

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
Aggiornata a seguito di adeguamenti catastali
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	31/2024
Giudice	DOTT.SSA PAOLA SALMASO
Creditore procedente	
Parte eseguita	



Esperto Stimatore

Dott. Agr. FABIO ZENATO

zenatofabio@gmail.com TEL: 045 876 9803

Custode Giudiziario

Avv. TOMMASO TREVISIOL

t.trevisiol@sartoriefontana.it TEL: 045 576818

Dott. Agr. Fabio Zenato

Via Fontanelle Santo Stefano n.3 - 37129 Verona
Tel.: 045 8769803 MAIL: zenatofabio@gmail.com
PEC: f.zenato@epap.conafpec.it

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	5
C.	DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	5
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	6
D.1.	LOTTO UNICO	6
D.1.1.	Proprietà	6
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	7
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3.	Descrizione dei beni.....	12
D.1.3.1.	Contesto	12
D.1.3.2.	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	12
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	44
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	44
D.1.4.	Situazione urbanistica della zona.....	46
D.1.5.	Situazione catastale dell'immobile	48
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile.....	48
D.1.7.	Stato di occupazione dell'immobile	50
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	50
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	52
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	52
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	52
D.1.8.2.	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	53
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	53
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	54
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	54
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	54
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	55
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale	55
D.1.13.	Valutazione del lotto.....	55
D.1.13.1.	Consistenza	56
D.1.13.2.	Criteri di stima	57
D.1.13.3.	Stima.....	59
D.1.13.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	61
D.1.13.5.	Valore di stima al netto delle decurtazioni	61
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO	62

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 31/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Corte rurale composta da abitazione, depositi, box auto, immobile adibito ad attività ristorativa, area di transito/manovra e terreni. Sup. commerciale abitazione: mq 515,88 Sup. commerciale ex agriturismo: mq 472,70 Sup. commerciale box auto e depositi: mq 421,30 Sup. commerciale terreni: mq 1.881,00 Sup. commerciale area di transito e manovra: mq 1.200
Ubicazione	Castagnaro (VR), Via Capitello n° 622
Dati catastali	Catasto fabbricati comune di Castagnaro: - Foglio 6, Particella 425, Subalterno 1 - Foglio 6, Particella 425, Subalterno 2 - Foglio 6, Particella 425, Subalterno 3 - Foglio 6, Particella 425, Subalterno 4 (B.C.N.C.) - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 3 (B.C.N.C.) - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 9 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 10 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 11 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 12 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 13 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 15 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 16 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 18 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 19 - Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 20 Catasto terreni comune di Castagnaro: - Foglio 6, Particella 1033 - Foglio 6, Particella 1028 - Foglio 6, Particella 1044
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 610.000,00
Stato di occupazione	Abitazione occupata dall'esecutato.
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 3.000,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti (regolarizzate con pratica DoCfa dallo scrivente)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI, Servitù (cap. D.1.8.2.)
NOTE	L'aggiornamento della perizia a seguito delle variazioni catastali non ha comportato alcuna modifica del valore già stimato



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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Trattasi di piena proprietà di bene immobile.

1/1 di piena proprietà, [REDACTED].

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Le ispezioni peritali, condotte presso il compendio immobiliare oggetto d'indagine, hanno consentito di verificare che trattasi di più unità edificate, con relative aree pertinenziali racchiuse in una corte rurale di antica origine che, a parere di questo scrivente devono essere valutate in maniera univoca, in ragione del loro stato di consistenza effettivo, tenuto conto anche della difficile separazione sotto il profilo funzionale. Si evidenzia inoltre che gli immobili ad oggi sono serviti da un unico accesso che serve anche altre unità immobiliari, non colpite dal procedimento esecutivo, e ad esso collegate tramite area comune (fg.6, part.1044 sub.3, BCNC). Si precisa inoltre che tale ingresso, attualmente in uso a tutti gli immobili della corte rurale, come più avanti sarà evidenziato, ricade in gran parte su terreni di altra proprietà, pertanto, da quanto emerso nel corso dei rilievi, per garantire un accesso autonomo ai mappali di cui trattasi, si renderanno necessari di lavori di ampliamento e possibile allineamento rispetto al confine del lotto esecutato.

Infine, tenuto conto che l'immobile identificato al mapp. 425, fa parte di un fabbricato bifamiliare, del quale la porzione ricadente sul mappale 1015 non è oggetto di esecuzione (seconda unità abitativa), dovrà essere mantenuta idonea area di transito comune attraverso il mappale 1044, sub 3, BCNC

L'inquadramento generale sopra riportato, e l'articolazione del complesso immobiliare, inserito nella corte rurale, fanno concludere per la costituzione di un lotto unico di stima, al fine di mantenere l'integrità e la funzionalità delle diverse entità immobiliari, ovvero includendo anche gli spazi di manovra/transito a servizio dei diversi mappali.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

L'intera piena proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 1 (poi sub 18 e 19 giusta variazione dello scrivente) e la quota di $\frac{1}{2}$ della corte comune identificata al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 3 (B.C.N.C. ai sub. 1-2, oggi sub. 9,10,11,12,13,15,16,18,19,20) è pervenuta da [REDACTED] all'esecutata per atto di vendita n. 73553 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1656/1297.

Nell'atto si precisa che l'immobile compravenduto è: "Porzione di fabbricato ergentesi su area distinta in mappa del comune suddetto al foglio 6 con la particella 1044 di are diciassette e centiare diciassette costituita da un rustico adibito a granaio con annesso scoperto di pertinenza ad uso corte promiscua."

Nell'atto [REDACTED] nell'atto era di stato libero.

L'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 (E.U. di are 11.28) – m.n. 1028 (ex 883/G) di are 03.16 – m.n. 1033 (ex 191/A) di are 15.65, oltre a maggior consistenza, ai fabbricati censiti al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 e m.n. 1044 sub 2 (poi sub 9,10,11,12,13,15,16 e 20 giusta variazione dello scrivente) e alla quota di $\frac{1}{2}$ della corte comune distinta con il m.n. 1044 sub 3 (BCNC ai sub. 1-2, oggi sub. 9,10,11,12,13,15,16,18,19,20) è pervenuta all'esecutata, oltre a maggior consistenza, per atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1056/1292 (errore della certificazione, perché nelle ispezioni ipotecarie da voi fatte la divisione risulta trascritta il 19.01.1999 ai nn. 1651 RG e n. 1292 R.P.). Nell'atto [REDACTED] era di stato libero.

I condividenti ([REDACTED]
[REDACTED]) nell'atto di divisione davano atto che tutti gli immobili oggetto di divisione (ossia tutti i beni pignorati, oltre a maggior consistenza) erano loro pervenuti in forza di:

- successione in morte della signora [REDACTED] deceduta ab intestato il 13.04.1995.
- successione in morte della signora [REDACTED] deceduto ab intestato il 12.07.1996.

Dalla certificazione notarile integrativa del Notaio Giulia Messina Vitrano datata 02.04.2024 risulta inoltre che:

- A [REDACTED], la quota di $\frac{2}{30}$ ciascuno di piena proprietà degli "immobili Castagnaro Foglio 6 Particella 751 Particella 50 Particella 425 Particella 191 Particella 883 è pervenuta": per successione alla

signora [REDACTED] deceduta il 13.04.1995 (successione registrata il 18.11.1996 al n. di rep. 26/492 ufficio del Registro, trascritta il 04.06.1998 ai nn. 16841/11222 devoluta per legge).

Per tale successione risulta trascritta in data 16.02.2024 ai nn. 6159/4581 accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di divisione del 13.01.1999 n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago.

- A [REDACTED] la quota di 2/15 ciascuno di piena proprietà degli "immobili Castagnaro Foglio 6 Particella 751 Particella 50 Particella 425 Particella 191 Particella 883 è pervenuta": per successione al signor [REDACTED] deceduto il 12.07.1996 (successione registrata il 18.11.1996 al n. di rep. 27/492 Agenzia delle Entrate Ufficio di Legnago, trascritta il 29.11.2003 ai nn. 50837/32145, devoluta per legge).

Per tale successione risulta trascritta in data 16.02.2024 ai nn. 6158/4580 accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di divisione del 13.01.1999 n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago.

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

- Dal certificato anagrafico di stato civile risulta: che [REDACTED]
[REDACTED];
- Dal certificato anagrafico di residenza risulta: che [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

DATI CATASTALI:

- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 1, Categoria A/7, Classe 4, Vani 13, superficie catastale 456 mq, rendita € 805,67, Via Capitello 622, Piano T-1-2;
Intestato a: [REDACTED];
- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 56 mq, superficie catastale 73 mq, rendita € 52,06, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];

-
- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 29 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 26,96, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 4, BCNC, Via Capitello 622, Piano T;
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 3, BCNC, Via Capitello 622, Piano T;
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita € 52,68, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 10, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 58,88, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 65,07, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 12, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 61,97, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 13, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 61,97, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 15, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 47 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 43,69, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 16, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 50 mq, superficie catastale 57 mq, rendita € 46,48, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 18, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 724 mq, superficie catastale 476 mq, rendita € 8.413,08, Via Capitello 622, Piano T-1-2;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 19, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 51 mq, superficie catastale 61 mq, rendita € 158,04, Via Capitello 622, Piano T;
Intestato a: [REDACTED];
 - NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 20, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 198 mq, superficie catastale 233 mq, rendita € 184,06, Via Capitello 622, Piano T;

Intestato a: [REDACTED];

VARIAZIONI CATASTALI DI RILIEVO

- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 1: Docfa in variazione Pratica n. VR0226888;
- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 2: Docfa in variazione Pratica n. VR0226888;
- NCEU, Foglio 6, Particella 425, Subalterno 3: Docfa in variazione Pratica n. VR0226888;
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 9: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 10: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 11: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 12: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 13: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 15: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 16: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 18: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 19: VARIAZIONE del 16/12/2025 Pratica n. VR0313026 in atti dal 17/12/2025 SOSTITUZIONE PLANIMETIRE ERRATE (n. 313026.1/2025);
- NCEU, Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 20: FUSIONE DEL 16/12/2025 PRATICA N. VR0313029 IN ATTI DAL 17/12/2025 FUSIONE (N. 313029.1/2025);
- NCT, Foglio 6, Particella 1028: FRAZIONAMENTO del 02/11/1998 in atti dal 03/11/1998 (n. 3711.5/1998)
- NCT, Foglio 6, Particella 1033: FRAZIONAMENTO del 02/11/1998 in atti dal 03/11/1998 (n. 3711.6/1998)

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI

Gli immobili sono situati nel comune di Castagnaro, in provincia di Verona, in via Capitello 622.



Foto satellitare ubicazione immobile

CORRISPONDENZA:

Dalle risultanze catastali alla data del 26/10/2024 gli immobili risultano essere censiti al catasto fabbricati di Castagnaro:

- Foglio 6, Particella 425, Subalterno 1;
- Foglio 6, Particella 425, Subalterno 2;
- Foglio 6, Particella 425, Subalterno 3;
- Foglio 6, Particella 425, Subalterno 4;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 3;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 9;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 10;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 11;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 12;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 13;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 15;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 16;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 18;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 19;
- Foglio 6, Particella 1044, Subalterno 20;

Dalle risultanze catastali alla data del 26/10/2024 gli immobili risultano essere censiti al catasto terreni di Castagnaro:

- Foglio 6, Particella 1033.
- Foglio 6, Particella 1028;
- Foglio 6, Particella 1044;

Si può affermare che i dati indicati, individuano l'immobile.

CONFINI:

- Il subalterno 1 del mappale 425 confina a nord con il mappale 1015, a sud e ad est con il sub. 4 della particella 425 (B.C.N.C.) e ad ovest si trova in aderenza con l'immobile del mappale 1015.
- Il subalterno 2 del mappale 425 confina a nord con il sub. 4 della particella 425 (B.C.N.C.), ad est in parte con il sub. 4 della particella 425 (B.C.N.C.) e in parte con il mappale 1044 a sud con i mappali 1044 e 1028 e ad ovest con il mappale 1014;
- Il subalterno 3 del mappale 425 confina a nord, sud ed est il sub. 4 della particella 425 (B.C.N.C.) e ad ovest confina con il mappale 1122;
- Il subalterno 4 del mappale 425 confina a nord con il sub. 1 dello stesso mappale e con mappali 1015 e 1033, ad est con la pubblica via (via Capitello), a sud con il sub. 2 del mappale 425 e con i mappali 1044 e 1014 e ad ovest con il sub. 3 del mappale 425 e con mappali 1018, 1024 e 1122;
- Il subalterno 3 del mappale 1044 (B.C.N.C.) confina a nord con il mappale 425, ad est in parte con la pubblica via (via Capitello) e con i subalterni 6 e 7 del mappale 1044 a sud con il mappale 1037 e ad ovest in parte con il mappale 1021 ed in parte con il subalterno 8 della particella 1044.
- I subalterni 9,10,11,12,13 del mappale 1044 confinano a nord con il mappale 425, ad est con la pubblica via (via Capitello) a sud con il sub. 15 del mappale 1044 e ad ovest con il subalterno 3 dello stesso mappale;
- I subalterni 15 e 16 del mappale 1044 confinano a nord con il sub. 13 della particella 1044 e a sud, est ed ovest confinano con il subalterno 3 del mappale 1044;
- Il subalterno 20 del mappale 1044, al piano terra, confina a nord con il mappale 425, a sud con il sub. 9 del mappale 1044 e ad est con la pubblica via e ad ovest con il sub. 3, al piano primo a nord affaccia sul sub. 425, a sud e ad ovest affaccia sul sub. 3 del mappale 1044 e ad est affaccia sulla pubblica via;
- I subalterni 18 e 19 del mappale 1044 confinano a nord con il mappale 425, a sud e ad est con il subalterno 3 del mappale 1044 e ad ovest con il mappale 1028;

-
- Il mappale 1028 confina a nord con il mappale 425, ad est e sud con il mappale 1044 e ad ovest con il mappale 1021.
 - Il mappale 1033 confina a nord con il mappale 1457, ad est con il mappale 1015, a sud con il mappale 425 e ad ovest con il mappale 1122.

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili si trovano in via Capitello 622, nel comune di Castagnaro, nella zona Sud della provincia di Verona. Castagnaro è un piccolo comune posto in un contesto prevalentemente rurale, ben collegato alle principali vie di comunicazione. Con circa 4.000 abitanti, il paese dispone dei principali servizi per famiglie e di diverse attività commerciali, seppur di livello locale. In ambito scolastico, sono presenti una scuola dell'infanzia, una primaria e una secondaria di primo grado. Sul fronte sanitario, il centro del paese offre una farmacia, medici di base e pediatri. Il comune vanta diverse attività commerciali, tra cui supermercati, di media dimensione, negozi di varia tipologia, bar ed alcuni ristoranti, oltre a servizi pubblici come l'ufficio postale, una biblioteca e gli impianti sportivi.

I collegamenti principali sono offerti dalla rete stradale provinciale, che si collega alla strada statale n. 434, denominata "Transpolesana" - Verona a Rovigo, e dalla piccola stazione ferroviaria posta sulla tratta Verona-Rovigo. Il casello autostradale più vicino è quello di Badia Polesine, che si trova sulla A31 Rovigo-Piovene Rocchette e dista 15 chilometri circa dal centro abitato.

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

ABITAZIONE CIVILE – FOGLIO 6, PARTICELLA 425, SUB. 1

- data di edificazione: ante 67;
- caratteristiche tipologiche: casa bifamiliare di abitazione rurale disposta su tre piani;
- caratteristiche costruttive:
 - muratura portante perimetrale in mattoni di laterizio pieni a tre teste intonacati, muratura portante interna in elementi di laterizio pieni a due teste, intonacati e tramezze divisorie in mattoni pieni di spessore 12 cm., intonacati;
- Scala con struttura in cls;
- solaio piano terra in laterocemento, solai primo e secondo piano in legno;
- copertura in alleggerito e provvista di guaina impermeabilizzante;

-
- finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare, con eccezione della pavimentazione in legno nelle camere poste al piano primo;
 - stato di conservazione: buono; il lato esterno delle persiane in legno necessita di intervento manutentivo straordinario;
 - interventi di manutenzione: l'immobile ha subito un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 1999;

Annessi all'abitazione vi sono inoltre dei piccoli depositi (sub. 2 e 3 della particella 425); parte del sub 2, in zona adiacente al mapp. 1044, è stata oggetto di ristrutturazione, anche per l'installazione di una caldaia e relativi impianti, verosimilmente a servizio dei locali descritti al mapp. 1044, sub. 18.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA:



INGRESSO AL LOTTO, COMUNE ANCHE AD ALTRE UNITA' IMMOBILIARI NON OGGETTO DI ESECUZIONE



VISTA SULL'IMMOBILE DEL MAPPALE 425 CON EVIDENZIAMENTO DELLA PORZIONE NON ESECUTATA



INGRESSO ALL'ABITAZIONE DALLA CORTE
COMUNE



VISTA ESTERNO DELL'ABITAZIONE
LATO CORTILE P1-2



ZONA INGRESSO



ACCESSO AL CORRIDOIO INTERNO PT



SOGGIORNO PT



DISIMPEGNO ZONA GIORNO PT



SCALE DI COLLEGAMENTO PT – P1



BAGNO PT



LAVANDERIA PT



SALA DA PRANZO PT



CUCINA PT



DISIMPEGNO PRIMO PIANO



CAMERA SINGOLA P1



CAMERA SINGOLA P1



CAMERA PADRONALE P1



BAGNO PRIMO PIANO



CAMERA MATRIMONIALE P1



LOCALE NON COMPLETAMENTE RIFINITO P1



PIANEROTTOLO DI ARRIVO PRIMO PIANO



VISTA SULLE SCALE - PIANEROTTOLO DEL PIANO 2



PIANO SOTTOTETTO/SOFFITTA



ZONA DI ACCESSO DALLA SCALA AL SOTTOTETTO



SOFFITTA

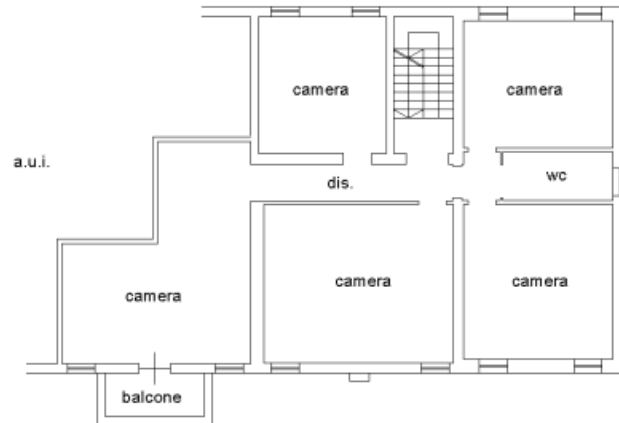


SOFFITTA

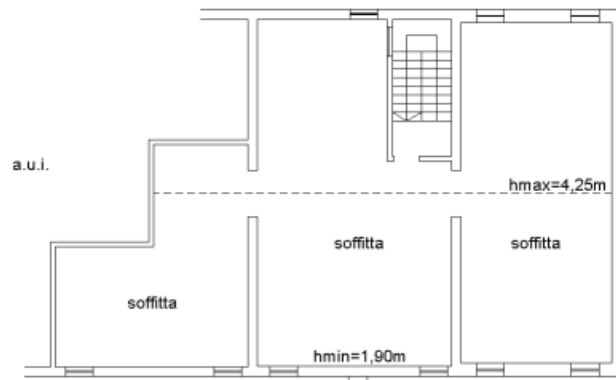
PIANO TERRA
H=2,70m



PIANO TERRA
H=2,85m



PIANO SECONDO



PLANIMETRIE CATASTALI SUB. 1



DEPOSITI PERTINENTI ALL'ABITAZIONE SUB.2 –
ESTERNO



LOCALE CALDAIA SUB.2 CON IMPIANTO IDRAULICO



DEPOSITI PERTINENTI ALL'ABITAZIONE SUB.2 –
ESTERNO



LEGNAIA SUB.2 – NON RISTRUTTURATA

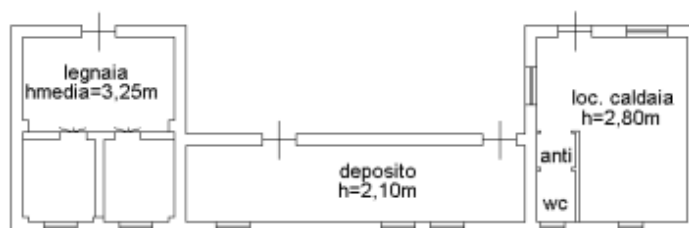


DEPOSITI PERTINENTI ALL'ABITAZIONE SUB.2 –
VISTA DAL MAPPALE 1028



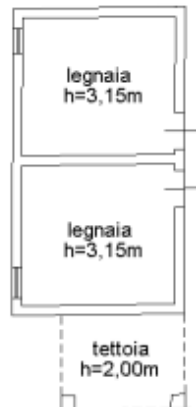
SECONDO DEPOSITO PERTINENTE ALL'ABITAZIONE
SUB.3 ESTERNO – ZONA PARCO ALBERATO

PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 2

PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 3

PARCO ALBERATO – FOGLIO 6, PARTICELLA 1033

Il terreno oggetto di descrizione è caratterizzato da un parco di mq 1.500 circa in cui si trovano alberi ad alto fusto, di ragguardevoli dimensioni e discreto valore naturalistico. Questi esemplari, rappresentati da platani (*Platanus orientalis*) e pioppo cipressino (*Populus nigra var. "Italica"*) data la loro struttura e l'evidente vicinanza con le unità abitative presenti nella corte (anche di proprietà di soggetti terzi), richiedono un'attenta e costante manutenzione specializzata per preservarne un adeguato stato sanitario e garantirne la stabilità, aspetto quest'ultimo di prioritaria attenzione, in ragione delle responsabilità che ne derivano a parte proprietaria.

Inoltre, all'interno dell'area è presente una vecchia ghiacciaia interrata, in cattivo stato conservativo, che necessita di un'accurata valutazione conservativa, essendo un manufatto di legame storico con il territorio, che potrebbe favorire una più ampia fruizione dei luoghi.

Questo terreno, nel suo insieme, costituisce un'area di significativo interesse all'interno del contesto rurale della corte, ma al tempo stesso impone rigore nella sua gestione integrata, che contempli interventi periodici di manutenzione (potature in quota) e monitoraggio sanitario degli alberi per garantirne la conservazione e valorizzazione nel lungo periodo.



PARCO ALBERATO - MAPPALE 1033



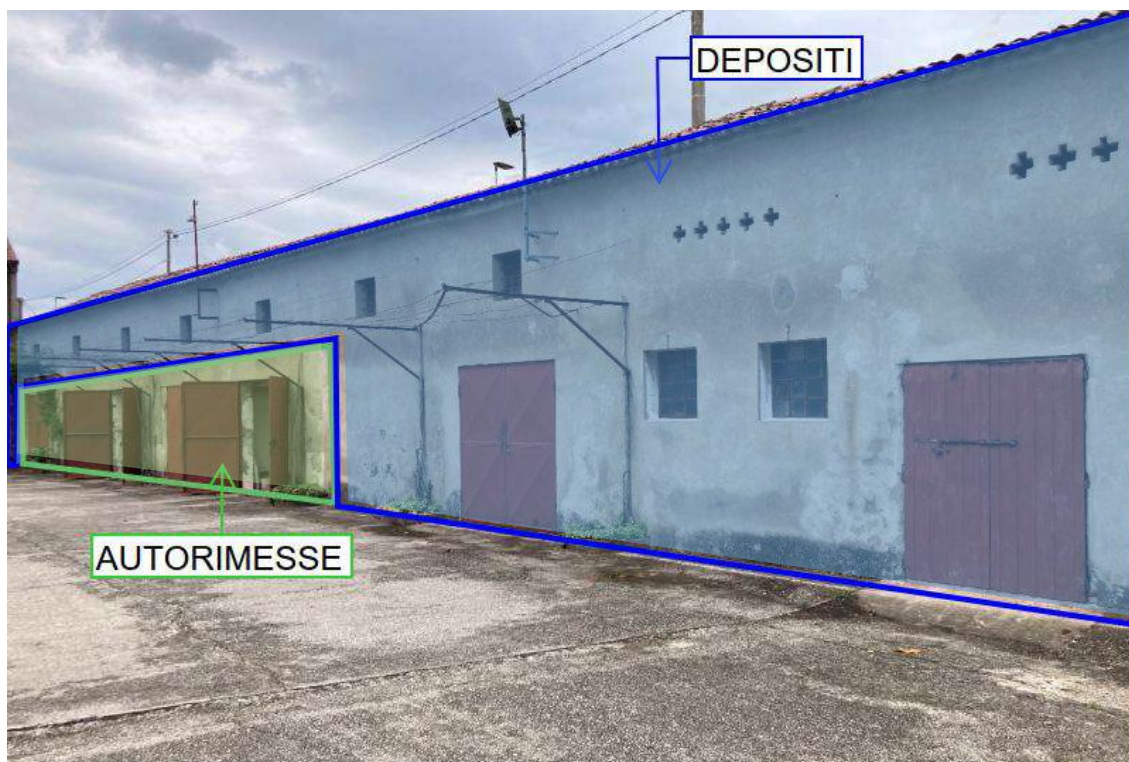
ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 6 – MAPPALE 1033 EVIDENZIATO

BOX AUTO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 9,10,11,12,13,15,16 e 20

- data di edificazione: ante 67;
- caratteristiche tipologiche: trattasi di un lungo corpo di fabbrica, adibito a box auto singoli, disposti al piano terra, dotati di portoni in ferro e destinato a depositi al piano primo, che si presentano in uno stato di sostanziale abbandono;
- caratteristiche costruttive: struttura verticale portante in muratura di laterizio struttura portante orizzontale in travi di legno, solai in legno;
- finiture: sono presenti finiture ordinarie per la funzione, ma in cattivo stato manutentivo;
- stato di conservazione: scarso al piano terra, fatiscente al piano primo;

- interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi di manutenzione straordinaria;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



VISTA ESTERNA SUI SUB. 9,10,11,12,13,15,16 e 20 DEL MAPPALE 1044



VISTA ESTERNA SUI SUB. 9,10,11 DEL MAPPALE 1044 – 3 BOX AUTO



BOX AUTO PIANO TERRA - DEPOSITO



BOX AUTO PIANO TERRA - DEPOSITO



SCALE DI COLEGAMENTO AL P1



DEPOSITO P1



DEPOSITO P1



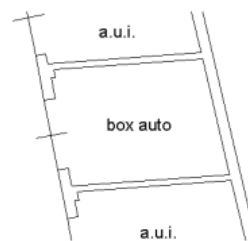
DEPOSITO P1 – DETTAGLIO COPERTURA

PIANO TERRA
H=2,40m



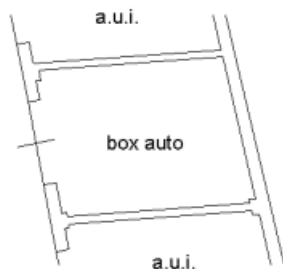
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 9

PIANO TERRA
H=2,40m



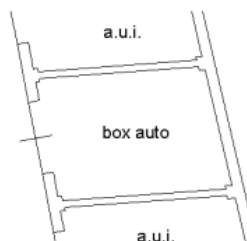
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 10

PIANO TERRA
H=2,40m



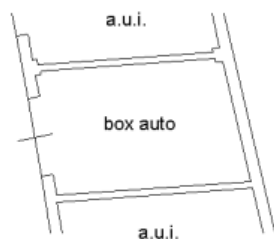
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 11

PIANO TERRA
H=2,40m



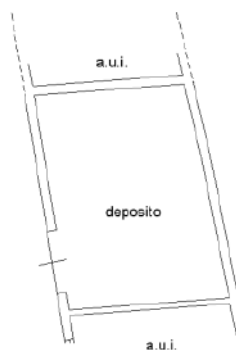
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 12

PIANO TERRA
H=2,40m



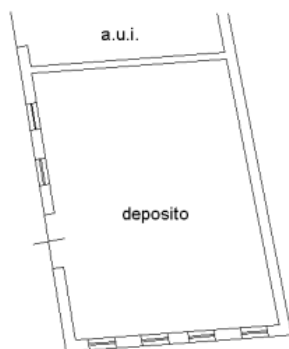
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 13

PIANO TERRA
H=2,40m



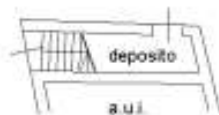
PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 15

PIANO TERRA
H=2,40m

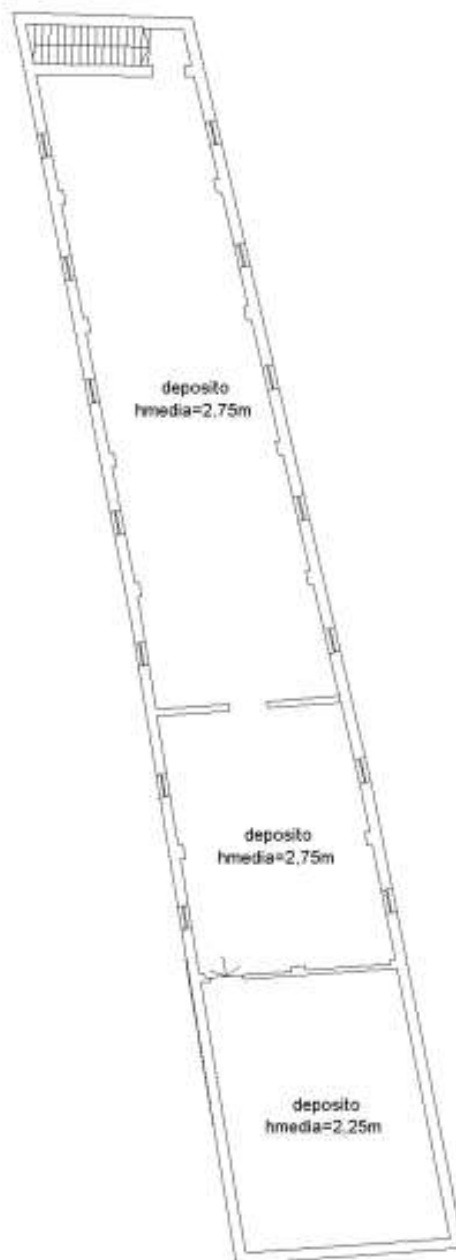


PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 16

PIANO TERRA
H=2,40m



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 20

AREA ADIBITA IN PASSATO AD ATTIVITA' RISTORATIVA - FOGLIO 6, PART. 1044, SUB 18 (EX SUB. 8)

- data di edificazione: ante 67;
- caratteristiche tipologiche: trattasi dei piani terra, primo e secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra. I piani primo e secondo sono adibiti a deposito mentre il piano terra è adibito a locale per attività agrituristica per un massimo di 40 posti a sedere. La superficie di tale è così suddivisa:

- ingresso di mq 7,65;
- locale per consumazione spuntini di mq 41,85;
- sala da pranzo di mq 49,95;
- zona di passaggio e di stazionamento carrelli portavivande di mq 26,55;
- cucina attrezzata e dispensa di mq 41,44;
- zona servizi per il pubblico (antibagno con doppio lavabo, 3 WC di cui uno attrezzato per soggetti diversamente abili);
- zona servizi per gli addetti (antibagno con lavabo, WC, spogliatoio per due persone)

caratteristiche costruttive:

- fondazioni in mattoni pieni a cordolo continuo a gradoni,
- murature portanti in mattoni pieni a tre teste in parte intonacate e in parte a vista,
- solai in legno con travi a vista di sezione circolare di diametro 20 cm, interasse di 70 cm e luce massima netta di ml 4,50 con sovrapposto assito di cm 3 di spessore;
- finiture: pareti intonacate al civile con porzioni di muratura in mattoni facciavista, impianto illuminazione completo, cucina con rivestimento pareti in piastrelle di ceramica, impianto di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori;
- stato di conservazione: buono;
- interventi di manutenzione: fra il 2005 e il 2006 l'immobile, al piano terra, ha subito un intervento di ristrutturazione e risanamento;

DEPOSITI - FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNO 19 (EX SUB. 8)

- data di edificazione: ante 67;
- caratteristiche tipologiche: trattasi della parte adibita a deposito di un fabbricato di tre piani fuori terra. Si sviluppa su parte del piano terra:
- caratteristiche costruttive:
- fondazioni in mattoni pieni a cordolo continuo a gradoni,
- murature portanti in mattoni pieni a tre teste in parte intonacate e in parte a vista,

-
- solai in legno con travi a vista di sezione circolare di diametro 20 cm, interasse di 70 cm e luce massima netta di ml 4,50 con sovrapposto assito di cm 3 di spessore;
 - finiture: non sono presenti finiture di pregio da segnalare;
 - stato di conservazione: discreto;
 - interventi di manutenzione: non vi sono evidenze di interventi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA



VISTA ESTERNA SUI SUB 18 E 19 DEL MAPPALE 1044



VISTA ESTERNA SUL SUB 18 DEL MAPPALE 1044 (PIANO PRIMO E SECONDO)



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



INGRESSO AL SUB. 18



LOCALE PER CONSUMAZIONE SPUNTINI PT



CUCINA ATTREZZATA PIANO TERRA



MAGAZZINO COLLEGATO ALLA CUCINA PT



ANTIBAGNO DIPENDENTI ZONA CUCINA - PT



BAGNO DIPENDENTI PT



DETTAGLIO SOFFITTO CUCINA



DETTAGLIO ATTREZZATURE DI CUCINA - CAPPA ASPIRATRICE MARCA "MBM"



SALA VICINA ALLA CUCINA E AL BAGNO OSPITI PT



INGRESSO BAGNO PORTATORI DI HANDICAP



BAGNO PORTATORI DI HANDICAP



LOCALE PER CONSUMAZIONE SPUNTINI – BANCONE BAR PT IN PIETRA E MATTONI



DETTAGLIO FINITURE SALA DA PRANZO PRINCIPALE



SCALE DI COLLEGAMENTO AL PRIMO PIANO
(SUB.18)



SCALE DI COLLEGAMENTO AL PRIMO PIANO
(SUB.18)



LOCALE DEPOSITO PIANO PRIMO – SOLAIO IN LEGNO



LOCALE DEPOSITO PIANO PRIMO – SUB.18



LOCALE DEPOSITO PIANO PRIMO – SUB.18



LOCALE DEPOSITO PIANO SECONDO



COPERTURA PIANO SECONDO – SUB.18



LOCALE DEPOSITO PIANO SECONDO – SUB.18

PIANO TERRA
H=2,95m



PIANO PRIMO
H=3,10m



PIANO SECONDO
Hmedia=3,68m



PLANIMETRIE CATASTALI SUB. 18

PIANO TERRA
H=2,95m

a.u.i.



PLANIMETRIE CATASTALI SUB. 19

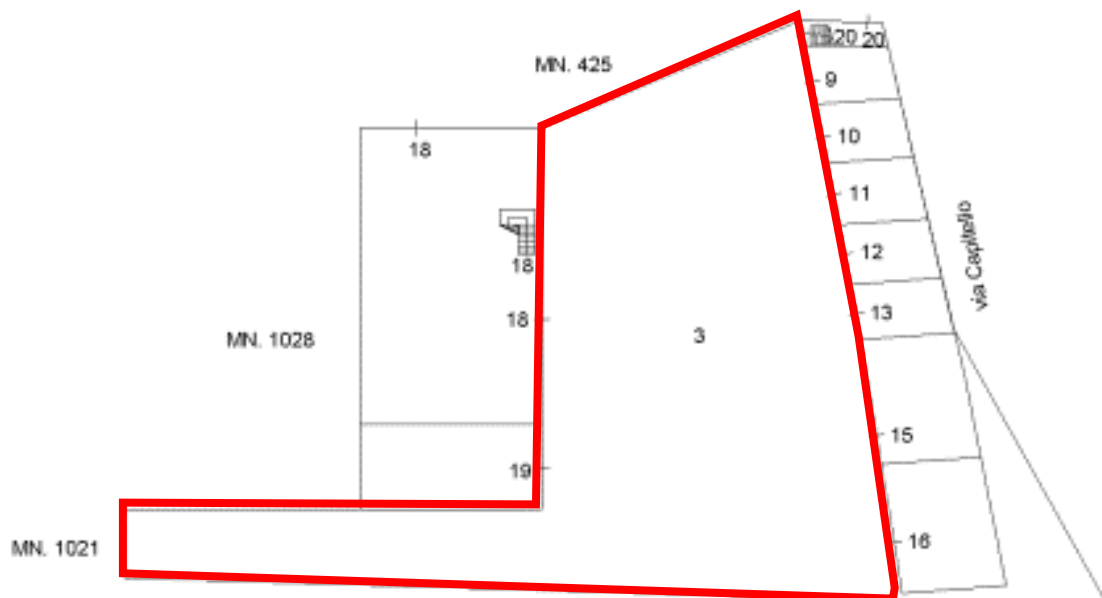
AREA DI TRANSITO/MANOVRA – FOGLIO 6, MAPPALE 1044, SUBALTERNO 3 (B.C.N.C.)

Il subalterno fa riferimento ad un'area cortiva interna interposta ai sub. 9,10,11,12,13 (garage), 15,16,20 (depositi) e 18 e 19 (ex agriturismo e depositi) che funge da area di transito e manovra per i medesimi edifici, come rappresentato nell'immagine che segue.



IN ROSSO LO SPAZIO DI TRANSITO E MANOVRA – MAPPALE 1044, SUB. 3

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 1044 – EVIDENZIATA L'AREA DI TRANSITO/MANOVRA DEL SUBALTERNO 3

TERRENO COLLEGATO ALL'EX AGRITURISMO – FOGLIO 6, PARTICELLA 1028

A ovest dell'ex agriturismo si trova un piccolo terreno pertinenziale, come sopra identificato, caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi da frutto isolati (apparentemente improduttivi) e di un bombolone per il GPL interrato, che dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo non è più utilizzato. Nell'area vi sono altresì le macchine per il condizionamento della zona "ristorativa" (mapp. 1044, sub. 18) e si rilevano alcuni pozzetti in cemento, verosimilmente ascrivibili alla rete fognaria della medesima struttura.

Il mappale ha accesso dal sub. 3 del mappale 1044 (B.C.N.C.)



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 6 – MAPPALE 1033 EVIDENZIATO





MAPPALE 1028 - TERRENO PERTINENZIALE AL SUB.8 DEL MAPPALE 1044 – ALBERI DA FRUTTO ISOLATI

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

Le pertinenze del lotto sono le seguenti:

- bene comune non censibile censito al catasto dei fabbricati del comune di Castagnaro al foglio 6, mappale 1044, subalterno 3, indicato nell'atto di pignoramento. Spazio di transito e manovra.
- bene comune non censibile censito al catasto dei fabbricati del comune di Castagnaro al foglio 6, mappale 425, subalterno 4, indicato nell'atto di pignoramento.
- Il locale caldaia del sub.2 del mappale 425 si configura come pertinenza dell'edificio identificato al mappale 1044, sub. 18.
- terreno identificato al mappale 1028, pertinenza del subalterno 18 del mappale 1044.

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

L'accesso principale agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva avviene da via Capitello, all'altezza del civico 622. L'ingresso ricade in gran parte su un mappale non di proprietà dell'esecutato, nello specifico il 1037 del foglio 6.

Vi è inoltre un altro ingresso posto ad ovest del lotto, in corrispondenza del mappale 425, che prevede l'attraversamento dei mappali 1018, 1022, 1023 e 1024. Si deve precisare che tale ingresso non si configura come un accesso diretto alla pubblica via, ma ad essa collegato attraverso un passaggio sterrato di altra proprietà, non oggetto di pignoramento. Si evidenzia che tali mappali sono anche citati nella costituzione di una servitù di passo nell'atto di provenienza, a firma notaio Macchi, del 13 gennaio 1999, rep. n° 73552, che qui si riporta testualmente al fine di meglio inquadrare il contesto:

“Finchè non verranno costituiti i nuovi passi carrai su Via Capitello per l'accesso ai mapp.n. 1044-425 e 1015 del foglio 6, gli stessi avverranno provvisoriamente dall'accesso già esistente sul mapp.n. 1037 del foglio 6 assegnato al signor [REDACTED]. Il passo carraio per i mapp.n. 1037 e 1044 dovrà essere realizzato arretrandolo sulla stessa linea individuata dal prolungamento verso Nord del lato Ovest del piccolo fabbricato di 50 mq. circa facente parte del mapp.n. 1037 sub 2, identificato, nella planimetria quale fabbricato n. 2. Le spese per la formazione dei nuovi accessi saranno sostenute individualmente dai singoli assegnatari dei lotti ciascuno per la parte ricadente sul terreno di proprietà. Sulle particelle del foglio 6 mapp.n. 1022 e 1023 assegnati al signor [REDACTED] e mapp.n. 1018 e 1024 assegnati alla signora [REDACTED], viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli [REDACTED]; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario. La manutenzione del passaggio comune dovrà essere garantita solidalmente dai proprietari e dai beneficiari della servitù.”

Con riferimento al nuovo passo carraio a servizio dei mappali n.1037 e 1044, nel corso delle consultazioni presso la P.A. si è riscontrata una pratica edilizia, la n.17/1999 del 1999 (quindi in coerenza temporale con la data dell'atto di provenienza), che prevede la demolizione di parte dell'immobile descritto ai sub. 16 e 20 (ex sub. 2) del mappale 1044, per realizzare l'accesso esclusivo agli immobili oggetto dell'attuale provvedimento esecutivo. Il sopralluogo ai luoghi ha confermato che tale pratica non è mai stata eseguita e, sotto il profilo autorizzativo, risulterebbe ancora attiva. Il costo per questa operazione è stato stimato in € 15,000.00, cifra già scomputata dal valore di stima come indicato al paragrafo 1.13.4 della relazione. Tuttavia, si raccomanda al futuro acquirente o assegnatario di consultare preventivamente l'ufficio comunale competente e un'impresa edile per un approfondimento riguardo l'iter, la fattibilità e i costi definitivi per completare la pratica amministrativa.



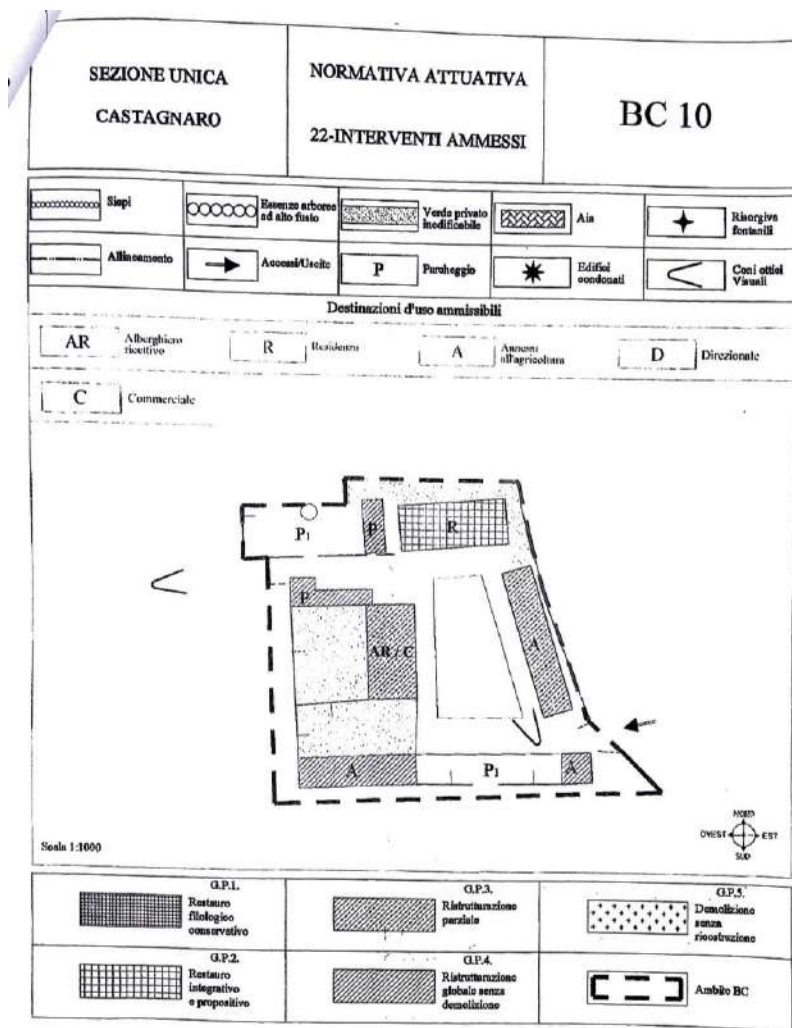
Accesso "comune" al lotto (insistente sul mappale 1037)

Accesso secondario al lotto (come risulta in atto di provenienza del 1999, per servitù costituita) attualmente non utilizzato dall'esecutato.

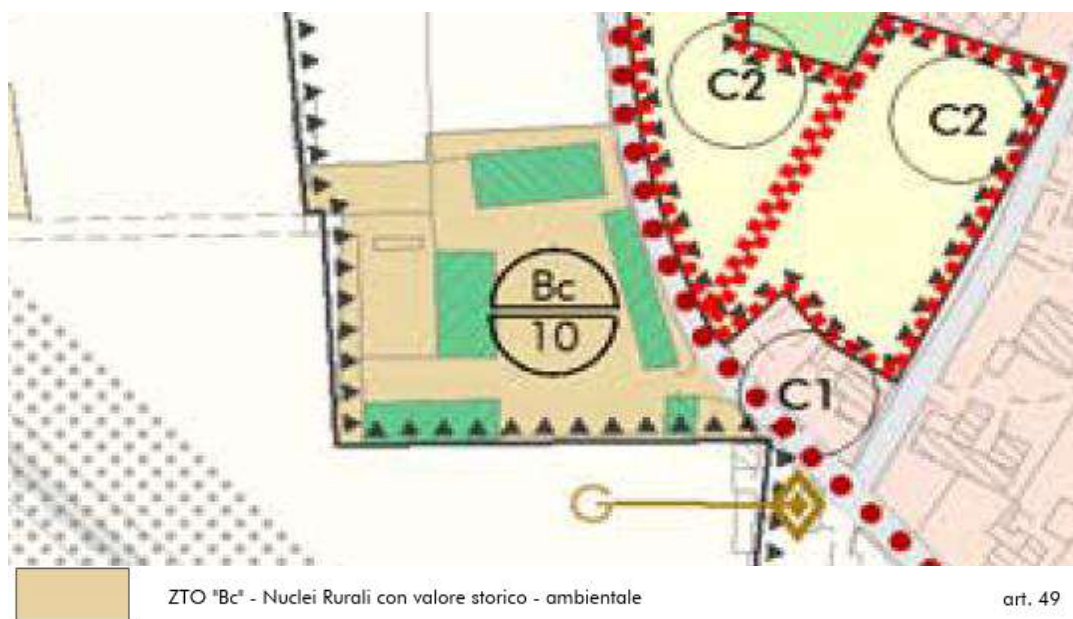
Linea di confine tra il mappale 1044 (oggetto di esecuzione) e il mappale 1037 (non esecutato) attuale sede dell'accesso agli immobili esecutati.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

- Foglio 6 mappale n°425, Zona "E" Territorio Agricolo, parte del mappale è pertinente alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo. La scheda BC n° 10 prevede, per l'edificio principale del mappale 425 (sub.1), la possibilità di restauro integrativo o propositivo, mentre per gli annessi rustici (sub. 2 e 3) vi è possibilità di ristrutturazione globale senza demolizione.
- Foglio 6 mappale n° 1044, sub. 6,7 e 8, Zona "E" Territorio Agricolo, il mappale è pertinente alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo. La scheda BC n° 10 prevede, per gli edifici in questione, la possibilità di ristrutturazione parziale.
- Foglio 6 mappale n° 1028, Zona "E" Territorio Agricolo, il mappale è pertinente alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.
- Foglio 6 mappale n°1033, Zona "E" Territorio Agricolo, parte del mappale è pertinente alla corte rurale BC n° 10 con valore storico ambientale, il tutto all'interno della Zona "E" Territorio Agricolo.



SCHEDA NUCLEI RURALI



PIANO DEGLI INTERVENTI E LEGENDA

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

CONFORMITÀ INTESTAZIONE

L'intestatario catastale è: [REDACTED]

[REDACTED];

La ditta riportata nelle visure catastali corrisponde a quella della visura ipotecaria.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

TITOLI ABILITATIVI

Da quanto reperito presso gli archivi tecnici del Comune di Castagnaro, si è potuto accertare la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

ABITAZIONE CIVILE E RELATIVI ANNESSI – FOGLIO 6, PARTICELLA 425, SUBALTERNO 1, 2 E 3

ABITAZIONE – trattasi di edificio ante '67, come da mappa di impianto a fine capitolo.

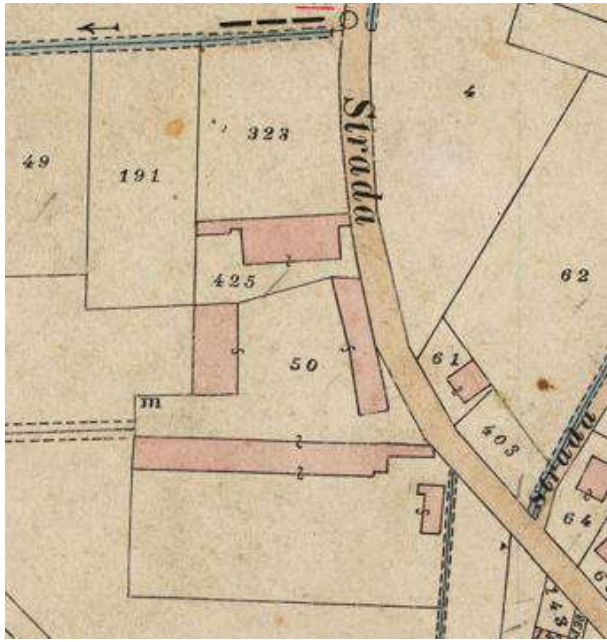
- 1907 del 18/03/1999 e relativa pratica di fine lavori n. 1229 del 21/02/2002
- N. 6800 del 27/07/2005 e relativa pratica di fine lavori n. 3654 del 18/04/2006

BOX AUTO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 9,10,11,12,13,15,16 E 20

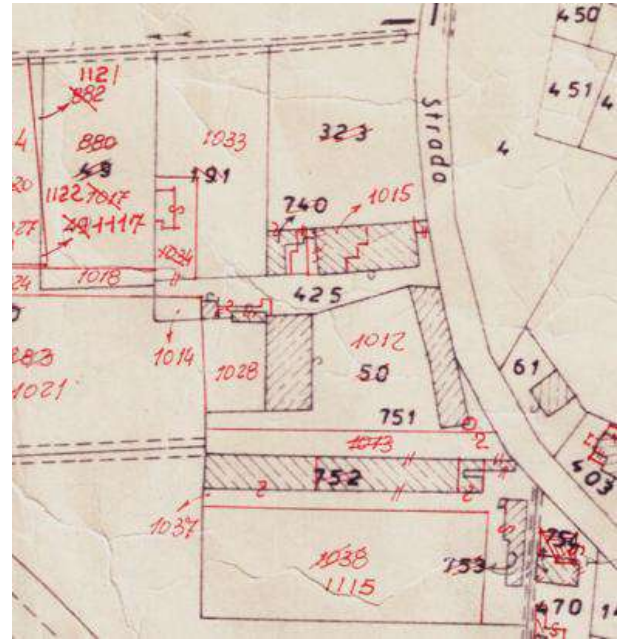
- Non sono state reperite tavole di progetto in quanto trattasi di edifici ante 67 come rilevabile dalle mappe catastali storiche e come confermato, in sede di incontro, dal tecnico comunale;
- *17/1999 Pratica edilizia per realizzazione di nuovo passo carraio – lavori non eseguiti, ma titolo ancora in essere - tale pratica, dopo verifica presso i competenti uffici, potrà essere utilizzata dall'acquirente, a seguito del cambio di intestazione.*

AGRITURISMO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 18 E 19

- N. 6800 del 27/07/2005 e relativa pratica di fine lavori n. 3654 del 18/04/2006
- N.1096 del 03/02/2006 e relativa pratica di fine lavori n. 3653 del 18/04/2006
- N. 5185 del 12/06/2006
- N. 448 del 20/09/2012 e relativa pratica di fine lavori n. 3525 del 19/05/2014



MAPPA CATASTALE D'IMPIANTO



MAPPA CATASTALE CARTACEA CESSATA

CONFORMITÀ PLANIMETRICA

Lo scrivente, dopo aver reperito schede planimetriche catastali, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili colpiti dalla presente esecuzione e ha riscontrato le seguenti difformità:

ABITAZIONE CIVILE E RELATIVI ANNESSI – FOGLIO 6, PARTICELLA 425, SUBALTERNO 1, 2 E 3

- Abitazione: sono state riscontrate difformità catastali, già regolarizzate tramite procedura DoCfa dal sottoscritto. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.
- Annessi: sono presenti difformità catastali anch'esse sanate tramite pratica DoCfa. Risulta solo una pratica edilizia pregressa relativa ad una parte di questi fabbricati che permette una verifica di eventuali difformità a livello edilizio. La parte relativa a tale pratica non presenta difformità.

BOX AUTO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 9,10,11,12,13,15,16 E 20

- Sono state rilevate difformità catastali, già sanate mediante pratica DoCfa. A livello edilizio, non essendo disponibili titoli abilitativi, non è stato possibile eseguire un riscontro sulle eventuali irregolarità.

EX AGRITURISMO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 18 E 19

- Agriturismo: non sono emerse difformità né catastali né edilizie.
- Depositi: ai piani primo e secondo risultano rappresentate finestre interne, assenti in sede di sopralluogo, sia nelle planimetrie catastali che nelle tavole progettuali. Le difformità catastali sono state già sanate mediante procedura DoCfa.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate per i subalterni 2 e 3 del mappale 425 e per i subalterni 9,10,11,12,13,15,16 e 20 del mappale 1044, si informa che attualmente l'acquirente non dispone di alcuna documentazione edilizia relativa agli immobili. Qualora il Comune dovesse reperire tavole di progetto, l'assegnatario dovrà valutare l'opportunità di procedere con una sanatoria, basandosi sia sulle tavole reperite sia sulle planimetrie catastali attualmente depositate.

Per quanto concerne i subalterni 18 e 19 (ex sub. 8) del mappale 1044, la sanatoria delle difformità riscontrate potrà avvenire mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria. I costi previsti per l'espletamento della suddetta pratica sono i seguenti:

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Spese tecniche: € 2.000,00

Si raccomanda al futuro acquirente di prendere contatti diretti con i preposti uffici del Comune prima dell'acquisto, al fine di ottenere opportune e dettagliate informazioni sull'iter amministrativo necessario alla regolarizzazione di tutte le difformità sopra indicate.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'unità abitativa ricompresa nell'immobile oggetto di esecuzione, catastalmente identificata al foglio 6, mappale 425, sub. 1, è attualmente occupata dal proprietario esecutato, Sig.ra [REDACTED], che vi ha stabilito la propria residenza principale ed anagrafica; all'interno si rileva la presenza di mobili di proprietà dello stesso esecutato.

L'edificio censito al foglio 6, mappale 1044, subalterni 9,10,11,12,13,15,16 e 20, si compone di un deposito attrezzi/annesso rustico al piano terra e di diversi locali adibiti a deposito al primo piano, risulta occupato da beni mobili di modesto valore commerciale di proprietà dell'esecutata. Il piano terra del subalterno 18 del medesimo mappale 1044, in passato adibito ad attività ristorativa, è attualmente arredato con mobili e attrezzature professionali per la ristorazione

(tavoli, sedie, corpi illuminanti), compresa una cucina attrezzata in acciaio inox e relative dotazioni tecniche specifiche per l'attività ristorativa, quali cucina a gas con 6 fuochi, cuoci-pasta, postazione griglia, forno, area lavaggio, lavastoviglie professionale, cappa di aspirazione fumi, affettatrice, frigoriferi (come sotto evidenziati).



Parte del piano terra (sub.19) e gli interi piani primo e secondo (subalterno 18) del mappale 1044, corrispondenti all'ex sub. 8, descritti negli elaborati planimetrici come depositi, sono occupati da alcune attrezzature agricole e da beni mobili di modesto valore commerciale.



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

Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione.

Pertanto, non vi sono titoli opponibili alla procedura.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

Dalla certificazione notarile integrativa del Notaio Giulia Messina Vitrano datata 02.04.2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dal Decreto di trasferimento:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 17.12.2008 ai nn. 52893/10390 a favore di Banca Veneta 1896 – Credito Cooperativo delle Province di Verona e Rovigo – società cooperativa.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta il 25.10.2012 ai nn. 36008/4885 a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – società cooperativa;
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 25.01.2016 ai nn. 2195/310 a favore di Ceccon Valeria;
- 4) Ipoteca giudiziale iscritta il 03.08.2022 ai nn. 34444/5976 a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – soc. coop. a r.l.
- 5) Trascrizione del 30.01.2024 ai nn. 3415/2545 di verbale di pignoramento immobili del 21.12.2023 n. 9164 rep. Uff. giudiziario di Verona, a favore di Principio SPV SPV s.r.l.;

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

Relativamente ai vincoli opponibili che non saranno cancellati dal decreto di trasferimento nulla risulta dalle certificazioni a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, datate rispettivamente 01.02.2024 e 02.04.2024 .

Si evidenzia tuttavia che nell'atto di **Divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago**, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292, quindi anteriore al ventennio di riferimento, sono riportate una serie di **servitù** che dagli aggiornamenti ipotecari effettuati il 12.06.2024 sul nominativo di "██████████", risultano così trascritte:

- a) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1652/1293 – costituzione di diritti reali a titolo gratuito; (sulle particelle del foglio 6 mapp.n. 1022 e 1023 assegnati al signor ██████████, viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli ██████████; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario).
- b) trascrizione a favore del 19.01.1999 ai nn. 1653/1294 – costituzione di diritti reali a titolo gratuito (sulle particelle del foglio 6 mapp.n. 1018 e 1024 assegnati alla signora ██████████, viene costituita una servitù di passaggio a favore dei fondi di tutti i fratelli ██████████; resta inteso che l'accesso ad ogni singolo lotto dovrà avvenire da un solo passo carraio e da un solo passo pedonale per ciascun proprietario).
- c) Si evidenzia che nell'atto di Divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1651/1292 viene riportato quanto di seguito *"i signori ██████████ si concedono reciprocamente il diritto di passaggio e servizio sui mapp. N. 1033, 425 e 1015 (tutti foglio 6 del comune di Castagnaro) finché questi rimarranno di loro esclusiva proprietà"*.

Tale diritto di passo e servizio, in ragione del cambio di proprietà, comporta all'acquirente, la verifica la definizione e costituzione del nuovo accesso, dei passaggi ed eventuali servizi con il soggetto intestatario del mappale 1015, stesso foglio.

Dal medesimo atto di divisione risulta inoltre **"vincolo non aedificandi ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/85 trascritto in data 18 aprile 1989 n. 10728 R.G.**

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

Non rilevabili.

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

Non rilevabili.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sono emersi dati relativi ad oneri condominiali.

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

Alla data odierna l'intero compendio non è inquadrabile come bene strumentale d'impresa, poiché l'esecutata, dalle indagini effettuate non risulta esercitare agricola presso gli immobili oggetto del presente procedimento.

Tuttavia, ciò non esclude che possibili futuri acquirenti e/o aggiudicatari d'asta, potranno beneficiare delle agevolazioni tributarie previste dall'art. 2 comma 4 bis del decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194, così come introdotto, in sede di conversione, dalla legge 26 febbraio 2010 n. 25, per gli atti di trasferimento a titolo oneroso a favore coltivatore diretto, iscritto nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, di terreni agricoli e relative pertinenze (imposta di registro e di trascrizione in misura fissa, imposta catastale con l'aliquota dell'1%), in relazione a quanto disposto dall'art. 1 comma terzo decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 così come modificato dall'art. 1 decreto legislativo 27 maggio 2005 n. 101 (per le società il cui statuto preveda quale oggetto l'esercizio esclusivo di attività agricole di cui all'art. 2135 c.c.).

L'intera piena proprietà dell'immobile censito al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 1 (poi sub 18 e 19 giusta variazione dello scrivente) e la quota di ½ della corte comune identificata al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6 m.n. 1044 sub 3 (B.C.N.C. ai sub. 1-2, oggi sub. 9,10,11,12,13,15,16,18,19,20) è pervenuta da [REDACTED] all'esecutata per atto di vendita n. 73553 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1656/1297.

Nell'atto si precisa che l'immobile compravenduto è: "Porzione di fabbricato ergentesi su area distinta in mappa del comune suddetto al foglio 6 con la particella 1044 di are diciassette e centiare diciassette costituita da un rustico adibito a granaio con annesso scoperto di pertinenza ad uso corte promiscua."

Nell'atto [REDACTED] nell'atto era di stato libero.

L'intera piena proprietà degli immobili censiti al C.T. del Comune di Castagnaro con Fg. 6, m.n. 425 (E.U. di are 11.28) – m.n. 1028 (ex 883/G) di are 03.16 – m.n. 1033 (ex 191/A) di are 15.65, oltre a maggior consistenza, ai fabbricati censiti al C.F. del Comune di Castagnaro con Fg. 6,

m.n. 425 e m.n. 1044 sub 2 (poi sub 6 e 7 giusta variazione dello scrivente) e alla quota di $\frac{1}{2}$ della corte comune distinta con il m.n. 1044 sub 3 (BCNC ai sub. 1-2, oggi sub. 9,10,11,12,13,15,16,18,19,20) è pervenuta all'esecutata, oltre a maggior consistenza, per atto di divisione n. 73552 Rep. Notaio Sergio Macchi di Legnago, trascritto a Verona il 19.01.1999 ai nn. 1056/1292 (errore della certificazione, perché nelle ispezioni ipotecarie da voi fatte la divisione risulta trascritta il 19.01.1999 ai nn. 1651 RG e n. 1292 R.P.). Nell'atto [REDACTED] era di stato libero.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Nessuna quota indivisa.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ.

Si riferisce a marzo '2026 ed è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore di mercato del bene"*.

Nell'ambito della successiva valutazione, è imperativo considerare un valore attuale, ossia un valore che, nelle circostanze attuali, possa essere adeguatamente attribuito ai beni sottoposti a valutazione, con un'alta affinità rispetto al loro potenziale ottenibile nel mercato immobiliare contemporaneo. Si deve in questa sede evidenziare che il contesto comunale di Castagnaro, e dei comuni limitrofi, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, presenta diversi edifici abitativi ed alcune cascine in disuso e/o disabitati, oltre ad alcuni lotti di terreno con potenzialità edificatoria già approvata da diversi anni, che non sono ancora stati oggetto di trasformazione edilizia. Secondo questo scrivente si tratta di elementi di riferimento oggettivi e tangibili che danno un chiaro quadro di una situazione di scarso interesse di investimento da parte degli operatori immobiliari per questa porzione di territorio della Provincia di Verona.

Gli immobili oggetto della presente stima sono raggruppati in un ampio complesso edificato che tuttavia include anche altre unità immobiliari, di soggetti terzi, non oggetto della procedura. Questa particolare condizione, nella stima, rappresenta un sensibile fattore diminutivo del valore dei beni, a causa di una serie di elementi strutturali e funzionali che incidono negativamente sulla fruibilità esclusiva e quindi sulla commerciabilità del bene. In primo luogo, la struttura

bifamiliare del fabbricato principale non rappresenta un blocco abitativo unico e coeso, ma suddiviso in due porzioni, caratteristica che generalmente riduce l'appetibilità commerciale in quanto implica un utilizzo frazionato degli spazi, aspetto assai poco desiderabile per i potenziali acquirenti. Seguendo la stessa logica, anche le aree di transito mezzi e manovra sono attualmente identificate come aree comuni alle diverse unità.

Ulteriori fattori di svalutazione sono rappresentati dalla presenza di porzioni dell'immobile non completate, condizione che richiede significativi interventi di finitura e migliorie per rendere le unità pienamente utilizzabili. Tali interventi possono comportare spese aggiuntive per un potenziale acquirente, influenzando negativamente la percezione di valore dell'immobile stesso. Infine, il compendio immobiliare include depositi/magazzini da tempo in disuso, strutture che, oltre a richiedere eventuali lavori di riqualificazione, possono risultare obsoleti o inutilizzabili per il contesto territoriale e per gli attuali parametri del mercato immobiliare. Questa situazione si traduce in un ulteriore deprezzamento complessivo dell'immobile, in quanto la mancanza di funzionalità di tali aree e la complessità che deriverebbe da possibili interventi di trasformazione edilizia, influiscono direttamente sull'attrattività e sul valore di mercato del compendio.

D.1.13.1. Consistenza

La consistenza dei beni è stata dedotta dalla scheda planimetrica catastale e dai sopralluoghi effettuati in loco. Viene adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL).

ABITAZIONE CIVILE E RELATIVI ANNESSI – FOGLIO 6, PARTICELLA 425, SUBALTERNO 1, 2 E 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	362	100%	362
Depositi non collegati (sub. 2-3)	85	20%	17
Soffitte	181	75%	135,75
Balcone	4,5	25%	1,125
Superficie commerciale totale, m ²			515,88

BOX AUTO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 9,10,11,12,13,15,16,20

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Box auto	111	100%	111
Deposito PT - 1	290	100%	290
Soffitta P1	58	35%	20,3
Superficie commerciale totale, m ²			421,30

EX-AGRITURISMO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNO 18 E 19

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale - piano terra - agriturismo	241	100%	241
Deposito PT-1-2	662	35%	231,7
Superficie commerciale totale, m ²			472,70

TERRENI – FOGLIO 6, MAPPALI 1028 E 1033

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Parco alberato - mappale 1033	1565	100%	1.565
Pertinenza - mappale 1028	316	100%	316
Superficie commerciale totale, m ²			1.881,00

AREA DI TRANSITO/MANOVRA - FOGLIO 6, MAPPALI 1044, SUBALTERNO 3 (B.C.N.C.)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Piazzale pavimentato	1200	100%	1.200
Superficie commerciale totale, m ²			1.200,00

D.1.13.2. Criteri di stima

Per la determinazione del valore dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico-comparativa. Questo approccio, preferito rispetto alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, risulta più indicato nelle attuali condizioni di instabilità economica, dove la variabilità dei rendimenti e dei saggi di capitalizzazione rende meno affidabili le proiezioni di valore basate sui redditi, peraltro difficilmente inquadrabili in maniera oggettiva.

La valutazione sintetico-comparativa si fonda sull'analisi dei valori di mercato di beni immobili simili, rilevati in tempi recenti nella medesima area geografica. Tuttavia, in questo caso, la stima si è basata su un numero limitato di comparabili, a causa della scarsa disponibilità di beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche confrontabili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Tale circostanza è particolarmente rilevante per immobili che, come quello in esame, presentano particolarità strutturali e/o funzionali, che riducono il numero di comparabili diretti e, conseguentemente, l'ampiezza della base dati di riferimento, quali ad esempio l'appartenenza ad una struttura bifamiliare, la presenza di porzioni di immobili incomplete e la presenza di alcuni depositi da tempo in disuso ed in precarie condizioni generali.



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELL'INTERO COMPLESSO
IMMOBILIARE - IN ROSSO I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Nonostante il numero ridotto di comparabili, è stata condotta una preventiva indagine di mercato, finalizzata a individuare il valore di beni simili considerando fattori quali lo stato di manutenzione, la localizzazione e la consistenza superficiale. Si è inoltre tenuto conto di informazioni acquisite da fonti affidabili, incluse transazioni recenti rilevate presso la Pubblica Amministrazione, dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), operatori immobiliari di territorio e la consultazione di alcune pubblicazioni specializzate.

L'utilizzo di questo metodo, pur basandosi su un numero limitato di comparabili, consente comunque di ottenere una stima ragionevolmente accurata e conforme al contesto immobiliare attuale, offrendo un valore di riferimento che rispecchi le effettive condizioni di mercato per immobili simili a quello in esame.

D.1.13.3. Stima

Il Comune di Castagnaro ha una popolazione di 3.559 abitanti, si trova nella zona Sud della provincia di Verona e dista 48 km. dalla città capoluogo; si trova solo a qualche chilometro dai confini con la Provincia di Rovigo e Mantova.

Pochissimi sono gli annunci immobiliari della provincia che sono relativi a questo comune, meno dell'1% del totale.

In totale sono presenti in città 136 annunci immobiliari, di cui 136 in vendita e 0 in affitto, con un indice complessivo di 38 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Castagnaro è compreso tra 580 €/m² e 900 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita, pari ad 800 €/m², è inferiore del 62% circa rispetto alla quotazione media regionale, che risulta di 2.115 €/m² ed è anche inferiore del 63% circa rispetto alla quotazione media provinciale (2.200 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è piuttosto limitato (circa 18), con una conseguente moderata affidabilità delle quotazioni rispetto al valore di stima.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Castagnaro è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 415 €/m² o superiori a 1.185 €/m².



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: CASTAGNARO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20E%20COMPARTI%20EDIFICATI%20LUNGO%20LA%20S

%20E%20FRAZIONE%20DI%20MENA

Codice zona: B1

Microzona: 1

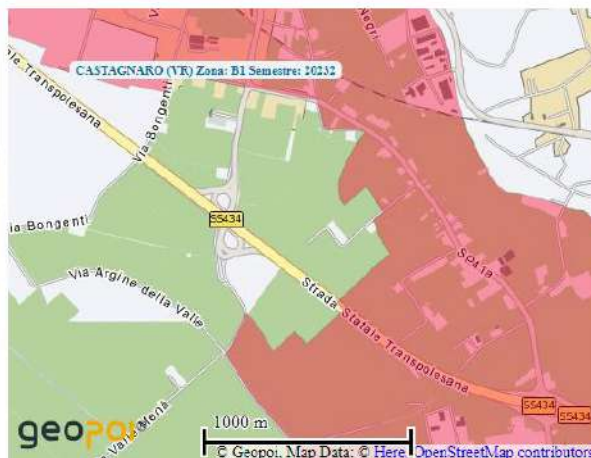
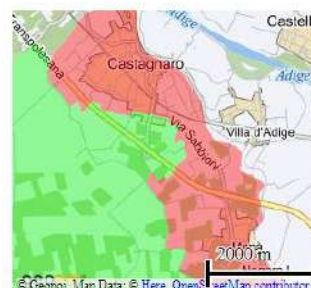
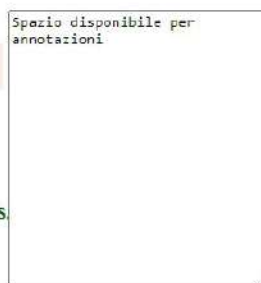
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	600	850	L			
Ville e Villini	Normale	830	1000	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



VALUTAZIONE LOTTO

ABITAZIONE CIVILE E RELATIVI ANNESSI – FOGLIO 6, PARTICELLA 425, SUBALTERNO 1, 2 E 3

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
1 - Comparabile ANNUNCIO centro Castagnaro		463,00 €
2 - Comparabile ANNUNCIO Castagnaro		389,00 €
3 - Comparabile ANNUNCIO Legnago		398,00 €
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)		580,00 €
Valore medio comparabili di mercato unitario al m²		457,50 €
VALORE UNITARIO AL MQ.		457,50 €
Valore medio di mercato stimato	236.015,10 €	= € 457,50 x m² 515,88

BOX AUTO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNI 9,10,11,12,13,15,16,20

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
1 - Comparabile ANNUNCIO Castagnaro		100,00 €
2 - Comparabile ANNUNCIO Castagnaro		133,00 €
3 - Comparabile ANNUNCIO Pianura veronese		200,00 €
Valore medio comparabili di mercato unitario al m²		144,33 €
VALORE UNITARIO AL MQ.		144,33 €
Valore medio di mercato stimato	60.806,23 €	= € 421,30 x m² 144,33

EX-AGRITURISMO E DEPOSITI – FOGLIO 6, PARTICELLA 1044, SUBALTERNO 18 E 19

VALORE UNITARIO AL MQ.		457,50 €
Valore stimato	261.690,00 €	= € 457,50 x m² 572,00

TERRENI PERTINENZIALI E PARCO ALBERATO – FOGLIO 6, MAPPALI 1028 E 1033

VALORE UNITARIO AL MQ.		25,00 €
Valore stimato	47.025,00 €	= € 25 x m² 1.881,00

AREA DI TRANSITO/MANOVRA– FOGLIO 6, MAPPALI 1044, SUBALTERNO 3 (B.C.N.C.)

VALORE UNITARIO AL MQ.		35,00 €
Valore stimato	42.000,00 €	= € 35 x m² 1.200,00

VALORE TOTALE RIFERITO ALL'INTERO LOTTO

Valore immobile **647.536,33 €**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

È stato calcolato un valore di deprezzamento in base a costi/oneri così distinti:

- Sanatoria per opere difformi costo ipotizzato per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, si identifica in circa € 2.000,00 cui si deve sommare la sanzione edilizia per € 1.000,00 = 3.000,00 €;
- Abbattimento forfettario del 3% sul valore stimato per il deprezzamento dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto ($647.536,33 \times 0,03$) = 19.426,09 €;
- Creazione dell'accesso al compendio tramite l'abbattimento di porzione di edificio identificato al mappale 104, sub. 7, con installazione di cancello, in esecuzione della pratica riscontrata = € 15.000,00

Deprezzamento totale (€ 3.000+ € 19.426,09 + € 15.000) = € 37.426,09

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 647.536,33 - € 37.426,09 = € 610.110,24

Valore immobile arrotondato = € 610.000,00

Valore immobile in lettere = Seicentodiecimila/00 euro

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

Verona, 23/02/2026

Il perito estimatore

Dott. Fabio Zenato



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Titolo di provenienza del bene
- E.2. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
- E.3. Certificato storico di residenza dell'esecutato
- E.4. Stato di famiglia storico
- E.5. Elaborato planimetrico, estratto di mappa e elenco subalterni
- E.6. Planimetrie catastali
- E.7. Estratto storico del Catasto
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Certificato di Destinazione Urbanistica
- E.10. Titoli Abilitativi
- E.11. Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)
- E.12. Fotografie degli interni
- E.13. Fotografie degli esterni
- E.14. Dati comparativi acquisiti e fonte