

PERIZIA DI STIMA
LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare | 105/2024 riunificata con 147/2024

Giudice | dott.ssa PAOLA SALMASO

Creditore procedente

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Creditore intervenuto

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Parte eseguita

[REDACTED]



Esperto Stimatore

BONOMO geom. ALESSANDRO - info@studiobonomo.it - tel. 0458342297 -

Custode Giudiziario

MARTA avv. GOLABEK - m.golabek@pec.it - tel. 0456577271 -

STUDIO BONOMO - geom. Alessandro Bonomo -
Via F. Morosini, 7 - 37138 Verona -
C.F. BNM LSN 69B05 L781K
P.IVA 02302200239
e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. - alessandro.bonomo@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.	SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	4
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	5
D.1	LOTTO UNICO – TERRENI E FABBRICATI IN SOMMACAMPAGNA -	5
D.1.1	Proprietà.....	5
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio.....	7
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	7
D.1.3	Descrizione dei beni.....	11
D.1.3.1	Contesto	11
D.1.3.2	Descrizione degli immobili	11
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	29
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	29
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	30
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	30
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	31
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile	40
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	40
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	40
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	40
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	40
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	46
D.1.8.3	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	47
D.1.8.4	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	47
D.1.9	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali.....	48
D.1.10	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita.....	48
D.1.11	Immobile in regime di edilizia convenzionata	48
D.1.12	Separazione in natura e progetto divisionale.....	48
D.1.13	Valutazione del lotto	48
D.1.13.1	Consistenza.....	48
D.1.13.2	Criteri di stima	50
D.1.13.3	Stima.....	52
D.1.13.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
D.1.13.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	56
E.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	57
E.1	TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE	57
E.2	ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO	57
E.3	CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO.....	57
E.4	STATO DI FAMIGLIA.....	57
E.5	ESTRATTO DI MAPPA.....	57
E.6	ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI.....	57
E.7	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE.....	57
E.8	TITOLI ABILITATIVI.....	57
E.9	CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE E' OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO).....	57
E.10	CDU.....	57
E.11	FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI	57
E.12	FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI.....	57
E.13	DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE	57
E.14	PRATICA AVEPA	57
E.15	INVIO PERIZIA.....	57

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE 105/2024 riunificata con 147/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Appezzamento di terreno agricolo e fabbricato a servizio dell'attività vitivinicola con soprastante immobile residenziale
Ubicazione	Sommacampagna (VR)
Dati catastali	Catasto Terreni, Foglio 35 mapp. n. 59-61-63AA-63AB-74-115-116-138-675-676-677-680-681-683-800-802-803-913-914-915-890-755-75. Catasto Fabbricati, Foglio 35 mapp. 803 sub 1 – 803 sub 2.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 1.650.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	<ul style="list-style-type: none">• difformità sull'altezza dell'immobile – non sanabile;• piano mansardato non autorizzato e non sanabile. È necessario prevedere la demolizione del piano mansardato ed il ripristino delle altezze autorizzate.
Irregolarità catastali	<ul style="list-style-type: none">• irregolarità nella rappresentazione grafica delle planimetrie catastali sia per il D10 che per A7
Esistenza di formalità non cancellabili	<ul style="list-style-type: none">• Costituzione servitù coattiva del 18.07.2023 rep. n° 10200/2023;• Costituzione vincolo destinazione d'uso del 24.01.2003 rep. N° 83101;• Costituzione di servitù coattiva del 17.12.2002 rep. N° 1036;• Costituzione di vincolo di indivisibilità del 14.04.1994 rep. N° 41898;• Preliminare di compravendita del 15.02.2001 rep. n° 32177/18576
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

I beni risultano in piena proprietà del [REDACTED]

C. DIVISIONI IN LOTTI

A parere dello scrivente, trattandosi di un compendio immobiliare in parte costituito da appezzamenti di terreno agricolo e in parte da fabbricati a servizio dell'attività vitivinicola ivi insediata, e considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la localizzazione e soprattutto la difficile divisibilità in lotti del complesso, si ritiene opportuna la vendita del bene in un unico lotto.

Di fatto, la suddivisione in lotti implicherebbe la separazione dei vigneti dal resto dell'azienda, compromettendo la principale fonte di reddito strettamente legata all'attività vitivinicola che ne costituisce il fondamento.



D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO UNICO – TERRENI E FABBRICATI IN SOMMACAMPAGNA -

D.1.1 Proprietà

Al N.C.E.U. comune di Sommacampagna (VR) Foglio 35 particella 803 sub 1 – 2 nascente dalle originarie particelle 796 – 799 (ex 60) e 801 (ex 62)

PARTICELLA 796

Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio Peloso Cesare rep. 90516/18808 in data 01.03.2005 trascritto in data 04.03.2005 ai nn. 8645 R.G. e 5426 R.P. [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] in parte per atto di donazione e vendita con atto del notaio Alvise Zorzi Grasselli in data 04.12.1972 rep. 7398 trascritto il 22.12.1972 R.G. 239492 e R.P. 19492 da [REDACTED] e R.G. 23966 e R.P. 19493 da [REDACTED]
- [REDACTED] A per atto di divisione a stralcio con atto del notaio Fantin Giannaugusto in data 13.07.1979 rep. 7074 trascritto il 13.08.1979 R.G. 17029 e R.P. 12945 da [REDACTED]

PARTICELLA ex 60 (ora 799) e ex 62 (ora 801)

Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio Marino Maurizio rep. 41901 in data 14.04.1994 trascritto in data 22.04.1994 ai nn. 12051 R.G. e 7611 R.P. da [REDACTED]

- * Annotazione a trascrizione per inefficacia totale patto di riservato dominio R.G. 50622 R.P. 8137 del 28.11.2003 del notaio Dragonetti Mercurio Paolo con sede a Roma repertorio 828

AL N.C.T. comune di Sommacampagna (VR) Foglio 35 particelle 59 – 61- 63 – 74 – 115 – 116 – 138 – 675 -677 – 680 – 681 – 683 – 800 (ex 60) e 802 (ex 62)

Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek

Marino Maurizio rep. 41901 in data 14.04.1994 trascritto in data 22.04.1994 ai nn. 12051 R.G. e 7611 R.P. da [REDACTED]
80093830588

* Annotazione a trascrizione per inefficacia totale patto di riservato dominio R.G. 50622 R.P. 8187 del 28.11.2003 del notaio Dragonetti Mercurio Paolo con sede a Roma repertorio 828

AL N.C.T. comune di Sommacampagna (VR) Foglio 35 particelle 676 – 913 (parte ex 682) – 914 (parte ex 682) – 915 (parte ex 682) e 890 (ex 255)

Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio Peloso Cesare rep. 93807/20323 in data 27.07.2007 trascritto in data 02.08.2007 ai nn. 38242 R.G. e 22069 R.P. da [REDACTED]

Precedenti proprietari:

- [REDACTED] con atto del notaio Marino Maurizio in data 22.04.1994 rep. 41898 trascritto il 22.04.1994 R.G. 12056 e R.P. 7616 da [REDACTED]

* Annotazione a trascrizione per inefficacia totale patto di riservato dominio R.G. 17730 R.P. 8581 del 24.07.2007 del notaio Millozza Margherita con sede a Roma repertorio 17730/8581.

AL N.C.T. comune di Sommacampagna (VR) Foglio 35 particella 75

Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio Marino Maurizio rep. 74139/22868 in data 18.05.2018 trascritto in data 18.06.2018 ai nn. 24319 R.G. e 16759 R.P. da [REDACTED]

Precedenti proprietari

- [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di successione in morte di [REDACTED] registrata il 02.03.2000 al numero di repertorio 54/783 Ufficio del Registro, trascritta il 06.04.2000 R.G. 13363 e R.P. 8938.

Immobili devoluti a seguito di pubblicazione di testamento del 27.03.1997 notaio Marino Maurizio rep. 49178 trascritto il 29.04.1998 R.G. 12590 R.P. 8114.

N.B. Risulta trascritta in data 24.06.2024 R.G. 25633 e R.P. 19413 accettazione tacita all'eredità di [REDACTED]

[REDACTED] per atto del notaio Marino Maurizio del 18.05.2018.

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek

AL N.C.T. comune di Sommacampagna (VR) Foglio 35 particella 755Attuale proprietario

- [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del notaio Chiozzo Corrado di Villafranca (VR) rep. 133/114 in data 24.10.2023 trascritto in data 09.11.2023 ai nn. 45880 R.G. e 34278 R.P. da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Precedenti proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] registrata il 29.11.2011 repertorio 1666/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 03.01.2012 R.G. 502 e R.P. 293 devoluta per legge.
 - Trascrizione in data 09.11.2023 R.G. 45879 e R.P. 34277 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED] da parte degli [REDACTED] con atto notaio Chiozzo Corrado di Villafranca (VR).
- [REDACTED] l'intera piena proprietà nella sua originaria consistenza era pervenuta a seguito di atto di compravendita notaio Dario Innocenzi in data 14.12.1963 repertorio n. 7163 trascritto in data 02.01.1964 ai n.ri 11/10 [REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

- [REDACTED] al momento della stipula degli atti notarili risultava coniugato con [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

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

Il perito, a seguito delle ricerche effettuate presso i servizi demografici del comune di Sommacampagna (VR), attesta che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

I fabbricati risultano censiti nel comune di Sommacampagna (VR):

- Foglio 35:
 - particella 803 sub 1 – D/10 – R.C. € 4.162,00;
 - particella 803 sub 2 – A/2 – classe 4 – consistenza 8,5 vani – R.C. € 658,48.

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunita alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek



I terreni risultano censiti nel comune di Sommacampagna (VR):

- Foglio 35:
 - particella 59 qualità U superficie are 64 ca 29;
 - particella 61 qualità vigneto classe 2 superficie are 57 ca 30 R.D. 69,54 R.A. 39,95;
 - particella 63 AA qualità uliveto classe U superficie are 06 ca 80 R.D. 1,40 R.A. 0,88;
 - particella 63 AB qualità vigneto classe 2 superficie are 00 ca 40 R.D. 0,49 R.A. 0,28;
 - particella 74 qualità incolto produttivo classe 2 superficie are 07 ca 49 R.D. 0,19 R.A. 0,04;
 - particella 115 qualità vigneto classe 2 superficie are 34 ca 51 R.D. 35,11 R.A. 24,06;
 - particella 116 qualità vigneto classe 2 superficie are 41 ca 21 R.D. 41,93 R.A. 28,73;
 - particella 138 qualità bosco ceduo classe U superficie are 09 ca 81 R.D. 1,52 R.A. 0,25;
 - particella 675 qualità vigneto classe 2 superficie ha 2 are 86 ca 98 R.D. 348,30 R.A. 200,09;
 - particella 677 qualità vigneto classe 2 superficie are 05 ca 11 R.D. 6,20 R.A. 3,56;
 - particella 680 qualità prato irriguo classe 1 superficie are 00 ca 61 R.D. 0,46 R.A. 0,30;
 - particella 681 qualità prato irriguo classe 1 superficie are 00 ca 41 R.D. 0,31 R.A. 0,20;
 - particella 683 qualità vigneto classe 2 superficie are 52 ca 10 R.D. 63,23 R.A. 36,32;
 - particella 800 qualità vigneto classe 2 superficie are 32 ca 59 R.D. 39,55 R.A. 22,72;
 - particella 802 qualità prato irriguo classe 1 superficie are 25 ca 07 R.D. 18,77 R.A. 12,30;
 - particella 676 qualità sem irr arb classe 2 superficie ha 1 are 03 ca 63 R.D. 81,35 R.A. 56,20;
 - particella 913 qualità vigneto classe 2 superficie are 00 ca 21 R.D. 0,25 R.A. 0,15;
 - particella 914 qualità vigneto classe 2 superficie are 00 ca 01 R.D. 0,01 R.A. 0,01;
 - particella 915 qualità vigneto classe 2 superficie ha 1 are 92 ca 28 R.D. 233,37 R.A. 134,06;
 - particella 890 qualità prato irriguo classe 1 superficie are 05 ca 33 R.D. 3,99 R.A. 2,62;
 - particella 755 qualità incolto prod classe 2 superficie are 06 ca 46 R.D. 0,17 R.A. 0,03;
 - particella 75 qualità incolto prod classe 2 superficie are 02 ca 41 R.D. 0,06 R.A. 0,01;
 - particella 803 qualità ente urbano superficie are 68 ca 02.

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

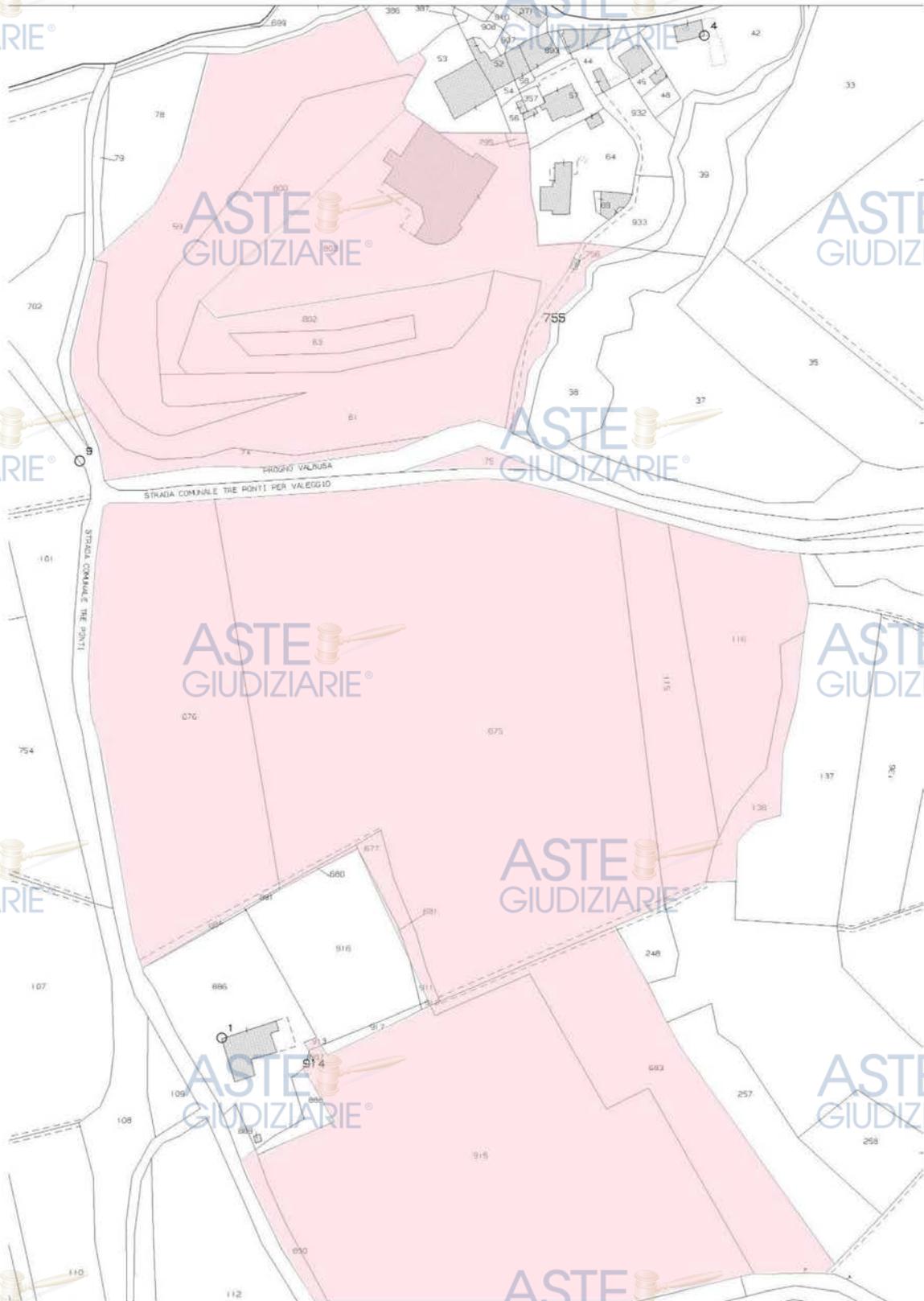
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 / 57

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BONOMO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 195acf312141950a69066f291500a14





L'intero compendio confina:

- a Nord con i mappali 77, 396 e 53, salvo altri identificativi risultanti dalle planimetrie catastali o da eventuali variazioni successive;
- a Sud con la particella 325, salvo altri identificativi risultanti dalle planimetrie catastali o da eventuali variazioni successive;
- a Ovest con le particelle 78, 79, 702, 99, 101, 106, 856, 916, 911, 912, 517, 888 e 889, salvo altri identificativi risultanti dalle planimetrie catastali o da eventuali variazioni successive;
- a Est con le particelle 53, 803, 933, 38, 137, 248, 257 e 259, salvo altri identificativi risultanti dalle planimetrie catastali o da eventuali variazioni successive.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nel cuore della zona di produzione del Custoza e del Bardolino Doc, sul monte Valbusa nel comune di Sommacampagna, alle spalle del borgo di Custoza. I terreni si inseriscono in un ambiente naturale tipico dell'anfiteatro morenico, in cui le colline si sono formate per erosione dal ghiacciaio del Garda in seguito addolcite e modellate dagli agenti atmosferici e dall'acqua. La zona è circondata, in un sistema di equilibrio, da campi coltivati, zone incolte e boschetti.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

TERRENI

Caratteristiche descrittive del fondo agricolo

Descrizione dei Terreni Vitati

I terreni oggetto della presente perizia coltivati a vigneto sono identificati catastalmente nel Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 35, particelle n. 59, 61, 74, 115, 116, 138, 675, 676, 677, 683, 802 e 915.



Superficie e Varietà Coltivate

Dall'analisi comparativa dei dati forniti dallo schedario AVEPA, si evince che la superficie vitata complessiva è di 73.440 metri quadrati. La coltivazione è incentrata su varietà di uve tipiche delle Denominazioni di Origine Controllata (DOC) Custoza e Bardolino, rappresentative del territorio. Nello specifico, si riscontrano le seguenti varietà:

- **Uve a bacca bianca:** Trebbiano Toscano, Garganega, Cortese, Tocai Friulano e Manzoni Bianco.
- **Uve a bacca rossa:** Cabernet Sauvignon, Rondinella e Corvina.

Anni di Impianto e Forme di Allevamento

I vigneti presentano un'età eterogenea, con impianti risalenti a un periodo compreso tra il 1991 e il 2018. Tale dato evidenzia una strategia di progressivo rinnovamento e adeguamento delle coltivazioni nel corso del tempo.

Si segnala che gli impianti viticoli realizzati negli anni 2008, 2011 e 2015 hanno beneficiato di contributi pubblici.

La forma di allevamento prevalente adottata è la spalliera, con sistema Guyot.

L'impianto risalente al 1991 è caratterizzato dalla forma di allevamento Casarsa.

Tutti i vigneti sono provvisti di sistema di irrigazione.

I vigneti possono essere distinti in quattro diversi corpi:

1. Corpo Vitato a Nord di Via Valle Molini:

Il primo corpo vitato si estende a nord della strada Via Valle Molini e comprende i mappali 59, 61, 74 e 802, per una superficie catastale totale di 15.415 metri quadrati. Di questi, 5.400 metri quadrati sono coltivati a vigneto, con varietà Trebbiano Toscano e Garganega. L'impianto di questo vigneto risale all'anno 2000. Il sesto d'impianto è 90 * 250 cm.

La residua area presenta le seguenti colture: olivi per una superficie di 2963, bosco per una superficie di 5664 mq e 1388 mq di tare.

2. Corpo Vitato a Sud di Via Valle Molini:

Il secondo corpo vitato si trova immediatamente a sud di Via Valle Molini e comprende i mappali 115, 116, 138, 675, 676 e 677, per una superficie catastale complessiva di 48.125 metri quadrati. La superficie vitata effettiva è di 45.795 metri quadrati. Le varietà coltivate variano a seconda dei mappali: Rondinella, Corvina e Cabernet Sauvignon sono presenti sui mappali 115, 116, 138 e 675, mentre Garganega e Cortese sono coltivate sui mappali 675, 676 e 677. Gli impianti di questo vigneto sono stati realizzati in diverse fasi, negli anni 2011, 2015 e 2018. Gli impianti del 2011 e 2015 sono stati realizzati nell'ambito di un piano di ristrutturazione e riconversione viticola, beneficiando di contributi pubblici.

La restante area, mq 2330, è data da tare.

3. Corpo Vitato del Mappale 683:

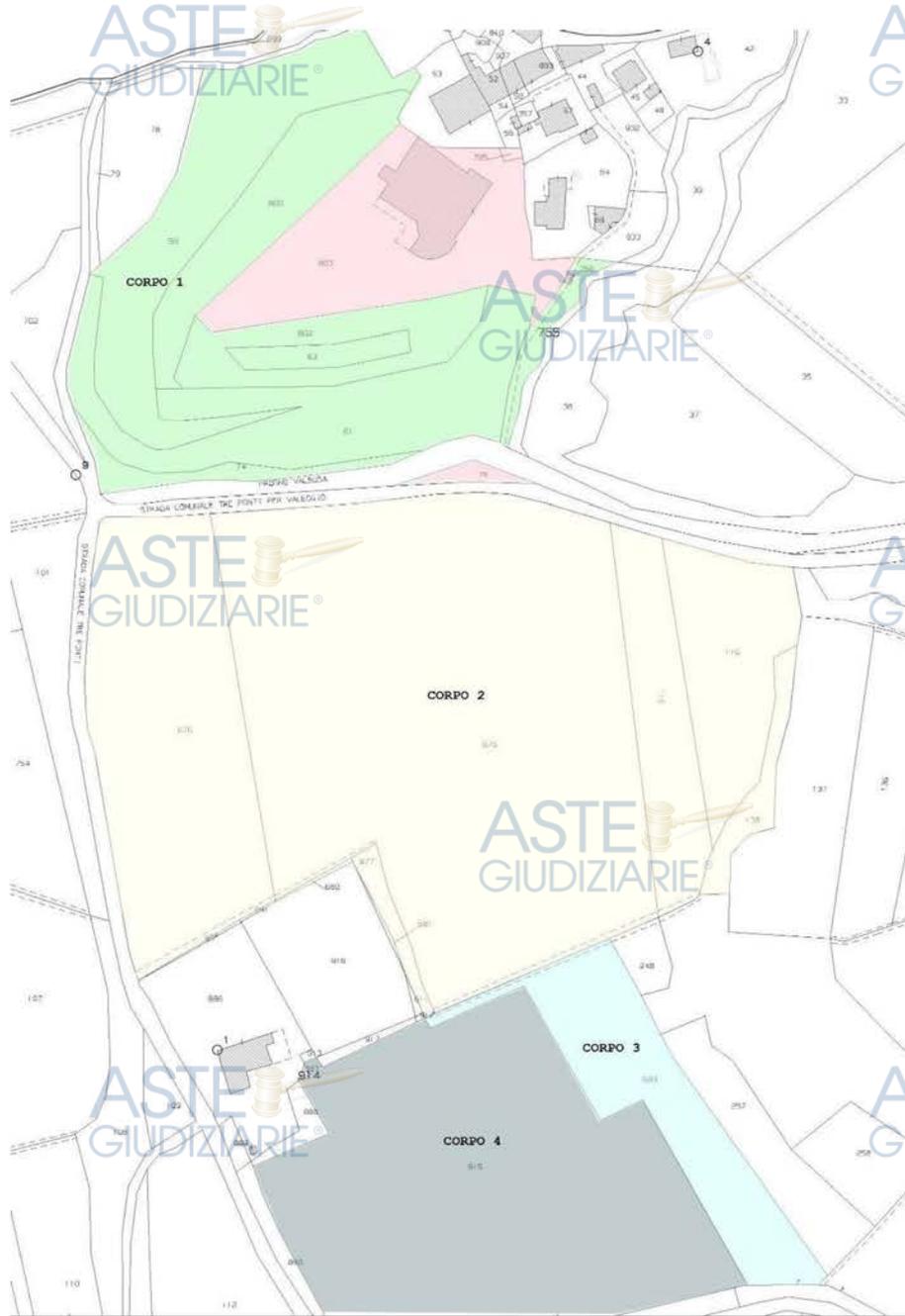
Il terzo corpo vitato è interamente compreso nel mappale catastale 683, con una superficie catastale di 5.210 metri quadrati, di cui 4.245 metri quadrati coltivati a vigneto. Questo è l'impianto più datato, risalente al 1991, con forma di allevamento a casarsa e varietà Cortese e Tocai Friulano. Il sesto di impianto è di 125 cm x 300 cm.

La restante superficie, mq 1984, è data da tare.

4. Corpo Vitato del Mappale 915:

Il quarto corpo vitato si trova nel mappale 915, con una superficie vitata di 18.000 metri quadrati. L'impianto è stato realizzato nel 2008, beneficiando di contributi pubblici, e le varietà coltivate sono Garganega, Manzoni Bianco, Trebbiano Toscano e Tocai Friulano. Il sesto d'impianto è 80 cm * 250 cm.

La restante area, mq 1228, è data da tare.



Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek

Caratteristiche del terreno

I terreni sono prevalentemente di origine morenica, caratterizzati da una composizione eterogenea, con presenza di ciottoli, ghiaia, sabbia e limo.

La tessitura varia da medio impasto a franco-sabbiosa, con una buona percentuale di scheletro (ciottoli e ghiaia). Questa caratteristica assicura un ottimo drenaggio, fondamentale per la vite, che teme i ristagni idrici.

La struttura è generalmente buona, con una porosità elevata che favorisce la circolazione dell'aria e lo sviluppo delle radici.

La profondità utile per le radici della vite è variabile, ma spesso sufficiente per un buon sviluppo radicale.

Il pH tende ad essere sub-alcantino o neutro, ideale per la coltivazione della vite.

La fertilità naturale è moderata, ma può essere migliorata con concimazioni organiche e minerali.

Impianto di irrigazione

I terreni aziendali risultano dotati di impianto di irrigazione funzionale, a supporto delle diverse forme di allevamento viticolo presenti. Come documentato anche dal materiale fotografico allegato, la maggior parte degli appezzamenti è servita da un impianto di irrigazione a goccia, con linee di distribuzione (tubi) sospese sul primo filo del filare, soluzione tecnica che consente un'ottimale distribuzione dell'acqua direttamente all'apparato radicale delle piante, riducendo al minimo sprechi e perdite per evaporazione. Solo nel tratto interessato dai recenti lavori in corso da parte del Consorzio di Bonifica, i tubi risultano temporaneamente posati a terra, ma l'impianto risulta comunque regolarmente funzionante, garantendo l'approvvigionamento idrico.

Negli appezzamenti condotti con sistema di allevamento a Casarsa, l'azienda ha installato un differente sistema irriguo, costituito da tubature interrate dotate di irrigatori multipli orientabili soprachioma, che consentono una distribuzione dell'acqua più diffusa e adattabile in funzione dello sviluppo vegetativo e delle condizioni climatiche. Entrambi gli impianti sono stati progettati per assicurare la regolarità della somministrazione idrica, favorendo una gestione agronomica sostenibile e funzionale alle esigenze delle diverse varietà coltivate.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DETTAGLIO
IMPIANTO IRRIGAZIONE**



Specificità per la viticoltura

Il buon drenaggio e la presenza di scheletro conferiscono ai vini caratteristiche organolettiche peculiari, come mineralità e buona struttura.

La capacità di trattenere il calore dei ciottoli favorisce la maturazione delle uve, contribuendo alla produzione di vini equilibrati e ricchi di aromi.

La composizione del terreno, unita al clima mite della zona, rende l'area particolarmente vocata alla viticoltura.

Nell'ambito dell'areale considerato, i rispettivi disciplinari di produzione regolamentano le DOC Custoza e Bardolino, definendone le cultivar ammesse, i ceppi minimi per ettaro, le rese massime e altri aspetti cruciali per la loro identità e qualità, quali le tecniche di vinificazione, l'affinamento e i parametri analitici.

COMUNE	CATASTO	FG	M. n°	COLTURA	SUP. CAT.	DESCRIZIONE	vite	bosco	olivi	tare	tot
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	59		6429	mq 340 vite varietà Trebbiano Toscano, 151 ceppi, anno impianto 2000, f. all. guyot, sesto d'impianto 90 * 250, irrigato mq 4960 bosco mq 380 olivi mq 749 tare	340	4960	380	749	6429
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	61	VIGNETO	5730	mq 4600 vite varietà Garganega e Trebbiano Toscano, 3309 ceppi, anno impianto 2000, f. all. guyot, sesto d'impianto 90 * 250, irrigato mq 704 bosco mq 426 olivi	4600	704	426		5730
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	63 AA	ULIVETO	680	mq 680 olivi			680		680
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	63 AB	VIGNETO	40	mq 40 tare				40	40
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	74	INCOLTO PROD	749	mq 350 vite varietà Garganega, 155 ceppi, anno impianto 2000, f. all. guyot, sesto d'impianto 90 * 250, irrigato mq 399 tare	350			399	749
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	115	VIGNETO	3451	mq 3442 vite varietà Rondinella e Corvina, 1658 ceppi, anno impianto 2011, f. all. guyot, sesto d'impianto 83 * 250, irrigato, l'impianto è stato oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 9 tare	3442			9	3451
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	116	VIGNETO	4121	mq 3989 vite varietà Cabernet Sauvignon e Rondinella, 2755 ceppi, anno impianto 2011, f. all. guyot, sesto d'impianto 83 * 250, irrigato, l'impianto è stato oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 132 tare	3989			132	4121
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	138	BOSCO CEDUO	981	mq 250 vite varietà Cabernet Sauvignon e Rondinella, 119 ceppi, anno impianto 2011, f. all. guyot, sesto d'impianto 83 * 250, irrigato, l'impianto è stato oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 731 tare	250			731	981
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	675	VIGNETO	28698	mq 27640 vite varietà Corvina, Garganega, Cortese, 13031 ceppi, anno impianto 2011, 2015, 2018, f. all. guyot, sesto d'impianto 80 * 250, irrigato. Gli impianti 2011 e 2015 sono stati oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 1058 tare	27640			1058	28698
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	676	SEMIN IRR ARB	10363	mq 9964 vite varietà Garganega, anno impianto 2018, f. all. guyot, sesto d'impianto 80 * 250, irrigato mq 399 tare	9964			399	10363
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	677	VIGNETO	511	mq 510 vite varietà Cortese, anno impianto 2015, f. all. guyot, sesto d'impianto 80 * 250, irrigato, l'impianto è stato oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 1 tare	510			1	511
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	680	PRATO IRR	61	mq 61 tare				61	61
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	681	PRATO IRR	41	mq 41 tare				41	41

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek

COMUNE	CATASTO	FG	M. n°	COLTURA	SUP. CAT.	DESCRIZIONE	vite	bosco	olivi	tare	tot
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	683	VIGNETO	5210	mq 4245 vite varietà Cortese e Tocai Friulano, anno impianto 1991, f. all. casarsa, sesto d'impianto 125 * 300, irrigato mq 965 tare	4245			965	5210
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	800	VIGNETO	3259	mq 3000 olivi mq 120 bosco mq 139 tare		120	3000	139	3259
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	802	PRATO IRR	2507	mq 110 vite varietà Trebbiano Toscano, anno impianto 2000, f. all. guyot, sesto d'impianto 90 * 250, irrigato mq 2157 olivi mq 240 tare	110		2157	240	2507
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	803	ENTE URBANO	6802	mq 600 olivi mq 6202 tare			600	6202	6802
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	913	VIGNETO	21	mq 21 tare				21	21
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	914	VIGNETO	1	mq 1 porzione strada				1	1
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	915	VIGNETO	19228	mq 18000 vite varietà Garganega, Manzoni bianco, Trebbiano Toscano, Tocai Friulano, anno impianto 2008, f. all. guyot, sesto d'impianto 80 * 250, irrigato, l'impianto è stato oggetto di contributo e realizzato con piano di ristrutturazione mq 1228 tare	18000			1228	19228
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	890	PRATO IRR	533	mq 533 tare				533	533
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	755	INCOLTO PROD	646	mq 646 tare				646	646
SOMMACAMPAGNA	TERRENI	35	75	INCOLTO PROD	241	mq 241 relitto stradale				241	241
				TOTALE	100303		73440	5784	7243	13836	100303

La tabella sopra riportata presenta una sintesi dei dati catastali e delle colture, ottenuti attraverso una verifica incrociata dei dati Avepa, del piano colturale e dello schedario vitivinicolo. Questa elaborazione ha permesso di includere dettagli completi su caratteristiche, superfici, tipologie e una descrizione sintetica degli impianti.

Oltre ai terreni vitati, il compendio oggetto di esecuzione comprende anche i mappali 63, 680, 681, 800, 803, 913, 890, 755 e 75 del foglio 35 del comune di Sommacampagna, per una superficie catastale complessiva di 100.303 metri quadrati.

L'analisi dettagliata del suolo evidenzia, oltre alla coltura principale, la presenza di altre destinazioni d'uso; nello specifico bosco ceduo, olivi e tare. Il bosco ceduo (5.784 mq), localizzato nei mappali 59, 61 e 800 del foglio 35, può rappresentare una fonte di reddito aggiuntiva attraverso la vendita di legname o biomassa, oltre a svolgere un ruolo ecologico nella conservazione del suolo e della biodiversità. La presenza di olivi (7.243 mq), situati principalmente nelle particelle 800 e 802, e con una minore estensione nei mappali 803, 9, 61 e 63 del foglio 35, indica un'attività agricola aziendale orientata alla produzione di olio, suggerendo un potenziale economico legato alla valorizzazione di questo prodotto.

La superficie significativa di 13.836 mq è stata classificata come "tare", un termine agricolo che si riferisce ad aree non utilizzate per la produzione primaria, ma essenziali per la funzionalità dell'azienda agricola, come ad esempio vie di transito, sistemi di drenaggio, zone marginali con scarsa fertilità.

FABBRICATI

Trattasi di immobili composti da una porzione di cantina vitivinicola e una ad abitazione, realizzati su terreni ricadenti in zona Agricola E1 e parte in Zona E4 nello strumento urbanistico vigente. L'attuale conformazione edilizia dell'immobile scaturisce dall'ampliamento di una cantina preesistente mediante la realizzazione di corpi di fabbrica in massima parte seminterrati ed un corpo con conformazione curvilinea, in parte fuori terra. L'edificio si inserisce armonicamente nel contesto del paesaggio, mantenendo uno stretto rapporto con l'orografia dei luoghi. Sul solaio di copertura della cantina è stato impostato il corpo di fabbrica adibito ad abitazione, a pianta rettangolare.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO AD USO CANTINA

PIANO INTERRATO

- Zona adibita a cantina di mq 325,09;
 - Zona a magazzino frigorifero di mq 135,95;
 - Barricaia non presidiata di mq 101,44;
 - Magazzino con presidiato di mq 229,54 al cui interno è stata realizzata la centrale per impianto per trattamento aria;
 - Spazio di movimentazione comprensivo di ripostiglio di mq 147,03;
 - Zona imbottigliamento di mq 143,02;
 - Zona spogliatoio con area a servizio doccia e bagno di mq 22,93;
- per una superficie complessiva commerciale pari a mq 1.105.

PIANO TERRA

- Punto vendita con ampio porticato esterno di mq 97,85;

PIANO MEZZANINO

- Zona archivio/ufficio con ampia vetrata sulla cantina di mq 41,31;

Per una superficie complessiva commerciale di mq 139 oltre a mq 132,72 per il porticato coperto.

Le parti scoperte, per la manovra dei mezzi, sono in ghiaia stabilizzata debitamente compattata e corrispondono ad una superficie pari a circa mq 5.400,00 mq.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'EDIFICIO AD USO ABITAZIONE

L'unità residenziale, collegata mediante una scala interna anche al punto vendita, presenta un ingresso autonomo da Strada Valbusa, dall'area a verde e giardino pertinenziale sul lato Nord. Si sviluppa su due piani fuori terra di cui uno mansardato e risulta così composta:

PIANO TERRA

- Soggiorno-cucina con angolo ripostiglio, un'ampia camera da letto matrimoniale con annesso studio, una zona disimpegno con bagno per la zona giorno, ampia zona a taverna, due camere da letto di cui una matrimoniale oltre ad un bagno per il reparto notte. I lati nord, ovest e sud presentano un'ampia terrazza pavimentata.

PIANO PRIMO/MANSARDA

Accessibile mediante una scala in legno risulta così composto:

- Tre camere da letto di cui una con cabina armadio, tre bagni, un ripostiglio, un disimpegno/corridoio ed un locale per la centrale termica.

Per una superficie commerciale complessiva di:

- piano primo mq 217,93;

- piano mansarda mq 110,19;
- terrazzi mq 386,12;
- giardino mq 742,90.

Il corpo di fabbrica presenta:

FABBRICATO – DATI GENERALI	Descrizione	Condizioni
Pareti	Intonacate	Buone
Oscuranti	Scuretti in legno colorato	Buone
Serramenti esterni	In legno con vasistas	Buone
Canali di gronda	In rame	Buone
Pluviali	In rame	Buone
Strutture portanti	Descrizione	Condizioni
Muratura	In laterizio	Buone
Solai	In laterocemento	Buone
Copertura	In legno	Buone
PIANO SEMINTERRATO (magazzino-cantina)	Descrizione	Condizioni
Portoni ingresso	In legno/alluminio	Buone
Serramenti interni	In legno	Buone
Pavimenti	In ceramica	Buone
Rivestimenti bagno	In ceramica	Buone
Sanitari e rubinetteria	In ceramica/acciaio	Buone
PIANO TERRA (punto vendita-archivio)	Descrizione	Condizioni
Serramenti interni	In legno	Buone
Pavimenti punto vendita	In ceramica	Buone
Pavimenti zona archivio	In legno	Buone
Rivestimenti bagno	In ceramica	Buone
Sanitari e rubinetteria	In ceramica/acciaio	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto fognario	Collegato alla fognatura comunale	Sì
Impianto elettrico	Da 40 Kw (impianto abitazione collegato con abitazione)	Sì
Impianto termico	A pavimento su zona uffici e punto vendita	Sì
Impianto idrico	Allacciato alla rete comunale - autonomo e separato per le due unità (residenziale e D/10)	Sì
Impianto di condizionamento	Con split - uffici e punto vendita -	Sì
Impianto allarme	Volumetrico interno e con sensori su porte e finestre	Sì

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek



ABITAZIONE (piano primo-secondo)	Descrizione	Condizioni
Portoncino ingresso	In legno – non blindato -	Buone
Oscuranti	Scuretti in legno	Buone
Porte interne	In legno	Buone
Pavimenti – piano primo -	Gres ceramicato	Buone
Pavimenti – piano secondo -	In legno	Buone
Pavimenti-rivestimento bagni	In ceramica	Buone
Sanitari e rubinetteria	In ceramica/acciaio	Buone
Scala di accesso al piano secondo	In legno	Buone
Impianti	Descrizione	Presente
Impianto fognario	Collegato alla fognatura comunale	Sì
Impianto elettrico	Da 40 Kw (impianto abitazione collegato con zona cantina)	Sì
Impianto termico	Zona residenziale: a pavimento autonomo Zona uffici e punto vendita: a pavimento autonomo	Sì
Impianto idrico	Allacciato alla rete comunale - autonomo e separato per le due unità (residenziale e D/10)	Sì
Impianto di condizionamento	Split piano primo e secondo	Sì
Impianto allarme	Volumetrico interno e con sensori su porte e finestre	Sì
AREA PERTINENZA ESTERNA	Descrizione	Condizioni
Della cantina	In ghiaia	Buone
Dell'unità residenziale	A verde/gres/in pietra di Prun	Buone

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek

FABBRICATO RESIDENZIALE - VISTA ESTERNA



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

FABBRICATO RESIDENZIALE - VISTA INTERNA



INGRESSO - SOGGIORNO



CUCINA



SOGGIORNO-CUCINA



DISIMPEGNO



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO





BAGNO



TAVERNA



SCALA ACCESSO PIANO MANSARDA



DISIMPEGNO



STANZA DA LETTO



BAGNO





RIPOSTIGLIO



BAGNO



RIPOSTIGLIO



CAMERA



CAMERA



CANTINA - VISTA ESTERNA



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Marta Golabek

CANTINA - VISTA INTERNA



PUNTO VENDITA



ARCHIVIO



ZONA MOVIMENTAZIONE



MAGAZZINO



RIPOSTIGLIO





MAGAZZINO FRIGORIFERO



RIPOSTIGLIO



CANTINA



BARRICATA



CANTINA



TERRENI



Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

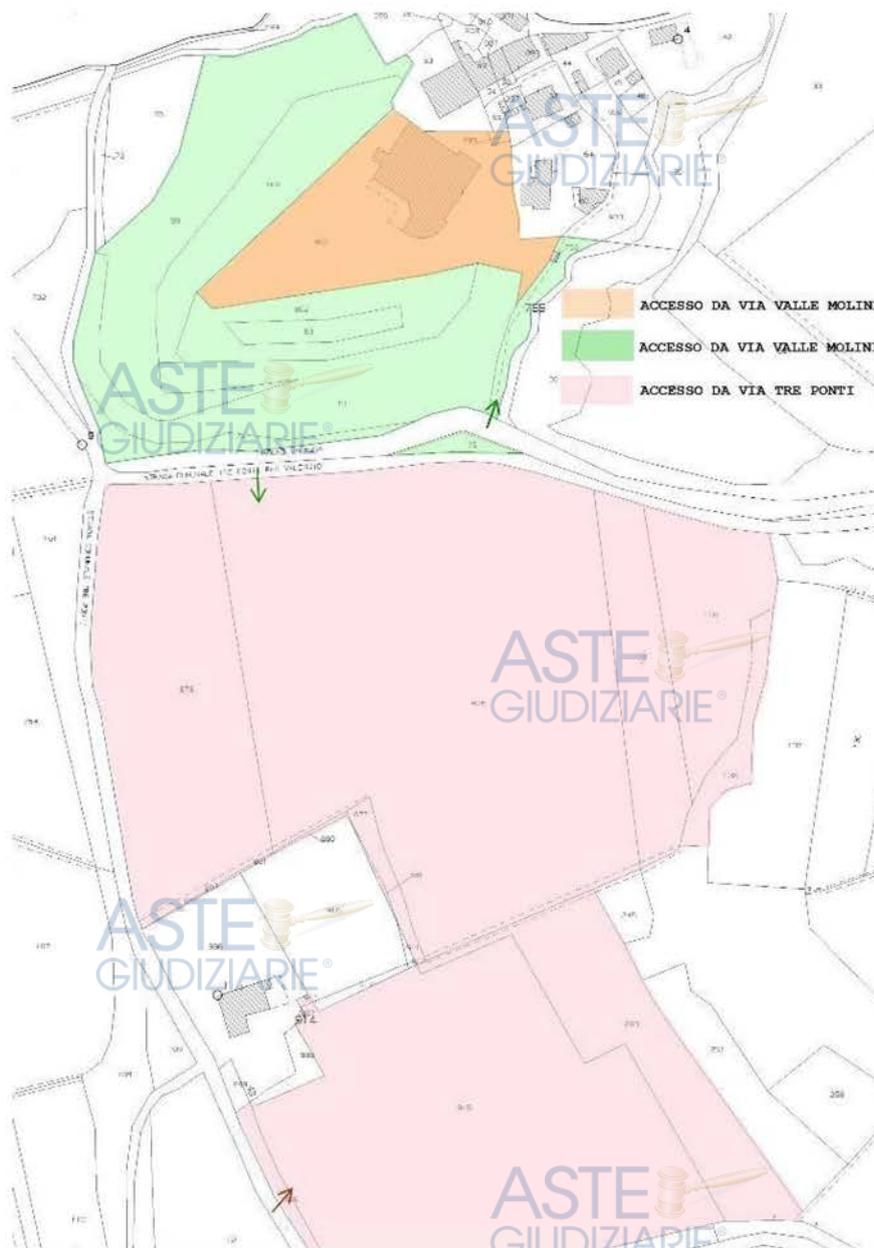


D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I fabbricati, così come i terreni, non presentano beni condominiali.

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

L'accesso ai fabbricati avviene dalla strada comunale via Valle Molini, mentre i per i terreni parte da via Molini e parte da via Tre Ponti come meglio dettagliato nella planimetria allegata. Allo stato attuale l'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiva del mappale n. 53.



Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento si trovano:

Nel P.I.



- Terreni: Zona Agricola di collina – ambito di coltivazione specializzata (Ec1) con vincolo paesaggistico;
- Immobile: nel PUAC (Piano Urbanistico Confermato) 27 e nel particolareggiato nucleo rurale E4 "Valbusa" nella scheda unità 21 con possibilità di realizzazione di nuovo edificio a carattere residenziale per una cubatura di mc 600.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il perito attesta la conformità di intestazione catastale sia dei terreni che dei fabbricati e la loro regolare identificazione sulla mappa. Evidenzia tuttavia l'irregolarità delle planimetrie catastali sia per il D10 che per l'A7 a seguito delle difformità meglio precisate nel paragrafo che segue.

Risulta pertanto necessario provvedere con una regolarizzazione delle planimetrie i cui costi vengono così quantificati:

QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Planimetria catastale piano primo	€ 600,00
Diritti di segreteria	€ 70,00
TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 670,00

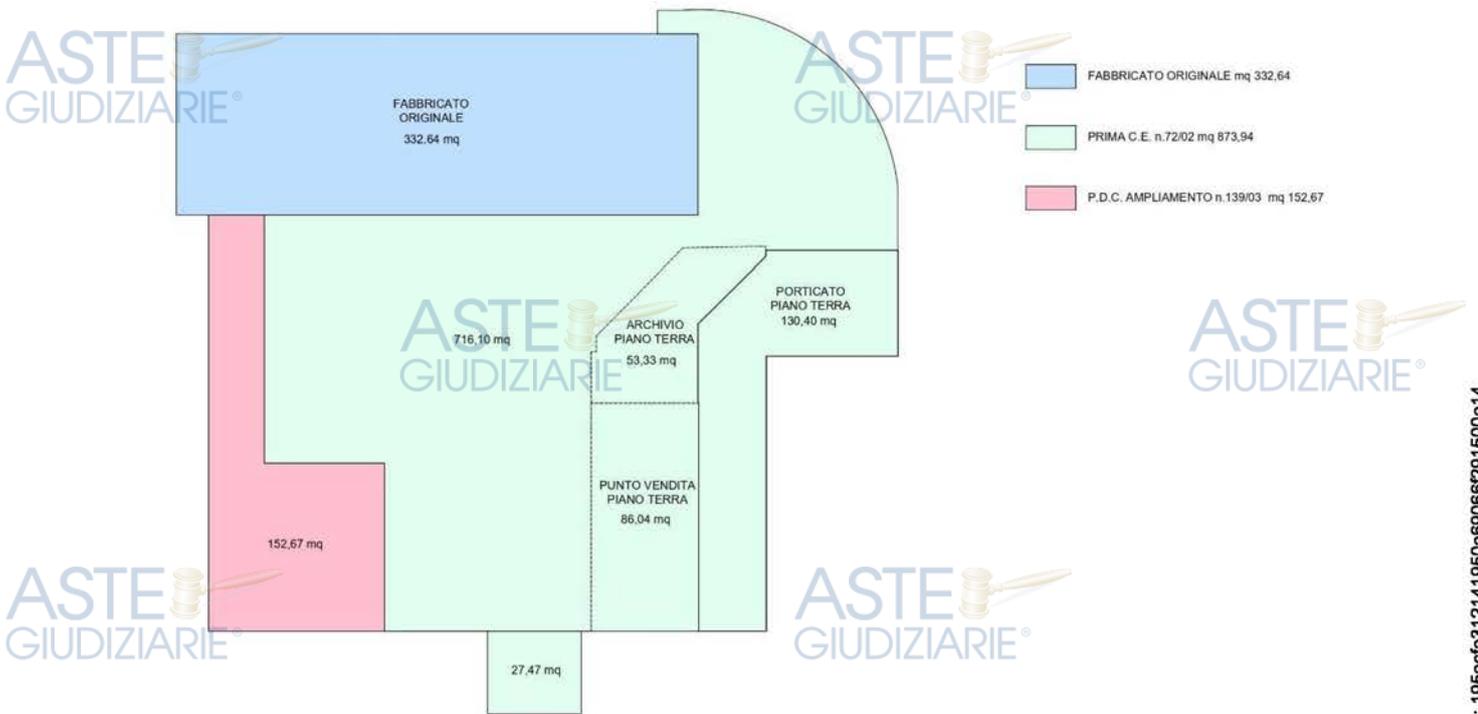


D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

L'indagine effettuata presso il comune di Sommacampagna (VR) Ufficio Tecnico ha portato ad individuare il seguente "stato concessionato" della cantina e del fabbricato residenziale.

In particolare:

- Concessione Edilizia n. 33 del 24.03.1986;
- Agibilità del 26.06.1991;
- Concessione Edilizia n. 72/02 del 04.04.2002;
- Permesso di Costruire n° 139/03 del 19.08.2003 in variante alla C.E. n° 72/02;
- Certificato di Agibilità del 27.06.2005.



Dall'analisi degli atti e a seguito dei sopralluoghi effettuati è stato possibile verificare alcune difformità rispetto al titolo autorizzato.

Nello specifico:

CANTINA

PIANO INTERRATO:

- realizzazione di un soppalco con travi in legno di mq 90,00 circa ad uso deposito sopra il magazzino accessibile mediante scala amovibile.

Per detta struttura (solaio), priva di autorizzazione, sarà necessario, prima di renderla utilizzabile e oggetto di regolarizzazione, provvedere alla verifica dell'idoneità statica;



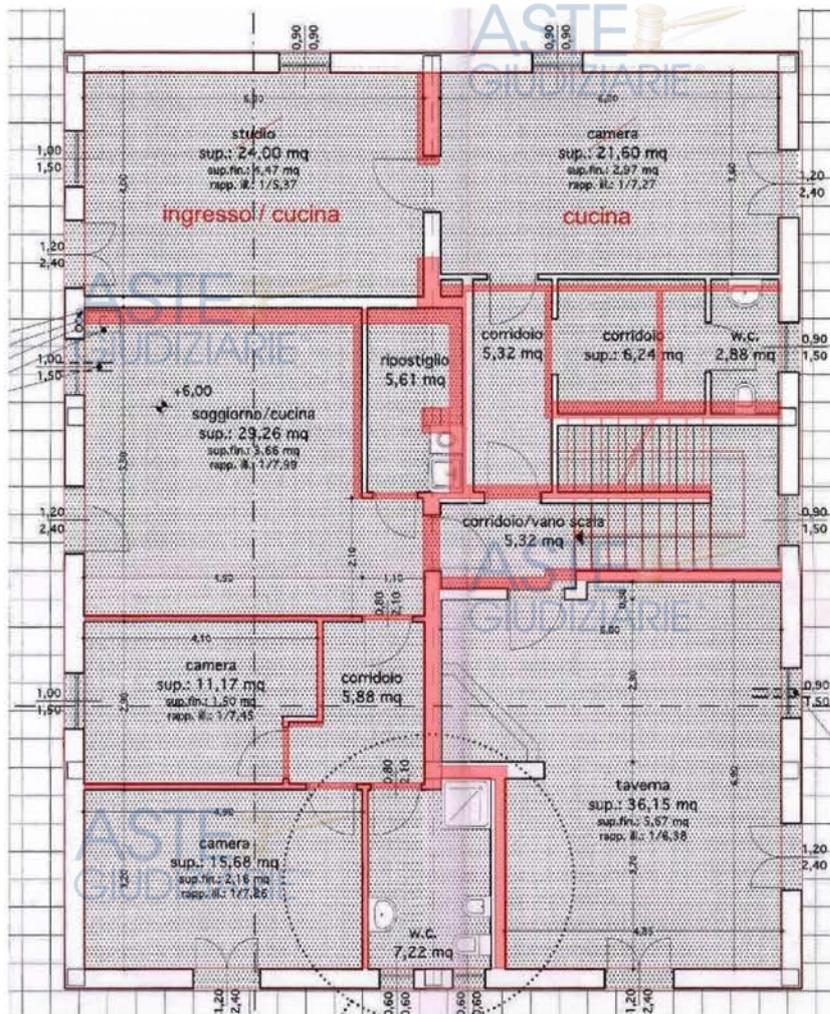
- realizzazione di una tramezza di divisione della cantina originaria;
- realizzazione di una porta sul prospetto est.

ABITAZIONE:

PIANO PRIMO:

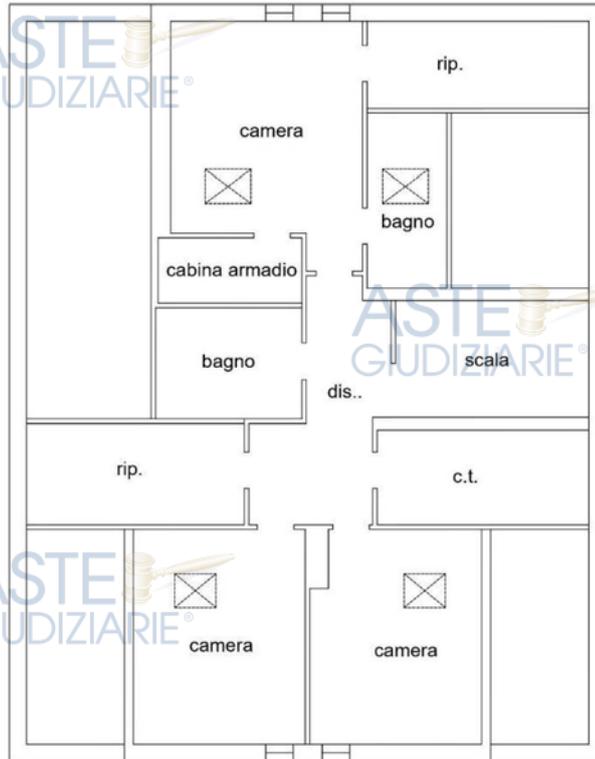
- modesto slittamento delle tramezze divisorie con conseguente diverso dimensionamento dei locali (come da schema allegato);
- diversa destinazione d'uso di alcuni locali (come da schema allegato).

Nella planimetria che segue, in colore rosso si evidenzia la situazione di fatto riscontrata con relativa destinazione d'uso rispetto allo stato autorizzato.



PIANO SECONDO:

- realizzazione di un piano mansardato adibito all'attualità a stanze da letto e bagni di fatto non sanabile.



Il Piano Particolareggiato Nucleo Rurale E4 "Valbusa" prevedeva la possibilità di realizzare un edificio residenziale di mc 600. Il piano primo approvato ha una cubatura pari a 588,41 mc, conseguentemente non era possibile la realizzazione di un piano mansarda.

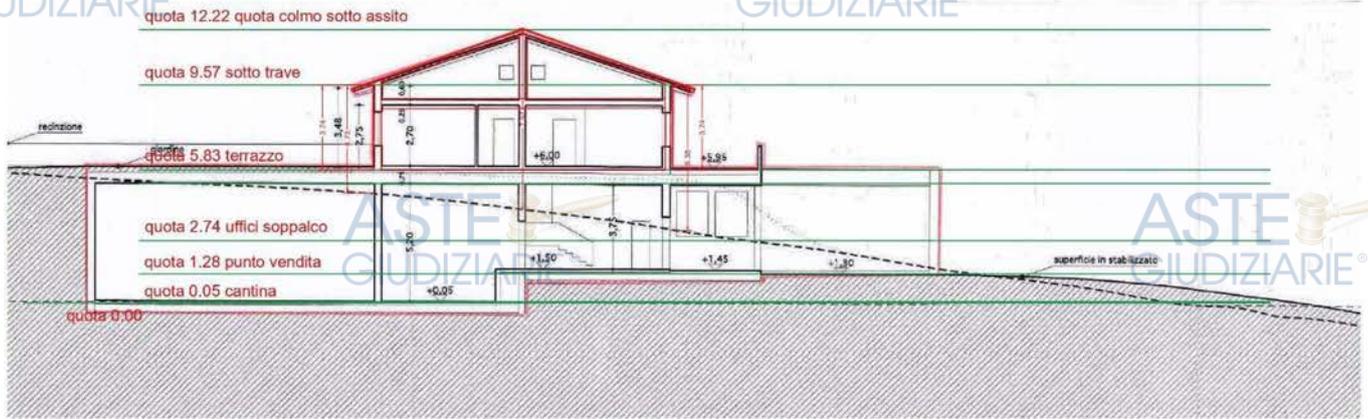
CALCOLO VOLUMI		
VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE	mc	600,00
VOLUME ATTUALE PIANO PRIMO (217,93 * h 2,75)	mc	599,30

L'edificio presenta le seguenti difformità:

la sezione dell'immobile posizionata sul piano di campagna presenta:

- altezza di m 6,38 contro i m 6,00 previsti dall'art. 32 del Regolamento Edilizio del comune di Sommacampagna – per la zona agricola Ec1, di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001;
- altezza al colmo di m 7,97 e pertanto rientrante in quanto previsto dall'art. 32 (m 8) del Regolamento Edilizio del comune di Sommacampagna.





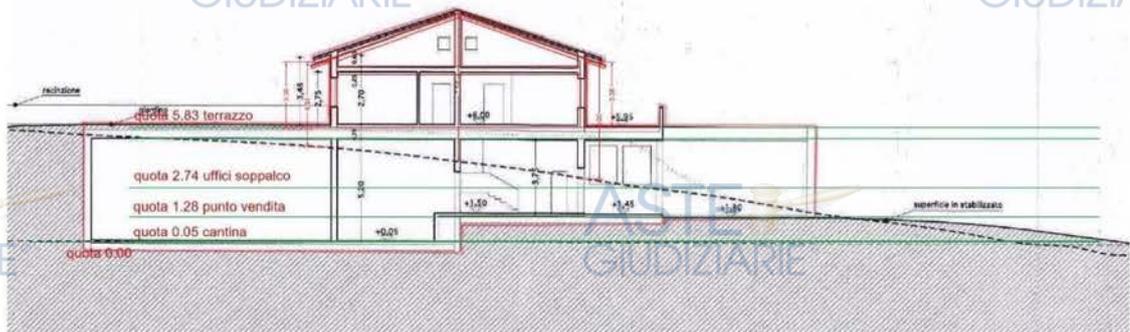
Inoltre:

- l'altezza dell'edificio di m 3,74 contro i m 3,48 del progetto approvato, di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001;
- al piano mansarda l'altezza nei due lati di maggiore lunghezza, corrispondente ai muri perimetrali, risulta essere di cm 65 contro i cm 60 previsti dall'art. 6 al n. 28 bis del R.E. (altezza ai fini del calcolo del volume urbanistico), di fatto superiore rispetto alle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.p.r. n. 380/2001.



Alla luce di quanto sopra esposto, risulta pertanto necessario prevedere:

- la rimozione dell'attuale copertura del fabbricato e il suo ripristino, ad altezza consentita (vedi sezione di seguito allegata) con riutilizzo del legname preservato e precedentemente accantonato;



- la rimozione della scala di accesso al piano mansarda, oltre alla rimozione di tramezze, pavimenti, rivestimenti e porte interne al fine che la stessa non presenti alcun tipo di rifinitura riconducibile ad un piano abitabile e fruibile. Unico locale che può essere regolarizzato risulta la C.T., in quanto vano tecnico non volumabile, il cui accesso sarà possibile solo mediante la scala retrattile.

I costi per gli interventi di cui sopra vengono quantificati dallo scrivente in:

Al fine di allineare i costi ai prezzi medi di mercato rilevati in zona, superiori a quelli del prezzario regionale del Veneto qui applicato, si suggerisce un incremento del 15% ai prezzi indicati, in ragione anche della natura delle lavorazioni previste.

QUANTIFICAZIONE COSTI RIPRISTINO		
Costi di ripristino (v. preventivo allegato)	(69.300,00 + 10% per imprevisti) + IVA 22%	€ 93.000,00
Adeguamento di mercato	(69.300,00 * 15%)	€ 10.395,00
Piano di Sicurezza con incremento per lavori in quota	compreso cassa e IVA	€ 4.000,00
Direzione Lavori		€ 8.000,00
TOTALE		€ 115.395,00



STIMA LAVORI DI RIMOZIONE E RIPRISTINO					
N.	VOCI - RIF. PREZZARIO REGIONALE LAVORI PUBBLICI ANNO 2024	UM	QUANTITA'	PREZZO	TOTALE
1	<p>VEN24-01.05.11 [E.05.11] DEMOLIZIONE DI MANUFATTI Demolizione di manufatti in conglomerato cementizio armato di qualsiasi tipo, forma e dimensione presenti all'esterno di fabbricati quali muri di sostegno, vasche e plinti isolati di fondazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro cubo vuoto per pieno.</p> <p>Scala interna Si intende congruo l'utilizzo di un coefficiente di incremento pari a 3 del prezzo unitario (€ 211,18) per quantità minime (4,2*2,6)*0,225</p>	m³	2,457	€ 633,54	€ 1.556,61
2	<p>VEN24-01.05.10 [E.05.10] DEMOLIZIONE DI STRUTTURE VERTICALI SUPERIORI A CM 20 Demolizione di strutture verticali con spessore superiore a 20 cm, eseguita anche in breccia, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere di provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>VEN24-01.05.10.c E.05.10.c Strutture in conglomerato cementizio armato Si intende congruo l'utilizzo di un coefficiente di incremento pari a 3 del prezzo unitario per quantità minime Demolizione porzione pilastri perimetrali (0,40*0,40)*0,40*10</p> <p>VEN24-01.05.10.e E.05.10.e Struttura in muratura di laterizio Demolizione porzione di muratura perimetrale ((13,00*2)+(16,70*2))*0,40*0,40</p>	m³	0,64	€ 1.049,40	€ 671,62
		m³	9,504	€ 312,06	€ 2.965,82
3	<p>VEN24-01.05.19 [E.05.19] DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI PAVIMENTI E BATTISCOPA Demolizione parziale o totale di pavimenti di qualsiasi tipo compreso l'eventuale battiscopa o zoccolino. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>Pavimenti caldi legno 4,2*4,7+2*4,8+3,2*1,4+4,7*2,2+3,7*4,8+3,7*4,8</p> <p>Rimozione scala in legno (1,2*0,3)*17+(1,2*0,18)*18+(2,4*1,2)</p>	m²	79,68		
		m²	12,888		
		m²	92,568	€ 11,42	€ 1.057,13
4	<p>VEN24-01.05.07 [E.05.07] DEMOLIZIONE DI SERRAMENTI Demolizione di serramenti sia interni che esterni di ogni genere, forma e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la rimozione dell'eventuale falso telaio, ante di oscurio e gelosie avvolgibili, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>Serramenti interni in legno</p> <p>Porte interne 8*(0,8*2,1)</p>	m²	13,44	€ 20,47	€ 275,12
5	<p>VEN24-01.05.19 [E.05.19] DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI PAVIMENTI E BATTISCOPA Demolizione parziale o totale di pavimenti di qualsiasi tipo compreso l'eventuale battiscopa o zoccolino. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>Pavimenti freddi 3,2*2,4+1,7*3,9</p>	m²	14,31	€ 14,93	€ 213,65
6	<p>VEN24-01.05.15 [E.05.15] DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE DI RIVESTIMENTI CERAMICI Demolizione parziale o totale, fino al vivo dell'intonaco, di rivestimenti in piastrelle ceramiche di qualsiasi tipo, posati su sottostante supporto sia in malta che in colla. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>2*(3,2*1,5)+2*(2,4*1,5)+2*(1,7*1,5)+2*(3,9*1,5)</p>	m²	33,6	€ 8,61	€ 289,30
7	<p>VEN24-01.05.25 [E.05.25] SMONTAGGIO DI STRUTTURE E MANUFATTI METALLICI Smontaggio di strutture e manufatti in profili metallici normalizzati. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte (parapetti e similari).</p> <p>Si intende congruo l'utilizzo di un coefficiente di incremento pari a 2 del prezzo unitario (€ 11,60) per quantità minime</p> <p>Corrimano scala 2*4,2*0,1+2,6*1</p>	m²	3,44	€ 23,20	€ 79,81

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Marta Golabek

N.	VOCI - RIF. PREZZARIO REGIONALE LAVORI PUBBLICI ANNO 2024	UM	QUANTITA'	PREZZO	TOTALE
8	<p>VEN24-01.05.14 [E.05.14] DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI TAVOLATI IN LATERIZIO (TRAMEZZE) Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisionali e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p>Si intende congruo l'utilizzo di un coefficiente di incremento pari a 2 del prezzo unitario (€ 22,87)</p> <p>Demolizione tramezze interne $(4,7+4,7) * (0,65+2,78) / 2 + 4,7 * 2,78 + (1,2+4+1,2+3+2+3) * (1,45 * 2,78) / 2 + (6,2+4,8+4+1,2) * (1,45 * 2,78) / 2$</p>	m²	87,2334	€ 45,74	€ 3.990,06
9	<p>VEN24-01.05.26 [E.05.26] SMONTAGGIO DI CORPI SANITARI Smontaggio di corpi sanitari di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisionali e di sicurezza, la demolizione di eventuali strutture murarie di sostegno complete di rivestimenti in piastrelle ceramiche, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p>	cad	6	€ 25,69	€ 154,14
10	<p>VEN24-01.05.30 [E.05.30] RIMOZIONE BOX DOCCIA/VASCA RIMOZIONE BOX DOCCIA/VASCA Rimozione box doccia di qualsiasi dimensione e forma, con ante sia in cristallo che in acrilico, prestando attenzione a non danneggiare il rivestimento in piastrelle né il piatto doccia o la vasca esistente. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la rimozione completa del sigillante presente sul rivestimento in piastrelle, la sigillatura dei fori, la pulizia del piatto doccia, la pulizia della piletta di scarico, l'abbassamento, il trasporto a discarica e l'indennità dovuta per lo smaltimento e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte</p>	cad	2	€ 49,94	€ 99,88
11	<p>VEN24-01.05.05 [E.05.05] DEMOLIZIONE DI TETTI IN LEGNO Demolizione di tetti in legno, compresa grossa e piccola orditura, manto di copertura di qualsiasi tipo, membrane bituminose, canali di gronda, tubi pluviali e lattonerie di ogni genere. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisionali e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero del sottotetto, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro quadrato lungo le falde della copertura.</p>	m²	290,00	€ 38,76	€ 11.240,40
12	<p>VEN24-01.20.02 [E.20.02] FORNITURA E POSA IN OPERA DI ORDITURA PORTANTE IN LEGNO Fornitura e posa in opera di orditura portante della copertura, comprendente grossa e piccola orditura, eseguita con travi in legno di abete segate a spigolo smussato delle dimensioni previste dai calcoli statici, che saranno redatti a cura e spese dell'Amm.ne appaltante. Sono comprese le banchine, le capriate, i colmi ed i canteri. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per l'adeguato fissaggio alla struttura sottostante, l'occorrente ferramenta, gli eventuali canteri di gronda piallati e lavorati sulle facce in vista come da particolare fornito dalla D.L., le mantovane di gronda e di bordatura laterale dello spessore di 30 mm in legno di larice piallato, il taglio, lo sfrido, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata lungo le falde della copertura.</p>	m²	8,00	€ 1.504,30	€ 12.034,40
13	<p>VEN24-01.20.10 [E.20.10] FORNITURA E POSA IN OPERA DI PERLINE IN LEGNO Fornitura e posa in opera di perline in legno di abete di larghezza 120-140 mm, piallate, smussate, mascherate e bisellate sulle parti in vista, posate accostate sopra la struttura e chiodate con due chiodi alla struttura inferiore in corrispondenza di ogni incrocio. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per i filetti in legno di bordatura sia convessi che concavi, il taglio, lo sfrido, il puntuale e scrupoloso rispetto delle normative vigenti in materia antinfortunistica nei cantieri edili e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p>	m²	290,00	€ 26,96	€ 7.818,40
14	<p>VEN24-01.05.27 - SMONTAGGIO DI CORPI SCALDANTI Smontaggio di corpi scaldanti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisionali e di sicurezza, la demolizione di eventuali strutture di sostegno, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p>	cad	2	€ 15,77	31,54 €
15	<p>VEN24-01CAM.08.01 - SOLAI IN LEGNO CAM. Solai strutturali in legno costituiti da pannelli compensati di tavole (XLAM), rispondenti ai CAM e rispondenti ai decreti del Ministero della Transizione ecologica (M.I.T.E.) aventi ad oggetto i criteri ambientali minimi (C.A.M.). Compresi: - tagli, sfridi, fori e cavedi; - disegni costruttivi di cantiere; - le istruzioni per il montaggio; - gli oneri per anelli di sollevamento; - viti e ferramenta per il montaggio della struttura, elementi in legno di collegamento tra pannelli, tappi in legno per il mascheramento dei punti di fissaggio che devono essere perfettamente allineati.</p> <p>SOLAIO A CHIUSURA ATTUALE FORO SCALA (4,20*2,60)</p>	m²	10,92	€ 112,67	1.230,36 €

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Marta Golabek

N.	VOCI - RIF. PREZZARIO REGIONALE LAVORI PUBBLICI ANNO 2024	UM	QUANTITA'	PREZZO	TOTALE
16	VEN24-AT.11.03 NOLO A CALDO DI GRU - NOLO A CALDO DI GRU altezza m 31, sbraccio m 31 e portata t 2.2 15*8	h	120	€ 76,69	9.202,80 €
17	VEN24-21.01.85 PONTEGGIO A TELAIO Ponteggio o incastellatura realizzato con elementi a telaio sovrapponibili, valutato per metro quadro di superficie asservita. Escluso il piano di lavoro. VEN24-21.01.85.a - PONTEGGIO A TELAIO per il primo mese (13,00+13,00+17,00+17,00)*7,00	m ²	420,00	€ 15,80	€ 6.636,00
18	VEN24-PR-A.99.103 [B.99.103] TAVOLATO METALLICO - Tavolato metallico prefabbricato con borchie antiscivolo, ogni 2 metri di h (13,00+13,00+17,00+17,00)*(7,00/2)	m ²	210,00	€ 15,53	€ 3.261,30
19	BARACCAMENTI E SERVIZI IGIENICO-ASSISTENZIALI Prefabbricato monoblocco Bagno chimico Trasporto, posizionamento e rimozione prefabbricato monoblocco	mesi mesi n.	3,00 3,00 1,00	€ 150,00 € 200,00 € 500,00	€ 450,00 € 600,00 € 500,00
20	IMPIANTO CANTIERE Quadro mobile per cantiere	a corpo	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
21	VERIFICA IMPIANTI Verifica degli impianti (elettrico e termico) dopo demolizioni piano mansarda	a corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
TOTALE					€ 69.358,31

Trattandosi inoltre di zona soggetta a vincolo paesaggistico, sono state riscontrate le seguenti difformità sull'immobile:

- la copertura della cantina risulta essere zona a verde piantumato e quindi praticabile anziché copertura non praticabile in ghiaietto lavato sciolto (prospetto Est);
- la copertura del porticato del punto vendita risulta essere zona pavimentata in pietra di Prun anziché copertura non praticabile in ghiaietto lavato sciolto (prospetto Nord);
- mancata rappresentazione di una porta nel prospetto Est della zona cantina.

Risulta pertanto necessario ottenere una compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del dlgs 42/2004.

Viene di seguito determinata la sanzione quantificata nella misura del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi:

STIMA SANZIONE AMMINISTRATIVA BB.AA.					
N.	VOCI - RIF. PREZZARIO REGIONALE LAVORI PUBBLICI ANNO 2024	UM	QUANTITA'	PREZZO	TOTALE
1	SCAVO DI PULIZIA GENERALE FINO ALLA PROFONDITA' DI M 0,20 Scavo di pulizia generale eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza fino alla profondità di m 0.20, compreso l'estirpazione d'erbe, arbusti e radici, il taglio di alberi di piccole dimensioni, la demolizione e rimozione di recinzioni, delimitazioni e simili, il trasporto dei materiali di risulta fino alla distanza media di m 100 e la sua sistemazione nei siti di deposito, oppure il trasporto fino al sito di carico sui mezzi di trasporto entro gli stessi limiti di distanza RIMOZIONE TERRENO VEGETALE - GIARDINO - 352,07	m ²	352,07	3,38 €	€ 1.190,00
2	VEN24-01.05.04 [E.05.04] DEMOLIZIONE DI PAVIMENTAZIONI ESTERNE Demolizione di pavimentazioni esterne eseguito con mezzi meccanici, compreso lo sgombero del materiale di risulta, il carico su automezzo, escluso il trasporto alle pubbliche discariche (conglomerato cementizio dello spessore medio di cm 10). 69,20	m ²	69,2	€ 30,64	€ 2.120,29
SOMMANO					€ 3.310,28
SANZIONE AMMINISTRATIVA PER MODIFICA PROSPETTO EST (zona cantina)					€ 516,46
TOTALE					€ 3.826,74

Di seguito vengono riportati i costi per presentazione progetto SCIA in sanatoria e relative sanzioni:

QUANTIFICAZIONI COSTI PROGETTAZIONE E SANZIONI	
Diritti di segreteria comune di Sommacampagna per SCIA in sanatoria	€ 150,00
Sanzione amministrativa per sanatoria	€ 516,00
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici e documentazione e pratica BB.AA.	€ 10.000,00
TOTALE COSTI	€ 10.666,00

RIEPILOGO:

RIEPILOGO TOTALE COSTI	
Costi di regolarizzazione catastale	€ 670,00
Quantificazione costi ripristino	€ 115.395,00
Sanzione BB.AA.	€ 3.826,74
Progetto SCIA in sanatoria con elaborati tecnici - documentazione e pratica BB.AA.	€ 10.666,00
TOTALE COSTI	€ 130.557,74

Gli importi, così come sopra determinati, possono essere, in fase esecutiva, oggetto di variazioni.

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunita alla 147/2024 R.E.
Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
Custode: Avv. Marta Golabek

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

I terreni e l'immobile identificato con il mappale 803 sub 1 risultano attualmente gestiti e condotti [REDACTED] così come riportato nello schedario viticolo allegato alla presente relazione.

L'abitazione, identificata catastalmente con la particella 803 sub 2, risulta quale abitazione principale dell'esecutato e della sua famiglia.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto ancora in essere.

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

Le visure ipotecarie sono state aggiornate dallo scrivente in data 06.02.2025 – 12.02.2025 e 14.02.2025 ed allegate alla presente.

Iscrizioni:

- Ipoteca nn. 27889/6575 del 07.06.2007 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 31.05.2007 rep. n. 93498/20200 notaio Peloso Cesare di Verona a favore di [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:
 - mappali 803 sub 1 – D/10;
 - mappale 803 sub 2 – A/2;
- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
 - mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
 - mappale 62 di 52 are e 47 centiare;
 - mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
 - mappale 74 di 7 are e 49 centiare.
 - mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
 - mappale 802 di 25 are e 7 centiare;
 - mappale 803 di 68 are e 2 centiare;

STUDIO BONOMO – geom. Alessandro Bonomo –

Via F. Morosini, 7 – 37138 Verona –

C.F. BNM LSN 69B05 L781K

P.IVA 02302200239

e-mail - info@studiobonomo.it P.E.C. - alessandro.bonomo@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- mappale 115 di 34 are e 51 centiare;
- mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
- mappale 138 di 9 are e 81 centiare;
- mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;
- mappale 677 di 5 are e 11 centiare;
- mappale 680 di 61 centiare;
- mappale 681 di 41 centiare;
- mappale 683 di 52 are e 10 centiare

oltre ad altri mappali in proprietà del [REDACTED] e non oggetto della presente procedura.

N.B. A margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7527 del 20.08.2007 derivante da erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3513 del 09.08.2022 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 35891/3514 del 09.08.2022 derivante da restrizione di beni del 27.07.2022 notaio Peloso Maria sede a Verona rep. n. 3816/3179:

Foglio 35 mappale 108

Foglio 35 mappale 109

Foglio 35 mappale 111

Foglio 35 mappale 889

Foglio 35 mappale 913

Foglio 35 mappale 914.

- Ipoteca nn. 27890/6576 del 07.06.2007 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 31.05.2007 rep. n. 93499/20201 notaio Peloso Cesare di Verona a favore di [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

- estraneo alla presente procedura.

• [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:
 - mappali 803 sub 1 – D/10;
 - mappale 803 sub 2 – A/2.
- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappale 802 di 25 are e 7 centiare;
 - mappale 803 di 68 are e 2 centiare;
 - mappale 115 di 34 are 51 centiare;
 - mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
 - mappale 138 di 9 are e 81 centiare.
 - mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek

- mappale 677 di 5 are e 11 centiare;
- mappale 680 di 61 centiare;
- mappale 681 di 41 centiare;
- mappale 683 di 52 are e 10 centiare;
- mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
- mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
- mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
- mappale 74 di 7 are e 49 centiare;
- mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
- mappale 676 di 1 ettaro 03 are e 63 centiare.

oltre ad altri mappali in proprietà [REDACTED] e non oggetto della presente procedura.

N.B. A margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 8322 del 19.09.2007 derivante da erogazione a saldo;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3515 del 09.08.2022 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata;
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3516 del 09.08.2022 derivante da restrizione di beni.

- Ipoteca nn. 25291/3717 del 01.08.2014 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30.07.2014 rep. n. 35243/21357 notaio Berlino Claudio di Legnago a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:
 - mappali 803 sub 1 – D/10;
 - mappale 803 sub 2 – A/2.
- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappale 803 di 68 are e 2 centiare;
 - mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
 - mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
 - mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
 - mappale 74 di 7 are e 49 centiare;
 - mappale 115 di 34 are 51 centiare;
 - mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
 - mappale 138 di 9 are e 81 centiare;
 - mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;
 - mappale 677 di 5 are e 11 centiare;



- mappale 680 di 61 centiare;
 - mappale 681 di 41 centiare;
 - mappale 683 di 52 are e 10 centiare;
 - mappale 676 di 1 ettaro 03 are e 63 centiare;
 - mappale 682 non oggetto della presente procedura;
 - mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
 - mappale 802 di 25 are e 7 centiare.
- Ipoteca nn. 37176/6092 del 17.09.2018 di ipoteca della riscossione del 11.09.2018 numero di repertorio 446 emesso da [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:
 - mappali 803 sub 1 – D/10;
 - mappale 803 sub 2 – A/2.
- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
 - mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
 - mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
 - mappale 74 di 7 are e 49 centiare;
 - mappale 115 di 34 are 51 centiare;
 - mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
 - mappale 138 di 9 are e 81 centiare;
 - mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;
 - mappale 677 di 5 are e 11 centiare;
 - mappale 680 di 61 centiare;
 - mappale 681 di 41 centiare;
 - mappale 683 di 52 are e 10 centiare;
 - mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
 - mappale 802 di 25 are e 7 centiare.
- Ipoteca nn. 18297/2649 del 09.05.2023 di ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 25.06.2003 rep. N. 8803017635 del notaio Peloso Cesare di Verona a favore di [REDACTED]



gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappali 59 di 64 are e 29 centiare;
 - mappale 60 di 78 are e 78 centiare;
 - mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
 - mappale 62 di 46 are e 46 centiare;
 - mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
 - mappale 74 di 7 are e 49 centiare.

Trascrizioni:

- Trascrizione nn. 16223/12324 del 23.04.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12.03.2024 numero di repertorio 2175 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona sede Verona a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:
 - mappali 803 sub 1 – D/10;
 - mappale 803 sub 2 – A/2.
- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:
 - mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
 - mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
 - mappale 63 di 7 are e 20 centiare;
 - mappale 74 di 7 are e 49 centiare;
 - mappale 115 di 34 are 51 centiare;
 - mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
 - mappale 138 di 9 are e 81 centiare;
 - mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;
 - mappale 677 di 5 are e 11 centiare;
 - mappale 680 di 61 centiare;
 - mappale 681 di 41 centiare;
 - mappale 683 di 52 are e 10 centiare;
 - mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
 - mappale 802 di 25 are e 7 centiare;
 - mappale 676 di 1 ettari 3 are e 63 centiare;
 - mappale 913 di 21 centiare;
 - mappale 915 di 1 ettari 92 are e 28 centiare;
 - mappale 890 di 5 are e 33 centiare;
 - mappale 755 di 6 are e 46 centiare;



- mappale 75 di 2 are e 41 centiare;
- mappale 803 di 68 are e 2 centiare;

- Trascrizione nn. 22554/17114 del 04.06.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.05.2024 numero di repertorio 3834 emesso dal Tribunale di Verona - [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

gravante su:

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.T. Fg. 35:

- mappale 115 di 34 are 51 centiare;
- mappale 116 di 41 are e 21 centiare;
- mappale 138 di 9 are e 81 centiare;
- mappale 59 di 64 are e 29 centiare;
- mappale 61 di 57 are e 30 centiare;
- mappale 63/AA di 6 are e 80 centiare;
- mappale 675 di 2 ettari 86 are e 98 centiare;
- mappale 676 di 1 ettari 3 are e 63 centiare;
- mappale 677 di 5 are e 11 centiare;
- mappale 680 di 61 centiare;
- mappale 681 di 41 centiare;
- mappale 683 di 52 are e 10 centiare;
- mappale 74 di 7 are e 49 centiare;
- mappale 800 di 32 are e 59 centiare;
- mappale 802 di 25 are e 7 centiare;
- mappale 803 di 68 are e 2 centiare;
- mappale 890 di 5 are e 33 centiare;
- mappale 802 di 25 are e 7 centiare.
- mappale 915 di 1 ettaro 92 are e 28 centiare;
- mappale 63/AB di 40 centiare.

- Comune di Sommacampagna (VR) – N.C.E.U. Fg. 35:

- mappali 803 sub 1 – D/10;
- mappale 803 sub 2 – A/2.



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

Foglio 35 particelle 890 e 915

- Costituzione di servitù coattiva del 18.07.2023 rep. N° 10200/2023 notaio Consorzio di Bonifica Veronese sede di Verona trascritto il 04.08.2023 R.G. 33030 R.P. 24792 a favore di Demanio Pubblico dello Stato – ramo bonifica [REDACTED]

Foglio 35 particella ex 60 (ora parte 799 e 800)

- Costituzione di vincolo di destinazione d'uso, ai sensi e per gli effetti della legge regione Veneto n. 24 del 05.03.1985, del 24.01.2003 rep. N° 83101 notaio Salvo Antonio sede di Villafranca (VR) trascritto il 14.02.2003 R.G. 6219 R.P. 4027 a favore del comune di Sommacampagna (VR) [REDACTED]

Foglio 35 particelle 675 – 115 - 138

- Costituzione di servitù coattiva del 17.12.2002 rep. N° 1036 notaio Amministrazione della Provincia di Verona sede Verona trascritto il 10.01.2003 R.G. 1163 R.P. 758 a favore della Regione Veneto-Giunta Regionale [REDACTED]

Foglio 35 particelle 676– 913 – 914 – 915 - 890

- Costituzione di vincolo di indivisibilità del 14.04.1994 rep. N° 41898 notaio Marino Maurizio trascritto il 22.04.1994 R.G. 12057 R.P. 7617 a favore di Cassa di Formazione della Proprietà Contadina con sede a Roma C.F. 80093830588 contro [REDACTED]

Nel Quadro A: ai sensi dell'art. 11 della Legge 14.08.1971 n. 817 gli immobili al quadro B descritti sono soggetti a vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dell'atto.

Foglio 35 particelle 59 – 61 – 63 – 74 – 115 – 116 – 138 – 675 – 677 – 680 – 681 – 683 – 800 (ex 60) – 802 (ex 62)

- Costituzione di vincolo di indivisibilità del 14.04.1994 rep. N° 41901 notaio Marino Maurizio trascritto il 22.04.1994 R.G. 12054 R.P. 7614 a favore della Cassa di Formazione della Proprietà Contadina con sede a Rona C.F. 80093830588 [REDACTED]

Nel Quadro A: ai sensi dell'art. 11 della Legge 14.08.1971 n. 817 gli immobili al quadro B descritti sono soggetti a vincolo di indivisibilità per la durata di anni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dell'atto.

Foglio 35 particelle 913 – 914 ed altri non oggetto della presente procedura

- Preliminare di compravendita del 15.02.2001 rep. n° 32177/18576 a magistero del notaio Lorenzo Salvatore con sede a Verona trascritto il 17.02.2021 R.G. 6095 – R.P. 4361 [REDACTED]

Foglio 35 particelle 108 – 109 – 111 – 112 – 251 – 252 – 254 – 255 (ora 890 oggetto della presente procedura e 889) – 676 – 678 – 679 – 682 (ora 913 oggetto della presente procedura – 914 oggetto della presente procedura – 915 oggetto della presente procedura)

- Trascrizione nn. 16759/10730 del 21.04.2008 domanda giudiziale nascente da accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 25.02.2008 rep. 1587/2008 emesso dal Tribunale di Verona a favore di [REDACTED]

Alla sezione D: causa instaurata avanti il tribunale di Verona e rubricata al n.2544/08 R.G. la domanda verte in via principale: sull'accertamento che con atto in data 7 novembre 2001 [REDACTED] il fondo denominato canova (con mappali descritti nella nota) e quindi si chiede venga dichiarato l'avvenuto trasferimento pro-indiviso di detti beni immobili in capo agli [REDACTED] accertato che con atto di divisione in data 26.06.2002 [REDACTED] hanno diviso i beni acquistati [REDACTED] dichiararsi l'avvenuta divisione di predetti beni come da atto di divisione sottoscritto dalle parti e successivi accordi scritti conseguentemente il trasferimento dei beni divisi a favore di [REDACTED] previo frazionamento dei beni cos come da accordi scritti gi prima d'ora intervenuti tra le parti, onerando l'attore del pagamento della somma di euro 268.557,60= a pagamento dei detti beni con versamento diretto [REDACTED] a diminuzione della somma capitale dovuta a favore di detto istituto in forza dei contratti di finanziamento e ipoteche trascritte sui beni di [REDACTED] o con la diversa forma che il tribunale riterr equa e di giustizia e nei termini che vorr assegnare.

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

Nessuno.

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

• *Diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale:* **Nessuno**

• *Diritti di prelazione ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n° 122/2005:* **Nessuno.**

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattasi di immobile non facente parte di un condominio. Non vi sono quindi da segnalare informazioni di natura condominiale relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.

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

Trattasi di vendita non soggetta a IVA, in quanto il debitore esecutato è soggetto privato. Pertanto, il trasferimento del bene sarà soggetto all'applicazione:

- dell'imposta di registro, pari al 9% del prezzo di aggiudicazione, con un'imposta minima pari ad € 1.000,00. In alternativa – e sussistendo i necessari requisiti – l'aggiudicatario potrà richiedere l'applicazione dell'imposta sulla base del "valore catastale" del bene anziché sulla base del prezzo di aggiudicazione;
- dell'imposta ipotecaria, nella misura fissa di € 50,00;
- dell'imposta catastale, nella misura fissa di € 50,00.

Il tutto fatti salvi eventuali diversi importi quantificabili al momento del trasferimento del bene.

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

Non trattandosi di fabbricato ma di terreni e fabbricati in zona agricola non persiste il regime di edilizia convenzionata.

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Essendo stata pignorata l'intera proprietà degli immobili (e non una quota indivisa dello stesso), non si esprime alcuna valutazione in merito alla comoda divisibilità del bene né si elabora alcun progetto divisionale.

D.1.13 Valutazione del lotto

D.1.13.1 Consistenza

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

Destinazione	unità di misura	superficie lorda
Cantina e magazzini	mq	1.201,38
Punto vendita e archivio	mq	140,00
Porticato	mq	130,40
Area di pertinenza esterna	mq	5.447,09

ABITAZIONE

Destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie comm.le
Locali principali	mq	217,93	1,00	217,93
Sottotetti non abitabili	mq	137,73	0,35	48,20
Terrazzi	mq	25,00	0,35	8,75
Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%	mq	361,12	0,10	36,11
Giardini	mq	25,00	0,15	3,75
Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 5%	mq	717,90	0,05	35,89
Totale	mq	672,41 esclusa area esterna		350,63

Foglio	Particella	Categoria Urbana	Consistenza
35	115	Vigneto	3451 mq
35	116	Vigneto	4121 mq
35	138	Bosco Ceduo	981 mq
35	59		6429 mq
35	61	Vigneto	5730 mq
35	63/AA	Uliveto	680 mq
35	63/AB	Vigneto	40 mq
35	675	Vigneto	28698 mq
35	676	Sem Irr Arb	10363 mq
35	677	Vigneto	511 mq
35	680	Prato Irrig	61 mq

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.

Giudice: dott.ssa Paola Salmaso

Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo

Custode: Avv. Maria Golabek



35	681	Prato Irrig.	41 mq
35	683	Vigneto	5210 mq
35	74	Incolto Prod	749 mq
35	800	Vigneto	3259 mq
35	802	Prato irrig	2507 mq
35	803 parte	Olivi (insistenti su ente urbano)	600 mq
35	890	Prato irrig	533 mq
35	915	Vigneto	19228 mq
35	913	Vigneto	21 mq
35	914	Vigneto	1 mq
35	755	Incolt Prod	646
35	75	Incolt Prod	241
TOTALE CONSISTENZA			94101 mq

D.1.13.2 Criteri di stima

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

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

CANTINA

Le cantine sono immobili legati ad una specifica attività di lavorazione e trasformazione viticola privi di un mercato proprio.

È apparso subito improbabile:

- la ricerca di mercato di comparabili simili perché di fatto mancanti;
- la ricostruzione del valore per via matematica attraverso la capitalizzazione del reddito per oggettiva carenza sia di canoni d'affitto per detti beni, sia del saggio di capitalizzazione da applicarsi alle rendite di beni con tali caratteristiche.

Più concreta, attendibile e comprensibile appare allora la stima a partire dal costo di costruzione a nuovo poi deprezzato per vetustà. Il costo a nuovo è la somma delle spese sostenute per realizzare la cantina, mentre l'abbattimento di valore per vetustà è la conseguenza del trascorrere del tempo e dell'inevitabile obsolescenza del manufatto.

	valore min. (€/mq)	valore max (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2024 (residenziale)	890,00 €	1.300,00 €	1.095,00 €
REQUOT	790,00 €	1.150,00 €	970,00 €
Borsino Immobiliare	865,00 €	1.400,00 €	1.132,00 €

Note:

- Il valore OMI preso come riferimento è quello medio;
- Il valore REQUOT preso come riferimento è quello medio;
- Il valore Borsino Immobiliare preso come riferimento è quello medio;
- Il valore Immobiliare.it preso come riferimento è quello medio.

Si premette che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, al fine di conoscere i prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quelli in oggetto di questa stima.

La stima viene determinata quindi sulla base delle informazioni recepite durante il sopralluogo ed attraverso l'utilizzo di un metodo di stima basato sulla comparazione di beni analoghi a quelli in oggetto reperibili sul mercato.

Tale valutazione per via sintetico-comparativa tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della consistenza e dell'incidenza dell'area coperta e scoperta.

*L'esperto estimatore sulla base quindi delle proprie conoscenze tecniche e professionali, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritto, ha ritenuto opportuno considerare un valore di mercato pari a **1.000,00 €/mq**, in quanto pur trattandosi di immobile in buone condizioni di manutenzione, presenta incongruenze edilizie e catastali la cui risoluzione implica un gravoso impegno tecnico/economico.*

TERRENI

Stima secondo i valori agricoli medi (VAM – regione agraria n° 6 – PIANURA VERONESE)

VALORI VAM – REGIONE AGRARIA n° 6 -	
destinazione	valore unitario
Vigneto DOC	17,545 €/mq



Oliveto	7,623 €/mq
Bosco ceduo	0,963 €/mq
Incolto produttivo (tare/strade)	2,970 €/mq

Si precisa che i VAM non sono i valori normalmente utilizzati nel libero mercato immobiliare ma essenzialmente nell'ambito espropriativo.

Nella presente relazione sono stati considerati esclusivamente come paragone, anche se di fatto, nel caso specifico sono vicini al valore di mercato.

In riferimento al valore VAM dei vigneti, la sola distinzione tra vigneti DOC e non DOC risulta limitativa. Essa non considera la marcata differenza di pregio e valore tra le varie denominazioni, offrendo un dato medio che appiattisce una gamma di valori piuttosto ampia.

La valutazione è stata condotta dallo scrivente tenendo conto anche dell'attuale mercato immobiliare dei vigneti nella zona. Sebbene negli ultimi anni si sia registrata una decrescita, che ha interessato l'intero settore viticolo, nel caso specifico il valore commerciale attribuito al metro quadrato è stato differenziato in base alla tipologia di uvaggio, assegnando un valore leggermente superiore al Bardolino DOC in linea con le stime di mercato.

Lo scrivente pertanto ritiene di attribuire la seguente valutazione al mq:

destinazione	valore unitario
Vigneto Bardolino DOC	10,00 €/mq
Vigneto Custoza DOC	9,50 €/mq
Oliveto	7,50 €/mq
Bosco ceduo	1,00 €/mq
Incolto produttivo (tare/strade)	4,00 €/mq

D.1.13.3 Stima

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

CANTINA

La prima cantina risulta essere stata realizzata nel 1986, mentre l'ampliamento nel 2003: oggi quindi hanno rispettivamente 39 anni e 22 anni di vetustà.

CANTINA PREESISTENTE	
COSTO DI REALIZZAZIONE AL 1986	
mq 332,00 * € 250,00 = € 83.000,00	
VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO	
Inflazione edilizia cumulativa +120% dal 1986 ad oggi	
€ 83.000,00 + 120% = € 182.600,00	
VETUSTA' DAL 1986	
(dal 1986 al 2025) = 0,65 = -35% = € 182.600,00 - 35% = € 118.690,00	
VALORE CANTINA PREESISTENTE	€ 118.690,00

CANTINA IN AMPLIAMENTO	
COSTO DI REALIZZAZIONE AL 2023 (desumibile dalle fatture di seguito allegate)	
€ 384.000,00	
VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO	
Inflazione edilizia cumulativa +50% dal 2003 ad oggi	
€ 384.000,00 + 50% = € 576.000,00	
VETUSTA' DAL 2003	
(dal 2003 al 2025) = 0,78 = -22% = € 576.000,00 - 22% = € 449.280,00	
VALORE CANTINA IN AMPLIAMENTO	449.280,00

N.B. L'ampliamento della cantina è stato oggetto di domanda di finanziamento n. 1002050100214 del 10/04/2002 prof. N. 19766/2002 Avepa DGR 3933 del 31/12/2001 Misura 1- Investimenti nelle aziende agricole con un totale di spesa ammessa di 360.000,00 Euro e di un contributo concesso pari a 162.000,00 Euro.

PORTICATO PIANO TERRA	
COSTO DI REALIZZAZIONE AL 2003	
mq 130,00 * € 350,00/2 = € 22.750,00	
VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO	
Inflazione edilizia cumulativa +50% dal 2003 ad oggi	
€ 22.750,00 + 50% = € 34.125,00	
VETUSTA' DAL 2003	
(dal 2003 al 2025) = 0,78 = -22% = € 34.125,00 - 22% = € 26.617,50	
VALORE PORTICATO PIANO TERRA	€ 26.617,00

SCHEDA RIEPILOGATIVA	
VALORE CANTINA PREESISTENTE	€ 118.690,00
VALORE CANTINA IN AMPLIAMENTO	€ 449.280,00
VALORE PORTICATO PIANO TERRA	€ 26.617,00
VALORE TOTALE CANTINA	€ 594.587,00

FATTURE REALIZZAZIONE CANTINA IN AMPLIAMENTO

data	n. ft	fornitore	p.iva	descrizione	importo
27/12/2002	32	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 01 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 10.000,00
03/03/2003	7	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 02 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
02/04/2003	9	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 03 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
02/05/2003	10	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 04 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
03/06/2003	13	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 05 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
01/07/2003	17	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 06 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
01/08/2003	21	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 07 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
01/09/2003	25	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 08 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 35.000,00
30/09/2003	34979	[REDACTED]	[REDACTED]	Materiale impianto idraulico	€ 936,05
30/09/2003	1249	[REDACTED]	[REDACTED]	materiali vari + impianti	€ 2.462,79
30/09/2003	1314	[REDACTED]	[REDACTED]	lampade a parete e a soffitto	€ 2.345,85
03/10/2003	35762	[REDACTED]	[REDACTED]	Materiale impianto idraulico	€ 1.566,32
31/10/2003	2540	[REDACTED]	[REDACTED]	Fornitura e posa in opera pavimento battiscopa e rivestimento bagno	€ 10.394,90
31/10/2003	1393	[REDACTED]	[REDACTED]	Materiali vari + sp. Trasporto	€ 750,22
31/10/2003	127	[REDACTED]	[REDACTED]	Finestre, porte, meccanismi vari	€ 9.229,00
17/11/2003	1569	[REDACTED]	[REDACTED]	fari a incasso	€ 3.233,10
21/11/2003	42939	[REDACTED]	[REDACTED]	Pietre native (pavimentazione/rivestimenti)	€ 2.806,78
21/11/2003	459	[REDACTED]	[REDACTED]	Opere di pittura interna ed esterna	€ 3.000,00
24/11/2003	52	[REDACTED]	[REDACTED]	Saldo lavori di ampliamento cantina riferiti a impianto di riscaldamento per servizio uffici e spogliatoio e distribuzione acqua cantina	€ 3.500,00
27/11/2003	305	[REDACTED]	[REDACTED]	ampliamento cantina vinicola sita in loc. Valbusa a Custoza. Fornitura e installazione materiale elettrico per distribuzione energia illuminazione e forza motrice eseguita a norme CE destinata a spogliatoi, servizi, impianto telefonico, magazzini, depositi ed eseguito impianto di messa a terra	€ 10.200,00
01/12/2003	130	[REDACTED]	[REDACTED]	Fornitura e posa nella cantina vinicola sita in loc. Valbusa a Custoza di Sommacampagna di vetrate, finestre, portoni etc.	€ 24.000,00
01/12/2003	30	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 11 acconto ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 36.000,00
04/12/2003	34	[REDACTED]	[REDACTED]	Pagamento 12 saldo ampliamento cantina vinicola sita in Via Valbusa a Custoza di Sommacampagna. C.E. 72/02 rilasciata dal Comune di Sommacampagna in data 04/04/2002	€ 19.000,00
TOTALE					€ 384.425,01

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Maria Golabek

Destinazione residenziale	unità di misura	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Totale superficie	mq	361,12	€ 1.000,00	€ 361.120,00
TOTALE VALORE FABBRICATO				€ 361.120,00

TERRENI

Superficie catastale complessiva mq 100.303.

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Vigneto a Bardolino	24.711 mq	10,00 €/mq	€ 247.110,00
Vigneto a Custoza	48.729 mq	9,50 €/mq	€ 462.925,50
oliveto	7.243 mq	7,50 €/mq	€ 54.322,50
Bosco ceduo	5.784 mq	1,50 €/mq	€ 8.676,00
Incolto produttivo (tare/strade)	13.836 mq	4,00 €/mq	€ 55.344,00
TOTALE VALORI TERRENI			€ 828.378,00

SCHEDA FINALE

SCHEDA RIEPILOGATIVA	
VALORE CANTINA	€ 594.587,00
VALORE FABBRICATO	€ 361.120,00
VALORI TERRENI	€ 828.378,00
VALORE TOTALE	€ 1.784.085,00

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI	
Costi di regolarizzazione catastale	€ 670,00
Costi di ripristino	€ 115.395,00
Costi sanzioni amministrative BB.AA.	€ 3.826,74
Costi progettazione e sanzioni SCIA in sanatoria con elaborati tecnici – documentazione pratica BB.AA.	€ 10.666,00
TOTALE COSTI DI ADEGUAMENTO E CORREZIONI	€ 130.557,74

Tribunale di Verona E.I. n. 105/2024 riunificata alla 147/2024 R.E.
 Giudice: dott.ssa Paola Salmaso
 Esperto stimatore: geom. Alessandro Bonomo
 Custode: Avv. Marta Golabek

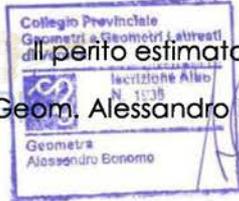
D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 1.653.527,00
Arrotondato a	€ 1.650.000,00

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

Verona, lì 12.05.2025

Il perito estimatore
Geom. Alessandro Bonomo



E. ALLEGATI LOTTO UNICO

E.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

E.3 CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO

E.4 STATO DI FAMIGLIA

E.5 ESTRATTO DI MAPPA

E.6 ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI

E.7 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

E.8 TITOLI ABILITATIVI

E.9 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE E' OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)

E.10 CDU

E.11 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

E.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

E.13 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

E.14 PRATICA AVEPA

E.15 INVIO PERIZIA

