

TRIBUNALE DI VERONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI  
LOTTE DA 1 A 2

Esecuzione Immobiliare	103/2025
Giudice	Dott.ssa Paola Salmaso
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]

Esperto Stimatore

ING. MONICA PICCHIO monica.picchio@unares.com - 045 596835

Custode Giudiziario

AVV. GIOVANNI MERZARI giovanni.merzari@avvcommvr.it - 045 8002226

Monica Picchio  
INGEGNERE  
Via Marconi 66  
37122 Verona  
C.F. PCCMNC76L92LT36L  
P.IVA 04238910208  
www.unares.com  
monica.picchio@unares.com  
monica.picchio@ingpro.it



INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

pagina

<b>A</b>	<b>SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO</b> .....	<b>4</b>
A.1	scheda sintetica lotto 1.....	4
A.2	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2.....	6
<b>B</b>	<b>DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA</b> .....	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>DIVISIONI IN LOTTI</b> .....	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</b> .....	<b>11</b>
D.1	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA CASALINO 22, Comune di ROVERCHIARA (VR).....	11
D.1.1	Proprietà.....	11
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	19
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	21
D.1.3	Descrizione dei beni.....	24
D.1.3.1	Contesto.....	24
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	26
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	43
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	44
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	45
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	46
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	46
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	48
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	48
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	48
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	48
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	48
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	51
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	52
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	52
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	52
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	52
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata.....	53
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	53
D.1.13	Valutazione del lotto.....	54
D.1.13.1	Consistenza.....	54
D.1.13.1	Criteri di stima.....	56
D.1.13.2	Stima.....	58
D.1.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima.....	66
D.1.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	66
D.2	LOTTO 2 –terreni AGRICOLI SITI IN ROVERCHIARA (VR).....	68
D.2.1	Proprietà.....	68
D.2.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	76
D.2.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	78
D.2.3	Descrizione dei beni.....	84
D.2.3.1	Contesto.....	84
D.2.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	85
D.2.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali.....	89
D.2.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	89
D.2.4	Situazione urbanistica della zona.....	90
D.2.5	Situazione catastale dell'immobile.....	92
D.2.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	93
D.2.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	93
D.2.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	93
D.2.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile.....	94
D.2.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	95
D.2.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	95
D.2.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	98
D.2.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	99
D.2.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.....	99
D.2.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	99

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

D.2.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita .....	99
D.2.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata .....	100
D.2.12	Separazione in natura e progetto divisionale .....	100
D.2.13	Valutazione del lotto .....	100
D.2.13.1	Consistenza .....	100
D.2.13.2	Criteri di stima .....	101
D.2.13.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	104
D.2.13.4	Valore di stima al netto delle decurtazioni .....	104
<b>E</b>	<b>ALLEGATI GENERALI .....</b>	<b>106</b>
E.1	Titolo di provenienza del bene .....	106
E.2	Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato .....	106
E.3	Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato .....	106
E.4	Stato di famiglia .....	106
E.5	Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato .....	106
E.6	Planimetrie catastali .....	106
E.7	Estratto storico del Catasto .....	106
E.8	Ispezioni ipotecarie aggiornate .....	106
E.9	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	106
E.10	Titoli Abilitativi .....	106
E.11	Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto) .....	106
E.12	Fotografie degli interni .....	106
E.13	Fotografie degli esterni .....	106
E.14	Dati comparativi acquisiti e fonte .....	106
<b>F</b>	<b>ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI .....</b>	<b>107</b>
F.1	Lotto 1 – Immobili in ROVERCHIARA (VR) .....	107
F.1.1	Titolo di provenienza del bene .....	107
F.1.2	Planimetrie catastali; .....	107
F.1.3	Estratto storico del Catasto; .....	107
F.1.4	Titoli Abilitativi .....	107
F.1.5	Fotografie degli interni .....	107
F.1.6	Fotografie degli esterni .....	107
F.1.7	Dati comparativi acquisiti e fonte .....	107
F.1.8	Documentazione aggiuntiva .....	107
F.2	Lotto 2 – TERRENI in ROVERCHIARA (VR) .....	107
F.2.1	Titolo di provenienza del bene .....	107
F.2.2	Planimetrie catastali; .....	107
F.2.3	Estratto storico del Catasto; .....	107
F.2.4	Certificato di Destinazione Urbanistica .....	107
F.2.5	Fotografie degli esterni .....	107
F.2.6	Dati comparativi acquisiti e fonte .....	107
F.2.7	Documentazione aggiuntiva .....	107

## A SHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

### A.1 SCHEDE SINTETICA LOTTO 1

<b>Procedura</b>	RGE 103/2025
<b>Lotto</b>	1
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	1/8 piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento piano terra e primo Sup. commerciale mq 223 Autorimessa piano terra Sup. commerciale mq 50
<b>Ubicazione</b>	Comune di Roverchiara (VR), via Casalino 22.
<b>Dati catastali</b>	NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44; NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47; NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 3, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2; NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167, ente urbano di ha. 0.15.30.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 9.706,25
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia
<b>Irregolarità edilizie</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 13.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Irregolarità catastali</b>	Presenti Costi di regolarizzazione € 2.000 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	-

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari



*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.*

**A.2 SCHEDE SINTETICA LOTTO 2**

<b>Procedura</b>	RGE 103/2025
<b>Lotto</b>	2
<b>Diritto oggetto di vendita</b>	1/8 piena proprietà
<b>Tipologia immobile</b>	Terreni agricoli Superficie catastale 28.834 mq.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Roverchiara (VR), via Casalino
<b>Dati catastali</b>	NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78; NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 109, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 8.817, reddito dominicale Euro 106,38, reddito agrario Euro 70,58; NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 166, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46.
<b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b>	€ 13.600,00
<b>Stato di occupazione</b>	A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico". Contratto registrato al N. 1874 serie 3T trasmessa il 12/02/2024 presso l'ufficio di DPVR UT Verona 2. Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Dante causa: [REDACTED] Beni in affitto a: [REDACTED] Canone di affitto: 2.402 Euro annui; Durata contratto: dal 11/11/2023 al 10/11/2026.
<b>Irregolarità edilizie</b>	Non presenti
<b>Irregolarità catastali</b>	Non presenti
<b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>	NO
<b>NOTE</b>	-

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari



*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**

**Lotto 1**

Costituisce oggetto di vendita 1/8 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 1**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44; autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 2**, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47; corte distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 3**, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2; ente urbano distinto al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167**, ente urbano di ha. 0.15.30.

Intestato a:

1	[REDACTED]	Proprietà 1/8
2	[REDACTED]	Proprietà 1/8
3	[REDACTED]	Proprietà 1/8
4	[REDACTED]	Proprietà 1/8
5	[REDACTED]	Proprietà 1/8
6	[REDACTED]	Proprietà 1/8
7	[REDACTED]	Proprietà 1/8
8	[REDACTED]	Proprietà 1/8

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**Lotto 2**

Costituisce oggetto di vendita 1/8 piena proprietà di terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 84**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78; terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 109**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 8.817, reddito dominicale Euro 106,38, reddito agrario Euro 70,58; terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 166**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46.

Intestati a:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
4	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
5	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
6	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
7	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8
8	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/8

### C DIVISIONI IN LOTTI

La scrivente ha preceduto a dividere i beni oggetto di esecuzione in due differenti lotti.

Lotto 1 – Costituito da quota di 1/8 di beni immobili siti nel Comune di Roverchiara (VR).

L'abitazione e le pertinenze si trovano in stato manutentivo mediocre e abbisognerebbero di una ristrutturazione. State la tipologia edilizia ed il contesto agricolo all'interno di cui è inserito il fabbricato non si ritiene interessante una divisione delle parti stante la posizione isolata in cui si trova i beni.

Tutti i beni sono utilizzati dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme in virtù di quanto sopra esposto.

Lotto 2 – Costituito da quota di 1/8 di terreni agricoli siti nel Comune di Roverchiara (VR).

Il Lotto 2 è costituito da terreni agricoli siti nel Comune di Roverchiara (VR).

I beni sono interessati da un contratto di locazione per la coltivazione degli stessi. Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme.

**D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

**D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA CASALINO 22, COMUNE DI ROVERCHIARA (VR)**

**D.1.1 Proprietà**

- Trascrizione in data 19 maggio 1967 al n. 8.180 R.G. e n. 6.296 in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata al n. 41 vol. 312) in morte di [REDACTED], per la quota pari a 1/7 (un settimo) di nuda proprietà contro [REDACTED] per la piena proprietà Bene (oltre altri) in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 84**, ha. 2.48.20.  
Si precisa che la successione in oggetto è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 22 febbraio 1967 n. 11.051 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore. Si precisa altresì che in data 26 ottobre 1970, a seguito del decesso [REDACTED] vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà;
- Trascrizione in data 6 marzo 1971 al n. 4.455 R.G. e n. 3.646 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago al n. 70 vol. 329) in morte di [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED] per la piena proprietà Beni in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 51 part. 83 part. 99 totale ha. 1.08.92**.
- Trascrizione in data 1 giugno 1971 al n. 9.947 R.G. e n. 7.922 R.P. in forza di atto di compravendita in data 8 maggio 1971 n. 31.163 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore a favore [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota pari a 6/7 (sei settimi) di piena proprietà; [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; B [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmeso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

██████████ per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; ██████████  
██████████ per la quota pari a 1/7 (un settimo)  
di piena proprietà; ██████████ per la  
quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; Beni in Comune di Roverchiara  
(VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 84 ha. 1.54.63 part. 51 ha. 0.50.24  
part. 83 ha. 0.10.60.**

- Trascrizione in data 18 ottobre 1974 al n. 16.858 R.G. e n. 14.025 R.P. in forza di atto di compravendita in data 30 settembre 1974 n. 44.356 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore a ██████████ sopra generalizzata, per la piena proprietà; contro ██████████ sopra generalizzata, per la quota pari a 1/2 (un mezzo) di piena proprietà; ██████████, sopra generalizzato, per la quota pari a 1/2 (un mezzo) di piena proprietà; Beni (oltre altri) in Comune di Roverchiara (VR)

**Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 99, are 43.21 part. 109, are 44.96.**

- Trascrizione in data 8 aprile 1977 al n. 6.731 R.G. e n. 5.247 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 17 dicembre 1976 al n. 68 vol. 363) ██████████  
██████████, sopra generalizzato, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà; contro ██████████ sopra generalizzata, per la piena proprietà; Beni (oltre altri) in **Comune di Roverchiara (VR) Sez. Un. Foglio XXV° part. 51 part. 83 part. 84 Sez. Un. Foglio XXV° part. 99 part. 109.**

- Trascrizione in data 21 luglio 1995 al n. 22.607 R.G. e n. 16.377 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 22 ottobre 1994 al n. 60 vol. 475) ██████████,  
██████████ a favore (oltre altri) ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; contro ██████████,  
██████████ per la quota di 2/27 (due ventisettesimi); Bene in Comune di Roverchiara (VR)

Immobile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part.**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

51 Natura T - terreno; Consistenza 50 are 24 centiare;

Immobilabile n. 2 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part.**

83 Natura T - terreno; Consistenza 10 are 60 centiare;

Immobilabile n. 3 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part.**

84 Natura T - terreno; Consistenza 54 are 63 centiare;

Immobilabile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg.25, part.**

109 Natura T - terreno; Consistenza 88 are 17 centiare;

- Trascrizione in data 6 maggio 2013 al n. 15.827 R.G. e n. 10.415 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 27 marzo 2013 al n. 312 vol. 9990) [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 10/216 (dieci duecentosedicesimi) di piena proprietà; contro

[REDACTED] per la quota di 10/27 (dieci ventisettesimi); Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobilabile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobilabile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

Immobilabile n. 3 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part. 84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobilabile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobilabile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare.

[REDACTED] era divenuto proprietario della quota di 10/27 in forza dei seguenti titoli: 9/27 (nove ventisettesimi) in forza di successione legittima alla moglie, [REDACTED], trascrizione in data 8 aprile 1977 n. 6731 R.G. e n. 5247 R.P.; 1/27 (un ventisettesimo) in forza di successione alla

Tribunale di Verona E l. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

figlia [REDACTED] trascrizione in data 21 luglio 8 22607 R.G. e n. 16377 R.P..

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6664 R.G. e n. 4714 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà contro [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà.

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobilabile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part. 84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobilabile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobilabile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobilabile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobilabile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

Immobilabile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobilabile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167** Natura EU - Ente Urbano;

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6665 R.G. e n. 4715 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; contro [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobilabile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg.25, part.**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobilabile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part.**

**109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobilabile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part.**

**166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobilabile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg.25,**

**part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobilabile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg.25,**

**part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

Immobilabile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25,**

**part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobilabile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25,**

**part. 167** Natura EU - Ente Urbano;

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6666 R.G. e n. 4716 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 10/216 (dieci duecentosedicesimi) di piena proprietà; contro ██████████

██████████ sopra generalizzato, per la quota di 10/216 (dieci duecentosedicesimi) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobilabile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part.**

**84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobilabile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part.**

**109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobilabile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part.**

**166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobilabile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25,**

**part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobilabile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25,**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

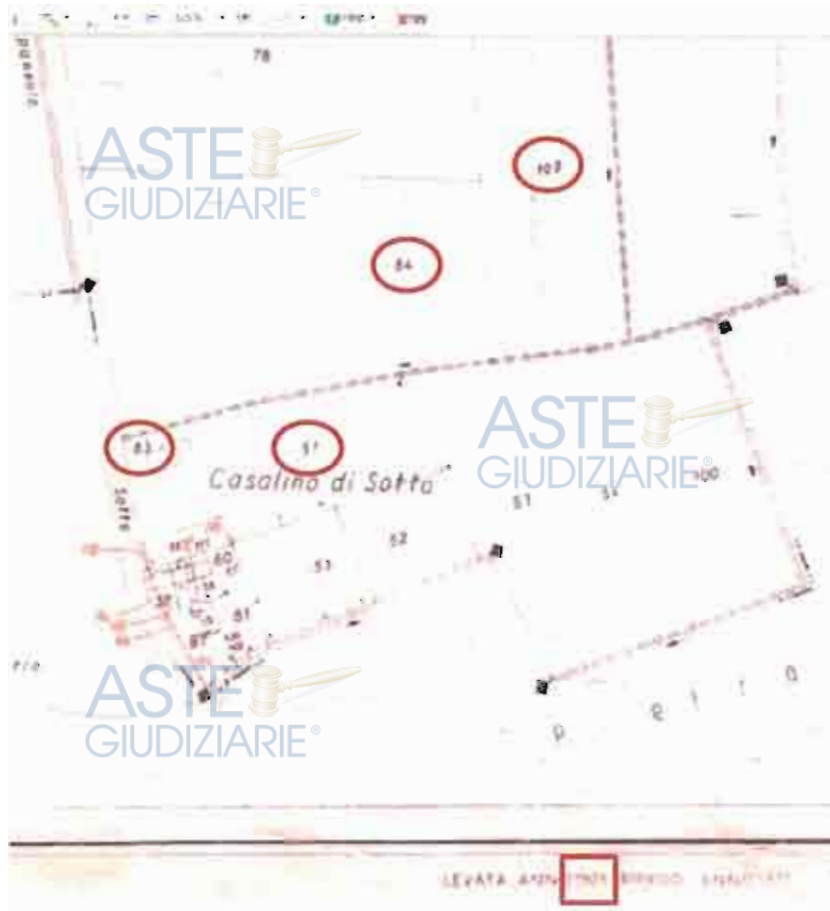
Immobile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167** Natura EU - Ente Urbano.

Sono state eseguite dalla scrivente ricerche storiche circa il titolo che ha condotta all'acquisizione originale in favore di [REDACTED] tuttavia lo stesso non risulta riportato nei registri storici di Agenzie delle Entrate di cui si allega copia.

Si precisa che non risultano trascritte accettazioni tacite di eredità a favore di [REDACTED]

Si riportano in seguito un estratto di mappa attuale ed un estratto di mappa storico del 1905 per semplificare l'individuazione delle particelle oggetto delle compravendite precedenti. Si evidenzia che la scrivente non è riuscita a comprendere la variazione della superficie indicata per il mappale 84 in quanto apparentemente a livello grafico la sua sagoma risulta invariata nel tempo e neppure a collocare in mappa la particella 99, oggetto di passaggi di proprietà evidenziati in precedenza.



Tribunale di Verona E.J. n. 103/2023/R.3  
 Giudice dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore Ing. Marco Picchio  
 Custode avv. Giovanni Bazzari

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8b0f03acc2476e474dca0690312e



Tribunale di Ancona in 103-104-105  
Giudice dott. Paolo Salvini  
Esperto incaricato: Ing. Marco Picchio  
Custode avv. Giovanni Melloni

10 / 107

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f18bf03acc2476e474dc30f90312e

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

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Roverchiara (All. E.2 - E.3).



Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmoso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari



Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

della quota in successione a ██████████ nel 2013.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale.

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

1/8 piena proprietà di:

**1.a:** Abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 1**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44;

**1.b:** Autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 2**, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47;

**1.c:** Corte distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 3**, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2;

**1.d:** Ente urbano distinto al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167**, ente urbano di ha. 0.15.30.

Intestato a:

1		Proprietà 1/8
2		Proprietà 1/8
3		Proprietà 1/8
4		Proprietà 1/8
5		Proprietà 1/8
6		Proprietà 1/8

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

7		Proprietà 1/8
8		Proprietà 1/8

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

**Ricostruzione delle variazioni catastali**

**1.a Abitazione sub. 1**

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44.

COSTITUZIONE del 16/10/2008 Pratica n. VR0393008 in atti dal 16/10/2008  
COSTITUZIONE (n. 5585.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2009

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2009 Pratica n. VR0384894 in atti dal 16/10/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49656.1/2009)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H606 - Foglio 25 - Particella 167

Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H606 - Foglio 25 - Particella 167

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Manica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

## 1.b Autorimessa sub. 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, R.C. euro 77,47

COSTITUZIONE del 16/10/2008 Pratica n. VR0393008 in atti dal 16/10/2008

COSTITUZIONE (n. 5585.1/2008)

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2009

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, R.C. euro 77,47

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2009 Pratica n. VR0384894 in atti dal 16/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49656.1/2009)

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H606 - Foglio 25 - Particella 167

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H606 - Foglio 25 - Particella 167

### Localizzazione

L'immobile è localizzato in Comune di Roverchiara (VR), accesso pedonale e carraio da via Casalino N° 22.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento all'immobile.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero fabbricato: mappale 84, 166, 180, via Casalino.

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

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Roverchiara, composto da in parte da uno ed in parte da due piani fuori terra.

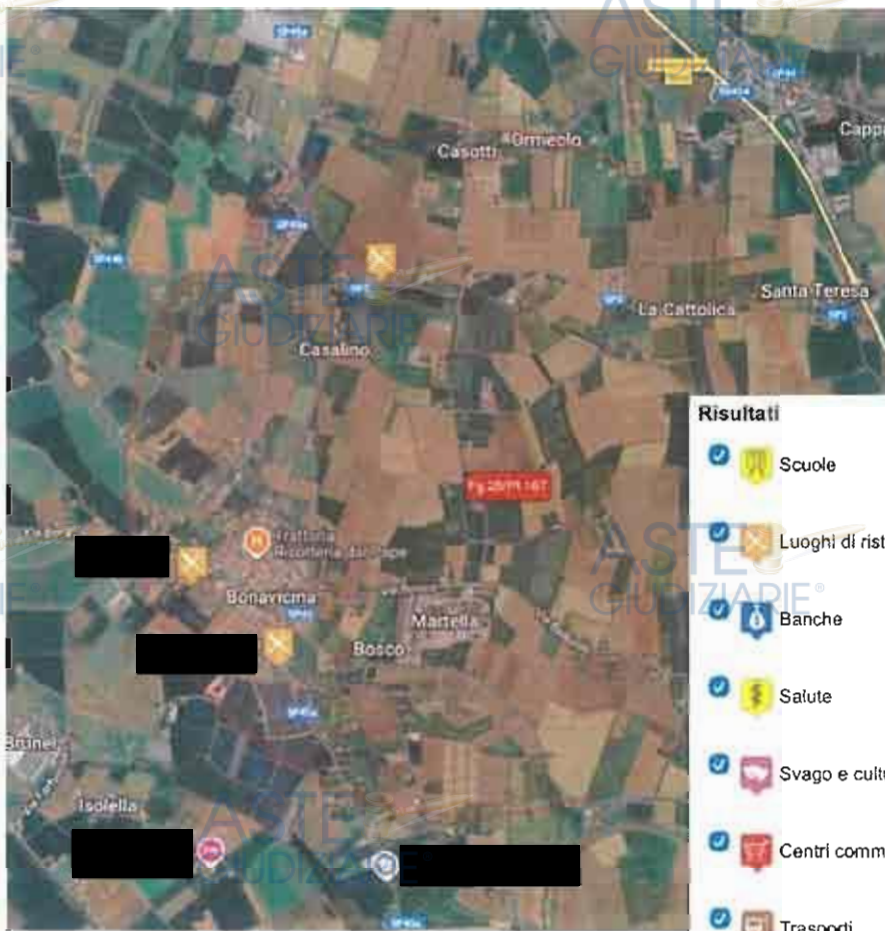
Tribunale di Verona S. I. N. 103/2021/RB  
Giudice dott. ora Paolo Fallara  
Esperto Stimatore Ing. Monica Picchio  
Cesade, avv. Giovanni Menzari

L'accesso pedonale e carroia ai beni oggetto di perizia avviene direttamente da via Casalino, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con bassa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 33 km; Aeroporto di Verona a circa 37 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 31 km.

Nono sono apparentemente disponibili servizi nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:



Tribunale di Verona E.I. n. 103/2008 R.E.  
 Giudice: dott. ssa. Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: Ing. Monica Pizzolo  
 Catasto: avv. Giovanni Messeri

25/11/2017

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 518b8f03acc2476e474dca0f090312e

**D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato****1.a - Abitazione sub. 1**

1/8 di piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 1**, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44.

L'unità è composta al piano terra da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere e al piano primo e disimpegno e tre. Completa il bene portico al piano terra.

Consistenza commerciale complessiva circa 223 mq.

**1.b - Autorimessa sub. 2**

1/8 di piena proprietà di autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 167 sub 2**, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47;

L'unità è composta da garage e due ripostigli al piano terra.

Consistenza commerciale complessiva circa 51 mq.

Non risultano pratiche edilizie o documentazione cartografica che consentano di datare con precisione il fabbricato. Lo stesso si presenta tuttavia in stato manutentivo scarso e datato.

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione.

**Caratteristiche dei beni**

**Caratteristiche strutturali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Strutture verticali	Mattoni	Sufficienti
Solai	Legno con rivestimenti in perline in alcuni punti	Sufficienti
Copertura	Legno con manto di copertura in coppi	Sufficienti
Facciate	Intonacate e tinteggiate	Sufficienti
Scala interna	Struttura mista con rivestimento in legno	Sufficienti

**Caratteristiche edilizie e costruttive**

1.a – Abitazione sub. 1

<b>Caratteristiche</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Condizioni</b>
Infissi esterni	Materiale: legno e pvc Protezione: scuri in legno	Sufficienti
Infissi interni	Tipologia: a battente Materiale: legno	Sufficienti
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: alluminio e vetro	Sufficienti
Pareti interne	Materiale: intonacate e tinteggiate	Sufficienti
Pavimentazione interna	Materiale: ceramica	Sufficienti
Rivestimenti	Materiale: ceramica Ubicazione: bagno e cucina	Sufficienti
Arredi sanitari	Vasca, lavabo, bidet, water.	Sufficienti

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Impianti	Descrizione	Condizioni	Conformità
Climatizzazione	Non presente		
Gas	Tipologia: sottotraccia e bombola per cucina Alimentazione: gpl	Non verificabile	Non reperita
Elettrico	Tipologia: sottotraccia Tensione: 220V	Non verificabile	Non reperita
Fognatura	Tipologia: collegata alla rete fognaria comunale	Non verificabile	Non reperita
Idrico	Tipologia: pozzo	Non verificabile	Non reperita
Termico	Tipologia: caldaia autonoma e stufa Terminali: radiatori in ghisa	Non verificabile	Non reperita

1.b – Autorimessa sub. 2

Caratteristiche	Descrizione	Condizioni
Infissi esterni	Materiale: ferro	Scarse
Portone esterno d'ingresso	Tipologia: a battente Materiale: ferro	Scarse
Pareti interne	Materiale: mattoni	Scarse
Copertura	Materiale: eternit	Scarse

*Note: Eventuali costi di adeguamento impiantistico dell'unità risultano quantificabili, a parere della scrivente, solo previa progettazione dettagliata e modalità realizzativa degli stessi. La stima finale degli immobili tiene conto delle condizioni manutentive degli stessi, pertanto anche dell'eventuale vetustà di impianti e finiture.*

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**Documentazione fotografica**

Fotografie degli esterni



FOTO 1 - Cancello ingresso fronte strada



FOTO 2 - Fronte nord-ovest 1.a

Tribunale di Verona E-I N. 103/2025 R.E  
Giudice dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore, ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Mazzoni



FOTO 3 - Fronte sud 1.a



FOTO 4 - Fronte sud-ovest 1.a

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.G.  
Giudice: dott. ssa Paola Salmassi  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Martari



FOTO 5 - Fronte nord 1.b



FOTO 6 - Fronte nord 1.b

Tribunale di Verona E. l. n. 103/2023 P. 1  
Giudice del rito Paolo Jolmas  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Cofide avv. Giovanni Marzari

21 / 107

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f6b5f03acc2476e474cca0f690312e

Fotografie degli interni



FOTO 1 - Portico 1.a



FOTO 2 - Portico 1.a



FOTO 3 - Ripostiglio 1.b

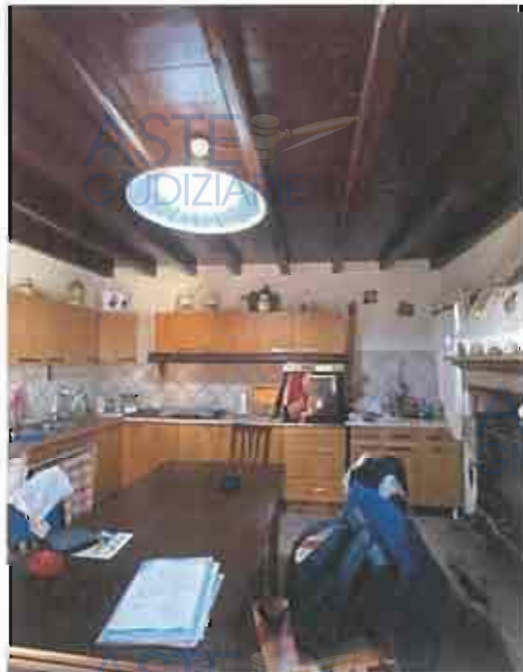


FOTO 4 - Pranzo piano terra 1.a

Tribunale di Verona n. l. di 103/2024 R.E.  
Giudice dott. ssa Paola Santoro  
Esperto stimatore ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Merzari



FOTO 5 - Cucina



FOTO 6 - Disimpegno



FOTO 7 - Bagno

Tribunale di Verona E1 n. 103/2025 R.E.  
Giudice Dott. Paolo Selmaso  
Esperto stimatore Ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Merzari



FOTO 8 - Camera



FOTO 9 - Camera



FOTO 10 - Scala interna

Tribunale di Verona S.I. n. 107/2025/P2  
Giudice dott.ssa Paola Salimede  
Esperto stimatore Ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Merzari



FOTO 11 - Soggiorno



FOTO 12 - Disimpegno



FOTO 13 - Camera

Tribunale di Verona S.1 n. 102/2023 R.E  
Giudice dell'au. Fede Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari



FOTO 14 - Camera



FOTO 15 - Camera



FOTO 16 - Portico

Tribunale di Verona S.l. n. 103/2022 R.E.  
Giudice dott.ssa Paola Formosa  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Manzoni



FOTO 17 - Garage I.b



FOTO 18 - Portico

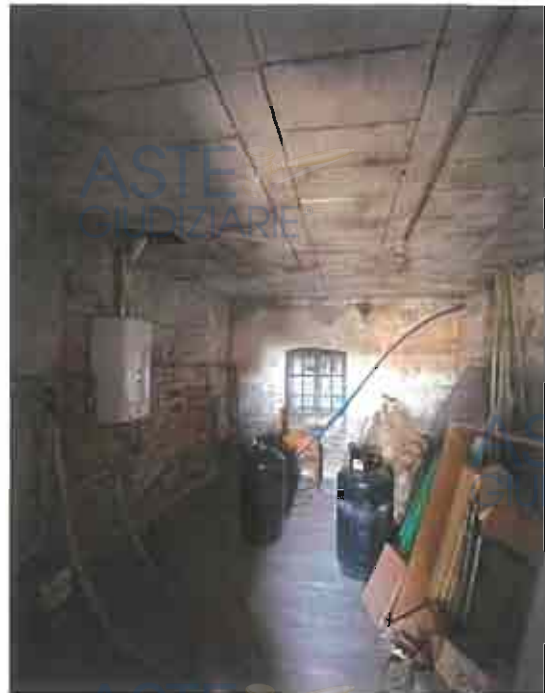


FOTO 19 - Portico

Tribunale di Verona s. n. 101/2025 R.E.  
Giudice Dott. ssa Paola Palmato  
Esperto stimatore, ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Merzari

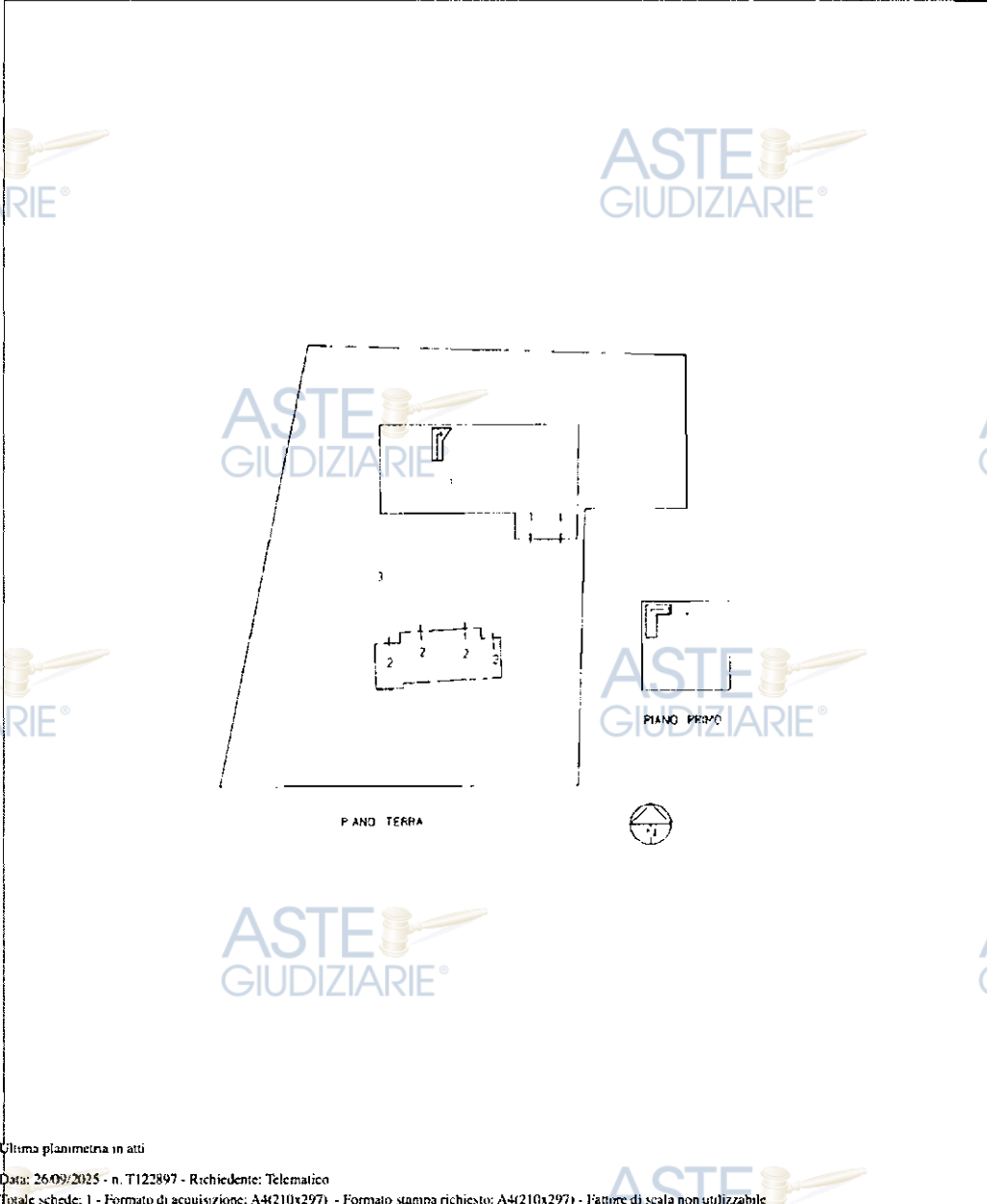
**Planimetrie catastali**



Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Data: 26/09/2025 - n. T122897 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Verona	
Compilato da: Pagliarini Armando Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2099			
Comune di Roverchiara Sezione: Foglio: 25	Particella: 167		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2025 - n. T122897 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di ROVERCHIARA(F1606) - c Foglio 25 Particella 167 >

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f18bf03acc2476e474dca0fd90312e

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari



Direzione Provinciale di Verona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/09/2025  
Ora: 11:35:28  
Numero Pratica: T122899  
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n. div	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via casalino	22	T+1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
2	via casalino	22	T			AUTORIMESSA
3	via casalino		T			(CORTE) BCNC AI SUB 1 E 2

Visura telematica

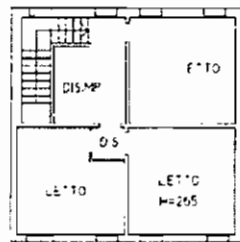
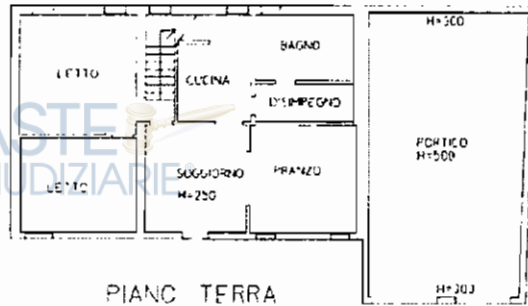
Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8bf03acc2476e474dca0f050312e

Tribunale di Verona C.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice dott. ssc Paolo Spinzato  
Esperto stimatore Ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Marzari

Data: 26/09/2025 - n. T45599 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Verona	Dichiarazione protocollo n. VR0393008 del 16/10/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roverchiara Via Casalino civ. 22
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 167 Subalterno: 1

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di ROVERCHIARA(1606) - < Foglio 25 - Particella 167 - Subalterno 1 >  
 VIA CASALINO n. 22 Piano T.1

Ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2025 - n. T45599 - Richiedente: TNNSLV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

Data: 26/09/2025 - n. T45598 - Richiedente: TNN5LV75L48L781T

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0393008361 16/10/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roverchiara Via Casalino civ. 22	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 25 Particella: 167 Subalterno: 2	Compilata da: Pagliarini Armando Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 2099
Scheda n. 1      Scala 1:200		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di ROVERCHIARA(H606) - < Foglio 25 - Particella 167 - Subalterno 2 >  
 VIA CASALINO n. 22 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/09/2025 - n. T45598 - Richiedente: TNN5LV75L48L781T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

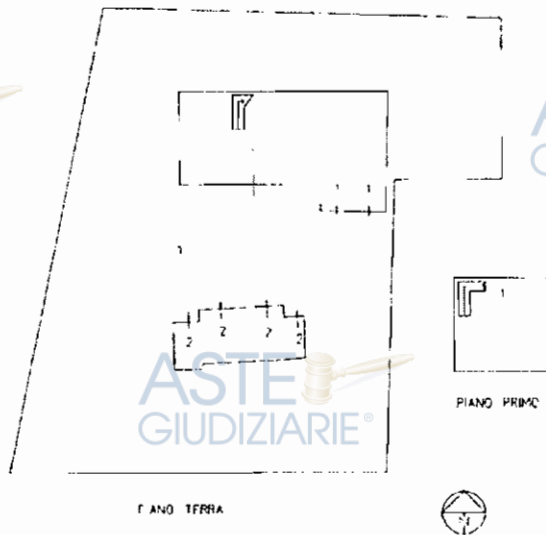
Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
 Esperto stimatore, ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

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

Costituisce oggetto di vendita 1/8 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44; autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47; corte distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 3, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2; ente urbano distinto al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167, ente urbano di ha. 0.15.30.

Non è presente condominio.

L'accesso ai beni avviene attraverso il sub. 3, bene comune non censibile cortile esterno raggiungibili direttamente da via Casalino.



I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

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

L'accesso ai beni avviene attraverso il sub. 3, bene comune non censibile cortile esterno raggiungibili direttamente da via Casalino.

NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 3, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.

I beni comuni non censibili risultano individuati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. L'accesso ai suddetti beni i avviene direttamente dalla pubblica via.

**D.1.4 Situazione urbanistica della zona**

I beni oggetto di perizia sono urbanisticamente inquadrati nel PI del Comune di Roverchiara in zona agricola.



Art. 20		Fascia di rispetto stradale Dlgs 285/1992 e DPR 495/1992
Art. 40		Zona agricola
Art. 15		Vincolo Sismico Zona 4 OPCM 3519/2006 e successive modifiche (Coincidente con l'intero territorio comunale)
		Confine Comunale
		Ambiti territoriali omogenei (ATO)

COMUNE DI ROVERCHIARA - PI  
TAVOLA 1

Tribunale di Verona E.I. n. 101/2023 R.E.  
Giudice dott. ssa Paola Anselmo  
Esperto stimatore, Ing. Monica Picchio  
Custode avv. Giovanni Maston

#### D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

CRITICITÀ: BASSA

##### 1.a - Abitazione sub. 1

Sono state rinvenute delle difformità di distribuzione interna della porzione accatastata come portico, con la creazione di più stanze distinte non rappresentate in planimetria. Inoltre, anche per quanto riguarda le altezze in planimetria ne sono indicate soltanto alcune mentre in sede di sopralluogo sono state rilevate altezze differenti in stanze interne non evidenziate in planimetria catastale.

##### 1.b - Autorimessa sub. 2

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

Costi previsti per la regolarizzazione: 2.000,00 €

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

##### **Conformità impianti**

La conformità degli impianti non è stata verificata in quanto non è stato possibile reperire documentazione al riguardo.

##### **Pratiche edilizie**

A livello comunale è stata riscontrata la totale assenza di pratiche edilizie riguardanti i beni come da comunicazione allegata.

**I costi stimati dovrebbero consentire la sistemazione delle porzioni di copertura apparentemente in eternit e l'esecuzione di un rilievo integrale di fabbricati in officina di presentare eventuali pratiche di ristrutturazione stante l'assenza di documentazione presso gli archivi. La cifra indicata è una stima di massima e necessita di essere perfezionata mediante analisi e misurazioni che la scrivente non era in grado di compiere in questa sede.**

Costi previsti per la regolarizzazione: 13.000,00 €

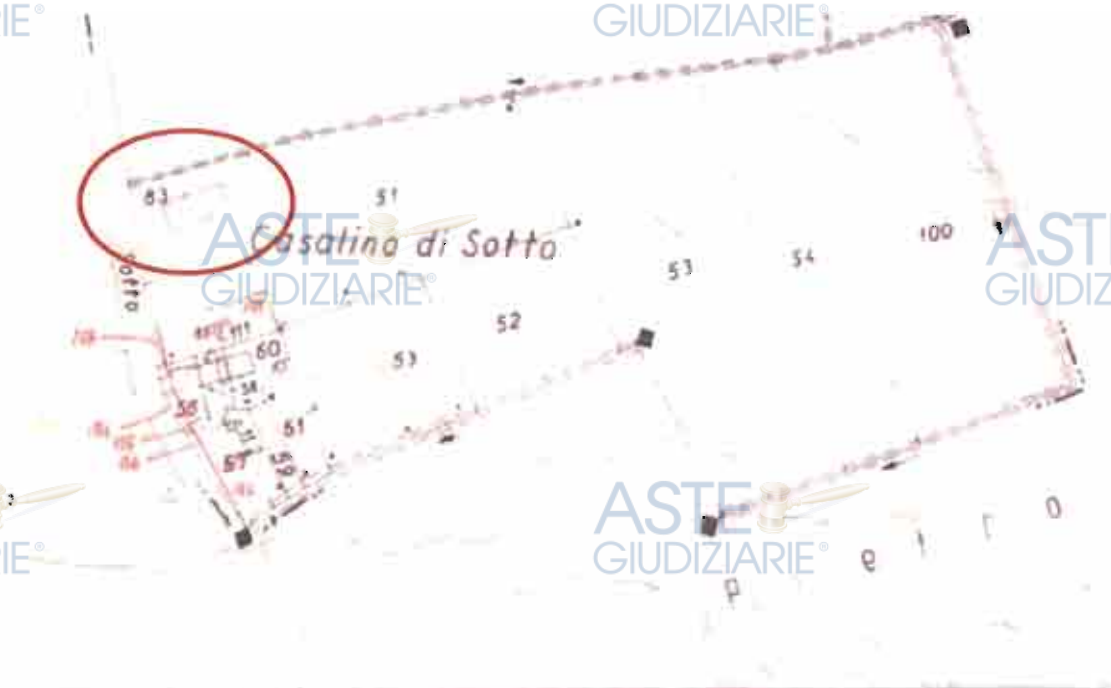
Per quanto riguarda la presenza del pozzo risulta inoltrata al Genio Civile una

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmase  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

richiesta circa documentazione d'archivio attestante l'avvenuta denuncia. Qualora venissero consegnati documenti pertinenti la scrivente provvederà ad opportuna integrazione dell'elaborato presente.

*Approfondite ricerche eseguite dal personale dell'Amministrazione Comunale e dalla scrivente hanno escluso ulteriori pratiche edilizie sull'immobile oggetto di procedura; tuttavia non si può escludere in maniera assoluta l'esistenza di altri permessi edilizi in quanto gli archivi comunali risultano spesso incompleti e gli stessi tecnici comunali non sempre sono in grado di risalire alle informazioni richieste.*

**Conformità urbanistico edilizia**



Una porzione dell'immobile risulta rappresentata al catasto d'impianto con data di rilievo 1905.

A livello comunale è stata riscontrata la totale assenza di pratiche edilizie riguardanti i beni come da comunicazione allegata.

Tribunale di Verona 01 n. 103/2025 R.E.  
Giudice dott.ssa Paola Talmone  
Esperto stimatore ing. Monica Picchio  
Catasto ediv. Giovanni Mezzini

**D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile****D.1.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava abitata dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia. All'interno delle stanze ed in particolare delle zone garage/ripostiglio e portico risultano presenti grandi quantitativi di cose in parte apparentemente anche rifiuti come visibile dalle fotografie inserite nel presente elaborato.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione stipulati relativi ai beni in analisi (All. E.11).

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

Nessuna.

**D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici****D.1.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni**

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 20 novembre 2015 al n. 41.058 R.G. e n. 6.748 R.P. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Verona in data 14 ottobre 2015 n. 3.897 di repertorio (ipoteca iscritta per euro 8.800,00) a favore

[REDACTED], senza indicazione del domicilio ipotecario eletto, per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 51 metri quadri;

- Immobile n. 3 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84 Natura T'- terreno; Consistenza 1 ettari 54 are 63 centiare;

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari



Richiedente: FISCALE

A), contro

Grava per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 3 Natura E - Ente Comune;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 Natura EU - Ente Urbano;

- Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166 Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109 Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

- Immobile n. 6 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84 Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

- Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11.

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 3207/2244 del 31/01/2025 nascente da verbale di pignoramento in data 5 dicembre 2024 n. 9980/2024 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Verona a favore , sopra qualificata (attuale parte precedente), per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; contro sopra generalizzato,

per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 3 Natura E - Ente Comune;

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 Natura EU - Ente Urbano;
- Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;
- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166 Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;
- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109 Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;
- Immobile n. 6 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84 Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;
- Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

**D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

**Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado**

Nessuno.

**Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente**

Nessuno.

**Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.**

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 28/07/2025 e del 10/11/2025 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

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

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

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

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

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

Amministratore condominiale: non presente.

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

Non si tratta di immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa bensì di fabbricato residenziale con autorimessa.

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con successioni con in seguito riportato:

Trascrizione in data 8 aprile 1977 al n. 6.731 R.G. e n. 5.247 R.P in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 17 dicembre 1976 al n. 68 vol. 363) in morte di [REDACTED] il 21 giugno 1976;

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Trascrizione in data 21 luglio 1995 al n. 22.607 R.G. e n. 16.377 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 22 ottobre 1994 al n. 60 vol. 475) in morte di [REDACTED]

Trascrizione in data 6 maggio 2013 al n. 15.827 R.G. e n. 10.415 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 27 marzo 2013 al n. 312 vol. 9990) in morte di [REDACTED]

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

Non si tratta di immobile costruito in condizioni di edilizie convenzionata.

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

Costituisce oggetto di vendita 1/8 piena proprietà di abitazione ai piani terra e primo distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 1, piano T-1, cat. A/3, cl. 2, consistenza 11 vani, sup cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot, escluse aree scoperte 223 mq, R.C. euro 437,44; autorimessa al piano terra distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 2, piano T, cat. C/6, cl. 2, consistenza 50 mq, sup. tot. 51 mq, R.C. euro 77,47; corte distinta al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167 sub 3, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2; ente urbano distinto al NCEU - Catasto Fabbricati del Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 167, ente urbano di ha. 0.15.30.

L'abitazione e le pertinenze si trovano in stato manutentivo mediocre e abbisognerebbero di una ristrutturazione.

Tutti i beni sono utilizzati dalla ditta esecutata e dalla sua famiglia.

Stante la tipologia edilizia ed il contesto agricolo all'interno di cui è inserito il fabbricato non si ritiene interessante una divisione delle parti stante la posizione isolata in cui si trovano i beni e l'interesse pressoché assente per l'acquisizione di un'autorimessa senza abitazione o il contrario.

La scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme in virtù di quanto sopra esposto.

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)	Valore unitario (€/m²)	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/8
1.a	Abitazione	223	439,52	98.012,10	12.251,51
1.b	Autorimessa	50	219,76	10.987,90	1.373,49
1.c	Corte BCNC	-	-	-	-
1.d	Ente urbano	-	-	-	-
<b>Totale 1.a + 1.b+1.c+1.d</b>				<b>109.000,00</b>	<b>13.625,00</b>

L'area esterna e l'area urbana, si considerano ricompresa nel valore dell'immobile anche se non risultano contegiate come superficie.

#### D.1.13 Valutazione del lotto

##### D.1.13.1 Consistenza

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m²)
1.a	Abitazione	223
1.b	Autorimessa	50

##### 1.a – Abitazione sub. 1

Consistenza commerciale complessiva di circa 223 m².

Descrizione	Superficie lorda (m²)	Coefficiente	Superficie commerciale (m²)
Piano terra	114,05	1	114,05
Portico	69,12	0,50	34,56
Piano primo	74,04	1	74,04
<b>Totale</b>	<b>257,21</b>		<b>222,65</b>

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E  
Giudice, dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**Totale arrotondato**

**257,00**

**223,00**

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
Piano terra		
Letto 1	H 2,40	19,77
Soggiorno	H 2,50	14,34
Disimpegno	H 2,26	5,19
Letto 2	H 2,60	15,43
Pranzo	-	15,70
Bagno	H 2,26	8,46
Cucina	H 2,50	10,14
Vano scala	-	4,40
Portico	H 2,15-5,00	60,00
Piano primo		
Camera 1	-	13,81
Camera 2	H 2,40	14,90
Camera 3	H 2,63	15,73
Disimpegno-Vano scala	-	14,28

**1.b - Autorimessa sub. 2**

Consistenza commerciale complessiva di circa 50 m<sup>2</sup>.

Descrizione	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Garage	40,75	1	40,75
Ripostigli	18,65	0,5	9,32
<b>Totale</b>	<b>59,38</b>		<b>50,07</b>
<b>Totale arrotondato</b>	<b>59,00</b>		<b>50,00</b>

N.B.: Per superficie lorda si intende comprensiva di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altre proprietà). Il coefficiente riduttivo sopra riportato per calcolare la superficie commerciale è stato applicato in ragione della destinazione d'uso. Il metodo adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito il dettaglio dei vani interni:

Tipo vano	Altezza interna (m)	Superficie netta (m <sup>2</sup> )
	Piano terra	
Garage	H 2,60-3,00	35,01
Ripostiglio 1	H 2,50	9,47
Ripostiglio 2	H 2,50	5,13

**D.1.13.1 Criteri di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

pubblicizzato.

La tecnica estimativa più indicata in questa sede è quella che fa riferimento ai procedimenti diretti o sintetici per la determinazione del valore di mercato del bene.

Si tratta quindi di attribuire al bene l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri beni dello stesso genere, avvalendosi di opportune analisi di mercato di riferimento.

Il valore parametrico, preso a riferimento, è quello a metro quadrato di superficie lorda del mercato immobiliare del Comune di Roverchiara e dei comuni limitrofi. La superficie degli immobili computata è quella che comunemente viene ad essere trattata nelle usuali compravendite immobiliari e cioè viene considerata al lordo delle murature perimetrali.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, della vetustà di finiture ed impianti, dell'ubicazione e della loro consistenza.

Si precisa che il valore attribuito ai beni è comprensivo di quello dell'area su cui insistono e/o di pertinenza e delle parti comuni.

Vengono in seguito descritti tre immobili compravenduti utilizzati come beni comparabili all'oggetto di analisi.

Le informazioni degli immobili comparabili sono state tratte da atti di compravendita ottenuti mediante consultazione del portale Stimatrix City.

L'area esterna e l'area urbana, si considerano ricompresa nel valore dell'immobile anche se non risultano conteggiate come superficie.

D.1.13.2 Stima


Comparabili compravendite

Comparabile A – Appartamento con pertinenze sito in Via Peschiera n. 5, Comune di San Pietro di Morubio (VR)

COMPARABILE		A			
Comune	San Pietro di Morubio (VR)	Indirizzo	via Peschiera n.5		
					
<p>Appartamento posto al piano terra per complessivi 6,5 vani catastali, con annessa corte scoperta di proprietà esclusiva e con pertinenziale autorimessa posta al piano seminterrato.</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	Concessione edilizia n.4, prot. n. 251 del 27 gennaio 1979, registrata a Legnago il 5 febbraio 1979 al n. 291 mod. II; Volturazione di concessione edilizia prot. n. 2481 del 30 ottobre 1982; Permesso di abitabilità n. 587/84 del 7 marzo 1984.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		146 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		59 mq		
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 11, particelle: 374 sub 2 graffiata con la porticella 374 sub 12, piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, superficie totale mq 146, superficie totale escluse aree scoperte mq 129, RC euro 386,05; 374 sub 9, piano S1, cat. C/6, cl. 3, mq 49, superficie totale mq 59, RC euro 106,29.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Paolo Cherubino del 20/05/2024, repertorio n. 1499, raccolta n. 1197, trascritto il 28/05/2024 ai n. 21416 R.G. e 16255 R.P.				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	175,5	<b>Compravendita (€)</b>	95.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	541,31 €

Tribunale di Verona S.l n. 103/2025  
 Giudice dott.ssa Paola Salmoiraga  
 Esperto Estimatore Ing. Marco Padoa  
 Custode avv. Giovanni Merzari

Comparabile B – Abitazione con pertinenze sita in via Caracciolo, Comune di San Pietro di Morubio (VR)

COMPARABILE		B			
Comune	San Pietro di Morubio (VR)	Indirizzo	Via Caracciolo		
					
<p>Porzione di fabbricato ad uso abitativo di due piani, in corpo staccato ripostigli e servizi e garage al piano terra con corte di pertinenza</p>					
<b>Pratiche edilizie</b>	<p>Le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; Per intervenuti abusi edilizi è stata rilasciata dal comune di San Pietro di Morubio concessione in sanatoria in data 14 luglio 1994 n.2437 e certificato di abitabilità in data 20 ottobre 1994 n. 271 4 prot.</p>				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento		248 mq		
	Superficie commerciale autorimessa		13 mq		
<b>Dati Catastali</b>	<p>Foglio 11 Mapp. 163 sub 1 - piano T-1 cat. A/2 cl. 3 vani 10,5 RC 732,08 Mapp. 163 sub 2 - piano T cat. C/6 cl. 2 mq. 13 RC 24,17 Mapp. 163 sub 3 - B.C.N.C. ai sub 1 e 2 (corte)</p>				
<b>Informazioni atto</b>	<p>Atto del notaio Giuseppe Chiliberti del 16/01/2024, repertorio n. 95089, raccolta n. 19448, trascritto il 31/01/2024 ai n. 3868 R.G. e 2875 R.P.</p>				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	254,5	<b>Compravendita (€)</b>	58.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	227,90 €

Comparabile C – Abitazione con pertinenze sito in Via Giovanni Paolo Secondo n.7, Comune di San Pietro di Morubio (VR)

COMPARABILE		C			
Comune	San Pietro di Morubio (VR)	Indirizzo	Via Giovanni Paolo Secondo n. 7/B		
					
Una abitazione composta da cucina, bagno e due vani al piano terra, un locale garage pertinenziale al piano terra ed annesse corti di pertinenza					
<b>Pratiche edilizie</b>	Permesso di costruire n. prot. 3673 rilasciato in data 11 agosto 2008, alla Denuncia di Inizio Attività n. prot. 5365 presentata in data 12 novembre 2008 e che lo stesso venne dichiarato agibile con certificato di agibilità parziale n. 3942 rilasciato in data 13 luglio 2010.				
<b>Consistenze</b>	Superficie commerciale appartamento				83 mq
	Superficie commerciale autorimessa				14 mq
<b>Dati Catastali</b>	FOGLIO 17, mappali numeri: 941 sub. 3 - piano T, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, RC Euro 267,27; 941 sub. 12 - piano T, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 13, RC Euro 24,17.				
<b>Informazioni atto</b>	Atto del notaio Claudio Berlini del 20/05/2024, repertorio n. 56442, raccolta n. 34130, trascritto il 23/05/2024 ai nn. 20540 R.G. e 15584 R.P.				
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	90	<b>Compravendita (€)</b>	39.750,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	441,67 €

Tribunale di Verona S.r.l. n. 103/2024 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Marzari

40 / 107

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8bf03acc2476e474bca06d90312e

### Altre fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari, stampa specializzata. (Ricerca di mercato All. F.1.7).

### Procedimento

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Nel prossimo capitolo si descrivono le caratteristiche prese in esame. Si precisa che alcune caratteristiche non sono considerate perché non differenziali sul valore dei beni.

### Caratteristiche

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: mq;
- Autorimessa (AUTO): sono caratteristiche tipologiche relative a una superficie collegata o annessa quando è venduta o ceduta in uso insieme all'appartamento o all'immobile, per cui il loro prezzo o il loro canone di mercato sono compresi in quelli dell'immobile principale. Il compito delle caratteristiche consiste nel tenere conto della presenza del posto auto e del box nella stima del valore di mercato. Unità di misura: mq;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 - buono - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato

originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

3 – sufficiente - Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.

2 - mediocre - Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

5 – buono - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

4 – discreto - Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.

3 – sufficiente - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode, avv. Giovanni Merzari

parti di specifica competenza.

2 - mediocre - L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.

1 - scarso - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Tabella dei dati

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
	Comune di San Pietro di Morubio (VR) via Peschiera n.5	Comune di San Pietro Di Morubio (VR), Via Caracciolo	Comune di SAN PIETRO DI MORUBIO, Via Giovanni Paolo Secondo n. 7/B	
	data atto: 20/05/2024	data atto: 16/01/2024	data atto: 20/05/2024	data valutazione: Novembre 2025
	anno costruz./ogibilità: 1984	anno costruz./ogibilità: 1994	anno costruz./ogibilità: 2010	
Prezzo di mercato PRZ(€)	95.000,00	58.000,00	39.750,00	
Superficie principale S1 (mq)	146	248	83	223
Autorimessa AUT (mq)	59	13	14	50
Stato di manutenzione del fabbricato SMF (n)	3	1	2	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare SIM (n)	3	1	2	3
Superficie commerciale SUP (mq)	175,5	254,5	90	248

#### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficialie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima: Rapporto di posizione della superficie principale (S1) [Sigma]=1,00

Nella valutazione si pesano le superfici per l'uso e il grado di finitura. I balconi vengono pesati al 30%, le cantine 25%, le autorimesse al 50% e le aree esterne al 10%.

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficialie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$P1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 175,50 = 541,31 \text{ €/mq}$$

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

$$pB(S1) = 58.000,00 * 1,00 / 254,50 = 227,90 \text{ €/mq}$$

$$pC(S1) = 39.750,00 * 1,00 / 90 = 441,67 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 541,31 €/mq

Prezzo medio minimo Superficie principale = 227,90 €/mq

Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Autorimessa (AUT)**

$[i(AUT)] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(AUT) = 227,90 * 0,50 = 113,95 \text{ €/mq}$$

$$pB(AUT) = 227,90 * 0,50 = 113,95 \text{ €/mq}$$

$$pC(AUT) = 227,90 * 0,50 = 113,95 \text{ €/mq}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 10.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 5.000

#### **Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Da 1 (scarso) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 46.000

Da 2 (mediocre) a 3 (sufficiente) si sono stimati € 23.000

**Tabella Prezzi Marginali**

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Contratto Unità B	Unità C
Prezzo medio dei contratti	541,31	227,90	441,67
Superficie principale S1 (mq)	227,90	227,90	227,90
Autoremessa AUT (mq)	113,95	113,95	113,95
Stato di manutenzione del fabbricato STF (n)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare STM (n)	23.000,00	23.000,00	23.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B...).

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	95.000,00	58.000,00	39.750,00
S1 (mq)	17.548,13	-5.697,45	31.905,70
AUT (mq)	-1.025,54	4.216,11	4.102,16
STF (n)	0,00	10.000,00	5.000,00
STM (n)	0,00	46.000,00	23.000,00
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>111.522,59</b>	<b>112.518,66</b>	<b>103.757,86</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = \frac{(P_{max} - P_{min}) * 100}{P_{min}} = \frac{[(112.518,66 - 103.757,86) * 100]}{103.757,86} = 8,44\% < 10\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(112.518,66 + 103.757,86 + 111.522,59)/3 = 109.266,37$

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a 109.000,00 €, pari a circa 439,52 €/mq.

#### D.1.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Valore diritto 1/8
1.a	Abitazione	223	439,52	98.012,10	12.251,51
1.b	Autorimessa	50	219,76	10.987,90	1.373,49
1.c	Corte BCNC	-	-	-	-
1.d	Ente urbano	-	-	-	-
<b>Totale 1.a + 1.b+1.c+1.d</b>				<b>109.000,00</b>	<b>13.625,00</b>

La valutazione estimativa è da ritenersi comprensiva del valore proporzionale sugli enti comuni del fabbricato.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **15.000 Euro.**
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **2.043,75 Euro (valore diritto 1/8)** - adeguamento del 15 %.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

#### D.1.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 1.a + 1.b+1.c+1.d per la quota di proprietà di 1/8 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 9.706,25.**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

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, 14/11/2025

Il C.T.U.  
Monica Picchio

*Monica Picchio*  


Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

## D.2 LOTTO 2 –TERRENI AGRICOLI SITI IN ROVERCHIARA (VR)

### D.2.1 Proprietà

- Trascrizione in data 19 maggio 1967 al n. 8.180 R.G. e n. 6.296 in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata al n. 41 vol. 312) in morte di [REDACTED], [REDACTED] a favore (oltre altri) [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di nuda proprietà contro [REDACTED] per la piena proprietà Bene (oltre altri) in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 84**, ha. 2.48.20.

Si precisa che la successione in oggetto è regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 22 febbraio 1967 n. 11.051 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore. Si precisa altresì che in data 26 ottobre 1970, a seguito del decesso [REDACTED], vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà;

- Trascrizione in data 6 marzo 1971 al n. 4.455 R.G. e n. 3.646 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago al n. 70 vol. 329) [REDACTED] a favore (oltre altri) [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; contro [REDACTED] per la piena proprietà Beni in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 51 part. 83 part. 99 totale ha. 1.08.92.**
- Trascrizione in data 1 giugno 1971 al n. 9.947 R.G. e n. 7.922 R.P. in forza di atto di compravendita in data 8 maggio 1971 n. 31.163 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore a favore [REDACTED], sopra generalizzata, per la quota pari a 6/7 (sei settimi) di piena proprietà; contro [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED] per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; [REDACTED].

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Mezzari

██████████ per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; ██████████ per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; ██████████ per la quota pari a 1/7 (un settimo) di piena proprietà; Beni in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 84 ha. 1.54.63 part. 51 ha. 0.50.24 part. 83 ha. 0.10.60.**

- Trascrizione in data 18 ottobre 1974 al n. 16.858 R.G. e n. 14.025 R.P. in forza di atto di compravendita in data 30 settembre 1974 n. 44.356 di repertorio Notaio Pio Agostino Salvatore a favore ██████████ sopra generalizzata, per la piena proprietà; contro ██████████, sopra generalizzata, per la quota pari a 1/2 (un mezzo) di piena proprietà; ██████████, sopra generalizzato, per la quota pari a 1/2 (un mezzo) di piena proprietà; Beni (oltre altri) in Comune di Roverchiara (VR) **Catasto Terreni Sez. Un. Foglio XXV° part. 99, are 43.21 part. 109, are 44.96.**
- Trascrizione in data 8 aprile 1977 al n. 6.731 R.G. e n. 5.247 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 17 dicembre 1976 al n. 68 vol. 363) in morte di ██████████ a favore (oltre altri) ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà; contro ██████████, sopra generalizzata, per la piena proprietà; Beni (oltre altri) in **Comune di Roverchiara (VR) Sez. Un. Foglio XXV° part. 51 part. 83 part. 84 Sez. Un. Foglio XXV° part. 99 part. 109.**
- Trascrizione in data 21 luglio 1995 al n. 22.607 R.G. e n. 16.377 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 22 ottobre 1994 al n. 60 vol. 475) in morte ██████████; a favore (oltre altri) ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; contro ██████████ per la quota di 2/27 (due ventisettesimi); Bene in Comune di Roverchiara (VR)  
Immobilie n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25,**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmoso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Mezzari



n. 6731 R.G. e n. 5247 R.P.; 1/27 (un ventisettesimo) in forza di successione [REDACTED] (deceduta 10.4.1982), trascrizione in data 21 luglio 8 22607 R.G. e n. 16377 R.P..

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6664 R.G. e n. 4714 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà contro [REDACTED] sopra generalizzata, per la quota di 2/27 (due ventisettesimi) di piena proprietà.

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobilabile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part. 84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobilabile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobilabile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobilabile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobilabile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

Immobilabile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobilabile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167** Natura EU - Ente Urbano;

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6665 R.G. e n. 4715 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; contro

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

██████████ sopra generalizzata, per la quota di 1/216 (un duecentosedicesimo) di piena proprietà; Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg.25, part. 84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg.25, part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg.25, part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

Immobile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167** Natura EU - Ente Urbano;

- Trascrizione in data 25 febbraio 2025 al n. 6666 R.G. e n. 4716 R.P. in forza di sentenza di accertamento giudiziale in data 29 aprile 2024 n. 2108/2024 di repertorio del Tribunale di Verona a favore ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 10/216 (dieci duecentosedicesimi) di piena proprietà; contro ██████████ sopra generalizzato, per la quota di 10/216 (dieci duecentosedicesimi) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

Immobile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) **fg. 25, part. 84** Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 109** Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni **fg. 25, part. 166** Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 1** Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 2** Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

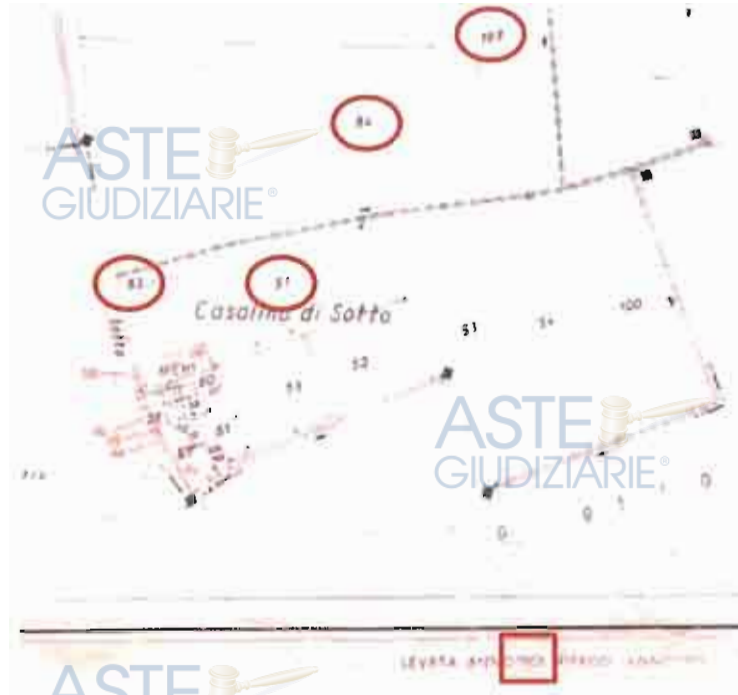
Immobile n. 6 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167 sub 3** Natura E - Ente Comune;

Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati **fg. 25, part. 167** Natura EU - Ente Urbano.

Sono state eseguite dalla scrivente ricerche storiche circa il titolo che ha condotta all'acquisizione originale in favore di [REDACTED] tuttavia lo stesso non risulta riportato nei registri storici di Agenzie delle Entrate di cui si allega copia.

Si precisa che non risultano trascritte accettazioni tacite di eredità a favore di [REDACTED]

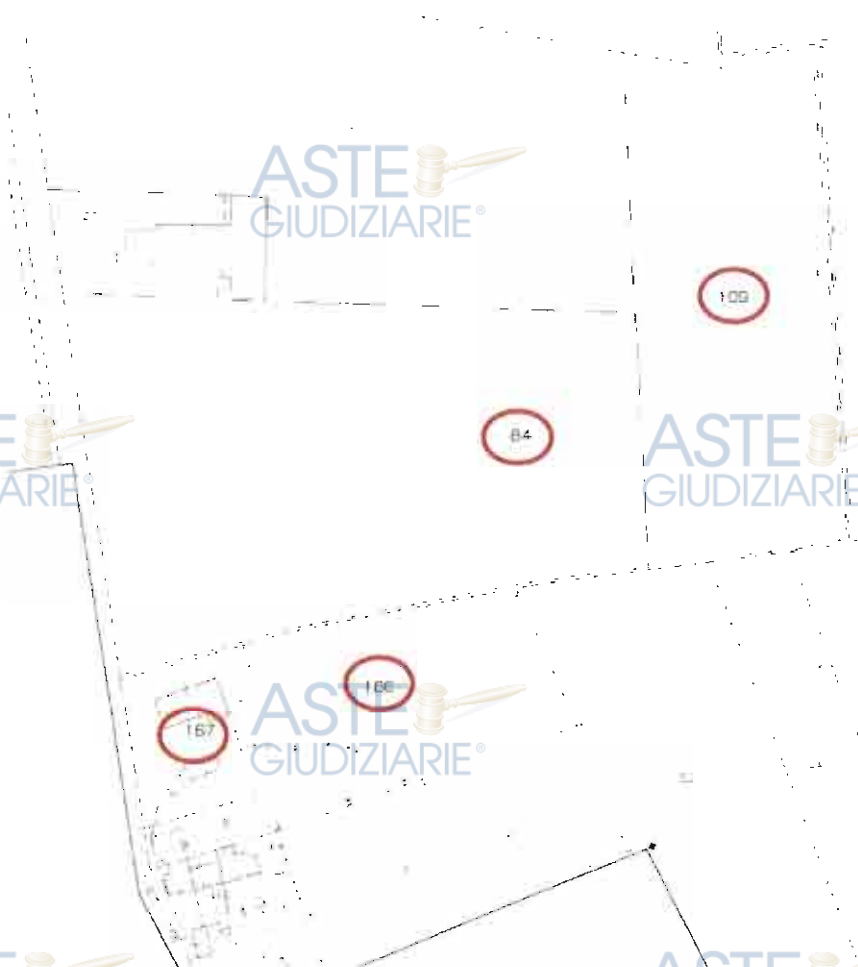
**Si riportano in seguito un estratto di mappa attuale ed un estratto di mappa storico del 1905 per semplificar l'individuazione delle particelle oggetto delle compravendite precedenti. Si evidenzia che la scrivente non è riuscita a comprendere la variazione della superficie indicata per il mappale 84 in quanto apparentemente a livello grafico la sua sagoma risulta invariata nel tempo e neppure a collocare in mappa la particella 99, oggetto di passaggi di proprietà evidenziati in precedenza.**



TRIBUNALE di Venezia - E.F. n. 103/2023/RE  
 Giudice dott. ssa Paola Salmaso  
 Esperto stimabile Ing. Monica Picchio  
 Custode avv. Giovanni Morzani

14 / 107

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f16bf103acc2476e474dca0fd90312e



Tribunale di Merida il n. 108/2023 R.E  
 Giudice Dott. Paolo Salmaso  
 Esperto stimatore Sig. Monica Picchio  
 Custode: avv. (Dionigi) Merzari

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 5f8b033acc2476e474dca0f090312e

**D.2.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio**

Si riporta in seguito quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Roverchiara (All. E.2 - E.3).



Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode, avv. Giovanni Merzari



Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

della quota in successione a [REDACTED] nel 2013.

In estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risulta specificato il regime patrimoniale.

**D.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

**1/8 piena proprietà di:**

**2.a:** Terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 84**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78.

**2.b:** Terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 109**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 8.817, reddito dominicale Euro 106,38, reddito agrario Euro 70,58.

**2.c:** Terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, **foglio 25, particella 166**, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46.

Intestati a:

1	[REDACTED]	Proprietà 1/8
2	[REDACTED]	Proprietà 1/8
3	[REDACTED]	Proprietà 1/8
4	[REDACTED]	Proprietà 1/8
5	[REDACTED]	Proprietà 1/8
6	[REDACTED]	Proprietà 1/8
7	[REDACTED]	Proprietà 1/8

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

8		Proprietà 1/8
---	--	---------------

Alle unità immobiliari sopra elencate compete l'indivisa, proporzionale quota di comproprietà dei vani ed enti condominiali e di uso comune di cui all'articolo 1117 c.c., con particolare riferimento all'area coperta e scoperta di pertinenza.

### **Ricostruzione delle variazioni catastali**

#### **2.a Terreno agricolo foglio 25, particella 84**

##### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 151,75, reddito agrario Euro 75,87.

*Impianto meccanografico del 01/01/1975*

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2007

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78.

*TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VR0126291 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32135.1/2007)*

*di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO*

##### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/08/2007

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 151,75, reddito agrario Euro 75,87

*TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. VR0398953 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 64678.1/2007)*

##### Unità immobiliare dal 10/12/2019

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Mezzori

SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78.

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0210260 in atti dal 10/12/2019  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 20609.1/2019)

**2.b Terreno agricolo foglio 25, particella 109**

Dall'impianto al 09/03/2007

Immobile attuale Comune di ROVERCHIARA (H606) (VR) Foglio 25 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 86,53 Lire 167.545 agrario Euro 43,26 Lire 83.762

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:

BNC DS1R Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02 Superficie: 8.817 m<sup>2</sup>

Partita: 3798

*Impianto meccanografico del 01/01/1975*

Dal 09/03/2007 al 30/08/2007

Immobile attuale Comune di ROVERCHIARA (H606) (VR) Foglio 25 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 122,78 agrario Euro 70,58 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BNC DS1R Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U Superficie: 8.817 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VR0126293 in atti dal 09/03/2007  
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32137.1/2007)

*Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario*

Dal 30/08/2007 al 10/12/2019

Immobile attuale Comune di ROVERCHIARA (H606) (VR) Foglio 25 Particella 109

Redditi: dominicale Euro 86,53 agrario Euro 43,26 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BNC DS1R Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02 Superficie: 8.817 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. VR0398955 in atti dal 30/08/2007  
RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 64680.1/2007)

*Annotazioni: rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai*

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Dal 10/12/2019

Immobile attuale Comune di ROVERCHIARA (H606) (VR) Foglio 25 Particella 109  
Redditi: dominicale Euro 106,38 agrario Euro 70,58

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:  
BNC<sub>a)</sub> P1A<sub>b)</sub> DS1R<sub>c)</sub> Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe U Superficie: 8.817 m<sup>2</sup>

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0210265 in atti dal 10/12/2019

TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 20614.1/2019)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'organismo pagatore avepa con la domanda 4337804 (scheda validazione/fascicolo prof. n. 7485162).

## **2.c Terreno agricolo foglio 25, particella 166**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 51, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 5024, reddito dominicale Euro 49,31, reddito agrario Euro 24,65.

Impianto meccanografico del 01/01/1975

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2007

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 51, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 5024, reddito dominicale Euro 69,96, reddito agrario Euro 40,22.

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VR0126286 in atti dal 09/03/2007

TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 32131.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/08/2007

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 51, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie 5024, reddito dominicale Euro 49,31, reddito

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

agrario Euro 24,65.

TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. VR0398949 in atti dal 30/08/2007  
RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 64674.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2008

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 166, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 4554, reddito dominicale Euro 44,69, reddito agrario Euro 22,34.

FRAZIONAMENTO del 26/06/2008 Pratica n. VR0251438 in atti dal 26/06/2008 (n. 251438.1/2008)

Unità immobiliare dal 10/12/2019

NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 166, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46.

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. VR0210269 in atti dal 10/12/2019  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 20618.1/2019)

di stadio: *Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2019 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 4337804 (Scheda validazione/fascicolo prof. n. 7485162)*

**Localizzazione**

I terreni sono localizzati in Comune di Roverchiara (VR), accesso pedonale e carraio ai beni avviene da via Casalino, strada pubblica, attraverso una "viabilità rurale interna" evidenziata con tratteggio blu sull'immagine sottostante.



È possibile ricollegare i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ai beni.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. per l'intero bene:

2.a - Terreno particella 84

Mappali 127, 161, 109, 53, 166, 167, via Casalino.

2.b - Terreno particella 109

Mappali 134, 46, 100, 54, 53, 84, 161.

2.c - Terreno particella 166

Tribunale di Verona E.I. n. 102/2025 R.E.  
Giudice Dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimolare Ing. Massimo Fucchi  
Custode Avv. Giovanni Merzari

Mappali 84, 53, 52, 63, 164, 180, 167.

**D.2.3 Descrizione dei beni**

**D.2.3.1 Contesto**

Le unità oggetto di esecuzione sono costituite da terreni agricoli coltivati siti nel Comune di Roverchiara (VR).

L'accesso pedonale e carraio ai beni avviene da via Casalino, strada pubblica.

Caratteristiche zona: zona periferica con scarsa presenza di servizi.

Collegamenti pubblici: stazione centrale dei treni (Verona Porta Nuova) a circa 33 km; Aeroporto di Verona a circa 37 km; ingresso autostrada A4 - MI -VE - Raccordo Autostradale Verona Sud a circa 31 km.

Nono sono apparentemente disponibili servizi nel raggio di circa 2 km dal bene oggetto di esecuzione:

Risultati		
Scuole	0	
Luoghi di ristoro	3	
Banche	0	
Salute	0	
Svago e cultura	0	
Centri commerciali	0	
Trasporti	0	
All'aperto	0	

Tribunale di Verona E.J. n. 103/2023/R.E.  
 Giudice: dott. ssa Paola Salviato  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Meloni

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f18bf03acc2478e474dca0190312e

**D.2.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato**

1/8 piena proprietà di terreni agricoli siti nel Comune di Roverchiara (VR).

**Superficie catastale di 28.834 mq.**

Terreni con orografia piana, di forma regolare, non recintati. I terreni risultano coltivati.

Da CDU del Comune di Roverchiara i terreni in analisi ricadono in zona territorio agricolo.

**2.a - Terreno foglio 25, particella 84**

1/8 di piena proprietà di terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 84, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 15.463, reddito dominicale Euro 186,57, reddito agrario Euro 123,78.

**2.b - Terreno foglio 25, particella 109**

1/8 di piena proprietà di terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 109, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 8.817, reddito dominicale Euro 106,38, reddito agrario Euro 70,58.

**2.c - Terreno foglio 25, particella 166**

1/8 di piena proprietà di terreno agricolo distinto al NCT - Catasto Terreni, Comune di Roverchiara, foglio 25, particella 166, qualità SEMIN IRRIG, classe U, superficie 4.554, reddito dominicale Euro 54,95, reddito agrario Euro 36,46.

Documentazione fotografica



FOTO 1 - Terreni agricoli



FOTO 2 - Terreni agricoli

Tribunale di Verona S.F. n. 103/2021/R.1  
Giudice dott. ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore Ing. Marica Rjochie  
Custode avv. Giovanni Mezzari



FOTO 3 - Terreni agricoli



FOTO 4 - Terreni agricoli

Tribunale di Verona E.I. n. 193/2025 R.F.  
Giudice: Dott. ssa Paola Salterio  
Esperto Stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**Planimetrie catastali**



Tribunale di Verona E.J. n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

Firmato Da: MONICA PICCHIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f8bf03acc2476e474cca0fd90312e

**D.2.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali**

Trattasi di terreni agricoli, non sono presenti beni comuni non censibili e pertinenze.

**D.2.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile**

2.a - Terreno foglio 25, particella 84

L'accesso ai suddetti beni avviene direttamente dalla via asfaltata posta a ovest dell'area.

2.b - Terreno foglio 25, particella 109

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 84. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

2.c - Terreno foglio 25, particella 166

L'accesso ai suddetti beni avviene dagli altri beni oggetto di perizia attraverso il mappale n. 84. Apparentemente non risultano presenti servitù di passo.

## D.2.4 Situazione urbanistica della zona

Si riporta in seguito copia del CDU rilasciato in data 06/10/2025 prot. n. 7774.



### COMUNE DI ROVERCHIARA

PROVINCIA DI VERONA

Via Vittorio Veneto, 7 – 37050 Roverchiara (VR)  
Codice Fiscale 82002370235 - Partita IVA 01703080232  
Tel. (0442) 689014 – Fax (0442) 689027  
Pec: protocollo.comune.roverchiara.vr@legalmail.it

AREA TECNICA

Imposta di bollo  
assolta con marca  
da bollo da € 16,00  
Numero seriale  
01231241832067  
del 01.10.2025

Roverchiara li, 06.10.2025

Prot. n. 7774

OGGETTO: Dichiarazione ai sensi art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Egr. Ing.  
PICCHIO MONICA  
Via G. Marconi, 68  
37122 VERONA (VR)

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la richiesta prot. n. 7477 del 26.09.2025 e successive integrazioni e allegati;
- Visto quanto stabilito all'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001 "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenza di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati";
- Visto l'art. 15 comma 4 del REC vigente, che stabilisce che il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visti i seguenti strumenti urbanistici comunali:
  - > Piano degli Interventi approvato con delibera del C.C. n. 2 del 21.03.2012, e pubblicato all'albo pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., in data 29.03.2012, quindi efficace a partire dal 14.04.2012;
  - > 1ª variante al Piano degli Interventi approvata con provvedimento del C.C. n. 7 del 19.02.2013 pubblicato all'albo pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i., in data 21.02.2013, quindi efficace a partire dal 07.03.2013;
  - > 2ª variante al Piano degli Interventi approvata con provvedimento del C.C. n. 20 del 30.07.2014, pubblicata all'albo pretorio del Comune in data 12.08.2014, quindi efficace a partire dal 27 agosto 2014;
  - > 3ª variante al Piano degli Interventi vigente - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. n. 4 del 16.03.2015, approvata con provvedimento del C.C. n. 43 del 31.07.2017;
  - > 4ª variante al Piano degli Interventi vigente, approvata con provvedimento del C.C. n. 51 del 28.11.2017;
  - > 1ª variante al PAT approvata con delibera del C.C. n. 24 del 13/11/2019;
  - > 5ª variante al Piano degli Interventi vigente - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. n. 4 del 16.03.2015, approvata con provvedimento del C.C. n. 06 del 08.06.2020;
  - > 7ª variante al Piano degli Interventi vigente, approvata con provvedimento del C.C. n. 29 del 22.07.2021;
  - > 8ª variante al Piano degli Interventi vigente - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. n. 4 del 16.03.2015, approvata con provvedimento del C.C. n. 49 del 20.12.2021;
  - > 9ª variante al Piano degli Interventi vigente, approvata con provvedimento del C.C. n. 50 del 20.12.2021;
  - > 10ª variante al Piano degli Interventi vigente, adottata con provvedimento del C.C. n. 7 del 29.01.2025;
- Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11;

#### DICHIARA

che l'area, sita in Comune di Roverchiara, identificata catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e dalle risultanze degli atti in possesso dell'Ufficio, come alla distinta indicata, ha la destinazione

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E  
Giudice, dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode, avv. Giovanni Merzari

urbanistica a fianco riportata, ed è soggetta alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi citate, depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e consultabili anche presso il sito web del Comune di Roverchiara, all'indirizzo: [www.comune.roverchiara.vr.it](http://www.comune.roverchiara.vr.it).

Fgl.	Mapp.	P.I.	P.A.T.
25	84	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p>Parzialmente in fascia di rispetto stradale D.lgs. 285/1992 e DPR495/1992 (art. 20)</p> <p>Parzialmente in Idrografia - Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 18)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>Parzialmente in viabilità/fasce di rispetto D.lgs. 285/1992 (art. 8.3)</p> <p>Parzialmente Idrografia - zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 (art. 8.1)</p> <p>TAV. 2 - Carta delle invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Parzialmente in Area non idonea (art. 10.1)</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 - Allevamenti</p> <p>In fascia di rispetto per Allevamenti zootecnici intensivi - L.R. 11/2004 e s.m.i per l'allevamento n. 36</p>
25	109	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>TAV. 2 - Carta delle Invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 - Allevamenti</p> <p>In fascia di rispetto per Allevamenti zootecnici intensivi - L.R. 11/2004 e s.m.i per l'allevamento n. 36</p>
25	166	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p>Città consolidata e città pubblica</p> <p>Città della trasformazione</p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ: <i>Vincoli</i></p> <p><i>Pianificazione di Livello Superiore</i></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><i>Fasce di rispetto e zona di tutela</i></p> <p>Parzialmente Idrografia - zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 (art. 8.1)</p> <p>TAV. 2 - Carta delle invarianti:</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Area Idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta delle Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" - SOTTOSISTEMA "A2" - AMBITO AGRICOLO - ATO A 2 2 - Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 - Allevamenti</p>

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
 Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

25	167	<p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p><u>Vincoli, pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Grandi Valli Veronesi (intero territorio) (art. 17)</p> <p>Vincolo Sismico ZONA 3 O.P.C.M. 3274/2003 e s.m. e DGRV n. 244 del 9.3.2021 (intero territorio) (art. 15)</p> <p>Parzialmente in fascia di rispetto stradale D.lgs. 285/1992 e DPR495/1992 (art. 20)</p> <p>Parzialmente in Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 (art. 18)</p> <p><u>Sistema ambientale e paesaggistico</u></p> <p>Zona agricola (art. 40)</p> <p><u>Il paesaggio urbano</u></p> <p><u>Città consolidata e città pubblica</u></p> <p><u>Città della trasformazione</u></p>	<p>TAV. 1 - Carta dei Vincoli e Pianif. Territ. <u>Vincoli</u></p> <p><u>Pianificazione di Livello Superiore</u></p> <p>Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi (intero territorio) (art. 7.1)</p> <p><u>Fasce di rispetto e zona di tutela</u></p> <p>Parzialmente in viabilità/fasce di rispetto D.lgs. 285/1992 (art. 8.3)</p> <p>Parzialmente Idrografia – zona di tutela art. 41 LR. 11/2004 (art. 8.1)</p> <p>TAV. 2 - Carta delle Invarianti</p> <p>TAV. 3 - Carta delle Fragilità:</p> <p>Area idonea a Condizione tipo 2 (art. 10.1)</p> <p>TAV. 4 - Carta della Trasformabilità:</p> <p>A.T.O. SISTEMA AMBIENTALE "A" – SOTTOSISTEMA "A2" – AMBITO AGRICOLO – ATO A 2 2 – Ambito agricolo occidentale</p> <p>TAV. 5 – Allevamenti</p>
----	-----	---	--

Si rilascia il presente certificato in carta resà legale per gli usi consentiti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO  
Dott. Ing. Matteo Marchetto




IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
MIRKO FREDDO

Documento firmato digitalmente

ASTE GIUDIZIARIE® ALLEGATI:

Stralcio planimetrie catastali allegato alla richiesta;

ASTE GIUDIZIARIE®

### D.2.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

#### 2.a - Terreno foglio 25, particella 84

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

#### 2.b - Terreno foglio 25, particella 109

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

#### 2.c - Terreno foglio 25, particella 166

Subviale di Verona E.I. n. 103/2022 R.E.  
Giudice dell'Atto Paola Salinze  
Esperto stimatore Ing. Michele Falcini  
Catasto del Giardini Mezzio

92 / 107

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A livello catastale non sono state rinvenute difformità.

#### **D.2.6 Situazione edilizia dell'immobile**

##### **Conformità impianti**

Trattasi di terreni agricoli senza presenza di impianti.

##### **Conformità urbanistico edilizia**

###### **2.a - Terreno foglio 25, particella 84**

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.

###### **2.b - Terreno foglio 25, particella 109**

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.

###### **2.c - Terreno foglio 25, particella 166**

Non sono state rinvenute difformità. La destinazione è coerente con quanto indicato a livello urbanistico.

#### **D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile**

##### **D.2.7.1 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti**

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate risulta un "contratto di affitto di fondo rustico". Contratto registrato al N. 1874 serie 3T trasmessa il 12/02/2024 presso l'ufficio di DPVR UT Verona 2.

Il contratto di locazione è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

**La copia del contratto allegata risulta fornita dalla proprietà in quanto non risulta depositato presso gli archivi di Agenzie delle Entrate.**

Dante causa: [REDACTED]

[REDACTED]

Beni in affitto a: [REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

52;

Canone di affitto: 2.402 Euro annui;

Durata contratto: dal 11/11/2023 al 10/11/2026.

Sulla base dell'analisi di mercato svolta, per i beni oggetto di analisi si ritiene di mercato un canone medio di affitto complessivo pari a circa 2.000 €/anno. Tale canone di locazione tiene conto della dimensione dei terreni in analisi, della diversa tipologia di coltivazione e della localizzazione.

Pertanto, il canone riportato nel contratto di affitto, pari a 2.402 €/anno è congruo, in quanto tale canone di affitto non è inferiore al giusto canone di affitto.

Si rimanda alla ricerca di mercato allegata (Allegato F.2.8). Vedasi inoltre copia contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate (Allegato E.11).

#### **D.2.7.2 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile**

Il contratto di locazione sopra esposto è apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento.

**D.2.8 Vincoli ed oneri giuridici****D.2.8.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Iscrizioni**

Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 20 novembre 2015 al n. 41.058 R.G. e n. 6.748 R.P. in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Verona in data 14 ottobre 2015 n. 3.897 di repertorio [ipoteca iscritta per euro 8.800,00] a favore

██████████, senza indicazione del domicilio ipotecario eletto, per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; contro ██████████, sopra generalizzato, per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 51 metri quadri;

- Immobile n. 3 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84 Natura T- terreno; Consistenza 1 ettari 54 are 63 centiare;

- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109 Natura T - terreno; Consistenza 88 are 17 centiare;

- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166 Natura T - terreno; Consistenza 45 are 54 centiare.

Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa / riscossione in data 12 ottobre 2017 al n. 41.775 R.G. e n. 6.885 R.P. in forza di ruolo e avviso di debito esecutivo emesso da ██████████ delle ██████████ - ██████████ in data 9 ottobre 2017 n. 1.775 di repertorio

(ipoteca iscritta per euro 134.567,86) a favore di ██████████, domicilio ipotecario eletto: ██████████, per la quota di 1/8 (un ottavo) di

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

piena proprietà; contro [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84  
Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 54 are 63 centiare;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109  
Natura T - terreno; Consistenza 88 are 17 centiare;

- Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166  
Natura T - terreno; Consistenza 45 are 54 centiare;

- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub - Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11 vani;

- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 51 metri quadri.

#### **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 20089/14789 del 22/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/05/2025 Numero di repertorio 3225/2025 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede VERONA/ A favore di

[REDACTED]  
[REDACTED] Richiedente: [REDACTED]  
[REDACTED], contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Grava per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 3 Natura E - Ente Comune;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 Natura EU - Ente Urbano;

- Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

quadri;

- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166

Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109

Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

- Immobile n. 6 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84

Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

- Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part.

167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11.

Pignoramento Immobiliare: TRASCRIZIONE NN. 3207/2244 del 31/01/2025 nascente da verbale di pignoramento in data 5 dicembre 2024 n. 9980/2024 di repertorio Ufficiale Giudiziario di Verona a favore [REDACTED] sopra

qualificata (attuale parte procedente), per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà; contro [REDACTED] sopra generalizzato,

per la quota di 1/8 (un ottavo) di piena proprietà;

Beni in Comune di Roverchiara (VR)

- Immobile n. 1 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part.

167 sub 3 Natura E - Ente Comune;

- Immobile n. 2 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part.

167 Natura EU - Ente Urbano;

- Immobile n. 3 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part.

167 sub 2 Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse; Consistenza 50 metri quadri;

- Immobile n. 4 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 166

Natura T - terreno; Consistenza 4554 centiare;

- Immobile n. 5 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Terreni fg. 25, part. 109

Natura T - terreno; Consistenza 8817 centiare;

- Immobile n. 6 Catasto Terreni Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) fg. 25, part. 84

Natura T - terreno; Consistenza 1 ettari 5463 centiare;

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

- Immobile n. 7 Comune H606 - ROVERCHIARA (VR) Catasto Fabbricati fg. 25, part. 167 sub 1 Natura A3 - abitazione di tipo economico; Consistenza 11

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

**D.2.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado

Nessuno.

Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente

Nessuno.

Fondi patrimoniali e negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.

Nessuno.

Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile

Nessuno.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

Si allegano ispezioni ipotecarie del 28/07/2025 e del 10/11/2025 effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verona – Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con i nominativi dei soggetti eseguiti da cui non emergono altre formalità oltre a quanto sopra riportato (All. E.8).

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**D.2.8.3 Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili**

Apparentemente non vi sono vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura.

**D.2.8.4 Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile**

Apparentemente non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile.

**D.2.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali**

Amministratore condominiale: non presente.

**D.2.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita****Per quanto riguarda i beni da 2.a a 2.c**

I beni sono oggetto di locazione con "CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203".

La ditta esecutata è divenuta proprietaria del bene con successioni con in seguito riportato:

Trascrizione in data 8 aprile 1977 al n. 6.731 R.G. e n. 5.247 R.P in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 17 dicembre 1976 al n. 68 vol. 363) in morte di [REDACTED], [REDACTED]

Trascrizione in data 21 luglio 1995 al n. 22.607 R.G. e n. 16.377 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 22 ottobre 1994 al n. 60 vol. 475) in morte [REDACTED]

Trascrizione in data 6 maggio 2013 al n. 15.827 R.G. e n. 10.415 R.P. in forza di certificato di denunciata successione (dichiarazione di successione registrata a Legnago il 27 marzo 2013 al n. 312 vol. 9990) [REDACTED]

**D.2.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata**

Trattasi di terreni agricoli.

**D.2.12 Separazione in natura e progetto divisionale**

Il Lotto 2 è costituito da terreni agricoli siti nel Comune di Roverchiara (VR).

I beni sono interessati da un contratto di locazione per la coltivazione degli stessi.

Il contratto risulta essere apparentemente opponibile alla procedura esecutiva, in quanto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento. Il canone locativo apparentemente risulta congruo.

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Quota di diritto 1/8
2.a	Terreno foglio 25, particella 84	15.463	€ 4,44	68.643,41 €	8.580,43 €
2.b	Terreno foglio 25, particella 109	8.817	€ 4,44	39.140,46 €	4.892,56 €
2.c	Terreno foglio 25, particella 166	4.554	€ 4,44	20.216,13 €	2.527,02 €
<b>Totale 2.a + 2.b + 2.c</b>				<b>128.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

**Come visibile nella tabella soprariportata il valore di ciascuna delle particelle in piena proprietà è superiore a quello della quota di diritto pignorata inoltre stante la tipologia di bene che subisce un decremento di valore ai ridursi della superficie coltivabile in quanto si rendono meno efficienti gli interventi da eseguirsi in aree più piccole e alla luce del contratto d'affitto in essere la scrivente ritiene che i beni rivestano maggiore appetibilità se alienati tutti insieme.**

**D.2.13 Valutazione del lotto**

**D.2.13.1 Consistenza**

Consistenze complessive

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
2.a	Terreno foglio 25, particella 84	15.463
2.b	Terreno foglio 25, particella 109	8.817

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

2.c	Terreno foglio 25, particella 166	4.554
-----	-----------------------------------	-------

**2.a - Terreno foglio 25, particella 84**

Consistenza commerciale complessiva di circa 15.463 m<sup>2</sup>.

**2.b - Terreno foglio 25, particella 109**

Consistenza commerciale complessiva di circa 8.817 m<sup>2</sup>.

**2.c - Terreno foglio 25, particella 166**

Consistenza commerciale complessiva di circa 4.554 m<sup>2</sup>.

**D.2.13.2 Criteri di stima**

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzata, si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, quel valore cioè che avrebbe la maggior probabilità, fra quelle possibili, di segnare il punto di incontro fra domanda e offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato, per un immobile adeguatamente pubblicizzato.

Considerando la natura dei beni da valutare, l'assenza di compravendite rinvenute per beni simili e comparabili e la scarsa presenza di terreni in vendita ed in locazione presenti in zone assimilabili appartenenti allo stesso segmento di mercato la valutatrice ha ritenuto opportuno procedere alla definizione del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo estimativo reddituale considerando quali comparabili anche immobili localizzati in zone limitrofe considerate appartenenti allo stesso segmento di mercato e dati bibliografici reperiti mediante l'analisi del portale *Crea – Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria*.

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di manutenzione, dell'ubicazione e della loro consistenza.

**Stima terreni agricoli**

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando la

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E  
Giudice: dott.ssa Paola Salmoso  
Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

media dei canoni di locazione ritenuti maggiormente pertinenti dalla scheda CREA Esempi di canoni annui di affitto nel 2024 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro).

	Canone annuo minimo	Canone annuo massimo
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR)	400	900

DATO IMMOBILIARE		2.A			
<b>Comune</b>	Gazzo Veronese (VR)	<b>Indirizzo</b>	via Frassino		
<p>Proponiamo in vendita un terreno agricolo di forma regolare, situato a Maccacari. Questo lotto rappresenta un'ottima opportunità per chi cerca un investimento in un terreno agricolo con caratteristiche ideali per attività agricole produttive.</p> <p><b>Caratteristiche Principali</b></p> <p>Superficie: 9 campi veronesi, garantendo ampio spazio per una varietà di colture e attività agricole.</p> <p>Forma: Regolare, che facilita le operazioni di coltivazione e gestione.</p> <p>Irrigabile: Il terreno è irrigabile, permettendo una gestione ottimale delle colture e assicurando rese elevate.</p> <p>Accessibilità: Situato in una zona facilmente raggiungibile, con buona accessibilità alle principali vie di comunicazione</p>					
<b>Fonte</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/114148341/">https://www.immobiliare.it/annunci/114148341/</a>		<b>Data annuncio</b>	ago-25	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	27284	<b>Prezzo richiesto(€)</b>	114.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	4,18 €

DATO IMMOBILIARE		2.B			
<b>Comune</b>	Legnago (VR)	<b>Indirizzo</b>	via Almerini Vecchia		
<p>LEGNAGO (VR), località Casette - In vendita lotto di terreno di complessivi mq. 21000, attualmente a destinazione seminativo, con accesso diretto su fronte strada. La zona è servita da fonti naturali di irrigazione. Trattasi di unico appezzamento di terreno agricolo, posto a ridosso della zona residenziale del quartiere di Casette, a circa 1 Km. dal capoluogo del Comune di Legnago.</p>					
<b>Fonte</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/114094045/">https://www.immobiliare.it/annunci/114094045/</a>		<b>Data annuncio</b>	ago-25	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	21000	<b>Prezzo richiesto(€)</b>	90.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	4,29 €

DATO IMMOBILIARE		2.C			
<b>Comune</b>	Gazzo Veronese (VR)				
<p>Proponiamo in vendita terreno agricolo di forma regolare sito a Roncanova di Gazzo Veronese. Il lotto corrisponde a circa 5 campi veronesi.</p> <p>Irrigabile, con zona di passaggio e produzione di due coltivazioni all'anno.</p>					
<b>Fonte</b>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/20954281/">https://www.idealista.it/immobile/20954281/</a>		<b>Data annuncio</b>	gen-24	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	16216	<b>Prezzo richiesto(€)</b>	65.000,00 €	<b>Parametro €/mq</b>	4,01 €

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
 Giudice: dott.ssa Paola Salmasso  
 Esperto stimatore: Ing. Monica Picchio  
 Custode: avv. Giovanni Merzari

La valutazione dei beni tiene conto del loro stato di conservazione e manutenzione, dell'ubicazione, della loro consistenza e della destinazione d'uso.

La valutazione secondo il metodo reddituale è stata condotta adottando un canone di locazione desunto dall'analisi di mercato compiuta su terreni a destinazione agricola localizzati nel Comune di Roverchiara e nei comuni limitrofi.

Il valore medio €/mq/anno ottenuto dall'analisi di mercato è pari a circa 0,07 €/mq/anno.

La scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore medio €/mq/ anno pari a 0,07.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione rilevato sul mercato pari a 1,56 % il valore complessivo dei beni secondo il metodo reddituale risulta pari a **128.324,39 €**.

Il valore di mercato del bene arrotondato si ritiene pari a **128.000,00 €**, pari a circa 4,44 €/mq.

Si riporta la valutazione a reddito.

I comparabili ed i dati immobiliari utilizzati al fine della valutazione sono visibili nelle schede presentate in precedenza nel presente elaborato.

Comparabile	Locazione		Superficie commerciale mq	Rapporto I/S Redditi medi €/mq/anno
	€/mese	€/anno		
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) - 2024 - valore minimo	€ 33,33	€ 400,00	10.000	0,04 €
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR) - 2024 - valore massimo	€ 75,00	€ 900,00	10.000	0,09 €
	€ 108,33	€ 1.300,00	20.000	€ 0,07

Comparabile	Vendita	Superficie commerciale mq	Rapporto V/S Prezzi medi €/mq
	€		
Dato immobiliare 2.A	€ 114.000,00	27.284	€ 4,18
Dato immobiliare 2.B	€ 90.000,00	21.000	€ 4,29
Dato immobiliare 2.C	€ 65.000,00	16.216	€ 4,01
	€ 269.000,00	64.500	€ 4,17

<b>Il Saggio Redditi e Prezzi di mercato è pari al rapporto tra i Redditi medi e i Prezzi medi</b>	<b>1,56%</b>
--	--------------

Superficie commerciale mq	Locazione		Rendimento saggio %	Valore di Mercato valore €
	€/mese	€/anno		
28.834,00	€ 166,67	€ 2.000,00	1,56%	€ 128.324,39
	€/mq/mese	€/mq/anno		valore €/mq
	€ 0,01	€ 0,07		€ 4,45

Stante il valore del contratto di locazione superiore a quanto riscontrato del

Tribunale di Verona E.I n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

mercato e la durata ridotta del contratto stesso che andrà ad estinguersi nel novembre 2026 la scrivente ha reputato di non applicare nessuna decurtazione per la presenza di contratti.

#### D.2.13.3 Adeguamenti e correzioni della stima

ID	Immobile	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore intero medio ponderato	Quota di diritto 1/8
2.a	Terreno foglio 25, particella 84	15.463	€ 4,44	68.643,41 €	8.580,43 €
2.b	Terreno foglio 25, particella 109	8.817	€ 4,44	39.140,46 €	4.892,56 €
2.c	Terreno foglio 25, particella 166	4.554	€ 4,44	20.216,13 €	2.527,02 €
<b>Totale 2.a + 2.b + 2.c</b>				<b>128.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c per la quota di 1/8 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 13.600,00.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

- o Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna.
- o Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna.
- o Riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **2.400,00 Euro (valore diritto quota di 1/8)** - adeguamento del 15%.
- o Altri adeguamenti: nessuno.
- o Oneri giuridici: le spese, le imposte e i compensi notarili per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal notaio delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

#### D.2.13.4 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile 2.a + 2.b + 2.c per la quota di 1/8 dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 13.600,00.**

Tribunale di Verona E.I. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmase  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

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, 14/11/2025

Il C.T.U.  
Monica Picchio  
Ingegnere

*Monica Picchio*



Tribunale di Verona E.J. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Selmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**E ALLEGATI GENERALI**

**E.1 — TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**E.2 — ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO**

**E.3 — CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA DELL'ESECUTATO**

**E.4 — STATO DI FAMIGLIA**

**E.5 — CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI  
DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**

**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**

Tribunale di Verona E.L. n. 103/2025 R.E.  
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso  
Esperto stimatore: ing. Monica Picchio  
Custode: avv. Giovanni Merzari

**F ALLEGATI PER SINGOLI LOTTI**

**F.1 LOTTO 1 – IMMOBILI IN ROVERCHIARA (VR)**

**F.1.1 Titolo di provenienza del bene**

**F.1.2 Planimetrie catastali;**

**F.1.3 Estratto storico del Catasto;**

**F.1.4 Titoli Abilitativi**

**F.1.5 Fotografie degli interni**

**F.1.6 Fotografie degli esterni**

**F.1.7 Dati comparativi acquisiti e fonte**

**F.1.8 Documentazione aggiuntiva**

**F.2 LOTTO 2 – TERRENI IN ROVERCHIARA (VR)**

**F.2.1 Titolo di provenienza del bene**

**F.2.2 Planimetrie catastali;**

**F.2.3 Estratto storico del Catasto;**

**F.2.4 Certificato di Destinazione Urbanistica**

**F.2.5 Fotografie degli esterni**

**F.2.6 Dati comparativi acquisiti e fonte**

**F.2.7 Documentazione aggiuntiva**