sorgente alle case del Borgo. La tubazione risulta interrata sotto la canaletta.

Google Maps - Individuazione sito appezzamento di Terreno



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Veduta generale

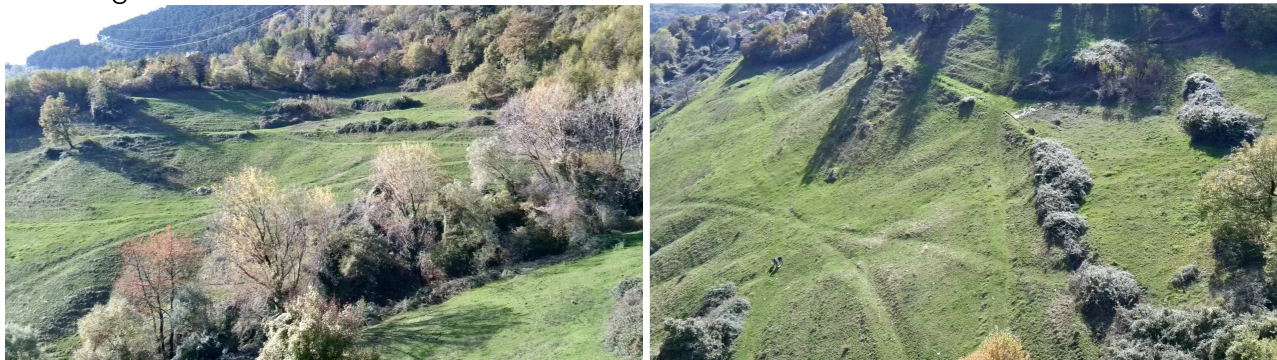


Tabella Caratteristiche FG.4 MP 1-2-3-4-5-6

TERRENI	Descrizione	Caratteristiche
Giacitura	Pendente	buono
Coltura	Prato - Bosco	produttivo
Forma	Irregolare allungata	-----
Ampiezza	Medio grande	-----
Corsi d'acqua	Confine con corso d'acqua - vicinanza risorgive	ottimo
Accesso	Da sentiero su proprietà Comune di Caprino Veronese	Intercluso
Servitù	Canaletta demaniale e sottoservizi comunali	-----
Vincoli	Nessun vincolo dichiarato	-----
Impianti	Descrizione	Presenza
Elettrico, idrico, pozzi	Nessuno	-----

PIANO COLTURALE 2024

Dati catastali			11/8/24 11:14 AM		11/8/24 11:14 AM		Utilizzo Suolo			
Foglio	Part.	Sub. Catastale	Sup. irrigua	Potenziale Presenza ciclo colturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata
4	00001	2138	non irrigua	senza rotazione	1	2138 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	1220
Parcella di rif. 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L										
4	00001	2138	non irrigua	senza rotazione	1	2138 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	625
Parcella di rif. 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L										
4	00001	2138	non irrigua	senza rotazione	1	2138 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	205
Parcella di rif. 0522VEN048BW738V										
4	00002	2078	non irrigua	senza rotazione	1	2078 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	1388
Parcella di rif. 0522VEN048EN588W										
4	00002	2078	non irrigua	senza rotazione	1	2078 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	604
Parcella di rif. 0522VEN048BW818V										
4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	39
Parcella di rif. 0522VEN048EN588W										
4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	688
Parcella di rif. 0522VEN048BW818V										
4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868 (780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	86
Parcella di rif. 0522VEN048BW817T										
4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868 (780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	54
Parcella di rif. 0522VEN048BH740P										

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

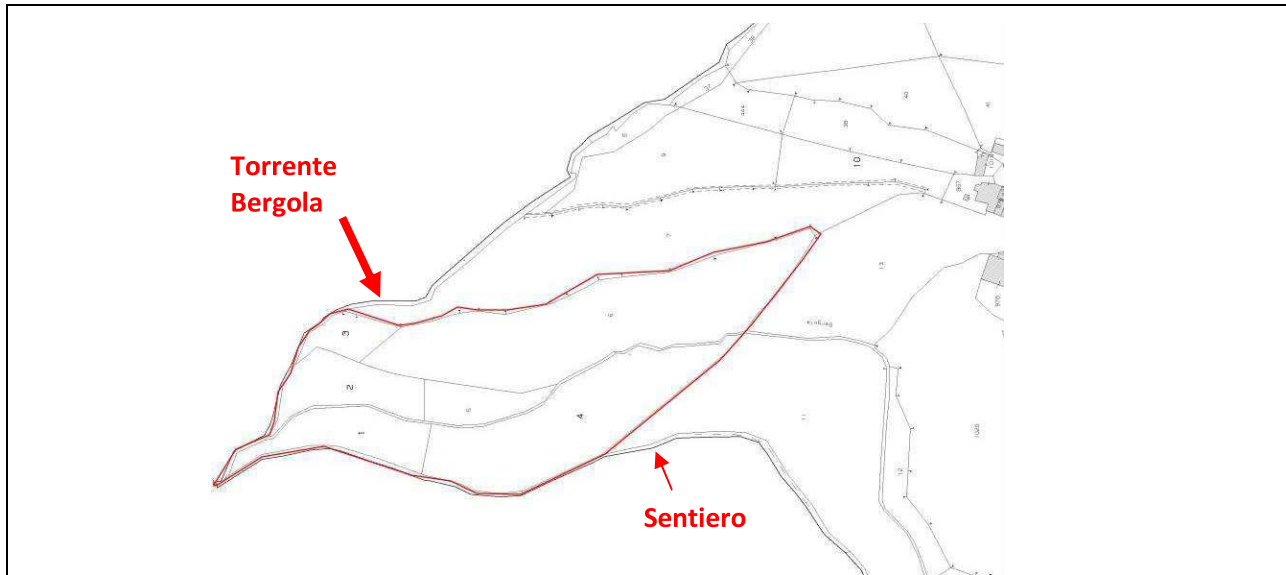
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868	(780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	54
Parcella di rif. 0522VEN048BH740P											
4	00003	868	non irrigua	senza rotazione	1	868	(780-000-000-000-000)	USO NON AGRICOLO - TARE - TARE	N	N	9
Parcella di rif. 0522VEN048EN587U											
4	00004	6101	non irrigua	senza rotazione	1	6101	(650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	13
Parcella di rif. 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L - 0520VEN048CA900L											
4	00004	6101	non irrigua	senza rotazione	1	6101	(650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	374
Parcella di rif. 0520VEN048AN669O - 0520VEN048AN669O - 0520VEN048AN669O											
4	00004	6101	non irrigua	senza rotazione	1	6101	(336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	729
Parcella di rif. 0522VEN048EN589Y											
4	00004	6101	non irrigua	senza rotazione	1	6101	(336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	4868
Parcella di rif. 0522VEN048BW738V											
4	00005	1212	non irrigua	senza rotazione	1	1212	(336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	1184
Parcella di rif. 0520VEN048CW247L - 0520VEN048CW247L - 0520VEN048CW247L											
4	00006	9194	non irrigua	senza rotazione	1	9194	(650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	316
Parcella di rif. 0520VEN048EE904B - 0520VEN048EE904B - 0520VEN048EE904B											
4	00006	9194	non irrigua	senza rotazione	1	9194	(336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	8755
Parcella di rif. 0522VEN048BW818V											

STRALCIO MAPPA CATASTALE



TERRENI MP. FG.15 MP. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 Ferrara di Monte Baldo

Descrizione: Le particelle in oggetto costituiscono un appezzamento di terreno di forma irregolare, sito nella parte più a nord della località MOIE nel Comune di Ferrara di Monte Baldo. L'appezzamento si colloca a confine con la particella FG.4 n.3, in ditta allo esecutato, da cui risulta separato dal torrente esattamente nel punto di maggior guado. L'insieme di particelle costituisce un terreno esteso caratterizzato prevalentemente da prati a pascolo con buona fertilità e produttività posti in pendenza e in prossimità delle risorgive. L'appezzamento infatti si estende all'interno di due corsi d'acqua che si uniscono nel torrente Bergola poco più a sud. I confini sono aperti e di libero passaggio.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



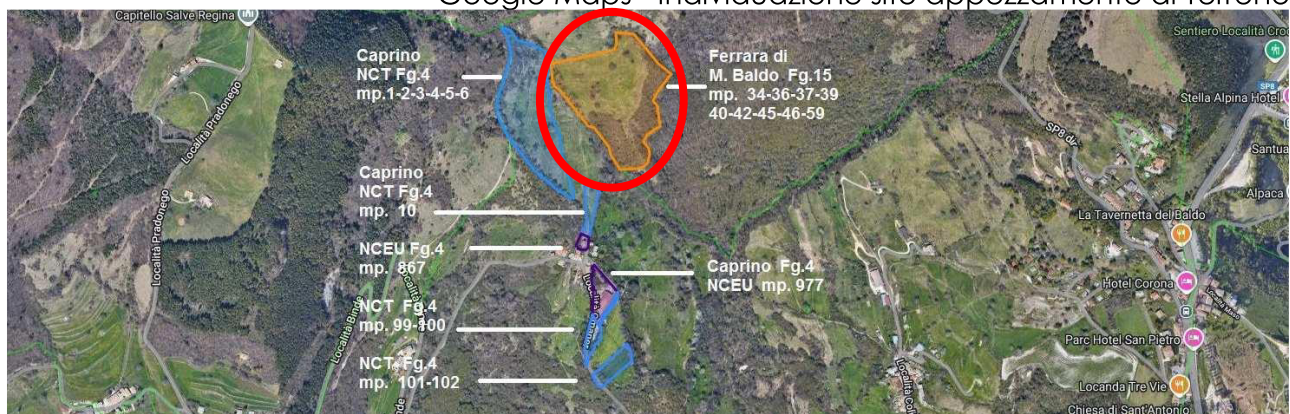
Dal punto di vista dell'accesso l'appezzamento di terreno è raggiungibile dalla proprietà nel Comune di Caprino Veronese attraversando il guado. Dal punto di vista dell'uso del campo non si individuano particolari restrizioni a riguardo.




Destinazione d'Uso : Secondo il piano di utilizzo del 2024 la part.34 si caratterizza per la presenza di mq.31 di Bosco e mq.6 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI; la part.36 si caratterizza per mq.158 di Bosco e per mq.180 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.37 si caratterizza per mq.5247 di Bosco e per mq.162 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.39 si caratterizza per la presenza di mq.12 di Bosco e di mq.4213 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.40 si caratterizza per la presenza di mq.236 di Bosco e mq.5008 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.42 si caratterizza per la presenza di mq.171 di Bosco. La part.45 si caratterizza per la presenza di mq.555 di Bosco e mq.2178 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.46 si caratterizza per la presenza di mq.5875 di Bosco e mq.322 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. La part.59 si caratterizza per la presenza di mq.1390 di Bosco e mq.6772 di PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI. Per un totale complessivo di mq.18.841 a prato, mq.13.675 a bosco. Tutti i terreni sono classificati con potenziale "non irriguo" e "senza rotazione".

Impianti : Nessuno. E' presente il torrente Bergola che costituisce una fonte di acqua potabile per l'abbeveraggio.

Stato manutenzione : Buono. Attualmente le condizioni sono quelle di terreno dedito al passaggio di animali.

Google Maps - Individuazione sito appezzamento di Terreno



-  Fabbricati Comune di Caprino Veronese
-  Terreni nel Comune di Caprino Veronese
-  Terreni nel Comune di Ferrara di Monte Baldo

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



FOTO

Veduta generale



PIANO COLTURALE 2024

Dati catastali			11/8/24 11:14 AM	11/8/24 11:14 AM	Utilizzo Suolo						
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irriguo	Presenza ciclo culturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata
15	00034	35		non irrigua	senza rotazione	1	35	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	31
Parcella di rif. 0522VEN048EN587U											
15	00034	35		non irrigua	senza rotazione	1	35	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	6
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00036	342		non irrigua	senza rotazione	1	342	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	158
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00036	342		non irrigua	senza rotazione	1	342	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	180
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00037	5346		non irrigua	senza rotazione	1	5346	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	5247
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00037	5346		non irrigua	senza rotazione	1	5346	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	162
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00039	4196		non irrigua	senza rotazione	1	4196	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	12
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00039	4196		non irrigua	senza rotazione	1	4196	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	4213
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00040	5158		non irrigua	senza rotazione	1	5158	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	158
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00040	5158		non irrigua	senza rotazione	1	5158	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	78
Parcella di rif. 0522VEN048EU786D											
15	00040	5158		non irrigua	senza rotazione	1	5158	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	84
Parcella di rif. 0522VEN048BW452B											
15	00040	5158		non irrigua	senza rotazione	1	5158	(336-002-052-044-000) PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	4924
Parcella di rif. 0522VEN048BW453D											
15	00042	160		non irrigua	senza rotazione	1	160	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	171
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00045	2672		non irrigua	senza rotazione	1	2672	(650-000-000-000-000) BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	555
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

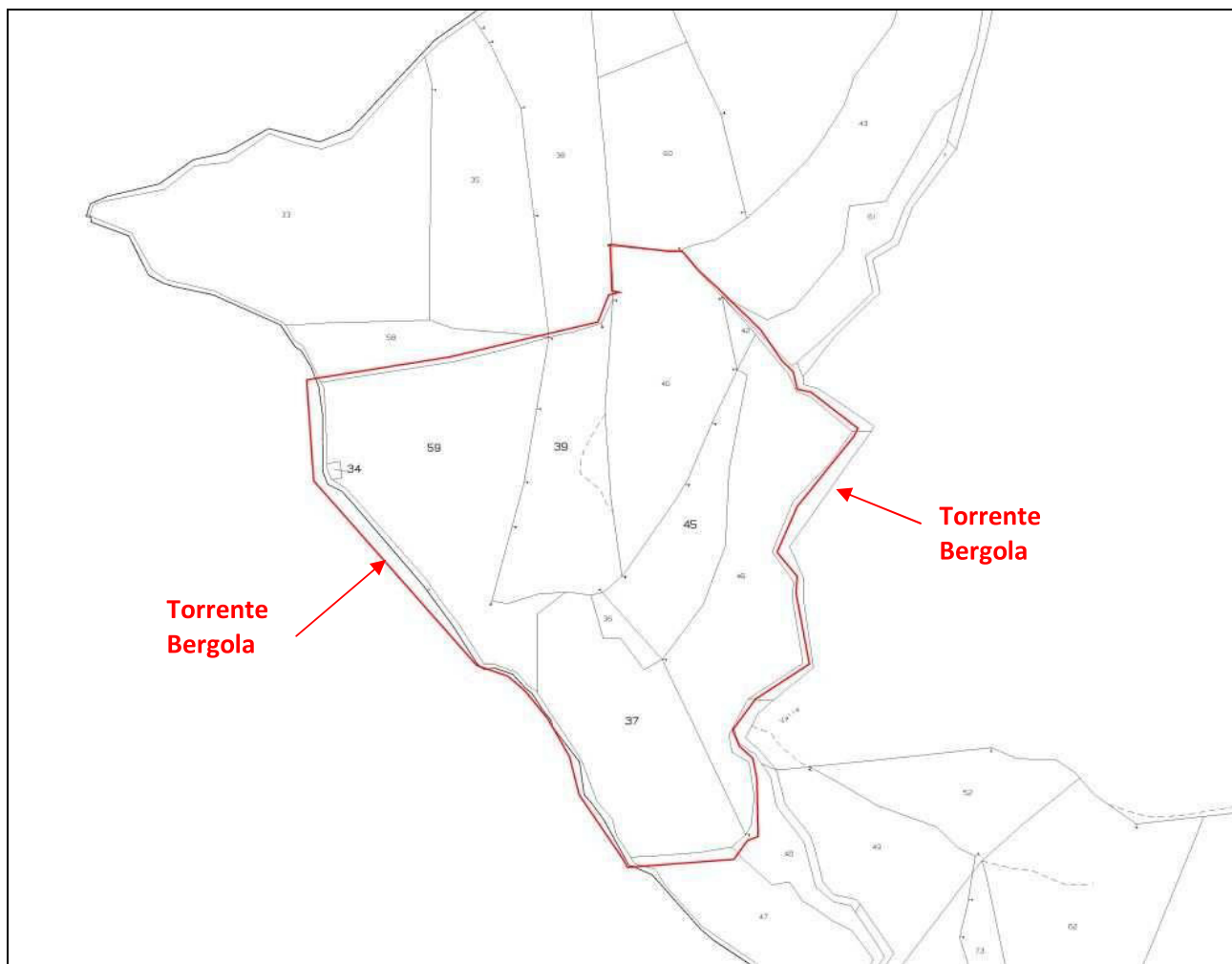
Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Dati catastali						Utilizzo Suolo					
11/8/24 11:14 AM						11/8/24 11:14 AM					
Foglio	Part.	Sub	Sup. Catastale	Potenziale irrigua	Presenza ciclo colturale	Tipo Cond.	Superficie Condotta	1a Coltura	Serra	Biologico	Superficie Utilizzata
15	00045	2672		non irrigua	senza rotazione	1	2672 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	2178
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00046	5992		non irrigua	senza rotazione	1	5992 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	5875
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00046	5992		non irrigua	senza rotazione	1	5992 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	322
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											
15	00059	8032		non irrigua	senza rotazione	1	8032 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	626
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00059	8032		non irrigua	senza rotazione	1	8032 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	495
Parcella di rif. 0522VEN048EN586S											
15	00059	8032		non irrigua	senza rotazione	1	8032 (650-000-000-000-000)	BOSCO - ALBERI DA BOSCO	N	N	269
Parcella di rif. 0522VEN048EN587U											
15	00059	8032		non irrigua	senza rotazione	1	8032 (336-002-052-044-000)	PRATO POLIFITA - DA FORAGGIO - MISTO - NON AVVICENDATO PER ALMENO 5 ANNI -	N	N	6772
Parcella di rif. 0522VEN048BW202S											

STRALCIO MAPPA CATASTALE



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



TERRENO MP.10 - Non risultano trascritte pertinenze o beni comuni legati al terreno in questione.

CAPANNONE MP.977 - Alla particella non è stato attribuito alcun Bene Comune non Censibile. Le pertinenze possono essere individuate all'interno della proprietà e con particolare riferimento ai Mp.li 100-99 in quanto terreni funzionali all'attività.

TERRENI MP.100-99 - Non risultano trascritte pertinenze o beni comuni legati ai terreni in questione. I terreni sono funzionali al Mp. 977 e quindi pertinenziali allo stesso.

TERRENI MP.101-102 - Non risultano trascritte pertinenze o beni comuni legati al terreno in questione.

TERRENI MP.1-2-3-4-5-6 - Non risultano trascritte pertinenze o beni comuni legati al terreno in questione.

TERRENI MP.34-36-37-39-40-42-45-46-59 FG.15 Ferrara di Monte Baldo - Non risultano trascritte pertinenze o beni comuni legati al terreno in questione.

D.1.3.4. Individuazione degli accessi dei beni immobili

FABBRICATO RESIDENZIALE MP. 867 SUB. 1 - L'accesso al fabbricato residenziale avviene dalla corte comune identificata con la particella n.25 e, attraverso il cancello carraio, passando sull'area comune identificata con il sub.3.

TERRENO MP.10 - L'accesso al fondo avviene per via diretta dall'area esclusiva del fabbricato residenziale (confinante) identificato con la part. 867. Per via indiretta dalla corte Mp.25 attraverso il sentiero posto sul retro dei fabbricati che attraversa i mappali n.455 e n.13 in capo ad altra ditta e il Mp. 867 in capo all'esecutato.

CAPANNONE STALLA MP 977 - Al capannone si accede dalla corte comune Mp.25 e successivamente dalla strada vicinale che scende fino alla Località Omaner. Il primo tratto fino al capannone è uno sterrato carrabile poi diventa un sentiero solo pedonale.

TERRENI MP. 100-99 - Ai terreni in questione si accede esclusivamente dalla particella 977.

TERRENI MP. -101-102 - Ai terreni in questione si accede esclusivamente dalla particella 977. Il percorso si effettua dall'area di ingresso lungo il corridoio laterale del capannone e proseguendo sul Mp. 100. Poi il percorso si sviluppa sulla particella Mp. 95 in ditta ad altra proprietà ivi confinante.

TERRENI MP. 1-2-3-4-5-6 FG.4 Caprino Veronese - Ai terreni in questione si accede dal sentiero che proviene dalla strada asfaltata in Località Binde sul Mp.131 in ditta al Comune di Caprino Veronese e proseguendo poi sulla linea di confine che divide le due proprietà.

TERRENI MP. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 FG.15 Ferrara di Monte Baldo - Ai terreni in questione si accede dai Mp.li 1-2-3 al FG.4 nel comune di Caprino Veronese e attraverso il torrente Bergola nel punto di maggior guado.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



D.1.4 Situazione urbanistica della zona

I beni immobili siti nel Comune di Caprino Veronese ricadono in ambito territoriale Omogeneo "ATO 2", secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139, del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004. Gli stessi sono identificati all'interno del II° Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022 all'interno delle seguenti Zone :

- Terreno part. 1-2-3-4-5-6 in Zona classificata "E" - Rurale ART.35. Su tutti vige il Vincolo idrogeologico-forestale RD N.3267/1923 ART.73. Sulle particelle n.1-2-3 vige il Vincolo paesaggistico-Territori coperti da foreste e boschi D.lgs. 42/2004 (art. 142, lett. g) ART.54.

- Terreno part.10 in Zona classificata "E" - Rurale ART.35. Sulla particella vige il Vincolo idrogeologico -forestale RD N.3267/1923 ART.73.

- Terreno part.99-100 in Zona classificata "E" - Rurale ART.35. Su tutti vige il Vincolo idrogeologico-forestale RD N.3267/1923 ART.73. La part. 100 è totalmente all'interno del Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua ART.53, mentre la part. 99 lo è solo in piccola parte.

- Terreno part.101-102 in Zona classificata "E" - Rurale ART.35. Su tutti vige il Vincolo idrogeologico-forestale RD N.3267/1923 ART.73. La part. 101 è totalmente all'interno del Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua ART.53, mentre la part. 102 lo è solo parzialmente.

- Capannone rurale part. 977 in Zona classificata "E" - Rurale ART.35. Su tutta l'area vige il Vincolo idrogeologico - forestale RD N.3267/1923 ART.73. La particella rientra solo marginalmente nella zona sottoposta a Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua ART.53, mentre il capannone è quasi totalmente esterno.

- Fabbricato di abitazione part. 867 ricade all'interno delle zone significative classificate "Zona A - centro storico e corti rurali - ART.21, con gradi di protezione per le corti rurali. Non rientra nel vincolo paesaggistico dei Corsi d'acqua.

Gli strumenti legislativi di riferimento per il Comune di Caprino Veronese sono:

PRG, 2° Piano degli Interventi, Tavola Vincoli, Regolamento Edilizio, NTO, NTA.

Con riferimento alle Particelle n. 1-2-3-4-5-6 n. 10 n. 867 n. 977 n. 99-100-101-102

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

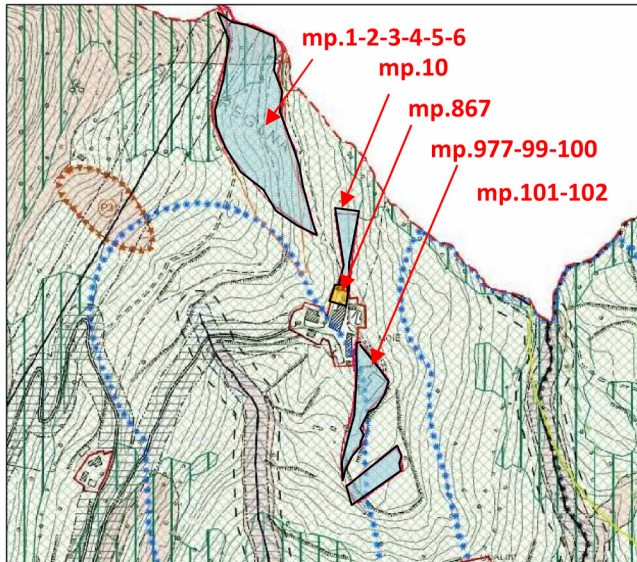
Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

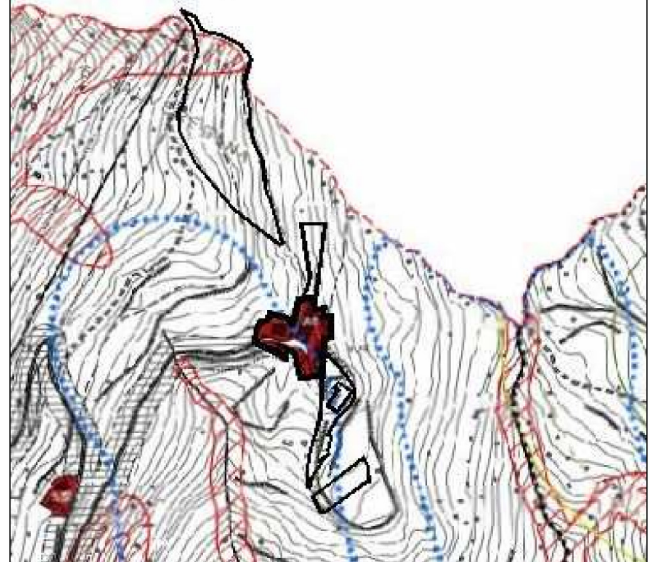


TAV - b0510040 - Vincoli Tutele -



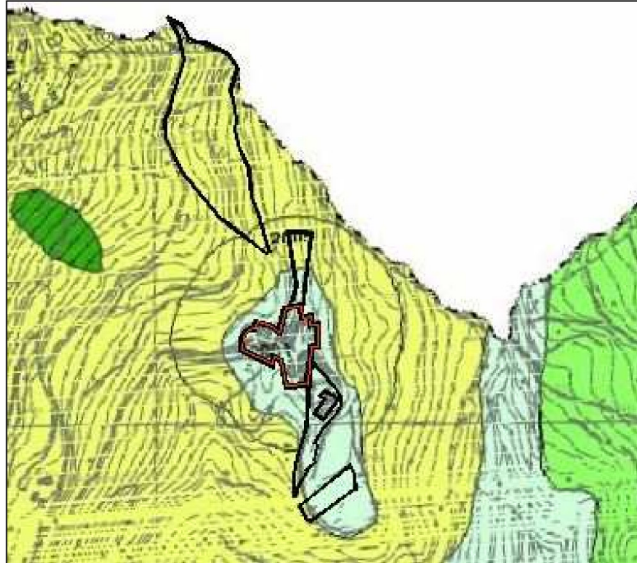
	Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004 (art. 142, lett. c)	art. 53
	Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e boschi D.Lgs. 42/2004 (art. 142, lett. g)	art. 54
	Centro storico	art. 20

TAV - b0510140_Zonizzazione -



	Zona A - centro storico e corti rurali	art. 21
	Area non idonea ai fini edificatori	art. 76
	Vincolo idrogeologico - forestale RD n° 3267/1923	art. 73

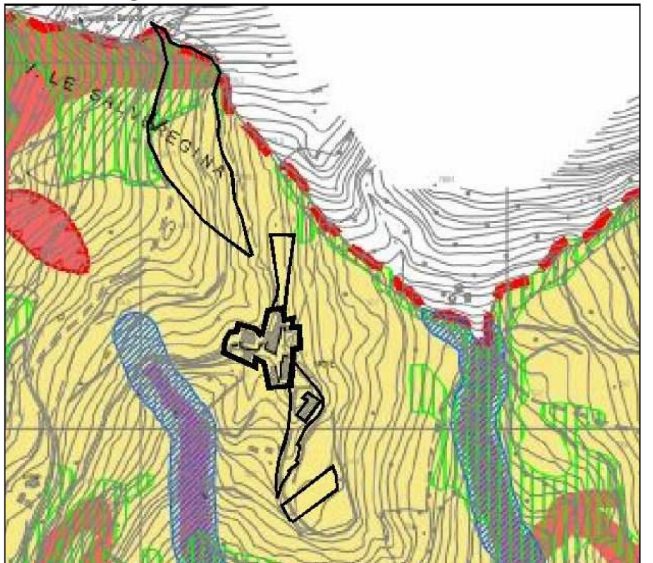
TAV - Carta Sismica



Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

	2001 - Zona 1
	2002 - Zona 2
	2003 - Zona 3
	2004 - Zona 4
	2005 - Zona 5
	2006 - Zona 6

TAV - Fragilità



	Area idonea a condizione per problematiche di versante in particolare legate all'attività (non superiore al 60%)	Art.55
	Area non idonea	Art.56
	Area boschiva o destinata a rimboscimento	Art.52.1
	Corsi d'acqua	Art.51

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

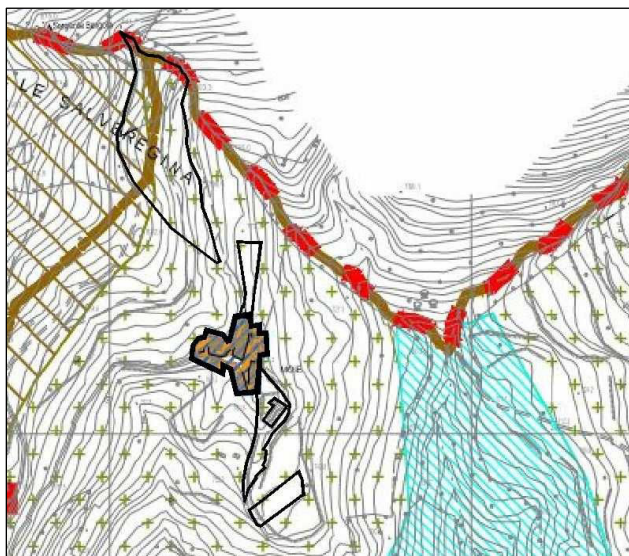
Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO





Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



TAV - Trasformabilità :



	Corridoi ecologici secondari	Art.65
	Centri storici	Art.28
	Corridoi ecologici principali	Art.66
	Area nucleo (core area)	Art.64

NTO - ART. 21 - Zona A Centro storico e Corti Rurali

Il fabbricato residenziale con l'annesso rustico sito in Località Moie è parte di un borgo che conserva nell'assetto delle strutture edilizie presenti i segni tipici di corti rurali di vecchio impianto. Per questo è stato inserito a partire dal 1992 all'interno del piano Urbanistico del Comune di Caprino Veronese nell'area classificata Centro Storico, soggetto a tutela. Il fabbricato residenziale e l'annesso rustico sono stati oggetto di schedatura che ha identificato i manufatti con la lettera B-A/6 rispettivamente n. 7 e n.6 .

Dalle schede si evince che: il fabbricato residenziale è stato ristrutturato dopo il 1981 ed è presente a partire dalla mappe del catasto austroungarico; l'annesso rustico risale all'epoca di costruzione compresa tra il 1845 e il 1906 ed è presente a partire dalle mappe di Impianto risalenti al 1906.

NTO - Gradi di Protezione e interventi ammessi

Per entrambi il grado di Protezione corrisponde a 5 ed è prevista la Ristrutturazione globale.

- 9) In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato a ogni unità edilizia uno dei seguenti gradi di protezione.
- Grado 1 - Restauro filologico;**
 - Grado 2 - Risanamento conservativo;**
 - Grado 3 - Restauro propositivo;**
 - Grado 4 - Restauro parziale**
 - Grado 5 - Ristrutturazione globale;**
 - Grado 6 - Demolizione e ricostruzione;**
 - Grado 7 - Demolizione senza ricostruzione;**
 - Grado 8 - Adeguamento Ambientale;**

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

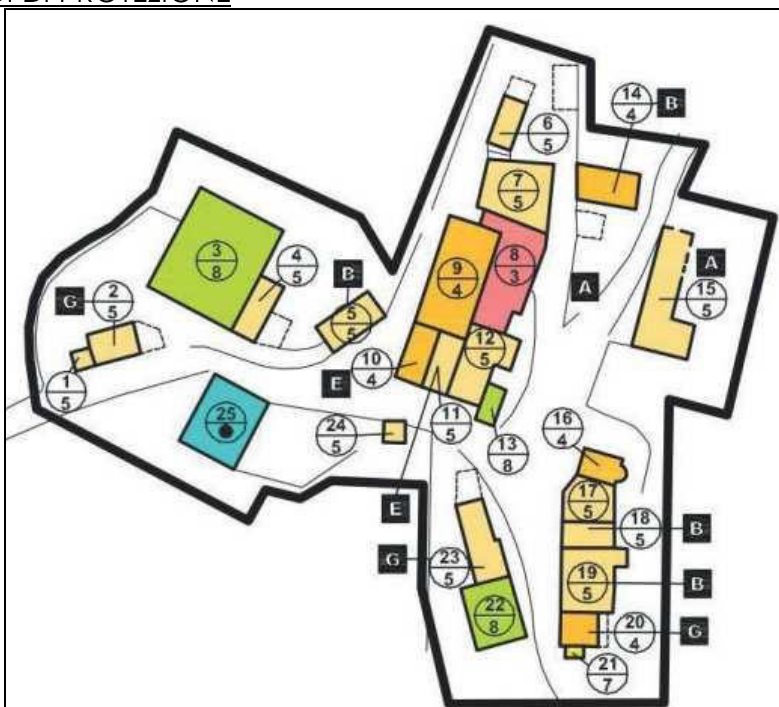
Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



NTO - CORTI RURALI E GRADI DI PROTEZIONE



NTO - ART. 53 - VINCOLO PAESAGGISTICO D. LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETTERA C) CORSI D'ACQUA

....Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del presente articolo, sottoposti a tutela paesaggistica, l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto.

NTO - ART. 54 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/2004, ART. 142, COMMA 1, LETT. G) - BOSCHI

.....sono aree tutelate per legge sottoposte alle disposizioni di tutela paesaggistica di cui alle Parti Terza, Quarta e Quinta del D. Lgs. n. 42/04 e su di essi è consentito di norma solo il taglio colturale, la forestazione, l'impianto di nuove colture, e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata L.R. n.52/78 e s.m.i. e dagli enti competenti. L'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04 ed è soggetta ad Autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 142 ivi contenuto.

NTO - ART. 73 - ZONE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

....Per il rilascio di qualsiasi permesso di costruire per manufatti ricadenti all'interno di tali ambiti è previsto il preventivo parere del competente Corpo Forestale.

NT - ART. 55 - COMPATIBILITÀ GEOLOGICA – AREE IDONEE A CONDIZIONE

....Aree idonee a condizione per problematiche di versante, in particolare legate

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



all'acclività (non superiore al 60%); anche in riferimento alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche, gli interventi edificatori specie se prevedano sbancamenti e riporti, devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante ed eventualmente previsti eventuali opere di consolidamento;

NT - ART. 52.1 - AREE BOSCHIVE DESTINATE A RIMBOSCHIMENTO

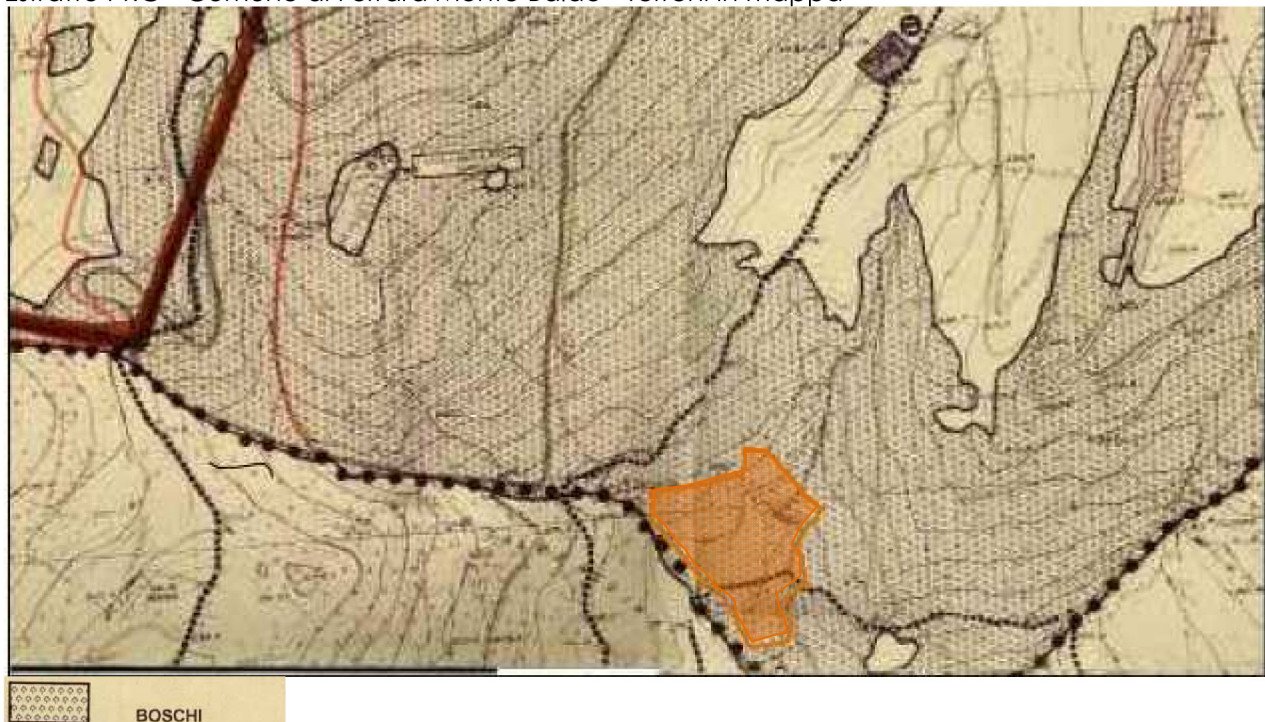
... e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopraccitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..

Per quanto concerne le aree boscate riportate in tav. 1 le risultanze delle analisi effettuate che definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 - zone boscate; sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.

COMUNE DI FERRARA DI MONTE BALDO

Con riferimento alle Particelle 34-36-37-39-40-42-45-46-59 FG.15 . I beni immobili siti nel Comune di Ferrara di Monte Baldo sono identificati all'interno della Zona "E" rurale denominata sottozona E1 "Boschi". La zona non è interessata dal regime dei Beni Ambientali. Lo strumento Vigente è tuttora il PRG, Regolamento Edilizio e Norme di Zona

Estratto PRG - Comune di Ferrara Monte Baldo - Terreni in mappa



Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



CDU

- Il Comune di Caprino Veronese certifica che : gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al Foglio n. 4, particelle n. 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, ricadono in zona classificata "E - Rurale", nel 2° Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13, del 22.04.2022; che gli immobili siti nel Comune di Caprino Veronese, distinti in mappa al Fg. n.4, particelle n.1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, ricadono in Ambito Territoriale Omogeneo - "A.T.O. 2", nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 25.11.2015 e con ratifica avvenuta mediante deliberazione della Giunta Regionale, n. 2139, del 30.12.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6°, della Legge Reg. n. 11, del 23.04.2004.

- Il Comune di Ferrara di Monte Baldo certifica che: i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Ferrara di Monte Baldo Foglio n.15 mappale n.34-36-37-39-40-42-45-46-59 nel vigente Piano Regolatore Generale sono classificati in ZONA BOSCHI.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITA' INTESTATI

- Dalla visura Catastale gli immobili esegutati nel Comune di Caprino Veronese di cui al Foglio 4 Particella 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, Particella 867 Subalterno1 e Particella 977 Subalterno 2 ; gli immobili esegutati nel Comune di Ferrara di Monte Baldo (D549) di cui al Foglio 15 Particella 34-36-37-93-40-42-45-46-59 sono tutti intestati a [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 100/100.

- Dalla visura Ipotecaria gli immobili esegutati nel Comune di Caprino Veronese di cui al Foglio 4 Particella 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102, Particella 867 Subalterno1 e Particella 977 Subalterno 2 ; gli immobili esegutati nel Comune di Ferrara di Monte Baldo (D549) di cui al Foglio 15 Particella 34-36-37-93-40-42-45-46-59 sono tutti intestati a [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 100/100.

La ditta intestataria dei Beni catastali di cui sopra corrisponde alla ditta intestatarie della Visura Ipotecaria.

CONFORMITA' STATO DI FATTO

FABBRICATI - Si è provveduto a richiedere copia della planimetria catastale dei beni oggetto di pignoramento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Verona.

- La planimetria part. 867 sub 1 è costituita da una scheda in cui sono rappresentati il piano terra, il piano primo, il piano secondo, la corte esclusiva e l'annesso rustico. Insieme

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



rappresentano l'unità immobiliare censita in data 08/07/2004.

- La planimetria part. 977 sub 2 è costituita da una scheda del piano terra in cui sono rappresentati la stalla, il portico con disbrigo, i vani accessori e la corte esclusiva. Insieme rappresentano l'unità immobiliare censita in data 28/08/2012.

Dalla verifica effettuata sulla 1° scheda allo stato di fatto risultano le seguenti difformità :

- 1) La porta esistente sul muro di spina al Piano Terra, è stata tamponata.
- 2) La parete che chiude il piccolo corridoio all'interno del locale soggiorno non risulta.

Per le difformità riscontrate serve l'aggiornamento catastale.

Dalla verifica effettuata sulla 2° scheda allo stato di fatto risultano le seguenti difformità :

- 1) Nell'area esterna pertinenziale non risulta delimitata la concimaia.
- 2) Diversa destinazione d'uso del disbrigo.

In entrambi i casi serve l'aggiornamento catastale.

TERRENI - Dalla visura catastale dei terreni pignorati messa a confronto con il Piano AVEPA di Utilizzo del Fascicolo AZIENDE AGRICOLE 2024 a nome di [REDACTED] risultano piccole differenze nella tipologia di coltura. Da un'indagine effettuata presso l'Ente preposto è emerso che: laddove viene dichiarato annualmente dal conduttore agricolo un Piano colturale ad Avepa per il rilascio dei Contributi PAC comunitari, i dati vengono trasmessi in automatico ad AGEA e all'Agenzia delle Entrate. La comunicazione, in base alla normativa n.286 del 2006, è equiparata ad un aggiornamento catastale con le rispettive rendite.

ADEGUAMENTO CATASTALE

part. 867 sub 1 - Si prevede l'adeguamento catastale della prima scheda mediante la redazione di una pratica docfa che prevede una spesa comprensiva di istruzione pratica pari a Euro 800 e diritti di segreteria pari a Euro 100 per complessivi **Euro 900**.

part. 977 sub 2 - Si prevede l'adeguamento catastale della seconda scheda mediante la redazione di una pratica docfa che prevede una spesa comprensiva di istruzione pratica pari a Euro 800 e diritti di segreteria pari a Euro 100 per complessivi **Euro 900**.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI : Fabbricati Rurali

Da verifica effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Caprino Veronese provincia di Verona sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi :

Sez. C **Fg.1° mp 14** (attuale Fg.4 mp.867) PRATICA EDILIZIA N.66 DEL 1981 a nome di [REDACTED] [REDACTED] per il consolidamento e manutenzione e restauro fabbricato ad uso civile abitazione sito in Località MOIE

- 1) 28/08/1982 LICENZA EDILIZIA N.66 DEL 1981

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



- 2) 28/08/1982 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.66 DEL 1981
- 3) 22/11/1983 VARIANTE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.66 DEL 1981/2
- 4) 22/09/1983 VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.66 DEL 1981/2
- 5) 28/12/1983 Pos. n.1981/83 CERTIFICATO DI COLLAUDO
- 6) 08/10/1984 ABITABILITA' N.66/81
- 7) 08/03/1986 Prot. 2650 DICHIARAZIONE del SINDACO che il fabbricato rurale distinto in catasto alla Sez. C Fg. 1° mp 14-15-17 sono stati realizzati anteriormente alla data del 01/09/1967

Sez. C Fg.1° mp. 98-99-100 (attuale Fg.4 mp.977-99-100) PRATICA EDILIZIA N.41/1983 a nome di [REDACTED] per la costruzione di una stalla fienile e concimaia sita in Località MOIE

- 1) 08/11/1983 "AUTORIZZAZIONE - NULLA OSTA FORESTALE " Prot. 5292 Pos IV-2/7 per interventi su terreno con VINCOLO IDROGEOLOGICO in Località MOIE allo scopo di provvedere alla costruzione di una stalla su terreno Prativo.
- 2) 18/01/1984 ALLEGATO AL PROGETTO Morfologia Terreno
- 3) 22/02/1984 ATTO COSTITUZIONE VINCOLO "DECENNALE D'USO" Rep.N.9924 Notaio Iacobelli registrato e Trascritto.
- 4) 22/02/1984 "AUTORIZZAZIONE a costruire a distanza dai confini inferiore a quella regolamentare" Rep. N.9923 Notaio Iacobelli registrato e Trascritto.
- 5) 06/03/1984 PROGETTO N.41/83/2
- 6) 27/03/1984 AUTORIZZAZIONE Prot. N.3785 E 4569 DELL' ISPETTORATO PROVINCIALE DELLA AGRICOLTURA DI VR alla costruzione del fabbricato completo di Stalla, Concimaia e Fienile da eseguirsi a servizio del fondo della superficie di HA 12.57.48.
- 7) 27/03/1984 AUTORIZZAZIONE Prot. N.4569 E 45761 IPA montagna veronese VR.
- 8) 06/03/1984 AUTORIZZAZIONE N.41/83/2 per la costruzione di stalla-fienile e concimaia sita in Località MOIE Sez. C Fg. 1° mp 98-99-100 (purché distante dalla strada m.25)
- 9) 18/12/1984 PROGETTO di VARIANTE N.41/83/3.
- 10) 29/01/1985 CONCESSIONE DI VARIANTE N.41/83/3.
- 11) 25/03/1985 AGIBILITA' N. 41/83/2-3
- 12) 04/03/1985 Pos. n.3512/1984 CERTIFICATO DI COLLAUDO strutture in C.A. del fabbricato ad uso Stalla sito in Località MOIE del Comune di Caprino Veronese.

Sez. C Fg.1° mp.98 (attuale Fg.4 mp.977) PRATICA EDILIZIA 2000 a nome di [REDACTED] per costruzione Muro di Contenimento terreno in Loc. MOIE

- 1) 01/10/2000 NULLA OSTA VINCOLO IDROGEOLOGICO rilasciato dal settore Edilizia Privata Pianificazione e Territorio del Comune di Caprino Veronese.
- 2) 10/10/2000 PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN MURO DI SOSTEGNO a protezione annesso rustico di proprietà [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



TITOLI ABILITATIVI : Terreni

Sez. C **Fg.1° mp.1-2-3-4-5** (attuale Fg.4 mp.1-2-3-4-5-6) PRATICA per interventi su terreno sottoposto a VINCOLO IDROGEOLOGICO in Località BINDE - a nome di [REDACTED]

1) 14/09/1983 ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE DI VERONA -" NULLA OSTA FORESTALE " PROT. 4198 POS IV/2/7 per "Decespugliamento, spietramento e livellamento di terreno agrario adibito a prato stabile".

Fg.1° mp.100-101-102 (attuale Fg.4 mp.100-101-102) PRATICA per interventi di sistemazione stradina esistente

1) Nulla Osta Forestale del 10/07/1997 Prot.n.3812 e 3811

ABITABILITA / AGIBILITA'

Sez. C **Fg.1° mp 14** (attuale Fg.4 mp.867). Il Fabbricato rurale ad uso civile abitazione è Abitabile dal 08/10/1984.

Sez. C **Fg.1° mp. 98-99-100** (attuale Fg.4 mp.977-99-100). Il Fabbricato rurale adibito a stalla per bovini con fienile e concimaia è Agibile dal 25/03/1985

CONFORMITA' AI TITOLI

Sez. C **Fg.1° mp 14-10** (attuale Fg.4 mp.867-10) - Confrontando lo stato attuale dell'abitazione con l'ultimo stato autorizzato del 1983 si riscontrano le seguenti difformità:

1. Al piano terra la zona del portico è stata occupata parzialmente dal terrapieno; la porta che accede al ripostiglio è stata tamponata; la parete che chiude il piccolo corridoio all'interno del locale soggiorno non risulta realizzata; l'altezza interna dei locali abitati risulta pari a m. 2,32 anziché m.2,40.
2. Al piano primo la camera da letto con affaccio sul terrazzamento è dotata di due finestre anziché una; il bagno è stato rimpicciolito mediante lo spostamento della parete esterna perimetrale con affaccio sul portico; l'altezza interna dei locali abitati è pari a m.2,20 anziché m.2,10.
3. Al piano secondo il sottotetto non praticabile sopra il bagno è stato reso accessibile ad uso ripostiglio mediante la chiusura della parete esterna e l'apertura di una porta.
4. Area Esterna mp.867 e terreno mp.10. Esternamente, a cavallo delle due particelle, sono presenti n.4 baracche non autorizzate di cui: una in lamiera e muratura, una interamente in lamiera e due in muratura destinate al ricovero di piccoli animali.

Ai fini della regolarizzazione si osserva che non sono emersi aumenti di volume rispetto a quanto autorizzato per il fabbricato residenziale. Il vano ripostiglio, ricavato con la chiusura della parete esterna nella zona portico, è un vano accessorio al grezzo con altezza media inferiore a m.1,80. Le difformità riguardanti le opere interne in particolare la

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



posizione dei solai rientrano nelle tolleranze stabilite dal Decreto "Salvacasa", quelle presenti sui prospetti esterni non sono soggette al regime dei Beni Ambientali. Pertanto, con riferimento ai punti 1-2-3 le difformità riscontrate sono tutte sanabili in base all'art.9bis del DPR 380 e la sanatoria prevede il pagamento di un'unica sanzione oltre alle spese del professionista per l'istruzione della pratica e quelle dei Diritti di Segreteria. Quelle di cui al punto 4 risultano aumenti di volume, quindi abusi non sanabili e come tali saranno rimossi.

Sez. C Fg.1° mp. 98-99-100 (attuale Fg.4 mp.977-99-100) - Confrontando lo stato attuale con l'ultimo stato autorizzato del 1984 si riscontrano le seguenti difformità:

1. Il portico è chiuso sul lato fronte strada da un muro in mattoni di cemento intonacato su cui è stato realizzato un portone dotato di serramento con porta scorrevole in ferro a due ante. Lunghezza muro m.10 per altezza media m.6.
2. Il muro di contenimento in calcestruzzo che doveva mettere in sicurezza la collinetta in fianco alla stalla non è stato realizzato, è stato invece realizzato lo sbancamento del terreno soprastante con conseguente rigenerazione naturale del manto erboso.
3. Il terreno mp. 977 e mp. 100 è gravato da tre baracche in materiale prefabbricato ad uso ricovero di vario genere non autorizzate.

Si osserva che non sono previsti volumi al di fuori di quelli autorizzati. Il muro antistante il portico di fatto modifica lo spazio utilizzabile al suo interno e viene considerato aumento di volume mentre dal punto di vista strutturale (invece) risulta incoerente rispetto alle attuali normative antisismiche. Tale difformità rappresenta un abuso non sanabile e dovrà essere rimossa. Le Baracche per lo stesso motivo dovranno essere demolite. Si prevedono in entrambi i casi i costi per la demolizione.

La omessa costruzione del muro di contenimento del terreno collinare rappresenta una diversa rimodulazione del terreno, ed essendo sottoposto a Vincolo Idrogeologico tale difformità necessita di nuova autorizzazione mediante sanatoria.

Per la sanatoria si prevede il pagamento di una sanzione oltre alle spese del professionista per l'istruzione della pratica con le richieste preventive dei pareri di Vincolo idrogeologico-forestale e paesaggistico-Corsi d'acqua, mentre per gli abusi non sanabili si prevedono i costi per la rimozione.

ADEGUAMENTO EDILIZIO / URBANISTICO E RIPRISTINO

- CASA ABITAZIONE. Le spese connesse alla sanatoria della casa di abitazione sono quantificabili in Euro 3.932

pari a : E. 1.032 per sanzione, E. 2.500 spese del professionista e E.400 per Diritti di Segreteria. La spesa per la rimozione e lo smaltimento delle baracche è stata quantificata a Forfet in Euro 2.400, per una media di E.600 a baracca.

Sommano Euro (3.932+2.400)=Euro 6.332

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



- CAPANNONE. Le spese connesse alla sanatoria per la mancata realizzazione del muro di contenimento del terreno sono quantificabili in Euro 2.732 pari a : E. 1.032 per sanzione, E. 1.500 spese del professionista inerente la pratica amministrativa, la pratica di vincolo idrogeologico e la relazione idrogeologica, E. 200 per Diritti di Segreteria.

Le spese connesse alla demolizione del muro di mattoni in cls. è stata quantificata in Euro 4.000 comprensiva di: rimozione portone in ferro, demolizione del muro, oneri di sicurezza, impalcatura, ripristino dell'intonaco dopo la demolizione e smaltimento. Le spese connesse alla rimozione delle baracche è stata quantificata a Forfet in Euro 1.800, per una media di E.600 a baracca.

Si segnala che la rimozione del muro all'interno del Portico comporta di conseguenza anche l'aggiornamento della planimetria catastale e la spesa è stata contabilizzata nel precedente capitolo. Sommano Euro (2.732+4.000+1.800)=Euro 8.532

CONFORMITA' IMPIANTI E RIPRISTINO

- CASA ABITAZIONE. Gli impianti installati sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti all'epoca di ristrutturazione ma non sono state reperite le relative certificazioni di conformità. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono presenti sottotraccia e funzionanti; si osserva tuttavia che l'impianto elettrico, in corrispondenza del contatore, è stato adattato con modifiche provvisorie. Tali modifiche non sono conformi e pertanto l'impianto andrebbe ispezionato. L'impianto di riscaldamento alimentato dalla stufa a legna presenta molte criticità e non è adeguato alle normative attuali. E' fondamentale la sostituzione della stufa, la verifica dello stato delle tubazioni, del loro isolamento e della canna fumaria. Anche il sistema di smaltimento reflui non rispetta la normativa vigente e quindi va adeguato; il pozzo va sostituito con una biologica.

- CAPANNONE. Gli impianti installati sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti all'epoca di costruzione ma non sono state reperite le relative certificazioni di conformità. L'impianto elettrico e l'impianto acqua calda sono presenti fuori traccia, in parte incanalati in tubature esterne e in parte con fili e/o tubi volanti. In particolare all'interno della stalla l'impianto elettrico e del porticato si presenta con fili aerei tirati a soffitto e sulle pareti in modo provvisorio, anche in questo caso andrebbe verificato. La caldaia e il bollitore si presentano datati, inoltre l'installazione degli apparecchi le tubature che trasportano acqua calda non sono conformi. Anche il sistema di smaltimento reflui non rispetta la normativa vigente e quindi va adeguato; il pozzo va sostituito con una biologica e la concimaia, con il suo carico di letame, va svuotata.

ADEGUAMENTO IMPIANTI e RIPRISTINO

- CASA ABITAZIONE. Per la revisione dell'impianto elettrico con il rilascio della certificazione di conformità si prevede una spesa di circa Euro 2.700.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Per l'impianto di riscaldamento con la sostituzione della stufa e la verifica delle tubature e della canna fumaria si prevede una spesa di Euro 10.000. Per la realizzazione di fossa tipo Imhoff si prevede una spesa di Euro 6.000.

Sommano Euro $(2.700+10.000+6.000)=$ Euro 18.700

- CAPANNONE. La revisione e l'adeguamento dell'impianto elettrico con il rilascio della certificazione di conformità prevede una spesa di circa Euro 25.000. Per la sostituzione del bollitore e della caldaietta e la corretta installazione delle tubature si prevede una spesa di circa Euro 4.000. Per la realizzazione di fossa Imhoff si prevede una spesa di Euro 3.600. Per lo svuotamento della concimaia di 180 mc di letame bovino si prevede una spesa comprensiva di trasporto con piccolo automezzo, carico e scarico, smaltimento e manodopera pari a Euro 3.400.

Sommano Euro $(25.000+4.000+3.600+3.400)=$ Euro 36.000

SPESE IN DETRAZIONE

- CASA ABITAZIONE.

- Conformità Catastale: E. 900

- Sanatoria e ripristino Euro: E. 6.332

- Adeguamento impianti Euro: E. 18.700

Sommano E. $(900+6.332+18.700) =$ E. 25.932 **arrotondato E. 26.000**

- CAPANNONE SPESE IN DETRAZIONE

- Conformità Catastale: E. 900

- Sanatoria e ripristino Euro: E. 8.532

- Adeguamento impianti Euro: E. 36.000

Sommano E. $(900+8.532+36.000) =$ E. 45.432 arrotondato per prudenza E. **46.000**

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

- CASA ABITAZIONE. Dal sopralluogo è emerso che la casa di residenza è occupata da cose e persone. Ad oggi costituisce l'abitazione principale del [REDACTED]

- CAPANNONE Dal sopralluogo è emerso che il capannone adibito a Stalla è occupato da cose. Ad oggi non sono presenti animali ed è tuttora in disponibilità [REDACTED]

- TERRENI. Dal piano colturale AVEPA risulta che le particelle site nel Comune di Caprino Veronese distinte al Fg.4 mp.li 1-2-3-4-5-6-10-99-100-101-102 e quelle site nel Comune di Ferrara di Monte Baldo distinte al Fg.15 mp.li 34-36-37-39-40-42-45-46-59; sono

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



condotte dal [REDACTED]

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

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Territorio di Verona 1 non risultano registrati contratti di Locazione a nome del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto della certificazione sono gravati dalle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE - Registro Particolare n.4439 del 06/03/1984 Registro Generale n. 5852 del 06/03/1984 Notaio dott. Angelo Iacobelli In Caprino Veronese Repertorio 9923 del 22/02/1984 ATTO PER VINCOLO DI CONFINE - Scrittura privata tra [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE A FAVORE - del 28/01/1998 Registro Particolare n.2123 Registro Generale n. 3189 Notaio dott. Avitabile Claudio in San Martino Buon Albergo Repertorio 198.969 del 16/01/1998 ATTO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - SERVITU' DI PASSAGGIO sulle particelle n.101-102 in ditta a [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2016 - Registro Particolare 32661 Registro Generale 50304 Pubblico ufficiale VERONA 1 Repertorio 1499/9990 del 12/12/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR).

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2017 - Registro Particolare 27619 Registro Generale 41616 Pubblico ufficiale ZAGO FLORIANA Repertorio 34486/14122 del 06/10/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in CAPRINO VERONESE (VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR).

5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2017 - Registro Particolare 6841 Registro Generale 41617 Pubblico ufficiale ZAGO FLORIANA Repertorio 34486/14122 del 06/10/2017 IPOTECA

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR). SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3423 del 09/07/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/05/2021. Cancellazione totale eseguita in data 12/07/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2021 - Registro Particolare 13936 Registro Generale 19285 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCA Repertorio 47487/37499 del 03/05/2021 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA. Immobili siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR). SOGGETTO DONATARIO.
7. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2021 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 23077 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCA Repertorio 47670/37647 del 25/05/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR). SOGGETTO DEBITORE.
8. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/2021 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 23081 Pubblico ufficiale PAOLUCCI LUCA Repertorio 47671/37648 del 25/05/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR). SOGGETTO DEBITORE.
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2024 - Registro Particolare 7980 Registro Generale 10600 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 481 del 02/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR).
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2024 - Registro Particolare 26509 Registro Generale 35259 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4733 del 30/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CAPRINO VERONESE(VR), FERRARA DI MONTE BALDO(VR).

DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato eseguito un accertamento sulle Iscrizioni/Trascrizioni depositate all' Agenzia del Territorio sia prima che dopo la data del Pignoramento e fino alla data del 15/01/2025 non sono state rilevate ulteriori Formalità.

FORMALITA' DA CANCELLARE

Si precisa che al momento della vendita le formalità da cancellare sono :

- ISCRIZIONE 26/05/2021 NN. 3532/23077 - <u>Ipoteca Volontaria</u>	€ 35,00
- ISCRIZIONE 25/05/2021 NN. 3533/23081 - <u>Ipoteca Volontaria</u>	€ 35,00
- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 NN. 7980/10600 - <u>Pignoramento Immobili</u>	€ 294,00
- TRASCRIZIONE del 27/08/2024 NN. 26509/35259 - <u>Pignoramento Immobili</u>	€ 294,00

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



COSTI PER LA CANCELLAZIONE

Il costo per la cancellazione è quantificabile in **€ 658,00** o altro diverso importo fornito dall'agenzia delle Entrate. Suddividendo la spesa totale proporzionalmente alla consistenza degli immobili eseguiti risulta un addebito pari a **€ 638,00** per il Lotto 1.

Si informa che le domande giudiziali non possono essere cancellate in sede esecutiva, ma al momento della vendita e a cura della procedura.

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

SERVITU'-DIRITTI

CASA DI ABITAZIONE MP 867 SUB 1 - Al fabbricato residenziale è attribuito un diritto sulla corte Mp.25 come citato nell'atto di donazione Rep. n. 47487 del 03/05/**2021** a rogito di Notaio PAOLUCCI LUCA trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona con Modello Unico n.13936.1/2021 Reparto PI di VERONA in atti dal 04/05/2021 "... si precisa che il fabbricato mappale 867 (casa di abitazione) ha diritto alla corte comune distinta nel Catasto Terreni del Comune di Caprino Veronese (VR) al foglio 4 mappale 25...".

TERRENO FG.4 MP.10 - Il sentiero sul retro dei fabbricati che attraversa le particelle n.455 e n.13, in ditta ad altra proprietà, e la particella n. 867 in ditta all'esecutato, è un percorso inerbito che collega la corte comune con la particella in oggetto. Per questo attraversamento non risultano atti di servitù trascritti ma si perpetua da tempo per un reciproco accordo tra i proprietari.

CAPANNONE STALLA MP 977 - L'accesso al capannone rurale avviene dalla corte comune. Sebbene l'atto di proprietà indichi espressamente l'attraversamento della corte comune per raggiungere la casa di abitazione, non risulta alcun diritto di passaggio formalizzato a favore del capannone. Tuttavia, tale attraversamento avviene di fatto dal tempo della costruzione dell'edificio, in quanto il proprietario del capannone è anche proprietario della casa di abitazione. Non c'è il riconoscimento della servitù di passo per Usucapione. Inoltre sulla particella 977 è presente un Vincolo di Confine stipulato dal Notaio dott. Angelo Iacobelli in Caprino Veronese con Atto Repertorio 9923 del 22/02/1984 trascritto in data 06/03/1984 con RP. 4439.

TERRENI FG.4 MP. 100-99 - Allo stato i terreni risultano funzionali alla particella 977. Sulle particelle in oggetto è presente un Vincolo di Confine stipulato dal Notaio dott. Angelo Iacobelli in Caprino Veronese con Atto Repertorio 9923 del 22/02/1984.

La particella 100 (Fondo Dominante) gode di un diritto di passaggio sul mappale 95 (Fondo Servente), in ditta ad altra proprietà, per poter accedere alle particelle 101-102 come da Atto Notarile dott. Avitabile Claudio Repertorio 198.969 del 16/01/1998 ATTO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



TERRENI FG.4 MP. -101-102 - I terreni in questione godono di una Servitù di Passo sulla particella n.95 in ditta ad altra proprietà attraverso la particella 100, come da Atto stipulato dal Notaio dott. Avitabile Claudio in San Martino Buon Albergo Repertorio 198.969 del 16/01/1998 ATTO PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

TERRENI FG.4 MP. 1-2-3-4-5-6 - Il sentiero che collega la strada asfaltata con i terreni è un percorso sterrato che attraversa per una buona parte la proprietà del Comune di Caprino Veronese. Non risulta un diritto di passaggio a favore ma l'attraversamento viene perpetrato da sempre. I terreni sono inoltre gravati dalle seguenti servitù : Canaletta (attualmente chiusa) gestita dal Consorzio di Bonifica Veronese a cui è attribuito anche il corso d'acqua denominato "Acque Investite" confinante con gli stessi; Tubazione di trasporto acqua, interrata sotto la canaletta, in capo al Comune di Caprino Veronese.

TERRENI FG.15 MP. 34-36-37-39-40-42-45-46-59 Ferrara di Monte Baldo - L'attraversamento del torrente Bergola dal Mp.3 Fg.4 è una concessione rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili - Non rilevati

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

Nessun vincolo storico-culturale o pertinente ex art. 9 d.lgs. 122/2005

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non ci sono oneri Condominiali sui fabbricati. Al momento si rilevano oneri riferiti ad una Concessione per attraversamento del corso d'acqua denominato "Acque Investite" (Torrente Bergola) del Consorzio di Bonifica Veronese stipulata con i [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quali titolari della concessione consortile n.

2018/38090. L'attraversamento del corso d'acqua è consentito per metri lineari 4,00 per un canone annuo di € 9,23. Da un riscontro contabile presso l'Esattore consortile Sorit SpA risulta da versare l'ingiunzione di pagamento anno 2023 n. 20241825400006220 dell'importo complessivo di € 39,51 (riferito ai Canoni anni 2022 e 2023 di € 9,23 ciascuno + spese per € 21,05). La Concessione è NOMINATIVA e nel caso di cambio di proprietà è necessaria la tempestiva comunicazione al Consorzio.

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

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



I beni immobili costituiti da una casa di abitazione, un capannone rurale e terreni agricoli possono essere classificati nel seguente modo:

L' Abitazione: non è necessariamente un bene strumentale.

La Stalla: può essere considerata un bene strumentale anche se non più in attività da qualche anno.

I Terreni: Essendo terreni destinati esclusivamente all'attività agricola possono essere considerati beni strumentali.

La data di provenienza dei beni pignorati risale al 03/05/2021.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata - No

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale - Non sussistono quote indivise.

D.1.13. Valutazione del lotto

Con riferimento alla prescrizione di cui all' art. 568, comma secondo, codice procedura civile la presente valutazione immobiliare si riferisce a **Gennaio 2025** ed è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecno borsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) che viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore che verrà individuato nella valutazione che segue dovrà essere considerato un valore attuale ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima il più possibile aderente a quanto si possa ottenere dal mercato immobiliare odierno.

D.1.13.1. Consistenza

Il calcolo della Superficie Lorda Commerciale dei Beni è stata desunta dalle piante e dalla verifica in loco con riferimento ai criteri contabili in applicazione delle norme UNI 10750/05 e al D.P.R. n.138/98 Allegato "C" della Agenzia delle Entrate e del D.Lgs. 557/1993 per i capannoni D/10. Quella dei terreni dalle Visure catastali e dal Piano di Utilizzo AVEPA.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



				SU	SL
Unità Residenziale					
Superficie principale (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T	h. 2.30	41,44	67,31
Superficie principale (mq)	mp. 867 sub.1	Piano 1	h. 2.20-2,10	58,49	93,25
Superficie principale (mq)	mp. 867 sub.1	Piano 2	h. m. 2.60	56,41	89,17
				mq. 156,34	249,73
Accessori					
Cantina (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		14,78	20,75
Terrapieno (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		5,19	5,19
Portico (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		3,23	3,23
Sottotetto	mp. 867 sub.1	Piano 2		4,08	4,08
Legnaia	mp. 867 sub.1	Piano T		7,80	9,12
Ripostiglio	mp. 867 sub.1	Piano T		4,49	14,05
Area Esterna					
Area esclusiva (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		137,38	137,38
Area esclusiva (mq) con passaggio promiscuo	mp. 867 sub.1	Piano T		76,90	76,90

TABELLA SUPERFICI : Superficie Lorda (SL) x Coefficiente = Superficie Raguagliata = Superficie Lorda Commerciale

				SL	coeff	SLC
Unità Residenziale						
Superficie Principale (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T-1-2		249,73	1,00	249,73
Accessori						
Cantina (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		20,75	0,50	10,38
Terrapieno (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		5,19	0,02	0,10
Portico (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		3,23	0,25	0,81
Sottotetto	mp. 867 sub.1	Piano 2		4,08	0,35	1,43
Legnaia	mp. 867 sub.1	Piano T		9,12	0,25	3,51
Ripostiglio	mp. 867 sub.1	Piano T		14,05	0,25	2,28
				Totale superficie raguagliata Casa di Abitazione con accessori mq. 268,24		
Area Esterna						
Area esclusiva (mq)	mp. 867 sub.1	Piano T		137,38	0,10	13,74
Area escl. (mq) con passaggio promiscuo	mp. 867 sub.1	Piano T		76,90	0,02	1,54
				Totale superficie raguagliate da stimare mq. 283,52		

La Superficie Commerciale Raguagliata da stimare è pari a mq. 283,52 arrotondato **mq. 284** di cui **mq. 268** per casa di abitazione comprensiva dei vani accessori.

La Superficie Utile Netta dell'abitazione (SU) è pari a mq. 156,34 arrotondato **mq. 156**

La Superficie Utile Netta dei vani accessori (SU) è pari a mq. 39,57 arrotondato **mq. 40**

La Superficie Reale area esterna (SU) è pari a mq. 214,28 arrotondato **mq. 214**

CAPANNONE RURALE e TERRENO FUNZIONALE

TABELLA SUPERFICI REALI : Superficie Utile (SU) e Superficie Lorda (SL)

				SU	SL
Unità Produttiva					
Superficie principale Stalla (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	h. 6,00	337,28	360,68
Superficie principale Locali (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	h. 2,85	30,55	39,00
				mq. 367,83	399,68
Totale superficie Principale mq. 367,83 399,68					

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Accessori

Portico utilizzabile (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			103,00
Portico non utilizzabile (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			51,50

Totale superficie Accessori mq. 154,50**Area Esterna**

Area Esterna pertinenziale pianeggiante (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			259,82
Area Esterna pertinenziale collinare (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			1.615,00
Tare e incolti (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			569,00
Concimaia (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T			100,00

Totale superficie Area Esterna pertinenziale mq. 2.543,82**Terreno funzionale**

Tare e incolti (mq)	mp. 99	Piano T			219,00
Tare e incolti (mq)	mp. 100	Piano T			942,00
Bosco (mq)	mp. 100	Piano T			465,00

Totale superficie Terreno Funzionale mq. 1.626,00TABELLA SUPERFICI RAGGUAGLIATE: $Sup. Lorda (SL) \times Coeff = Sup. Raggiagliata = Sup. Lorda Commerciale (SLC)$

			SL	coeff	SLC
Unità Produttiva					
Superficie Principale (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	399,68	1,00	399,68
Accessori					
Portico utilizzabile (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	103,00	0,50	51,50
Portico non utilizzabile (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	51,50	0,25	12,88
Area Esterna					
Area Esterna pertinenziale pianeggiante (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	259,82	0,100	25,98
Area Esterna pertinenziale collinare (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	1.615,00	0,020	32,30
Tare e incolti (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	569,00	0,020	11,38
Concimaia (mq)	mp. 977 sub.2	Piano T	100,00	0,250	25,00
Totale superficie raggiagliata Capannone mq. 558,72					
Terreno funzionale					
Terreno a Tare	mp 99		219,00	0,02	4,38
Terreno a Tare	mp 100		942,00	0,02	18,84
Terreno a Bosco	mp 100		465,00	0,02	9,30
Totale superficie raggiagliata Terreno Funzionale mq. 32,52					

La Superficie Commerciale Raggiagliata da stimare è pari a mq. (558,72+32,52) = mq. 591,24 arrotondato **mq. 591** di cui Capannone rurale comprensivo dei vani accessori. mq (399,68+64,38) = mq. 464,06 arrotondato **mq. 464**.

La Superficie Utile Netta della stalla +vani (SU) è pari a mq. 367,83 arrotondato **mq. 368**

La Superficie Utile Netta del portico (SU) è pari a mq. 154,50 arrotondato **mq. 155**

La Superficie area esterna pertinenziale (SU) è pari a mq. 2.543,82 arrotondato **mq. 2.544**

La Superficie Terreno funzionale (SU) è pari a **mq. 1.626**

TERRENI

TABELLA SUPERFICI : Superficie Catastale (Cat.) Superficie Utilizzata (SAU)

Caprino Veronese FG 4 MP 101-102			CAT	SAU
Bosco (mq)	mp. 101-102			158
Prato (mq)	mp. 101-102		2.391	2182
Superficie Totale (mq)			2.391	2.340

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E**Giudice :** Dott.ssa PAOLA SALMASO**Esperto Estimatore:** architetto Luciana Corradini - Verona**Custode :** IVG - Verona

Caprino Veronese FG 4 MP 10		CAT	SAU
Pascolo (mq)	mp. 10		1432
Prato (mq)	mp. 10	1.603	30
Manufatti (mq)	mp. 10		130
Superficie Totale (mq)		1.603	1.592

Caprino Veronese FG 4 MP 1-2-3-4-5-6		CAT	SAU
Bosco (mq)	mp. 1-2-3-4-6	2.446	3.975
Prato (mq)	mp. 1-2-3-4-5-6	19.145	17.033
Tare (mq)	mp. 3		149
Superficie Totale (mq)		21.591	21.157

Ferrara M. Baldo FG 15 MP 34-36-37-39-40-42-45-46-59		CAT	SAU
Bosco (mq)	mp. 34-36-37-39-40-42-45-46-59	11.498	13.675
Prato (mq)	mp. 34-36-37-39-40-45-46-59	20.435	18.841
Superficie Totale (mq)		31.933	32.516

TABELLA TABELLA SUPERFICI RAGGUAGLIATE: $Sup. Utilizzata (SAU) \times Coeff = Sup. Utilizzata Raggiagliata (SAUR)$

Caprino Veronese FG 4 MP 101-102		SAU	Coeff	SAUR
Bosco (mq)	mp. 101-102	158	1	158
Prato (mq)	mp. 101-102	2182	1	2182
Superficie Totale (mq)				2.340,00

Caprino Veronese FG 4 MP 10		SAU	Coeff	SAUR
Pascolo (mq)	mp. 10	1432	1	1432
Prato (mq)	mp. 10	30	1	30
Manufatti / Tare (mq)	mp. 10	130	0,25	32,50
Superficie Totale (mq)				1.494,50

Caprino Veronese FG 4 MP 1-2-3-4-5-6		SAU	Coeff	SAUR
Bosco (mq)	mp. 1-2-3-4-6	3.975	1	3.975
Prato (mq)	mp. 1-2-3-4-5-6	17.033	1	17.033
Tare (mq)	mp. 3	149	0,25	37,25
Superficie Totale (mq)				21.045,25

Ferrara M. Baldo FG 15 MP 34-36-37-39-40-42-45-46-59		SAU	Coeff	SAUR
Bosco (mq)	mp. 34-36-37-39-40-42-45-46-59	13.675	1	13.675
Prato (mq)	mp. 34-36-37-39-40-45-46-59	18.841	1	18.841
Superficie Totale (mq)				32.516

Comune di Caprino Veronese FG.4

La Superficie di Terreno Utilizzata Raggiagliata (SAUR) mp. 101-102 è pari a mq. 2.340

La Superficie di Terreno Utilizzata Raggiagliata (SAUR) mp. 10 è pari a mq. 1.495

La Superficie di Terreno Utilizzata Raggiagliata (SAUR) mp.1-2-3-4-5-6 è pari a mq. 21.045

Comune di Ferrara Monte Baldo FG.15 mp. 34-36-37-39-40-42-45-46-59

La Superficie di Terreno Utilizzata Raggiagliata (SAUR) è pari a mq. 32.516

D.1.13.2. Criteri di stima

BANCHE DATI : Sono stati analizzati i valori degli immobili per la zona di riferimento con particolare attenzione alle "banche dati" a disposizione identificate con i valori OMI dell'Agenzia del Territorio e con i Valori del Mercato Immobiliare. I valori si riferiscono ad immobili per una fascia medio/bassa, in condizioni Normali e in normale stato di

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



conservazione. Per i terreni sono stati analizzati i valori Agricoli Medi fissati dalla provincia di Verona per Coltura e per Regione Agraria. Valori espressi in Ettaro.

OMI - VALORI FABBRICATI - riferiti al 1° sem. 2024 per abitazioni civili in Normale stato di conservazione poste in zona R1/Extraurbana/TERRITORIO RURALE MONTANO A SCARSA DENSITA EDIFICATORIA si registra un valore di mercato minimo di € 850/mq. e uno massimo di € 1250/mq.. Per Capannoni Tipici in Ottimo stato di conservazione posti in zona R1/Extraurbana/TERRITORIO RURALE MONTANO A SCARSA DENSITA EDIFICATORIA si registra un valore di mercato minimo di € 395/mq. e uno massimo di € 550/mq.

Dei capannoni Tipici si considera l'omogeneità di tipologia costruttiva, solitamente adibita ad attività imprenditoriali, artigianali o agricole.

Tabella Valori Omi Abitazioni - Valori di vendita

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: VERONA							
Comune: CAPRINO VERONESE							
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO RURALE MONTANO A SCARSA DENSITA EDIFICATORIA							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L			
Ville e Villini	NORMALE	1150	1500	L			

Tabella Valori Omi Capannoni- Valori di vendita e di affitto

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	395	550	L	1,6	2,3	L

MERCATO IMMOBILIARE - VALORI ABITAZIONI E CAPANNONI riferiti all'anno 2024 per Territorio Rurale Montano a Scarsa Densità Edificatoria - I valori di mercato per abitazioni

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



in stabili di 2° Fascia, sono compresi tra un minimo di € 693/mq. un valore medio di € 850/mq. e un valore massimo di € 1006/mq..

I valori di mercato per capannoni tipici sono compresi tra un minimo di € 268/mq. un valore medio di € 370/mq. e un valore massimo di € 472/mq..

I valori di affitto per capannoni tipici sono compresi tra un minimo di € 1,18/mq. un valore medio di € 1,55/mq. e un valore massimo di € 1,93/mq..

Tabella Borsino Immobiliare Abitazioni - Caprino Veronese - Valori di vendita

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 693	Euro 850	Euro 1.006	

Tabella Borsino Immobiliare Capannoni - Caprino Veronese - Valori di vendita

Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 268	Euro 370	Euro 472	

Tabella Borsino Immobiliare Capannoni - Caprino Veronese - Valori di affitto

Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,18	Euro 1,55	Euro 1,93	

OMI - VALORI TERRENI - riferiti al 2021 identificati per Regione Agraria e per Tipo di Coltura. I valori sono calcolati per Ettaro di terreno agricolo e corrispondono a : il Bosco Ceduo assimilato al Pascolo e Incolto produttivo ha un valore pari a E.7.570/Ha ossia E. 0,757/mq.; il Prato ha un valore pari a E.26.170/Ha ossia E. 2,617/mq.

Tabella Valori Omi Terreni

	Ufficio provinciale di VERONA Valori Agricoli Medi della provincia	Data: 30/01/2023 Ora: 13.48.12
Annualità 2021		
<i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. - del 19/01/0022.</i>	<i>Pubblicazione sul BUR n. - del 01/01/0070</i>	

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



REGIONE AGRARIA N°: 1 MONTAGNA DEL BENACO ORIENTALE Comuni di: BRENTINO BELLUNO, BRENZONE, CAPRINO VERONESE, FERRARA DI MONTE BALDO, MALCESINE, SAN ZENO DI MONTAGNA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7570	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
PASCOLO	7570	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
PRATO	26170	SI		7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%
INCOLTO IMPRODUTTIVO	7570	SI		3-TERRENO STERILE O DI FERTILITA' TANTO LIMITATA DA NON ESSERE SUSCETTIBILE DI CONVENIENTE COLTIVAZIONE 7-IN PRESENZA DI COLTIVAZIONI BIOLOGICHE CERTIFICATE APPLICATE A QUALSIASI TIPO DI COLTURA I VALORI VENGONO AUMENTATI DEL 20%

Secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare si registra negli ultimi anni un andamento di mercato dei prezzi per le vendite residenziali pari al +4,26% annuo corrispondente a +0,355% mese, mentre per le vendite non residenziali si registra un andamento di mercato dei prezzi pari al +2,36% annuo corrispondente a +0,196% mese.

D.1.13.3. Stima

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO (HBU : *Highest and Best Use*)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni oggetto di vendita forzata sia, per tipologia e localizzazione, in questo momento la migliore possibile.

SCELTA DEL METODO IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del Valore di Mercato del Compendio Agricolo, sono stati adottati due metodi di stima il "Metodo Comparativo" (MCA) e il metodo per Capitalizzazione del Reddito. Il primo riferito alla casa di abitazione e ai terreni, il secondo al capannone D/10. Nel primo caso è stata possibile la comparazione in quanto sono stati rilevati immobili simili nella medesima zona omogenea ceduti in uso recente ad un prezzo di mercato noto. Nel secondo caso, invece, verificata l'assenza di comparabili la stima è stata orientata alla Capitalizzazione del reddito considerando i probabili ricavi che l'immobile potrebbe produrre in base alle condizioni del sito e di mercato.

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



STIMA COL METODO COMPARATIVO (MCA)

PROCEDIMENTO DI STIMA


Il Procedimento consiste nel mettere a confronto le caratteristiche dell'immobile da stimare con caratteristiche tecnico-economiche di altri immobili sulla base dei dati di mercato desunti da reali compravendite.

CARATTERISTICHE IMMOBILI DA STIMARE (Subject)

FABBRICATO Fg.4 Mp.867

Subject				Rilievo fotografico : esterno									
Breve descrizione (S)													
<p>Porzione di Fabbricato Rurale, in ambito montato, adibito ad abitazione. Il fabbricato è posto su tre livelli con scala interna e cantina al piano terra con soffitto a botte; è dotato di area esterna pertinenziale e annesso rustico staccato dall'abitazione costituito da ripostiglio e legnaia.</p>													
Subject				Rilievo fotografico : Interno									
Valori Catastali		N.C.E.U Fg.4											
Mp.867 SUB 1	Cat. A/3	Rendita € 568,10	Piano T-1-2										
Localizzazione		Località Moie Caprino Veronese - (VR)											
Anno	Ante 1967												
Destinazione		Abitazione		<table border="0"> <tr> <td>bagni</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Riscaldamento</td> <td>Stufa a legna</td> </tr> <tr> <td>Impianto elettrico /idrico</td> <td>Sottotraccia</td> </tr> <tr> <td>Impianto Fognario</td> <td>Pozzo Nero</td> </tr> </table>		bagni	1	Riscaldamento	Stufa a legna	Impianto elettrico /idrico	Sottotraccia	Impianto Fognario	Pozzo Nero
bagni	1												
Riscaldamento	Stufa a legna												
Impianto elettrico /idrico	Sottotraccia												
Impianto Fognario	Pozzo Nero												
Tip. Immobiliare		Usato											
Tipologia Edilizia		Schiera											
Sup. Commerciale Tot. (SLC)		MQ. 284											
Superficie Principale SUP (m²)	mp. 867	249,73	1			249,73							
Superficie Cantina CA (m²)	mp. 867	20,75	0,50			10,38							
Superficie Soffitta SOF (m²)	mp. 867	4,08	0,35	1,43									
Superficie Portico POR(m²)	mp. 867	3,23	0,25	0,81									
Superficie Legnaia Rip LP (m²)	mp. 867	23,17	0,25	5,79									
Superficie Area Escl AE (m²)	mp. 867	137,38	0,10	13,74									
Superficie Area Pass AE (m²)	mp. 867	76,90	0,02	1,54									
Superficie Terrapieno TE (m²)	mp. 867	5,19	0,02	0,10									

TERRENI Fg.4 Mp.101-102

Subject	Rilievo fotografico
<p>Breve descrizione (S)</p> <p>Terreni agricoli in prossimità della stalla caratterizzati da colture a Bosco e Prato Polifita non avvicendati per almeno cinque anni. Beneficiano di servitù di passo.</p>	


Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO


Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona


Custode : IVG - Verona



Subject					Rilievo fotografico											
Valori Catastali		N.C.T. Fg.4														
Mp.101	Pascolo Arb	RD € 0,19	RA € 0,10	mq. 123												
Mp.102	Prato	RD € 8,26	RA € 4,13	mq.2.000												
Mp.102	Pascolo	RD € 0,42	RA € 0,19	mq. 268												
Localizzazione		Località Moie Caprino Veronese - (VR)			<table border="1"> <tr> <td>Accesibilità</td> <td>Indiretta</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Ottima</td> </tr> <tr> <td>Presenza Acqua</td> <td>No</td> </tr> <tr> <td>Contributi PAC</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Servitù</td> <td>Di passo Trascritta</td> </tr> </table>		Accesibilità	Indiretta	Esposizione	Ottima	Presenza Acqua	No	Contributi PAC	Si	Servitù	Di passo Trascritta
Accesibilità	Indiretta															
Esposizione	Ottima															
Presenza Acqua	No															
Contributi PAC	Si															
Servitù	Di passo Trascritta															
Destinazione		Prato														
Zona		Montana														
Tipologia		Terreno														
Sup. Utilizzata Conv (SAUR)		MQ. 2.340														
Superficie Bosco SUP (m²)	mp. 101	100,00	1	100,00												
Superficie Prato Polif SUP (m²)	mp. 101	25,00	1	25,00												
Superficie Bosco SUP (m²)	mp. 102	58,00	1	58,00												
Superficie Prato Polif SUP (m²)	mp. 102	898,00	1	898,00												
Superficie Prato Polif SUP (m²)	mp. 102	1259,00	1	1259,00												

TERRENI Fg.4 Mp.10

Subject					Rilievo fotografico	
Breve descrizione (S)						
Terreno agricolo a confine con l'abitazione caratterizzato da coltura a Bosco e Prato non avvicendato per almeno cinque anni. Il terreno è chiuso su un lato da un cancello e l'accesso avviene indirettamente dalla corte comune e direttamente dalla casa di abitazione.						

Subject					Rilievo fotografico											
Valori Catastali		N.C.T. Fg.4														
Mp.10	Prato	RD € 4,55	RA € 2,48	Mq.1.603												
Localizzazione		Località Moie Caprino Veronese - (VR)														
Destinazione		Improduttivo														
Zona		Montana			<table border="1"> <tr> <td>Accesibilità</td> <td>Indiretta</td> </tr> <tr> <td>Esposizione</td> <td>Buona</td> </tr> <tr> <td>Presenza Acqua</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Contributi PAC</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Servitù</td> <td>NO - Accesso da sentiero promiscuo</td> </tr> </table>		Accesibilità	Indiretta	Esposizione	Buona	Presenza Acqua	Si	Contributi PAC	Si	Servitù	NO - Accesso da sentiero promiscuo
Accesibilità	Indiretta															
Esposizione	Buona															
Presenza Acqua	Si															
Contributi PAC	Si															
Servitù	NO - Accesso da sentiero promiscuo															
Tipologia		Terreno														
Sup. Utilizzata Conv (SAUR)		MQ. 1.495														
Superficie Prato SUP (m²)	mp.10	30,00	1	30,00												
Superficie Bosco SUP (m²)	mp. 10	00,00	1	00,00												
Superficie Pascolo SUP (m²)	mp. 10	1432,00	1	1432,00												
Superficie Tare Incol SUP (m²)	mp. 10	130,00	0,25	32,50												

TERRENI Fg.4 MP 1-2-3-4-5-6

Subject					Rilievo fotografico	
Breve descrizione (S)						
Terreni agricoli da alpeggio caratterizzati da colture a Bosco e Prato Polifita non avvicendati per almeno cinque anni. Sono accessibili tramite sentiero in terra battuta sulla proprietà del Comune di Caprino Veronese. Presenza di corso d'acqua e di canaletta attualmente non utilizzata.						


Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO


Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Subject				Rilievo fotografico		
Valori Catastali		N.C.T. Fg.4				
Mp.1	Pascolo	RD € 0,77 RA € 0,39	Mq.500			
Mp.1	Incolto Prod	RD € 0,51 RA € 0,17	Mq.1638			
Mp.2	Bosco Ceduo	RD € 2,15 RA € 0,64	Mq.2078			
Mp.3	Pascolo	RD € 0,77 RA € 0,39	Mq.500			
Mp.3	Bosco Ceduo	RD € 0,38 RA € 0,11	Mq.368			
Mp.4	Pascolo	RD € 8,23 RA € 4,11	Mq.5311			
Mp.4	Pascolo Arb	RD € 1,22 RA € 0,61	Mq.790			
Mp.5	Prato	RD € 3,44 RA € 1,88	Mq.1212			
Mp.6	Prato	RD € 8,64 RA € 4,32	Mq.2090			
Mp.6	Pascolo	RD € 11,01 RA € 5,50	Mq.7104			
Localizzazione		Località Moie Caprino Veronese - (VR)				
Destinazione		Improduttivo				
Zona		Montana				
Tipologia		Terreno				
Sup. Utilizzata Conv (SAUR)		MQ. 21.045				
Superficie Prato SUP (m²)	mp. 1/6	17033	1	17033	Accessibilità	Indiretta
Superficie Bosco SUP (m²)	mp. 1/6	3975	1	3975	Esposizione	Buona
Superficie Pascolo SUP (m²)	mp. 1/6	0	1	0	Presenza Acqua	Si
Superficie Tare Incol SUP (m²)	mp. 1/6	149	0,25	37,25	Contributi PAC	Si
					Servitù	NO - Accesso da sentiero promiscuo
					Servitù	Canaletta Demanio e sottoservizi

TERRENI FERRARA B.BALDO Fg.15 MP 34-36-37-39-40-42-45-46-59

Subject				Rilievo fotografico		
Breve descrizione (S) Terreni agricoli da alpeggio caratterizzati da colture a Bosco e Prato Polifita non avvicendati per almeno cinque anni. Sono accessibili dalla particella Fg.4 n.3 attraverso il corso d'Acqua "Bergola".						
Valori Catastali		N.C.T. Fg.4				
Mp.34	Pascolo	RD € 0,01 RA € 0,01	Mq. 6			
Mp.34	Prato	RD € 0,11 RA € 0,06	Mq. 29			
Mp.36	Pascolo	RD € 0,30 RA € 0,13	Mq. 144			
Mp.36	Prato	RD € 0,77 RA € 0,41	Mq. 198			
Mp.37	Bosco Misto	RD € 9,66 RA € 1,66	Mq.5346			
Mp.39	Prato	RD € 16,25 RA € 8,67	Mq.4196			
Mp.40	Prato	RD € 14,65 RA € 7,99	Mq.5158			
Mp.42	Bosco Ceduo	RD € 0,21 RA € 0,05	Mq. 160			
Mp.45	Prato	RD € 7,59 RA € 4,14	Mq.2672			
Mp.46	Bosco Misto	RD € 9,94 RA € 1,70	Mq.5500			
Mp.46	Bosco Ceduo	RD € 0,64 RA € 0,15	Mq. 492			
Mp.59	Prato	RD € 31,11 RA € 16,59	Mq.8032			
Localizzazione		Ferrara di Monte Baldo - (VR)				
Destinazione		Improduttivo				
Zona		Montana				
Tipologia		Terreno				
Sup. Utilizzata Conv (SAUR)		MQ. 32.516				
Superficie Prato SUP (m²)	mp. 48/50	18841	1	18841	Accessibilità	Indiretta
Superficie Bosco SUP (m²)	mp. 48/50	13675	1	13675	Esposizione	Buona
Superficie Pascolo SUP (m²)	mp. 48/50	0	1	0	Presenza Acqua	Si
Superficie Tare Incol SUP (m²)	mp. 48/50	0	0,25	0	Contributi PAC	Si
					Servitù di passo	NO - Accesso da sentiero promiscuo

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



VERIFICA SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT

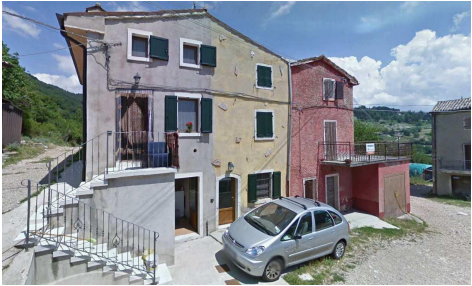
Gli indicatori economici che individuano il settore immobiliare del *Subject* sono:

FABBRICATI RURALI - Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Zona Moie Caprino Veronese
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione Casa Abitazione	Residenziale / Usato
Tipologia Edilizia	Rurale
Dimensione	Medio
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 400/m ² max. € 600/m ²
TERRENI - Indicatori economici estimativi	
Localizzazione	Zona Moie Caprino Veronese
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Terreni improduttivi
Colture	Bosco, Pascolo, Prato
Dimensione	Media
Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica mercato dell'usato
Livello dei prezzi di mercato	Valore min. € 0,74/m ² max. € 1,10/m ²

Per il confronto sono stati analizzati diversi atti di compravendite che hanno interessato sia l'azienda agricola comprensiva di casa, abitazione, terreni e capannone D/10, e sia l'abitazione con terreni. Di questi n.3 sono risultati affidabili mentre n.5 sono stati scartati per inaffidabilità. Di quelli affidabili sono stati ricavati i comparabili utilizzati per l'abitazione e identificati con le lettere A-B-C e per i Terreni identificato con la lettera A.

CARATTERISTICHE COMPARABILI

CASA ABITAZIONE

Comparabile A			
ATTO: Rachele Campanini	03.10.2022	Rp 1748	
Fg .4, part. 893	sub 1	A/3	
Localizzazione	Localita' Moie n.1/3 - Caprino V (VR)		
Anno	Ante 1967		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Casa Rurale a schiera		
Prezzo di mercato	€ 56.000	€/mq 679	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 82		
Comparabile B			
ATTO: M. ELENA DI PALMA	22.11.2022	Rp. 1085	
FG. 4- MN.893	sub 2 -	A/3	
Localizzazione	Localita' Moie n.1/3 - Caprino V (VR)		
Anno	Ante 1967		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Casa Rurale a schiera		
Prezzo di mercato	€ 55.000	€/mq 437	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 126		

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Comparabile C			
ATTO: Silvio Scuccimarra	05/04/2024	Rp 5100	
Fg .4, part. 176-177	sub 2	A/3	
Localizzazione	Località SpiazzCroce n. 18 Caprino V. (VR)		
Anno	Ante 1967		
Destinazione	Civile Abitazione		
Tip.Immobiliare	Usato		
Tipologia Edil.	Casa Rurale a schiera		
Prezzo di mercato	€ 73.000	€/mq 832	
Superficie Commerciale Totale (SC)	MQ. 88		
Comparabile A			
ATTO: Rachele Campanini	03.10.2022	Rp 1748	
Fg .15, part. 33-35-58		Terreni	
Localizzazione	Località Ferrara di Monte Baldo (VR)		
Zona	Montana		
Accessibilità	Indiretta		
Presenza d'acqua	Si		
Contributi	Si		
Prezzo di mercato	€ 12.000	€/mq 0,74	
Superficie Utilizzata Totale (SC)	MQ. 16130		

Ciascun comparabile è stato messo a confronto con i dati degli immobili da stimare (*Subject*) e analizzati secondo il metodo di calcolo MCA.

Metodo di Calcolo MCA (*Market comparison approach*)

CASA ABITAZIONE

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	56.000,00	55.000,00	73.000,00	
dati DAT (mesi)	26,00	25,00	8	0
superficie SUP (mq)	76,08	121,15	55,07	249,73
Balconi BAL (mq)	3,40	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	15,00	10,05	0,00	20,75
Altri Accessori TAV (mq)	0,00	0,00	58,14	0,00
Altri Accessori SOF (mq)	0,00	0,00	0,00	4,08
Altri Accessori POR (mq)	0,00	0,00	0,00	3,23
Altri Accessori LEG/RIP (mq)	0,00	0,00	0,00	23,17
Sup Esterna SUE (mq)	0,00	5,00	36,00	137,38
Sup Esterna SUE eccedente (mq)	79,00	79,00	0,00	82,09
Servizi SER (n)	1	2	1	2
Stato Manutenzione esterna STMe (n)	2	1	2	1
Stato Manutenzione interna STMi (n)	1	1	2	1
2. Indici Mercantili				coeff.
Saggio annuo di variazione dei prezzi	p(DAT)/PRZ\ (annuale)			-0,004
Rapporto Mercantile Balconi	p(BAL)/p(SUP)			0,300
Rapporto Mercantile Cantina	p(CAN/LEG/RIP)/p(SUP)			0,250
Rapporto Mercantile Taverna	p(TAV)/p(SUP)			0,500
Rapporto Mercantile Sottotetto	p(SOT)/p(SUP)			0,350
Rapporto Mercantile Portico	p(TET)/(PORT)PRZ			0,250
Rapporto Mercantile Area Esterna	p(AE)/PRZ			0,100
Rapporto Mercantile Area Esterna Eccedente	p(AE)/PRZ			0,020
Prezzo medio area est.	Prezzo medio area ed. (euro/mq)			60,00
Costo intervento Manutenzione Esterna	Costo intervento manut est. (euro)			21.000
Costo intervento Manutenzione Interna	Costo intervento manut int. (euro)			21.000

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



2.1 Calcolo costo deprezzato		€/mq.	
Servizi			
Costo (Euro)			8000
Anni (t)			0
Durata (n)			25
Costo deprezzato (euro)			8000
3. Calcolo sup commerciale		€/mq.	
SUP commerciale comparabile A			82,43
SUP commerciale comparabile B			125,74
SUP commerciale comparabile C			87,74
SUP commerciale subject			283,51
4. Calcolo prezzo marginale		€/mq.	
Prezzo medio comparabile A			621,86
Prezzo medio comparabile B			397,32
Prezzo medio comparabile C			807,39
Prezzo marginale			397,32
5. Analisi Prezzi Marginali			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-16,57	-16,27	-21,60
p(SUP) (euro/mq)	397,32	397,32	397,32
p(BAL) (euro/mq)	119,20	119,20	119,20
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	99,33	99,33	99,33
p(TAV)/p(SUP) (euro/mq)	198,66	198,66	198,66
p(SOF)/p(SUP) (euro/mq)	139,06	139,06	139,06
p(POR)/p(SUP) (euro/mq)	99,33	99,33	99,33
p(ACC)/p(SUP) (euro/mq)	59,60	59,60	59,60
p(SUE) (euro/mq)	60,00	60,00	60,00
p(SER) (euro)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
p(STMe) (euro)	21.000,00	21.000,00	21.000,00
p(STMi) (euro)	21.000,00	21.000,00	21.000,00
6. Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità A	Unità C
PRZ (euro)	56.000,00	55.000,00	73.000,00
DAT (euro)	430,73	406,77	172,77
SUP (euro)	68.994,60	51.087,40	77.342,30
BAL (euro)	-405,27	0,00	0,00
CAN (euro)	571,15	1.062,83	2.061,10
TAV (euro)	0,00	0,00	-11.550,09
SOF (euro)	567,37	567,37	567,37
POR (euro)	320,84	320,84	320,84
ACC(euro)	1.380,89	1.380,89	1.380,89
SUE (euro)	8.428,20	8.128,20	11.008,20
SER (euro)	8.000,00	0,00	8.000,00
STMe (euro)	-21.000,00	0,00	-21.000,00
STMi (euro)	0,00	0,00	-21.000,00
Prezzi Corretti	123.288,51	117.954,29	120.303,36
Variazione %	4,52%		
PREZZI CORRETTI	123.288,51	117.954,29	120.303,36
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ARROTONDATO	€ 121.000,00		

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Terreni Fg.4 MP 101-102

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A			S
Prezzo totale PRZ (euro)	12.000			
dati DAT (mesi)	26,00			0
Superficie a Prato Utilizzata(mq)	16.130			2.182,00
Superficie a Bosco Utilizzata(mq)	0,00			158,00
Superficie a Pascolo Utilizzata(mq)	0,00			0,00
Superficie a Tare e Incolti (mq)	0,00			0,00
ZONA (Montana 0 Pianeggiante 1)	0			1
Accessibilita' (Indiretta 0 Diretta 1)	0			0
Esposizione (Discreta0, Buona1, Ottima2)	1			2
Presenza D'acqua (no 0, si 1)	1			0
Contributi Europei (no 0, si 1)	1			1
Dipendenza (si 0, no1)	1			0
PREZZI CORRETTI		5.795,96		
MEDIA PESATA		100%		
VALORE ARROTONDATO			€ 5.800	

Terreni Fg.4 MP 10

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A			S
Prezzo totale PRZ (euro)	12.000			
dati DAT (mesi)	26,00			0
Superficie a Prato Utilizzata(mq)	16.130			30,00
Superficie a Bosco Utilizzata(mq)	0,00			0,00
Superficie a Pascolo Utilizzata(mq)	0,00			1.432,00
Superficie a Tare e Incolti (mq)	0,00			130,00
ZONA (Montana 0 Pianeggiante 1)	0			0
Accessibilita' (Indiretta 0 Diretta 1)	0			0
Esposizione (Discreta0, Buona1, Ottima2)	1			1
Presenza D'acqua (no 0, si 1)	1			1
Contributi Europei (no 0, si 1)	1			1
PREZZI CORRETTI		1.162,97		
MEDIA PESATA		100%		
VALORE ARROTONDATO			€ 1.170,00	

Terreni Fg.4 MP 1-2-3-4-5-6

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A			S
Prezzo totale PRZ (euro)	12.000			
dati DAT (mesi)	26,00			0
Superficie a Prato Utilizzata(mq)	16.130			17.033,00
Superficie a Bosco Utilizzata(mq)	0,00			3.975,00
Superficie a Pascolo Utilizzata(mq)	0,00			0,00
Superficie a Tare e Incolti (mq)	0,00			149,00
ZONA (Montana 0 Pianeggiante 1)	0			0
ACCESSIBILITA' (Indiretta 0 Diretta 1)	0			0
ESPOSIZIONE (Discreta0, Buona1, Ottima2)	1			2
PRESENZA D'ACQUA (no 0, si 1)	1			1
Contributi Europei (no 0, si 1)	1			1

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



PREZZI CORRETTI	26667,44		
MEDIA PESATA	100%		
VALORE ARROTONDATO	€ 26.670,00		

TERRENI F.M.BALDO FG.15 MP 34-36-37-39-40-42-45-46-59

1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Comparabili			Subject
	Unità A			S
Prezzo totale PRZ (euro)	12.000			
dati DAT (mesi)	26,00			0
Superficie a Prato Utilizzata(mq)	16.130			18.841,00
Superficie a Bosco Utilizzata(mq)	0,00			13.675,00
Superficie a Pascolo Utilizzata(mq)	0,00			0,00
Superficie a Tare e Incolti (mq)	0,00			0,00
ZONA (Montana 0 Pianeggiante 1)	0			0
ACCESSIBILITA' (Indiretta 0 Diretta 1)	0			0
ESPOSIZIONE (Discreta0, Buona1, Ottima2)	1			2
PRESENZA D'ACQUA (no 0, si 1)	1			1
Contributi Europei (no 0, si 1)	1			1
Dipendenza (si 0, no1)	1			0
PREZZI CORRETTI	33.917,77			
MEDIA PESATA	100%			
VALORE ARROTONDATO	€ 33.920,00			

RIASSUNTO VALORI DI STIMA

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti con le relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori arrotondati per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98) :

Valutazione Corpi						
ID	FABBRICATO DI ABITAZIONE	Sup. utile reale mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario € /mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
a.1	Abitazione Mp. 867 sub.1	156				
a.2	Vani accessori Mp. 867 sub.1	40	284	426	121.000	121.000
a.3	Area Esterna Mp. 867 sub.1	214				

Valutazione Corpi						
ID	TERRENI	Sup. Utilizzata SAU mq.	Sup. Utilizzata Rag.SAUR mq.	Valore unitario € /mq.	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
a.1	Mp. 101-102	2.340	2.340	2,48	5.800	
a.2	Mp. 10	1.592	1.495	0,78	1.170	
a.3	Mp. 1-2-3-4-5-6	21.157	21.045	1,27	26.670	67.560
a.4	Mp. 34-36-37-39-40-42-45-46-59	32.516	32.516	1,04	33.920	

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



STIMA COL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

PROCEDIMENTO DI STIMA

Posto un canone di affitto, il procedimento consiste nel calcolare il valore attuale dei beni al termine dell'arco temporale stabilito attraverso la capitalizzazione di tutti i redditi futuri che l'immobile può generare sulla base del canone applicato.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo sviluppo della stima con questo approccio ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti, in ogni periodo considerato, e la conversione di tali flussi nel "Valore" applicando il relativo saggio di capitalizzazione.

Premesso che il fabbricato oggetto di stima non è posto a reddito, la ricerca del canone di locazione può essere condotta mettendo a confronto le quotazioni vigenti sul mercato immobiliare con quelle stabilite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) sulla base delle specifiche caratteristiche del Subjet.

RICERCA DEL REDDITO NETTO :

Reddito Lordo (Rt) - Tenuto conto che i valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) si riferiscono ad immobili in Ottimo stato di conservazione e non rispecchiano totalmente le caratteristiche del Subjet, il reddito Lordo da cui derivare il reddito Netto, sarà pari alla media dei valori rilevati dal mercato così stabiliti:

Valore di locazione minimo per metro quadro/mese = € 1,18/mq

Valore di locazione massimo per metro quadro/mese = € 1,93/mq

Media ponderata = € (1,18/mq./mese+1,93/mq./mese) : 2 = € 1,56/mq./mese

Reddito annuo € 1,56/mq/mese x 12mesi = € 18,66/mq/anno

Reddito lordo Medio annuo = € 18,66/mq. x 591,24 mq = € 11.032

Costo di esercizio (C.E.)- Secondo il Rapporto di Valutazione "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" l'incidenza media (k) del costo esercizio sul canone lordo degli immobili del segmento di mercato è calcolata in circa il 35%, comprensivo di quota di ammortamento, spese di manutenzione, spese di assicurazione, spese amministrazione, spese imposte, spese ed inesigibilità, Interessi. Tenendo conto della congiuntura politica e delle criticità del fabbricato legate alla posizione e alla difficoltà di accesso il costo di esercizio è stato quantificato in circa il 45% con il seguente valore: Costo Esercizio = € 11.032 x 0,45 = € 4.964,40.

Reddito Netto (Rn) = € 11.032 - 4.964,40 = € 6.067,60

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Nella ricerca del saggio da capitalizzare si terrà conto della media dei prezzi rilevati:

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



Prezzo di vendita minimo per metro quadro = € 268/mq.

Prezzo di vendita massimo per metro quadro = € 472/mq.

Prezzo Medio per metro quadro = € (268/mq.+472/mq.) : 2 = € 370/mq.

Reddito Medio annuo per metro quadro € 18,66/mq.

Saggio di capitalizzazione :

Nel metodo della Capitalizzazione finanziaria il saggio di capitalizzazione (*if*) è il saggio di rendimento interno dell'investimento calcolato attraverso il Flusso di Cassa dei valori medi ricavati. Questi sono indicizzati al saggio annuo di variazione del reddito e di rivalutazione annua dei prezzi di mercato e si esprime con la seguente formula :

$$i_f = \frac{\sum_{j=1}^m i_{fj} \cdot p_j}{\sum_{j=1}^m p_j}$$

i_f = saggio di capitalizzazione ricercato

p_j = prezzi di mercato noti

i_{fj} = saggi di capitalizzazione

PROCEDIMENTO DI STIMA

L'attualizzazione dei ricavi netti da locazione (flussi intermedi) e la stima del Valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione che si ricavano dalla applicazione della seguente formula estimativa :

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + i_f)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i_f}\right)^n} =$$

V = valore dell'immobile ricercato

R_t = reddito lordo posticipato dell'immobile (euro/anno),

C_t = costo di esercizio annuo posticipato (euro/anno),

t = anno generico,

i_f = saggio di capitalizzazione finanziaria

d = saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del valore

Il calcolo sarà espresso secondo il Reddito Netto (*R_n*) e il Saggio di Capitalizzazione Netto (*i_f*)
- La stima del reddito Netto sarà sviluppata tramite il bilancio estimativo di ricavi e costi del Flusso di Cassa calcolati in base al Reddito Lordo (*R_t*) e al Costo di esercizio (*C_t*), rispettivamente indicizzati anno per anno ai relativi saggi, nonché al calcolo del valore di rivendita finale.

- La ricerca del Saggio da Capitalizzare (*i_f*) sarà condotta attraverso la determinazione del Saggio di Rendimento Interno (TIRcost) del segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso il flusso di cassa (Prezzi e Locazioni) costruito sulla base del costo di esercizio e della durata del periodo di disponibilità, indicizzati anno per anno ai relativi saggi.

FLUSSO DI CASSA PER LA RICERCA DEL SAGGIO :

Il Flusso di cassa per individuare il saggio di capitalizzazione prevede un costo iniziale pari al Prezzo di acquisto (medio) a metro quadro, una serie di redditi annuali variabili e un

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



ricavo finale pari al prezzo a metro quadro di rivendita (medio) al termine del periodo di disponibilità dei 12 anni.

DATI :

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando

- Periodo di disponibilità 12 anni
- Saggio annuo di variazione del reddito al 1%
- Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi al 0,5%

Prezzo (medio) a metro quadro pari a = € 370

Reddito Lordo (medio) a metro quadro annuo pari a = € 18,66

Costo di esercizio pari a 45% = € 18,66x0,45 = € 8,40

Reddito Netto (medio) a metro quadro annuo pari a = € 18,66 - € 8,40 = € 10,26

In sintesi la seguente Tabella :

1 . Ricerca del saggio di capitalizzazione

Quotazioni Medie di riferimento						
IMMOBILE ARTIGIANALE	Conservazione	PREZZI (A) €/mq		AFFITTI (B) €/mq/mese		Saggio Medio
		MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	
		Ottima	268	472	1,18	1,93
Valori Medi		370		1,56		0,42%
Flusso di Cassa per la ricerca del Saggio di Capitalizzazione						
tempo n=12 anni	Posta €/mq	(ir)	€/mq	(ip)	Costo e Ricavo (if)	
0	-370,00				-370,00	
1	10,26				10,26	
2	10,37	1,01			10,37	
3	10,47	1,02			10,47	
4	10,57	1,03			10,57	
5	10,68	1,04			10,68	
6	10,79	1,05			10,79	
7	10,89	1,06			10,89	
8	11,00	1,07			11,00	
9	11,11	1,08			11,11	
10	11,22	1,09			11,22	
11	11,34	1,10			11,34	
12	404,27	1,12	370,00	1,06	404,27	
				TIR COST	if	0,0335

Il Saggio di rendimento interno del flusso dei costi e ricavi (TIR COST) è pari a 3,35% e rappresenta la base per il calcolo del Valore di Mercato ricercato con il metodo della "Capitalizzazione Finanziaria".

FLUSSO DI CASSA DELL'IMMOBILE DA VALUTARE :

L'individuazione del saggio di capitalizzazione (if) e del reddito netto annuale consente di determinare il valore Attuale (VAN) con un ulteriore Flusso di Cassa che trasforma,

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



attraverso il calcolo finanziario, la serie di redditi dell'immobile da stimare.

Stabilito il periodo di disponibilità dell'immobile, 12 anni, il bilancio estimativo del Flusso di Cassa considera le entrate rappresentate dai ricavi lordi annuali del canone di affitto e le uscite dai costi annuali di utilizzo. La differenza tra le entrate (poste attive) e le uscite (poste negative) generate dall'immobile nell' arco temporale previsto determina il VAN dell'immobile. Il Flusso di Cassa viene espresso attraverso la seguente equazione :

DATI :

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando

- Periodo di disponibilità 12 anni
- Saggio di indicizzazione del reddito al 1%
- Saggio di incremento dei costi di esercizio annuali al 5%
- Saggio di rivalutazione annuale al 0,5%

$$V = \sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1 + i_f)^{-t}$$

Ricerca del Valore di Mercato (VAN) con il reddito Netto (canone annuo)

Dati				
Ricavo Lordo euro/anno		€		11.032,00
Costo esercizio euro/anno (€ 190.980,00 x 34%) =		€		4.964,40
Saggio di indicizzazione del reddito				0,010
Saggio di incremento dei costi di esercizio annuali ic				0,050
Saggio di rivalutazione annuale d				0,005
Saggio di capitalizzazione annuo if				0,0335
Flusso di cassa avendo il reddito netto dell'immobile (canone annuo)				
Flusso di cassa indicizzato della concessione				REDDITO NETTO NEL PERIODO DI DISPONIBILITA'
tempo	Ricavo Rt	Costi Ct	Reddito Netto Rt-Ct	
n=12				
anni	€/anno	€/anno	€/anno	€
0		0,00	0,00	0,00
1	11.032,00	4.964,40	6.067,60	5.871,14
2	11.142,32	5.212,62	5.929,70	5.551,92
3	11.253,74	5.473,25	5.780,49	5.236,98
4	11.366,28	5.746,91	5.619,37	4.926,16
5	11.479,94	6.034,26	5.445,68	4.619,33
6	11.594,74	6.335,97	5.258,77	4.316,34
7	11.710,69	6.652,77	5.057,92	4.017,06
8	11.827,80	6.985,41	4.842,39	3.721,36
9	11.946,08	7.334,68	4.611,40	3.429,10
10	12.065,54	7.701,41	4.364,12	3.140,14
11	12.186,19	8.086,48	4.099,71	2.854,37
12	12.308,05	8.490,81	3.817,24	2.571,66
VAN del reddito netto nel periodo di disponibilità				€ 50.255,54

Il Valore Attuale del Reddito Netto nel periodo di disponibilità è pari a € 50.255,54.

Accertato che il Saggio di Rivalutazione è minore del saggio di capitalizzazione, il valore

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



di mercato "V" dell'immobile oggetto di stima sarà calcolato con la rivalutazione finale del immobile, mediante la seguente formula :

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) \cdot (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i_f}\right)^n} = \mathbf{V} = \frac{50.255,54}{1 - ((1+0,005)/(1+0,0335))^{12}} = \frac{50.255,54}{0,284753638} = \mathbf{€ 176.487,80}$$

Valore di Stima Compendio Immobiliare € 176.487,80 arrotondato **€ 176.000**
(centosettantaseimilaeuro)

RIASSUNTO VALORI DI STIMA

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore dei beni eseguiti con le relative pertinenze e corrisponde ai seguenti valori arrotondati per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98) :

Valutazione Corpi							
ID	FABBRICATO RURALE E TERRENI PERTINENZIALI		Sup. utile reale mq.	Sup. Lorda commerciale mq.	Valore unitario €/mq	Valore intero medio ponderato (€)	Valore Diritto 1/1 (€)
α.1	Capannone	Mp. 977 sub.2	368	591	298	176.000	176.000
α.2	Portico	Mp. 977 sub.2	155				
α.3	Concimaia	Mp. 977 sub.2	100				
α.4	Area Esterna	Mp. 977	2444				
α.5	Terreni Funzionali	Mp. 99-100	1626				

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

CASA DI ABITAZIONE MP. 867 SUB 1

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo di Aggiornamento Catastale, Sanatoria, ripristino stato di fatto, Adeguamento impianti. Costo E. 26.000.

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell'immobile, in assenza di garanzia per vizi pari al 15% del valore di stima .

Abbattimento forfettario 15% = € 121.000 x 0,15 = € 18.150

- Formalità Da Cancellare

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato quantificato in € 223,00

Sommano €(26.000+18.150+223)= € 44.373 arrotondato **€ 44.400**

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona



TERRENI

- Considerato lo stato di alcuni terreni, che presenta evidenti segni di movimento non attribuibili unicamente al pascolo, è stato stimato un deprezzamento del 25% sul valore di stima, in assenza di garanzie circa eventuali vizi nascosti. Si stabilisce un abbattimento forfettario pari al 25% sul valore di stima = € 67.560 x 0,25 = € 16.890

- Formalità Da Cancellare

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato quantificato in € 90,00

Sommano €(16.890+90)= **€ 16.980**

CAPANNONE MP 977 SUB 2

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito in base a costi/oneri per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo di Aggiornamento Catastale, Sanatoria, ripristino stato di fatto, Adeguamento impianti. Costo E. 46.000

- E' stato calcolato un valore di deprezzamento stabilito, in base alla condizione dell'immobile, in assenza di garanzia per vizi pari al 15% del valore di stima .

Abbattimento forfettario 15% = € 176.000 x 0,15 = € 26.400

- Formalità Da Cancellare

Il costo per la cancellazione delle formalità è stato quantificato in € 325,00

Sommano €(46.000+26.400+325)= € 72.725 arrotondato **€ 73.000**

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

CASA DI ABITAZIONE MP 867 SUB 1

Valore dell'immobile a.1+a.2+a.3 = € 121.000

Valore Deprezzamento € 44.400

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (121.000-44.400)=76.700 arrot. **€ 77.000**
(settantasettemilaeuro)

TERRENI

Valore dell'immobile a.1+a.2+a.3+a4 = € 67.560

Valore Deprezzamento € 16.980

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (67.560 -16.980)= € 50.580 arrot. **€ 51.000**
(cinquantumilaeuro)

CAPANNONE MP 977 SUB 2

Valore dell'immobile a.1+a.2+a.3+a4+a5 = € 176.000

Valore Deprezzamento € 73.000

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € (176.000 - 73.000) = **€ 103.000**
(centotremilaeuro)

Tribunale di Verona E.I. n. 191 / 24 R.E

Giudice : Dott.ssa PAOLA SALMASO

Esperto Estimatore: architetto Luciana Corradini - Verona

Custode : IVG - Verona

