

Esecuzione Immobiliare	238.2024
Giudice	Dott. Attilio Burti
Creditore procedente	ORGANA SPV S.r.l.
Parte eseguita	[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

arch. MARINA ZUCCOLOTTO

marina.zuccolotto@gmail.com 3332429151

Custode Giudiziario
dott.ssa CRISTINA GUERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

cristina.guerra@studio-guerra.eu 044280566

A	SHEDA SINTETICA LOTTO UNICO.....	2
B	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA.....	3
C	FORMAZIONE LOTTI.....	3
D	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	3
D.1	LOTTO UNICO.....	3
D.1.1	Proprietà.....	3
D.1.1.1	Ricerche presso gli uffici anagrafici.....	3
D.1.2	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	4
D.1.3	Descrizione dei beni	6
D.1.3.1	Contesto.....	6
D.1.3.2	Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato.....	7
D.1.3.3	Individuazione dei beni condominiali o pertinenze e indicazione identificativi catastali	9
D.1.3.4	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile.....	9
D.1.4	Situazione urbanistica della zona.....	10
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile.....	10
D.1.6	Situazione edilizia dell'immobile.....	10
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	11
D.1.7.1	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti.....	11
D.1.7.2	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	11
D.1.8	Vincoli ed oneri giuridici.....	11
D.1.8.1	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	12
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
D.1.8.3	vincoli e oneri giuridici opponibili	12
D.1.8.4	Eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	12
D.1.9	Oneri condominiali.....	13
D.1.10	Valutazione del lotto.....	13
D.1.10.1	Consistenza.....	13
D.1.10.2	Criteri di stima.....	14
D.1.10.3	Stima.....	14
D.1.10.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
D.1.10.5	Valore di stima al netto delle decurtazioni.....	17

Allegati

1. Titolo di provenienza
2. Certificati anagrafici
3. Visure catastali storiche NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Visura RR.II.
8. Documentazione urbanistica
9. CDU
10. Documentazione fotografica

A. SCHEDE SINTETICALOTTO UNICO

Procedura	RGE 283/2024
Lotto	UNICO
Dritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Due depositi e terreno agricolo siti a Roverè Veronese (VR), in Contrada Barco
Ubicazione	Roverè Veronese (VR), Contrada Barco
Dati catastali	Comune di Rovere' Veronese (VR), NCEU, Foglio 28, m.n. 436 sub 1 (C2); m.n. 440 sub 2 (C2); NCT Foglio 28, m.n. 458 (PRATO)
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 41.500,00
Stato di occupazione	NON UTILIZZATI
Irregolarità edilizie	Presenti difformità: SUDDIVISIONE PIANO TERRA E AMPLIAMENTO PIANO PRIMO Costo di regolarizzazione: 5.000,00 € (quota parte dei costi di ristrutturazione - già scomputati dal valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
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 e non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PIENA PROPRIETA' DELL'INTERA QUOTA

C. DIVISIONI IN LOTTI

I beni pignorati consistono in due depositi agricoli e un terreno agricolo contiguo.

Dal momento che il deposito principale può essere trasformato in edificio residenziale, si ritiene opportuno accorpere i due manufatti in un unico lotto, laddove l'edificio minore potrebbe essere utilizzato come autorimessa di quello principale.

Inoltre, il terreno è accessibile solo attraverso il m.n. 436 su cui insiste il deposito principale e quindi anch'esso sarà inserito nel medesimo lotto.

Pertanto i beni costituiranno un unico lotto.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO – IMMOBILI SITI IN CONTRADA BARCO, ROVERE' VERONESE (VR)

Si tratta di due depositi e un appezzamento di terreno siti a Roverè Veronese, Contrada Barco.

D.1.1 Proprietà

L'esecutato è pervenuto alla proprietà dei beni in forza del seguente atto:

Atto di Vendita del 28/12/2007 notaio Giannaugusto Fantin di Verona (VR) rep. 99888/18025

trascritto a Verona il 08/01/2008 ai nn. 839 R.G./661 R.P.

Venditore: Gaole Bianca Teresa nata a Velo Veronese l'08/07/1939 C.F. GLABCT39L48L722A

Stato patrimoniale

Al momento dell'acquisto dei beni il signor [REDACTED] dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Ciò è confermato dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato, da cui risulta anche che, con sentenza del Tribunale di Verona n. 554/2014 in data 25.02.2014, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Ricostruzione del ventennio come da relazione notarile

Precedenti proprietari:

- Gaole Bianca Teresa nata a Velo Veronese l'08/07/1939 C.F. GLABCT39L48L722A

Atto pubblico notarile di Divisione notaio Girardi del 17/11/1992 rep. 19615

trascritto a Verona il 03/12/1992 al n. 23624 R.P.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici

Si allegano: Certificato di residenza e Stato famiglia ed Estratti per riassunto degli Atti di Nascita e di Matrimonio.

D.1.2.1 Intestazione catastale dei beni oggetto della vendita

Proprietario di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà

D.1.2.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita Comune di Rovere' Veronese

1. NCEU, Foglio 28, m.n. 436 sub 1

Quota di 1/1 della piena proprietà di deposito

Deposito a Rovere' Veronese, Contrada Barco, Piano S1-T

Identificazione al catasto fabbricati

NCEU, Foglio 28,

- m.n. 436 sub 1

Categoria C/2, classe 1, Consistenza 150 mq. Contrada Barco, Piano S1-T

Superficie totale 134 mq. - Rendita € 66,62



Identificazione al catasto terreni

NCT, Foglio 28, m.n. 436

ENTE URBANO, Superficie 230 mq.

Accessi: pedonale, da strada di pubblico passaggio attraverso area scoperta di proprietà esclusiva.

Confini: Nord: m.n. 458 (terreno, stessa proprietà); Est: m.n. 465 altra proprietà; Sud: strada di pubblico passaggio; Ovest: m.n. 437 (altra proprietà in aderenza).



Planimetria catastale deposito m.n. 436 sub 1

2. . NCEU, Foglio 28, m.n. 440 sub 2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di deposito

Deposito a Rovere' Veronese, Contrada Barco, Piano T

Identificazione al catasto fabbricati

NCEU, Foglio 28,

- m.n. 440 sub 2

Categoria C/2, classe 2, Consistenza 28 mq. Contrada Barco, Piano T

Totale 36 mq - Rendita € 14,46

Accessi: da strada di pubblico passaggio.

Confini: Nord: m.n. 458 (terreno, stessa proprietà); Est: m.n. 465 altra proprietà; Sud: strada di pubblico passaggio; Ovest: m.n. 437 (altra proprietà in aderenza).



Planimetria catastale deposito m.n. 440 sub 2

3. . NCT, Foglio 28, m.n. 458 - Quota di 1/1 della piena proprietà di terreno agricolo

Terreno a Rovere' Veronese, Contrada Barco

Identificazione al catasto terreni

NCT, Foglio 28,

- **m.n. 458** qualità PRATO di Classe 3, Superficie 1008 mq.

Redd. Dom 2,86 €, Redd. Agr. 1,56 €

Accessi: pedonale, dal m.n. 436.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è aggiornata e tutti i beni sono chiaramente individuati e identificabili.

D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Gli immobili in oggetto sono situati in Lessinia, in zona collinare, in Contrada Barco, nel Comune di Roverè Veronese, a circa sei chilometri dal capoluogo.

Consistono in due fabbricati con destinazione a deposito posti uno di fronte all'altro e un terreno agricolo a prato.

La zona è agricola; la contrada non è servita da mezzi di pubblico trasporto e non vi si trovano negozi né uffici pubblici, i più vicini sono ubicati nel capoluogo.

D.1.3.2 Descrizione degli immobili

1. NCEU, Foglio 28 m.n. 436 sub 1 – Deposito agricolo.

Si tratta dell'edificio principale del compendio e costituisce la porzione d'angolo della schiera di edifici che definiscono la Contrada. L'immobile non è utilizzabile.

Caratteristiche edificio:

L'edificio ha le caratteristiche tipiche del deposito tradizionale della Lessinia con al piano terra vani di servizio e al piano superiore il fienile con ampie aperture.

La parte originaria è stata realizzata in muratura portante in pietra, il successivo ampliamento del piano primo, realizzato senza i titoli edilizi necessari, è stato realizzato in blocchetti di calcestruzzo.

L'immobile versa in condizioni pessime, non è allo stato utilizzabile e necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione per rispondere alle moderne esigenze abitative.

Secondo quanto rilevato dalla scrivente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Roverè Veronese, è possibile cambiare la destinazione d'uso e trasformare l'intero manufatto in edificio abitativo.



Vista dell'esterno dell'edificio

Il piano terra è seminterrato ed è stato suddiviso in vani attraverso pareti in pannelli di truciolare a formare un'unità abitativa la quale è stata realizzata senza i necessari titoli abilitativi ed è priva dei requisiti igienico-sanitari.

Complessivamente il piano terra si compone di tre vani: un ampio vano principale (in cui sono stati ricavati i vani abitativi) con cantina comunicante posta sul retro, e un ambiente più piccolo adiacente. Sviluppa una superficie complessiva di circa 120 mq. e presenta un'altezza di circa 2,50 m.

Il piano superiore, internamente non comunicante con quello sottostante, è accessibile attraverso la porta lungo il prospetto laterale.

E' stato oggetto di un ampliamento che ne ha aumentato la profondità ma che, in base alle ricerche effettuate dalla scrivente, è stato realizzato abusivamente e dovrà essere pertanto demolito ripristinando lo stato dei luoghi precedente, riportato nella planimetria catastale. In questa relazione si prenderà in considerazione lo stato precedente la cui superficie complessiva è di circa 100 mq. con altezza variabile (indicativamente Hmin 5,45 m. - H max 6,65 m.).

Il piano si compone di due vani adiacenti esposti a Sud e dotati di finestrate molto ampie con parziale vista sulle colline.

Vi è inoltre uno spazio cortivo di pertinenza esclusiva all'unità che si sviluppa su tre lati con una superficie di circa 120 mq. e a Nord comprende parte del terreno m.n. 458.

Piano Seminterrato



Piano Terra

2. NCEU, Foglio 28 m.n. 440 sub 2 – Deposito agricolo.

Si tratta di un deposito parzialmente ristrutturato costituito da un unico vano prospiciente l'immobile di cui sopra.

Il manufatto è realizzato in muratura portante di pietra e copertura in metallo.



Sviluppa una superficie di circa **37 mq.** e presenta un'altezza variabile tra 2,75 m. e 4,15 m. Ha portone di accesso in metallo basculante, la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, la muratura non è intonacata. E' presente l'impianto elettrico esterno alla muratura non conforme alle vigenti normative e privo della dichiarazione di conformità.

3. NCT, Foglio 28 m.n. 450 – Terreno agricolo.

Si tratta di un terreno agricolo di superficie catastale pari a 1.008 mq. confinante con il terreno su cui insiste il deposito principale m.n. 436 di cui sopra. E' posto sul retro dell'edificio e la parte pianeggiante costituisce parte dello spazio cortivo pertinenziale mentre la restante parte consiste in un prato che si sviluppa in forte pendenza. L'accesso al bene avviene dal m.n. 436.

Viste del terreno



D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali e delle pertinenze

I beni non sono inseriti in contesto condominiale.

D.1.3.4 Individuazione degli accessi del bene immobile

- DEPOSITO m.n. 436 sub 1

L'accesso al piano terra avviene dalla facciata principale a Sud, attraverso strada comunale non asfaltata.

L'accesso al piano primo avviene dalla porta laterale prospiciente stradello privato in proprietà esclusiva al bene in esame.

- DEPOSITO m.n. 440 sub 2

L'accesso al bene avviene attraverso la strada comunale non asfaltata interna alla Contrada Barco.

- TERRENO m.n 458

L'accesso al terreno avviene dal m.n. 436 oggetto del presente pignoramento.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dell'Unione dei Comuni Di Roverè Veronese, Velo Veronese e San Mauro di Saline, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 433 del 10.01.2013

i beni in esame ricadono in:

1 – 2 ZONA BC – BENI CULTURALI – CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE

3 Parte in ZONA E – TERRENO AGRICOLO

Parte in Zona BC – BENI CULTURALI – CENTRI RURALI DI ANTICA ORIGINE

D.1.5. Situazione catastale degli immobili

- Situazione intestatari: conforme

- Situazione planimetrie catastali:

Deposito principale:

conforme allo stato precedente l'ampliamento abusivo, pertanto regolare.

Deposito secondario:

conforme.

D.1.6. Situazione edilizia degli immobili

L'edificio principale è inserito in una corte tradizionale della Lessinia risalente presumibilmente alla fine del 1800. L'unico titolo reperito presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Roverè Veronese consiste in un Permesso di Costruire rilasciato nel 2007 i cui termini sono ormai scaduti e che viene qui riportato a mero titolo informativo.

Si tratta del

Permesso di costruire n. 35 del 2007

relativa a "Restauro con cambio d'uso"

intestato a Gaole Bianca Maria a cui è successivamente subentrato [REDACTED]

Conformità edilizia:

Deposito principale:

Come sopra riferito, da quanto è possibile constatare sui luoghi, la porzione di corte in oggetto è stata ampliata rispetto alla sua consistenza originaria. Lo si desume dalla maggiore profondità che questa presenta rispetto alle altre porzioni di schiera contigue che costituiscono la contrada e dal fatto che il lato a Nord-Ovest è stato realizzato con materiali diversi – più moderni – rispetto alla pietra di cui è costituita la parte originaria. Inoltre nella mappa catastale tutte le porzioni vengono rappresentate con la stessa profondità.

Se la parte originaria risale presumibilmente alla fine del 1800, l'ampliamento è di difficile datazione certa, e risale presumibilmente agli Anni Sessanta. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roverè Veronese non risultano titoli legittimanti relativi a tale ampliamento che pertanto è da ritenersi abusivo.

La consistenza dell'immobile presa in considerazione nel calcolo della superficie è pertanto quella dell'edificio nella sua conformazione originaria, la cui pianta ha la stessa profondità della porzione di schiera contigua, con un incremento del 15% del volume, ammesso dallo strumento urbanistico vigente.

Per quanto riguarda l'interno, come già riportato, il vano principale del piano seminterrato è stato suddiviso in vari ambienti a costituire una sorta di abitazione. Dal momento che tale variazione è abusiva e non sanabile – in quanto priva dei requisiti igienico-sanitari necessari – si prende in considerazione lo stato precedente, indicato nella planimetria catastale.

Necessitando l'immobile di un sostanziale intervento di ristrutturazione - realizzabile previo ottenimento del Permesso di Costruire - i costi relativi alla regolarizzazione edilizia saranno inglobati in quelli della pratica di ristrutturazione complessiva.

Sia i costi di regolarizzazione che quelli di demolizione delle parti abusive determineranno un lieve incremento dei costi complessivi di ristrutturazione. Tale incremento viene quantificato in circa **5.000,00 €.**

Deposito secondario: Regolare

D.1.7. Stato di occupazione degli immobili

D.1.7.1 Stato di occupazione degli immobili ed identificazione degli occupanti

Gli immobili non sono utilizzati e non sono utilizzabili nella situazione in cui si trovano.

D.1.8 Vincoli ed oneri giuridici

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

1- ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta ai nn. 840 R.G./135 R.P. il 08/01/2008

Notaio Fantin Giannaugusto in data 28/12/2007 rep. n. 99889/18026

A favore di Veneto Banca S.Coop.p.A. sede Montebelluna (TV)

Contro

Importo capitale 85.000 €, Montante ipotecario 153.000 € durata 15 anni

- Annotazione di Surroga in data 09/08/2013 n. 5594/2013 a favore di Veneto Banca SCpA con sede in Montebelluna
- Annotazione di Restrizione di beni in data 25/03/2013 n. 2443

2- ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta ai nn. 6140 R.G./802 R.P. il 07/02/2012

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Verona in data 27/03/2010 rep. n. 4560/2009

A favore di ACL LEGNO BM S.r.l. con sede in Quattro Castella (RE)

Contro [REDACTED]

Importo capitale 10.000 €, Montante ipotecario 14.000 €

3 - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Iscritta ai nn. 43787 R.G./7155 R.P. il 09/12/2015

Notaio Fantin Giannaugusto in data 01/12/2015 rep. n. 106020/22297

A favore di Veneto Banca S.Coop.p.A. sede Montebelluna (TV)

Contro [REDACTED]

Importo capitale 34.000 €, Montante ipotecario 61.200 € durata 3 anni

4- ISCRIZIONE DI IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta ai nn. 44823 R.G./7595 R.P. il 06/11/2018

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 05/11/2018 rep. n. 2308/12218

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma

Contro [REDACTED]

Importo capitale 47.380,72 €, Importo complessivo 94.716,44 €

5 - TRASCRIZIONE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto ai nn. 37104 R.G./27793 R.P. il 17/09/2024

Uff. Giud. Tribunale di Verona in data 15/07/2024 rep. n. 5926

A favore di Organa SPV Srl con sede in Conegliano (TV)

A carico di [REDACTED]

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

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente e dalla relazione notarile agli atti, non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

NESSUNO

D.1.9. Indicazioni oneri condominiali

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

TABELLA SUPERFICI

DEPOSITO m.n. 436 sub 1				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Piano seminterrato				
Vano principale	SUP. NETTA	49,20	0,50	24,60
	SUP. LORDA	64,20		32,10
Cantina	SUP. NETTA	13,20	0,25	3,30
	SUP. LORDA	22,00		5,50
Vano	SUP. NETTA	19,70	0,50	9,85
	SUP. LORDA	33,70		16,85
Piano primo				
Spazio cortivo	SUPERFICIE	120,00	0,10	12,00
Vano principale	SUP. NETTA	55,00	1,00	55,00
	SUP. LORDA	67,00		67,00
Vano	SUP. NETTA	24,00	1,00	24,00
	SUP. LORDA	34,00		34,00
TOTALE	SUP. NETTA	281,10		128,75
	SUP. LORDA	340,90		167,45

DEPOSITO m.n. 440 sub 2				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Deposito	SUP. NETTA	27,60	0,50	13,80
	SUP. LORDA	37,50		18,75
TOTALE	SUP. NETTA	27,60		13,80
	SUP. LORDA	37,50		18,75

TERRENO m.n. 458				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VALORE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Spazio cortivo	SUPERFICIE	150,00	0,10	15,00
Prato	SUPERFICIE	858,00	1,00	858,00
TOTALE		1.008,00		-----

D.1.10.2 Criteri di stima

Il criterio valutativo adottato è il:

Metodo Comparativo (o del Mercato)

Basato sul confronto tra la proprietà oggetto della stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si assume come parametro il prezzo a metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- accessori diretti entro l'abitazione: 1
- accessori indiretti (cantine, soffitte, autorimesse): 0,50
- accessori indiretti di buona finitura (taverne, mansarde): 0,60
- balconi: 0,20/0,25
- terrazze: 0,30
- giardini di pertinenza: da 0,05 a 0,10

Fonti:

Per la stima dei beni sono presi in considerazione i valori medi delle compravendite degli ultimi mesi di edifici con caratteristiche simili in zona desunti dal Borsino immobiliare, da professionisti del settore (agenzie immobiliari, mediatori), da siti specializzati, dal sito delle aste del Tribunale di Verona, dal Catasto di Verona e dall'Ufficio tecnico di Roverè Veronese.

Principali elementi presi in considerazione:

- Caratteristiche della zona: Contrada tradizionale della Lessinia in zona agricola, naturalistica, in posizione tranquilla.

Caratteristiche dei beni: Il manufatto principale è un deposito agricolo tradizionale per il quale è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso a residenza. Il manufatto versa in pessime condizioni, necessita di un intervento di ristrutturazione complessivo.

- Come suddetto, l'edificio è stato ampliato abusivamente e pertanto nella quantificazione della superficie si è presa in considerazione quella originaria ampliata della quantità corrispondente all'incremento del volume previsto dagli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Roverè Veronese. Al valore così ottenuto si è detratto l'importo relativo alle demolizioni e una quota di incidenza delle parti realizzate abusivamente nella pratica da presentare.

La corte in proprietà esclusiva costituisce un valore aggiunto.

La parte pianeggiante del terreno è stata valutata come corte pertinenziale, il resto come prato, attribuendo il valore desunto dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Verona.

- Vi è inoltre il deposito secondario prospiciente il bene principale che può essere adibita ad autorimessa pertinenziale all'abitazione.

- La richiesta di edifici di questo tipo è elevata nell'ambito naturalistico della Lessinia.

Di tutti questi elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

TABELLA VALORI

1. DEPOSITO m.n. 436 sub 1

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO (QUOTA 1/1)
VANO PRINC. P.S.	32,10	€ 250,00/mq	€ 8.025,00
CANTINA	5,50	€ 250,00/mq	€ 1.375,00
VANO SEC. P.S.	16,85	€ 250,00/mq	€ 4.212,50
SPAZIO CORTIVO	12,00	€ 250,00/mq	€ 3.000,00
VANO PRINC. P.I.	67,00	€ 250,00/mq	€ 16.750,00
VANO SEC. P.I.	34,00	€ 250,00/mq	€ 8.500,00
TOTALE	167,45		€ 41.862,50

2. DEPOSITO m.n. 440 sub 2

DEPOSITO	18,75	€ 250,00/mq	€ 4.687,50
TOTALE	18,75		€ 4.687,50

3. TERRENO m.n. 458

SPAZIO CORTIVO	15,00	€ 250,00/mq	€ 3.750,00
PRATO	858,00	€ 2,617/mq	€ 2.245,38
TOTALE	-----		€ 5.995,38

VALORE LORDO DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' IN CAPO A [REDACTED] € 52.545,38

Tabella di riepilogo

	Immobile	Quota	Sup. quota	Valore bene	Valore quota
1.	Deposito m.m 436	1/1	340,90	€ 41.862,50	€ 41.865,50
2.	Deposito m.m 440	1/1	37,50	€ 4.687,50	€ 4.687,50
7.	Terreno m.n. 458	1/1	1.008,00	€ 5.995,38	€ 5.995,38
				€ 52.545,38	€ 52.545,38

D.1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese di regolarizzazione edilizia:	5.000,00 €
- Spese di cancellazione iscrizioni e trascrizioni:	931,93 €
- Riduzione valore per assenza garanzia per vizi (10%) La percentuale applicata tiene conto del fatto che l'immobile deve essere completamente ristrutturato	5.254,50 €
- Altri adeguamenti: nessuno	-----
Totale in detrazione:	11.186,43 €

D.1.9.5 Valore di stima al netto di tutte le decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	41.358,95 €
Si arrotonda a	41.500,00 €

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica dei beni:

Quota di 1/1 della piena proprietà di due depositi e terreno agricolo siti in Contrada Barco a Roverè Veronese (VR).

Dati catastali attuali:

Comune di Roverè Veronese, NCEU, Foglio 28,

1. Deposito principale – m.n. 436 sub 1

Categoria C/2, classe 1, Consistenza 150 mq. Contrada Barco, Piano S1-T
Superficie Totale 134 mq - Rendita € 66,62

2. Deposito – m.n. 440 sub 2

Categoria C/2, classe 2, Consistenza 28 mq. Contrada Barco, Piano T
Superficie Totale 36 mq - Rendita € 14,46

3. Terreno – m.n. 458

qualità PRATO Classe 3, Sup. 1008 mq. Redd. Dom 2,86 €, Redd. Agr. 1,56 €

Intestazione dei beni:

[REDACTED]

Proprietario di tutti i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà

Quota di proprietà pignorata:

Quota di 1/1 della piena proprietà in capo a [REDACTED]

Valore complessivo del diritto sui beni (quota dell'intero): € 52.545,38

Prezzo base d'asta del lotto: € 41.500,00

E. ALLEGATI

1. Titolo di provenienza
2. Certificati anagrafici
3. Visure catastali storiche NCT
4. Visure catastali storiche NCEU
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Visura RR.II.
8. Documentazione urbanistica
9. CDU
10. Documentazione fotografica

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, 22/12/2024

Il perito estimatore

Arch. Marina Zuccolotto

Firmato digitalmente da: Marina Zuccolotto
Motivo: arch. Marina Zuccolotto
Data: 17/02/2025 17:29:02



N. 99 888 DI REP.

N. 18 025 RACC.sl

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 (duemilasette)

il giorno 28 (ventotto) del mese di dicembre.

In Verona, nel mio studio in Via Pancaldo n. 68

Innanzi a me dottor GIANNAUGUSTO FANTIN - (codice fiscale FNT GNG 41B27 A374U) - Notaio iscritto al Collegio Notarile di

Verona, residente in Verona, si sono costituiti:

[Redacted]

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

[Redacted] ede e vende [Redacted] che l'accet-

ta ed acquista il diritto di piena proprietà sui beni siti in

Registrato all' Ufficio di
VERONA UNO

in data 7 GENNAIO 2008

N. 250 Serie AT

Euro 3.132,00

Trascritto a VERONA

il 08 d. 2008

N. 839 R.G.

N. 661 R.P.

000714

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Roverè Veronese (VR) Contrada Barco e precisamente:

- locale deposito per il quale è stato richiesto permesso di ristrutturazione, risanamento e cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione; -----

- locale deposito posto al piano terra; -----

- appezzamento di terreno di mq. 1.080 circa ricadente in Zona E - sottozona E2 - area rurale montana con vincolo idrogeologico; -----

il tutto allibrato al -----

Catasto Fabbricati del Comune di ROVERE' VERONESE - FG. 28 ---

M.N. 436 Contrada Barco - Piano S1-T cat. C/2 cl. 1 consistenza mq. 150 sup.cat.mq. 132 RCE 66,62 -----

M.N. 440 sub. 2 Contrada Barco - Piano T cat. C/2 cl. 2 consistenza mq. 28 sup.cat.mq. 36 RCE 14,46 -----

Catasto Terreni del Comune di ROVERE' VERONESE - FG. 28 -----

M.N. 42 Ha 0.10.80 RDE 3,07 RAE 1,67 -----

fra confini rilevati in mappa: -----

per il M.N. 436: MM.NN. 42-43-327, Strada, M.N. 437; -----

per il M.N. 440: Strada, MM.NN. 24-410, Strada, M.N. 5; -----

per il M.N. 42: limite di foglio da due lati, MM.NN.

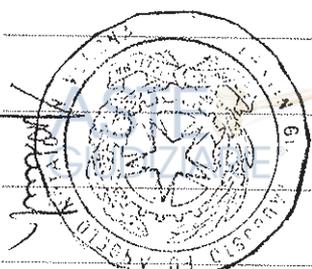
43-436-437; -----

salvo i più esatti, conformi ed attuali. -----

Dichiarano le parti che: -----

- il M.N. 436 del C.F. di Roverè Veronese Fg. 28 (già M.N.

316 del C.T. di Roverè Veronese Fg. 28) risulta così descrit-



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

to a seguito di tipo mappale del 18.02.2007 n. 29020 e denun-

cia di variazione per costituzione n. VR0249780 del

16.05.2007, e risulta esattamente identificato dalla planime-

tria catastale che si allega al presente sub a); -----

- il M.N. 440 sub. 2 del C.F. di Roverè Veronese Fg. 28 (già

M.N. 6 del C.T. di Roverè Veronese Fg. 28) risulta così de-

scritto a seguito di tipo mappale del 9.05.2007 n. 237975,

denuncia di variazione per costituzione n. VR0249795 del

16.05.2007, e risulta esattamente identificato dalla planime-

tria catastale che si allega al presente sub a1); -----

- il terreno oggetto del presente risulta evidenziato in co-

lore giallo nell'estratto di mappa che si allega al presente

sub b). -----

La vendita si perfeziona ai patti e condizioni che seguono: --

1°) Le parti dichiarano che il prezzo pattuito ed accettato è

di Euro 62.000,00 (sessantaduemila virgola zero zero centesi-

mi) che si discrimina in Euro 57.000,00 (cinquantasettemila

virgola zero zero centesimi) per i fabbricati ed Euro

5.000,00 (cinquemila virgola zero zero centesimi) per il ter-

reno. -----

Le parti, ciascuna per quanto di competenza, ai sensi del-

l'art. 47 e seguenti del DPR 28.12.2000 n. 445, edotte delle

sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR 445/2000

per i casi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi

indicate, nonché dei poteri di accertamento dell'amministra-

000716

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

zione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili, sanzioni e poteri di accertamento da me Notaio richiamati, sotto la loro personale responsabilità **dichiarano** a norma dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e successiva conversione in Legge n. 248 del 4 agosto 2006 **che:** -----

- per la presente compravendita si sono avvalse di un mediatore e precisamente dell'agenzia [REDACTED]

con sede in Verona (VR) [REDACTED]
[REDACTED] in persona della

[REDACTED] il 25 giugno
[REDACTED] in mediazione

versato: -----

- parte acquirente l'importo complessivo di Euro 3.600,00.=
come da fattura n. 40 del 20.07.2007 mediante assegno postale non trasferibile n. 5539710185-09 emesso il 18.07.2007 delle Poste Italiane Spa filiale di Mantova P.zza Martiri di Belli fiore; -----

- parte venditrice l'importo complessivo di Euro 2.400,00.=
come da fattura n. 41 del 20.07.2007 mediante assegno circolare non trasferibile n. 3200623631-10 emesso a Roverè Veronese il 7.12.2007 dal Banco Popolare di Verona e Novara filiale di Roverè Veronese; -----

- il pagamento del prezzo è avvenuto nel modo seguente: -----

- Euro 7.000,00.= mediante assegno postale non trasferibile

000717

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n. 5539710169-06 emesso a Verona il 18.07.2007 delle Poste

Italiane Spa filiale di Mantova P.zza Martiri di Belfiore in-

testato a parte venditrice; -----

- Euro 55.000,00.≡ mediante due assegni circolari non trasfe-

ribili n. 52-03172598 00 di Euro 50.000,00 e n. 51-05129779

09 di Euro 5.000,00, entrambi emessi in data odierna a Villa-

franca di Verona da Veneto Banca filiale di Villafranca di

Verona a favore di parte venditrice. -----

La parte venditrice accetta le soprariportate modalità di pa-

gamento, rilascia quietanza di saldo del corrispettivo ed au-

torizza del presente voltura e trascrizione ai competenti Uf-

fici, **dispensato il Conservatore dei Registri Immobiliari**

dall'iscrivere ipoteca legale. -----

2°) La parte venditrice dichiara di prestare le garanzie di

legge ed in particolare dichiara che i beni sopradescritti

sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, o-

neri di indole reale e personale e presta garanzia e manuten-

zione per ogni caso di evizione o spoglio. -----

In particolare parte venditrice dichiara e parte acquirente

prende atto che gli aventi diritto a prelazione ai quali sono

state effettuate le comunicazioni, con le formalità previste

dalla legge, non hanno esercitato il loro diritto nei termini.

Parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamen-

to di qualunque imposta e/o tassa concernente gli immobili in

contratto, impegnandosi, in ogni caso, a corrispondere le im-

000718

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

poste e tasse eventualmente dovute, sino alla data odierna, anche se accertate successivamente alla data del presente atto. -----

Le parti dichiarano di essere a conoscenza della normativa e del regolamento del Comune di Roverè Veronese riguardanti l'ICI. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

3°) Il possesso e l'utile godimento sono trasferiti alla parte acquirente con effetto immediato. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

4°) La vendita segue a corpo nello stato di diritto e di fatto in cui i beni attualmente si trovano, e con ogni accessione, diritto, pertinenza, servitù attiva e passiva inerente. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare la signora [REDACTED] con la sottoscrizione del presente, dichiara di rinunciare come rinuncia all'uso esclusivo del porticato adiacente al fabbricato distinto dal M.N. 436 C.F. di Roverè Veronese Fg. 28 (diritto costituito nell'atto di divisione più avanti citato). -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5°) Le spese inerenti e conseguenti all'atto presente sono a carico della parte acquirente. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti chiedono l'applicazione dell'aliquota prevista dall'art. 1 Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26.04.1986 N. 131 con riferimento alla nota II bis) (art. 3 L. 549 del 28.12.95)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A tal fine le parti dichiarano che: -----

- trattasi di atto traslativo a titolo oneroso del diritto di proprietà di unità immobiliare da ristrutturare completamente per destinarla ad abitazione non di lusso, secondo i criteri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato in G.U. del 27 agosto

1969 N. 218, come da richiesta più avanti citata; -----

la parte acquirente dichiara: -----

- di essere residente nel Comune di Marmirolo ma di impegnarsi a trasferire la propria residenza nel Comune di Roverè Veronese entro il termine di legge (diciotto mesi); -----

- di non essere titolare esclusiva di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto di acquisto; -----

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra abitazione acquistata

con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della sopra citata nota II bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n.131,

quale modificata con Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e comunque di tutte le agevolazioni sulla prima casa; -----

- di essere a conoscenza dell'eventuale decadenza dalle agevolazioni in caso di alienazione entro il quinquennio, salvo l'ipotesi di riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, entro l'anno dall'avvenuta alienazione. -----

6°) La parte venditrice dichiara che i titoli di provenienza dei beni oggetto di vendita sono: -----

000720

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- atto di vendita stipulato in data 19 febbraio 1970 n.

47.197 di rep. notaio B. Bernardelli, registrato a Verona il 10 marzo 1970 al n. 1396, trascritto a Verona il 16 marzo 1970 ai n.ri 5100 R.G. 4097 R.P.;

- atto di divisione stipulato in data 17 novembre 1992 n. 19.615 di rep. notaio Lino Girardi di Grezzana (VR), registrato a Verona il primo dicembre 1992 al n. 4508, trascritto a Verona il 3 dicembre 1992 ai n.ri 34890 R.G. 23624 R.P..

Precisano i contraenti che la partita catastale riguardante i beni oggetto del presente è intestata alla ditta venditrice.

7°) A sensi della legge 151 del 19 maggio 1975 i signori componenti confermano le dichiarazioni sopra riportate.

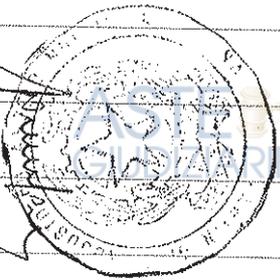
8°) La parte venditrice a sensi e per gli effetti del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 avvertita sulle conseguenze penali previste dall'art. 76 del predetto DPR sotto la propria personale responsabilità attesta, a sensi della vigente normativa urbanistica che:

- gli immobili urbani sopra descritti sono stati costruiti in data anteriore al primo settembre 1967;

- relativamente al M.N. 436 in data 25.10.2007 è stata presentata al Comune di Roverè Veronese Domanda di Permesso di Costruire Prot. n. 4785 per opere di restauro, risanamento conservativo e cambio d'uso da deposito ad abitazione;

- oltre a quanto citato agli immobili urbani oggetto di vendita non sono state apportate variazioni, modifiche che ne

*Paolo Binardelli
Giovanna Maria Moradellens
Bosoni Valdo*



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

comportino l'incommerciabilità od eseguiti restauri per i

quali fosse necessario provvedimento autorizzativo della au-

torità amministrativa e che non esistono per gli stessi prov-

vedimenti sanzionatori o domande di sanatoria in corso. -----

Dichiara comunque parte venditrice assumendosi ogni responsa-

bilità di garantire la regolarità della costruzione in rela-

zione alla vigente normativa urbanistica. -----

A sensi dell'art. 30 del T.U. 06 giugno 2001 n. 380 parte

venditrice dichiara che: -----

- il terreno oggetto di vendita ha la destinazione urbanisti-

ca risultante dal certificato di destinazione urbanistica ri-

lasciato dal Comune di Roverè Veronese in data 23 maggio 2007

n. 2258 di prot. che si allega al presente sotto la lettera

c): -----

- fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli stru-

menti urbanistici che concernono tale terreno; -----

- non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari

alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di

lottizzazione non autorizzata; -----

- sui predetti terreni non esistono fabbricati di alcun gene-

re. -----

9) Le parti dichiarano di essere a conoscenza che gli accer-

tamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Verona sono stati effettuati sino al 27 dicembre 2007 median-

te l'interrogazione del sistema informatico e la parte vendi-

000722



trice dichiara espressamente assumendone l'esclusiva responsabilità che, dopo tale data, non esistono formalità pregiudizievoli a suo carico relative ai beni in oggetto. -----

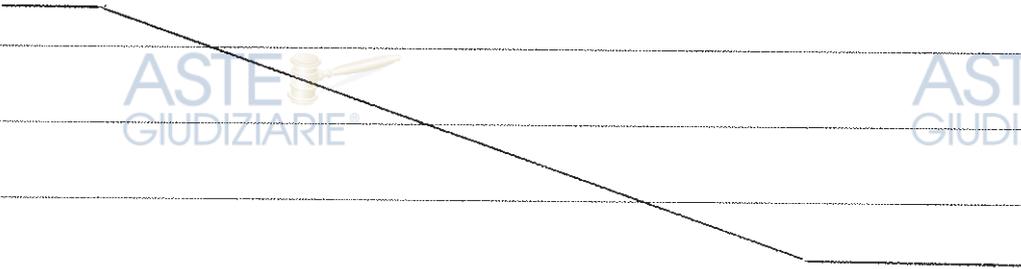
Al presente sono allegati: -----

sub a) al) - planimetrie catastali; -----

sub b) - estratto di mappa; -----

sub c) - certificato di destinazione urbanistica; -----

le parti concordemente mi dispensano dalla lettura degli allegati. -----

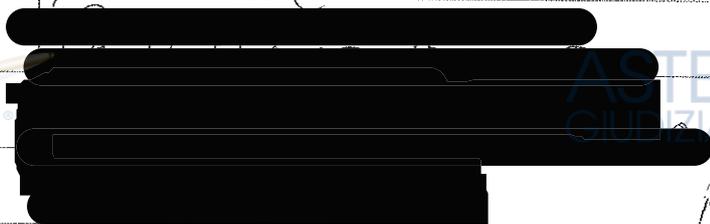


Io notaio richiesto ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a penna su fogli 7 per facciate intere novi e le righe della presente. -----

Ne ho dato lettura ai componenti che lo approvano e con me

Notaio lo sottoscrivono alle ore 12,50 - indica

minuti circa



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovere' Veronese
 Contrada Barco

000725

civ.

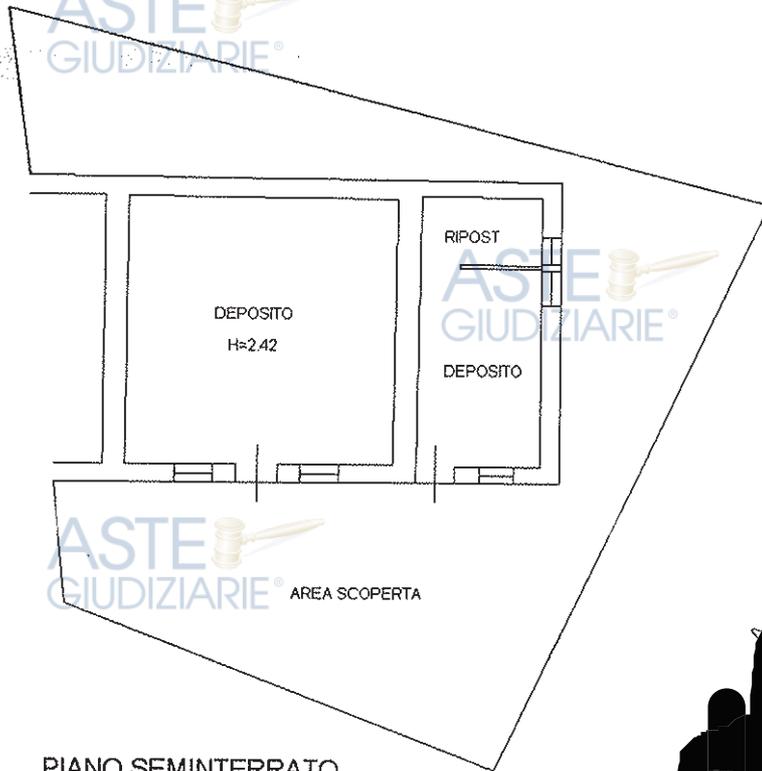
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 28
 Particella: 436
 Subalterno:

Compilata da:
 Brunelli Matteo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona

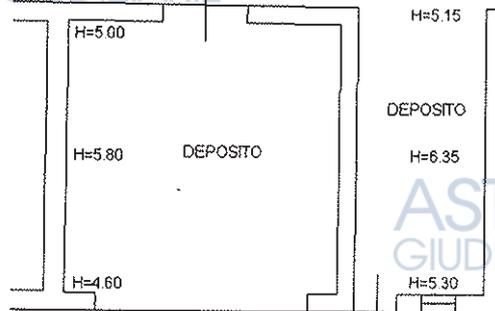


Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A AL N. 55.888 REP. E N. 18.025 RACC.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



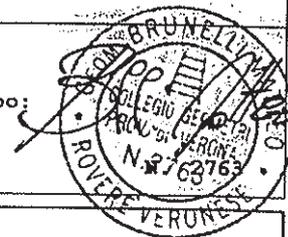
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovere' Veronese
Contrada Barco

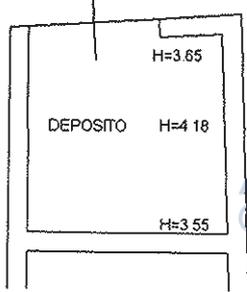
000727
civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 440
Subalterno: 2

Compilata da:
Brunelli Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Verona



Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



AUGATO B AL N. 55.888 REP.
E N. 18.025 ECC.

Agenzia del Territorio - Ufficio di VERONA - Direttore: ING. SALVATORE FUSCO

ROVERE

Veronese
di Volo

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

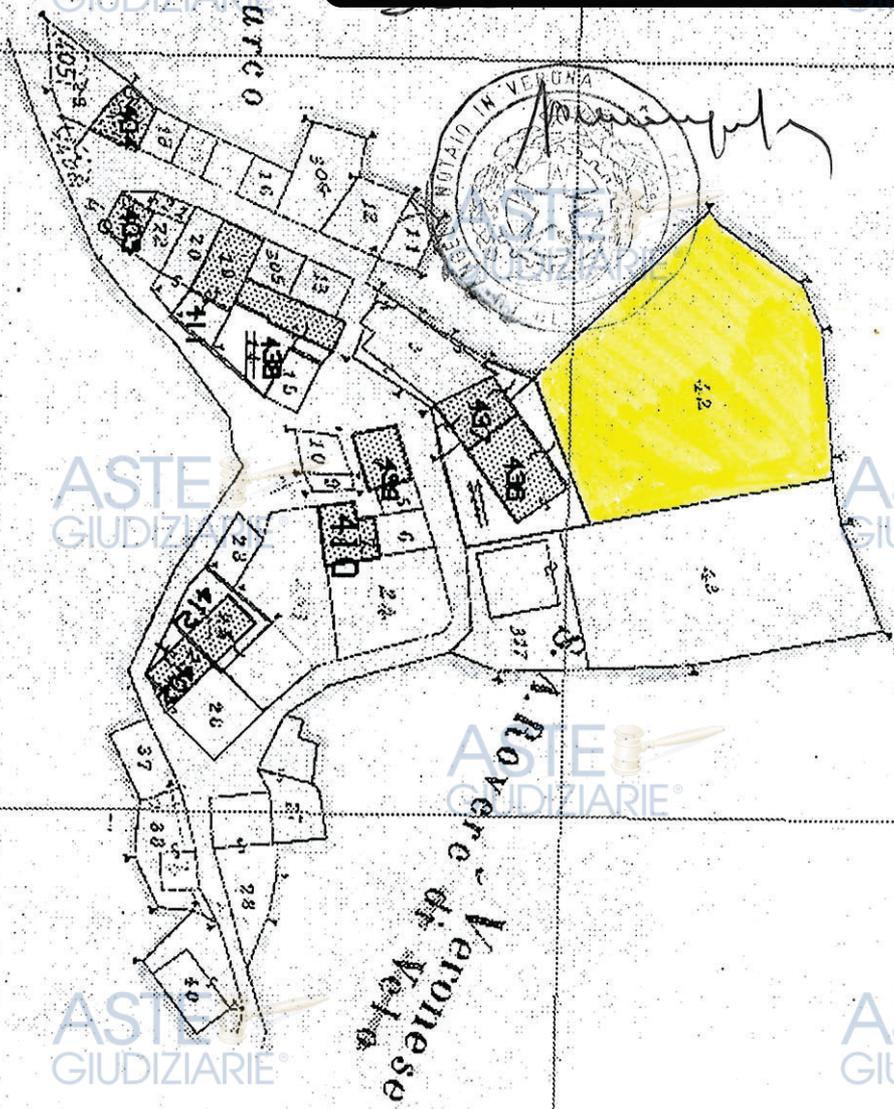
BURCO

E-2300

Scala di 1:1000

Allegato G

Scala di 1:1000



S. A. Rovere - Veronese
di Volo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Comune: ROVERE VERONESE
Foglio: 25
Richiedente: BRUNELLI

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

7-Mag-2007 10:06
Prot. n. VR0332326/2007

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

Per VISURA

Particella: 410

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€14,62
QUATTORDICI/62
Entrate
00023784 0000070F W0ZGND01
00312441 22/05/2007 07:16:43
0001-00009 4A8620D0C9B1E824
IDENTIFICATIVO : 01062056212924

AUDGATO C AL N. 88888 PER. E. N. 18025
RACC.

000731

COMUNE DI ROVERE' VERONESE
Provincia di Verona
- Ufficio Tecnico -

P.zza Vittorio Emanuele, 12
37028 Roverè Veronese
Prot. n. 2258

Tel. 045. 6518005
Telefax 045.6518004

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 legge 28.02.1985 n. 47.

IL SOTTOSCRITTO

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visti l'art. 18 della legge 28.02.1985 n. 47;
- Per quanto di competenza.

ATTESTA E CERTIFICA

Che le sottosegnate aree di questo comune, nel vigente strumento urbanistico sono così classificate:

Piano Regolatore Generale in vigore:

Fg. 28, mapp. n. 42: Zona E – sottozona E2 – area rurale montana con vincolo idrogeologico.

- che gli interventi in tali aree sono regolati dalle prescrizioni urbanistiche comunali.

La presente viene rilasciata in carta legale per gli usi di legge.

Roverè Veronese li, 23.05.2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Aganetti geom., Maria Teresa





**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE
di
VERONA**

La presente è copia su supporto informatico, conforme all'originale documento su supporto cartaceo che si conserva in questo Archivio Notarile.

La presente copia informatica, in formato PDF/A, consta di un unico documento informatico contenente sia la riproduzione dell'immagine del documento cartaceo originale, sia la presente certificazione di conformità, per complessive pagine **quindici**.

Con l'avvertenza che il sistema di riproduzione non garantisce l'esatta conformità, nelle misure e nei colori, dell'elaborato planimetrico allegato.

Si rilascia in esenzione da bollo, ad uso art. 18 D.P.R. 115/2002, previa apposizione della firma digitale del sottoscritto Assistente Amministrativo delegato.

Verona, **4 ottobre 2024**

l'Assistente Amministrativo delegato
f.to **Maria CAPUTO**

Boll. n. **2479**
del **2 ottobre 2024**



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0461166 del 01/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovere' Veronese

Contrada Barco

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 28
Particella: 436
Subalterno: 1

Compilata da:
Brunelli Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 2763

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0249795 del 16/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rovere' Veronese

Contrada Barco

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 440

Subalterno: 2

Compilata da:

Brunelli Matteo

Iscritto all'albo:
Geometri

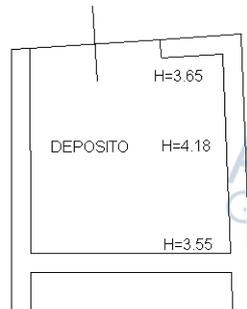
Prov. Verona

N. 2763

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

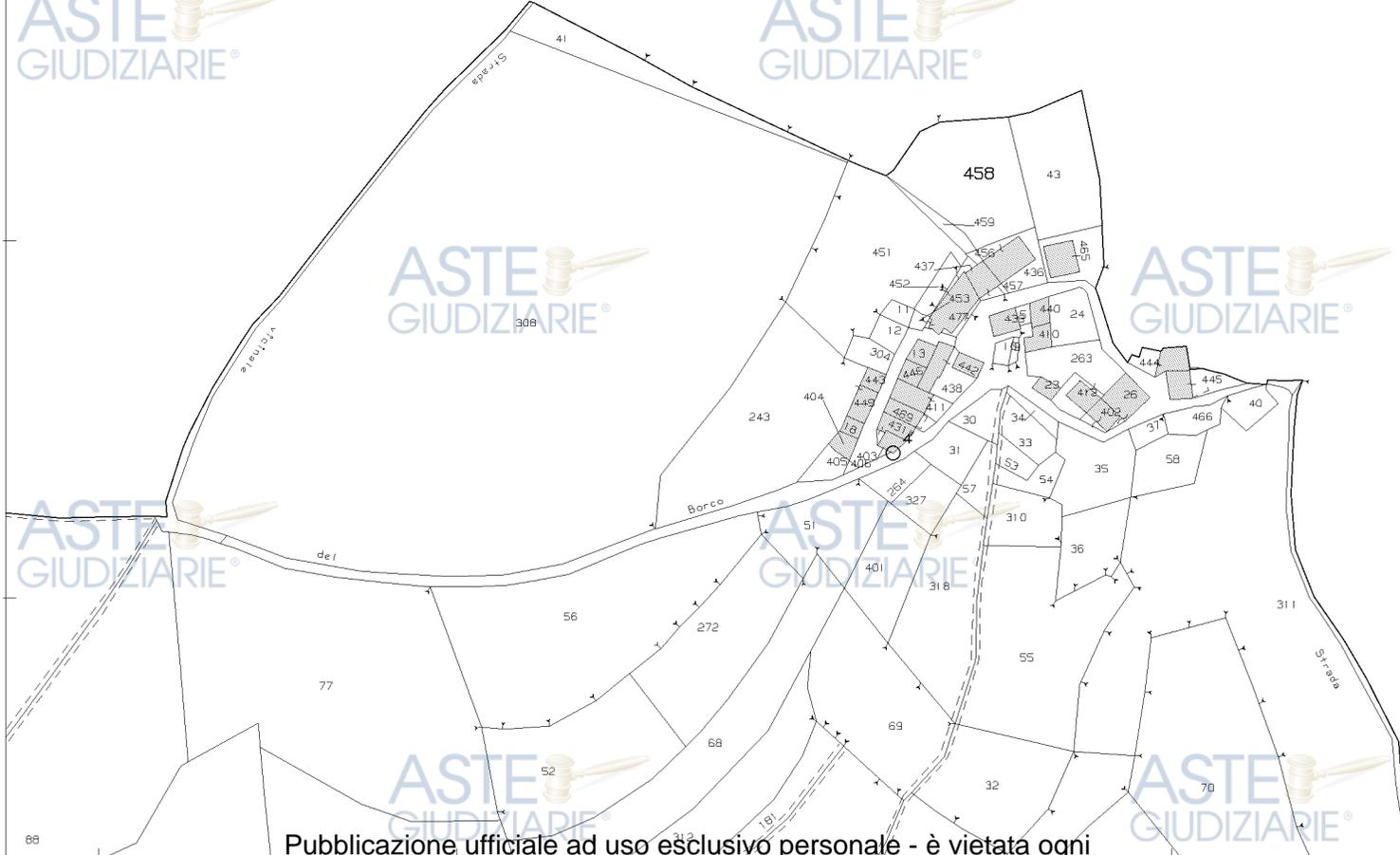
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



N=-4400



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

Comune: (VR) ROVERE VERONESE
Foglio: 28
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T286115/2024
26-Set-2024 15:50:2



Comune di Roveré Veronese
 Provincia di Verona

PI n.2

LR 23 Aprile 2004 n.11

Tav.

1

b

scala 1:5000

Intero Territorio Comunale

**Adeguamento al PTCP della Provincia di Verona approvato con DGR n.236/2015
 ed alla Legge Regionale n.14/2017**

**Adozione
 DCC n. del**

**Approvazione
 DCC n. del**

Gruppo di progettazione

Lorenzo Agosta architetto

Via Albere 80/D
 37138 Verona
 tel. 045 8203240
 e-mail: lorenzo.agosta65@gmail.com
 pec: lorenzo.agosta@archworldpec.it

Agronomo Dott. Bruna Basso Geologo Dott. Pietro Zangheri

Via Tripoli 2
 35141 Padova
 tel. - fax 049 8723307
 e-mail: zangheriebasso@progettazioneambientale.it
 pec: bruna.basso@epap.sicurezza postale.it
 pec: pietro.zangheri@epap.sicurezza postale.it

Dott. Paola Modena Studio di progettazione ambientale

Via G. Trezza 35
 37129 Verona
 tel. - fax 045 8003098
 e-mail: paolamodenastudio@gmail.com
 pec: paola.modena@pec.epap.it

**Il Progettista
 Dott. Arch. Lorenzo Agosta**

ASTE GIUDIZIARIE®

**Il Responsabile del procedimento
 Ing. Nicola Repele**

ASTE GIUDIZIARIE®

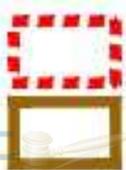
**Il Sindaco
 Sig.ra Alessandra Caterina Ravelli**

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Segretario

ASTE GIUDIZIARIE®

LEGENDA



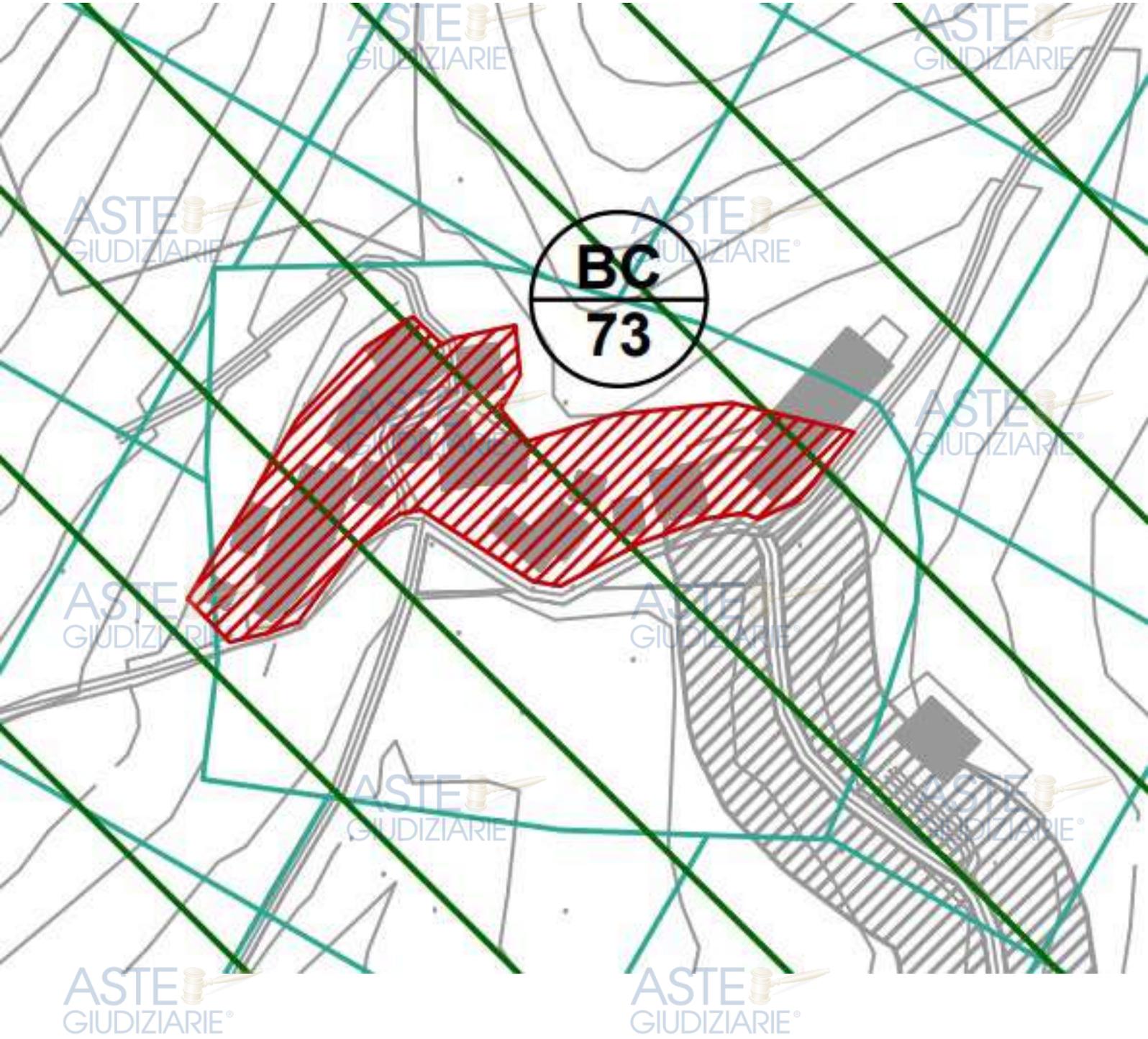
Confine comunale
Ambito territoriale omogeneo (ATO)

VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO

- | | | | | | |
|-----------|--|---|---------|--|---|
| Art. 20 | | Vincolo Paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.142 lett. c) Corsi d'acqua | Art. 22 | | Idrografia - fasce di rispetto (servitù idraulica)
RD n.368/1904, RD n.523/1904 art.96 lett. f |
| Art. 21 | | Vincolo Paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.142 lett. h) Zone gravate da usi civici | Art. 22 | | Idrografia - Zone di tutela
LR n.11/2004 art.41 |
| Art. 29 | | Vincolo Monumentale
DLgs n.42/2004 art.10 Beni culturali (ambiti/edifici) | Art. 24 | | Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile
Fasce di Rispetto
DLgs n.152/2006 |
| Art. 19 | | Vincolo destinazione forestale
LR n.52/1978 artt. 14 e 15
Vincolo paesaggistico
DLgs n.42/2004 art.142 lett.g) Zone boscate | Art. 28 | | Viabilità: fasce di rispetto
DLgs n.285/1992 e DPR n.495/1992 |
| Art. 18 | | Vincolo idrogeologico-forestale
RDL 30/12/1923 n.3267 | Art. 27 | | Cimiteri/Fasce di rispetto
TU Leggi Sanitarie, RD n.1265/1934 |
| Art. 17 | | Vincolo Sismico
Zona 3 OPCM 3519/2006 e smi (coincidente con l'intero territorio comunale) | Art. 26 | | Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
DM 29 Maggio 2008 |
| Art. 25 | | Zone Speciali di Conservazione (ZSC)
Zone a Protezione Speciale (ZPS)
IT3210040
Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine | Art. 43 | | Allevamenti zootecnici intensivi
LR n.11/2004
Atto di Indirizzo lett.d - edificabilità in zona agricola |
| | | Ambiti naturalistici di livello regionale art.19 Nda PTRC (Vedere Tavola 1 PATI) | | | |
| Art. 23 | | Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica del PAI | | | |
| Art. 31 | | Parco Naturale Regionale della Lessinia
LR n.12/1990 | | | |
| | | Ambiti Piano Ambientale | | | |
| Art. 31.1 | | a) Zona di riserva naturale orientata | | | |
| Art. 31.2 | | d) Zona agro - silvo - pastorale | | | |
| Art. 31.3 | | b) Zona di riserva speciale | | | |
| Art. 31.4 | | c) Zona di riserva ad indirizzo didattico
Grotta di Monte Capriolo | | | |

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

- | | | | | | |
|----------------------|--|---|-----------|--|---|
| Art. 33.1 | | Area nucleo
Parco Regionale della Lessinia e ZSC/ZPS Monti Lessini | Art. 40.2 | | Attributi di pregio del paesaggio
Iconemi di Conca del Parpari - San Vitale - Val Squaranto |
| Art. 33 | | Corridoio ecologico
Valo Squaranto
Valle di Mezzane e Progno di Mezzane | Art. 48 | | Beni Culturali
Centri rurali di antica origine |
| Art. 33.2 | | Area di connessione naturalistica
Fascia collinare e montana degli arenatereti | Art. 41 | | Territorio agricolo ZTO E |
| Art. 33.2 | | Area di connessione naturalistica
Fascia collinare dei prati aridi | Art. 36 | | Invarianti di natura agricolo - produttiva
Aree delle malghe |
| Art. 33 | | BIOTOPI
Valon di Malera e crinale nord-orientale
Foresta di Giazza | Art. 36 | | Aree vocate alle attività agroforestali
(coincidente con l'intero territorio comunale) |
| Art.16-17
NT PATI | | Aree soggette a sprofondamento carsico
(Vedere Tavola 3 PATI adeguato al PTCP) | Art. 36 | | Aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate
vite - olivo
(vedere Tavola 3 PATI adeguato al PTCP) |
| Art. 39 | | Aree a rischio di ritrovamento archeologico | Art. 41.4 | | Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo
Invarianti di natura storico - monumentale |
| Art. 30 | | | | | |





Comune di Roveré Veronese
Provincia di Verona

PI n.2

LR 23 Aprile 2004 n.11

Norme Tecniche Operative

adeguate

al PTCP della Provincia di Verona approvato con DGR n.236 del 3 Marzo 2015
alla Legge Regionale n.14/2017
al Regolamento Edilizio Comunale adeguato al RET approvato con DCC n.6 del 4
Marzo 2020

Adozione

DCC n. del

Il Progettista

Dott. Arch. Lorenzo Agosta

Approvazione

DCC n. del

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Nicola Repele

Gruppo di progettazione

Lorenzo Agosta architetto

Via Albere 80/D

37138 Verona

tel. 045 8203240

e-mail lorenzo.agosta55@gmail.com

pec lorenzo.agosta@archiworldpec.it

Agronomo Dott. Bruna Basso

Geologo Dott. Pietro Zangheri

Via Tripoli 2

35141 Padova

tel.- fax 049 8723397

e-mail zangheriebasso@progettazioneambientale.it

pec bruna.basso@epap.sicurezza postale.it

pec pietro.zangheri@epap.sicurezza postale.it

Dott. Paola Modena

Studio di progettazione ambientale

Via G. Trezza 35

37129 Verona

tel.- fax 045 8003998

e-mail paolamodenastudio@gmail.com

pec paola.modena@pec.enpab.it

Il Sindaco

Sig.ra Alessandra Caterina Ravelli

Il Segretario

Art. 47.2 Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente

Al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, è consentito l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo.

I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up. In particolare sono considerate funzioni prioritarie per il riuso:

- a) il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;
- b) la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;
- c) il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;
- d) le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.

Gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente sono regolamentati all'art.25.3 delle NT del PATI⁴⁶.

**Art. 48 ZTO A Centro Storico - Nuclei di antica origine
BC Beni Culturali - Centri rurali di antica origine**

Il **Centro Storico (ZTO A)**, con cui il PI indica i nuclei di antica origine di Roveré Veronese, identifica *gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali*⁴⁷.

*Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui sopra, sono ad esso funzionalmente collegate, in quanto interessate da analoghi modi d'uso*⁴⁸.

I **Beni Culturali (BC)**, con cui il PI indica i centri rurali di antica origine di Roveré Veronese, sono aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, che contraddistinguono le contrade del territorio roverese.

I Beni Culturali corrispondono alle ZTO E4 dello strumento urbanistico previgente, di cui il PI mantiene la numerazione.

Il PI conferma la disciplina di Centro Storico (Nuclei di antica origine) e dei Beni Culturali (Centri rurali di antica origine), assieme agli elaborati corrispondenti (Schede), dello strumento urbanistico previgente.

Il PI puntualizza e chiarisce alcuni aspetti degli interventi ammessi dalle schede su precisi edifici (unità) presenti negli isolati di CS A14 e A89 (Frazione San Rocco) e A60 (Località

⁴⁶ Variante al PATI di adeguamento alla LR n.14/2017 per il solo Comune di Roveré Veronese.

⁴⁷ Art.40 comma 1 LR n.11/2004

⁴⁸ Art.40 comma 2 LR n.11/2004

Maso di Sotto), la cui validità è coerentemente estesa a tutte le unità di CS e BC aventi lo stesso grado di protezione e tipo di intervento.

Inoltre il PI puntualizza un contenuto della scheda del BC 39 (Contrada Squaranto) e revisiona le schede dei BC 62 (Contrada Galgari) e BC 68 (Contrada Vazzi).

Quanto sopra è riportato nel Repertorio Normativo; il PI conferma i restanti contenuti non modificati delle stesse schede.

Destinazioni d'uso ammesse

Centro Storico

- Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* di cui all'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione assegnato a ciascuna unità edilizia e con il tipo di intervento consentito, nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario; il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.
- La destinazione d'uso riportata nella scheda degli edifici di CS non è obbligatoria poiché prevale la norma delle *destinazioni d'uso ammesse* del presente articolo.

Beni Culturali

- Sono ammesse le destinazioni d'uso, compatibili con la residenza, turistico - ricettive⁴⁹ corrispondenti a:
 - le unità abitative ammobiliate ad uso turistico (art.27 comma 2 lett.c) LR n.11/2013);
 - i bed & breakfast (art.27 comma 2 lett.d) LR n.11/2013).
- Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso compatibilmente con il grado di protezione assegnato a ciascuna unità edilizia e con il tipo di intervento consentito, nel rispetto dell'impianto strutturale e formale originario; il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici, in particolare, è condizionato alla cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo, accertata nella modalità di cui all'Art. 41.4 delle presenti norme. Si precisa che il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici, presenti in un BC, è facoltativo poiché il PI conferma la destinazione agricola degli annessi laddove esistente alla data di adozione.
- La destinazione d'uso riportata nella scheda degli edifici di BC non è obbligatoria poiché prevale la norma delle *destinazioni d'uso ammesse* del presente articolo.

Modalità di attuazione degli interventi in Centro Storico e nei Beni Culturali

Gli interventi ammessi si attuano con intervento edilizio diretto secondo le presenti norme e da quanto previsto nelle modalità di intervento delle Schede.

Art. 48.1 Grado di protezione degli edifici

Gli edifici compresi nelle suddette zone sono stati classificati a mezzo di schede secondo i valori di arte, di storia o di ambiente tradizionale. In misura del maggiore o minore valore

⁴⁹ L'attività turistico - ricettiva è disciplinata dalla LR n.11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.



accertato è stato assegnato ad essi un grado di protezione.



I Gradi di Protezione sono:

- **Grado di Protezione 1:** edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte esterna ed interna. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo A previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 2:** edifici di valore storico-ambientale di cui interessi la conservazione di elementi esterni senza tuttavia investire la totalità dell'organismo. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo B previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 3:** edifici di valore storico-ambientale di cui interessi:
 - **3A:** la conservazione di tutti gli elementi esterni, fatta salva la possibilità di intervenire su quelli interni. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo C previsti dalla presente normativa.
 - **3B:** la conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo D previsti dalla presente normativa.
- **Grado di Protezione 4:** edifici di nessun carattere:
 - **4A:** di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si preveda quindi la demolizione con recupero del volume;
 - **4B:** di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi edifici sono ammessi gli interventi di tipo E previsti dalla presente normativa.

Agli stessi edifici schedati è stato attribuito uno **stato di conservazione**, definito in:

- **BUONO:** edificio in essere già ristrutturato, completo di servizi.
- **MEDIOCRE:** edificio in essere con elementi strutturali idonei, servizi e impianti propri o mancanti, possibilità di ristrutturazione interna.
- **CATTIVO:** edificio non abitabile con struttura statica parziale recuperabile, intervento di ristrutturazione compositiva degli elementi interni - esterni con variazione di destinazione d'uso.
- **PESSIMO:** edificio non abitabile, con strutture statico - compositive irrecuperabili, intervento di demolizione e ricostruzione.

Art. 48.2 Tipi di Intervento

In base ai vari gradi di protezione assegnati agli edifici, i possibili tipi di intervento sono così suddivisi:

- **Tipo di intervento A**

In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:

- a) demolizioni e manomissioni delle facciate;
- b) demolizioni strutture verticali ed orizzontali;

- **Tipo di intervento B**

In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:

- manomissioni delle facciate fatta esclusione degli adeguamenti delle aperture in caso di variazione di destinazione d'uso al piano terra;



▪ **Tipo di intervento C**

In questi edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n.380/2001 con esclusione di:

- variazione di parte degli elementi esterni (aperture con ordine di grandezza diverse ai vari piani).

▪ **Tipo di intervento D**

Sono consentite la demolizione e ricostruzione in sito salva la possibilità di ampliamento prevista dalle schedature dei singoli centri rurali con esclusione di:

- alterazione dell'originario impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche ambientali preesistenti.

▪ **Tipo di intervento E**

Sono previste le demolizioni per l'eliminazione delle superfetazioni e per la ricomposizione dei volumi, l'esecuzione delle quali costituisce elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni sugli edifici dell'unità funzionale dell'intervento individuato; è fatto salvo il recupero anche non in sito (ma sempre all'interno del comparto individuato) del volume esistente.

- Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze nei grafici prevale sempre il grado di protezione sul tipo di intervento.
- Nel caso di interventi di ristrutturazione del tipo "C" e "D" è possibile consentire interventi di volume localizzati in misura non superiore al 15% di quelli esistente, per una sola volta e per comprovate necessità di ordine igienico - funzionale. Nel caso in cui tale incremento si traduca in una modifica delle linee di gronda, non è necessaria l'autorizzazione dei confinanti in quanto trattasi di intervento diretto consentito dallo strumento urbanistico.

Qualora gli incrementi di cui sopra comportino aumenti della superficie utile, questi saranno ammissibili a condizione che non venga alterato sostanzialmente l'assetto planivolumetrico del complesso edilizio di cui l'unità fa parte.

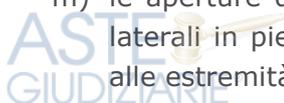
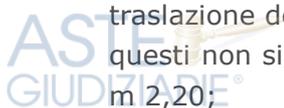
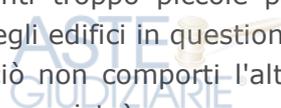
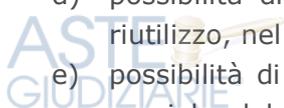
- In generale, per ogni tipo di intervento, particolare cura dovrà essere posta nel ricercare una migliore riqualificazione architettonica dei singoli edifici, un migliore inserimento nel contesto ambientale ed una armonizzazione degli edifici fra di loro (uniformità delle altezze, dei prospetti, delle finiture).
- Modifiche al grado di protezione e al tipo di intervento indicati, compreso un'eventuale aumento di volume eccedente la misura del 15%, potranno essere ammessi, a prescindere dalle prescrizioni del PI, purché previsti da uno strumento urbanistico attuativo (pubblico e/o privato) con soluzioni progettuali planivolumetriche e di dettaglio sulla base di una ulteriore verifica delle caratteristiche architettoniche e ambientali sull'ambito d'intervento e sul tessuto adiacente, che giustifichino ogni diversa metodologia operativa proposta, e che in ogni caso comportino una riqualificazione architettonico - funzionale dell'insieme considerato.
- Con tipo d'intervento "D" è consentito aumentare il volume più del 15%, fino all'altezza dell'adiacente edificio più basso, previo parere del Consiglio Comunale. Questo intervento è ammesso per i fabbricati facenti parte di un aggregato storico sviluppato in cortina le cui caratteristiche architettoniche siano in contrasto con quelle degli edifici limitrofi per un uso non compatibile con la residenza.



**Art. 48.3 Modalità di intervento**

Le previsioni di tali zone si possono attuare mediante intervento diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni compatibili con il tipo d'intervento indicato:

- a) conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti (come previsto dal tipo di intervento);
- b) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale, se necessario eliminando quelle di più recente costruzione (come previsto dal tipo di intervento);
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, portali di accesso alle corti ecc., (come previsto dal tipo di intervento);
- d) possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- e) possibilità di usare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario (solo ove previsto);
- f) possibilità di inserire scale, ascensori e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- g) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
- h) possibilità di traslazione con un massimo di cm 30 dei solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tenere conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente;
- i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione, purché questi non siano già destinati a residenza e comunque con una altezza non inferiore a m 2,20;
- j) possibilità del recupero del volume preesistente di edifici in parte crollati, di cui rimanga la traccia dei muri portanti perimetrali ma sia impossibile desumere il volume originario, assumendo come parametro l'altezza massima dei fabbricati limitrofi;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l) obbligo di uso di materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico – ambientale dell'edificio, e in particolare manto di copertura in pietra con giunti in lamiera zincata o piombo o cornice in pietra con giunti e manto di copertura in coppi, o lamiera per edifici ad uso diverso dalla residenza, profili aperture esterne in pietra locale, lavorate a taglio rustico di grosso spessore;
- m) le aperture delle porte dovranno essere mantenute nella tradizione del luogo, profili laterali in pietra di grosso spessore, architrave liscia anteriormente con toro e trocilo alle estremità laterali;
- n) mantenimento dei camini esterni in pietra nella forma originale; per gli infissi esterni si prescrive l'utilizzo di ante di oscuro per finestre e porta in legno a doghe; il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura è soggetta ad autorizzazione.



Art. 48.4 Deroghe

- Sono ammesse altezze interne inferiori a m 2,70 per la residenza e a m 3,00 per negozi ed attività collettive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso, regolamentate all'Art.34 comma 2 del Regolamento Edilizio.
- Ove sia indispensabile al funzionale svolgersi di un'attività commerciale, è ammessa la creazione di collegamenti verticali tra il piano terra ed il piano primo, con materiali e criteri che ne sottolineino il puro e semplice aspetto funzionale, anche laddove non sia storicamente e tipologicamente documentabile.
- E' ammesso un aumento, una tantum, del 15% del volume esistente per adeguamenti igienici, strutturali e funzionali.
- Per quanto riguarda la possibilità di ampliamenti o di nuove masse edificabili, le distanze tra fabbricati, confini e strade, vengono determinate in base a quanto indicato dal tipo di intervento, nel rispetto dei diritti verso terzi e secondo il Codice Civile, trattandosi di interventi già previsti a livello di Piano Attuativo del PRG.

Art. 49 ZTO B area urbana di completamento edilizio⁵⁰

È la parte preponderante del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale*. Presenta un impianto urbanistico strutturato, in seguito al godimento, per intero o buona parte, della capacità edificatoria ammessa dagli strumenti della pianificazione previgente; inoltre possiede caratteri edilizi tipologici e formali definiti.

Nella realtà roverese la ZTO B è costituita da isolati la cui forma è condizionata sia dall'orografia dei luoghi che dalla proprietà dei terreni; al loro interno, i lotti sono generalmente ampi e hanno una densità edilizia rarefatta dovuta alla presenza preminente di edifici isolati, mono o plurifamiliari.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le principali opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate.

Destinazioni d'uso ammesse

- Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la residenza del *Sistema Insediativo Consolidato residenziale* di cui all'Art. 47 delle presenti norme.
- Il cambio di destinazione d'uso è regolamentato dall'Art. 47 delle presenti norme.

Interventi ammessi

- Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 comma 1 del DPR n.380/2001.
- È ammessa la nuova edificazione su *lotto libero*, inteso come porzione d'area inedificata in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento del tessuto urbano, e priva di alcun vincolo di superficie fondiaria da parte degli edifici circostanti; la nuova edificazione è regolamentata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B in cui ricade, fatti salvi i diritti di terzi.
- Il lotto libero può essere il prodotto di frazionamenti di lotti, al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati sia

⁵⁰ DM 1444/68 art.2



Comune di Roverè Veronese

Provincia di Verona

Piazza Vittorio Emanuele, 12 – 37028 Roverè Veronese (VR) - C.F. 80010130237 - P.IVA 01686350230
☎ 045 6518005 – www.comune.rovereveronese.vr.it

Protocollo e data *vedi segnatura*

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 47/2024.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la richiesta pervenuta in data 27/09/2024, prot.n.6855, presentata da Zuccolotto Marina, intesa ad ottenere la certificazione urbanistica;
- Richiamati i dati catastali dei beni per cui si rilascia il presente certificato;
- Visto il PATI dell'Unione dei Comuni di Roverè Veronese, Velo Veronese e San Mauro di Saline, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 433 del 10.04.2013;
- Visto il Piano degli Interventi n. 1 "Intero Territorio Comunale" approvato con DCC n. 5 del 21.05.2015 e gli atti d'ufficio;
- Visto il Piano degli Interventi n. 2 "Intero Territorio Comunale" approvato con DCC n. 4 del 09.03.2023, divenuto efficace in data 12.05.2023;
- Visto l'art.30 del DPR n.380/2001 e s.m.i.;
- Visto il Decreto Sindacale n. 8 del 29.12.2023;
- Per quanto di competenza

ATTESTA E CERTIFICA

Marca da
Bollo
€ 16,00
identificativo
01230200360707
data 14.10.2024

Che i seguenti immobili di questo Comune sono classificati:

Foglio 28, particella n. 458:

- Parte Zona E – Territorio Agricolo,
- Parte Zona BC – Beni Culturali – Centri Rurali di Antica Origine.

Per quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. e dall'art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., saranno applicate le misure di salvaguardia che comporteranno l'osservanza delle norme più restrittive tra lo strumento urbanistico in vigore e quello di nuova formazione.

Sono fatte salve le normative, nei testi vigenti, di cui alla L.R. 30/2010, L.R. 12/1990, D.M. 1404/68, D.M. 1444/68, D.Lgs. 42/2004, le specifiche norme sulla tutela ambientale, idrogeologica-forestale, sulla distanza dai corsi d'acqua, fasce di rispetto delle aree demaniali, delle specifiche norme di attuazione di zona del Regolamento Edilizio e delle più generali disposizioni statali e regionali in materia edilizia.

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata negli elaborati tecnici allegati agli strumenti urbanistici, depositata e disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti, è rilasciato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

ing. Nicola Repele

documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del d.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

