



TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE PERIZIA DI STIMA
GIUDIZIARI LOTTO UNICO



Esecuzione Immobiliare



N. 53/2021 (unita all'E.I. n° 268/2024 e 271/2024)

Giudice Dr.ssa Paola SALMASO

Creditore procedente [REDACTED]

Parte esecutata [REDACTED]



Geom. Federica Fantoni - Studio in Via Albere n°80/C
37138 – VERONA

P.IVA 0327899 023 3 C.F. FNT FRC 80P42 L781 S
e-mail federica.fantoni@geopec.it | cell. 347/4481383

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





Esperto Stimatore

FEDERICA geom. FANTONI

email. f.fantoni.geom@gmail.com

PEC federica.fantoni@geopec.it

cell. 347/4431383



Avv. Paolo Apostoli

P.tta De Gaspari, 7 – 37045 Legnago (VR)

Tel. 0442/25255

Email paoloapostoli@avvocatiassociati.net

PEC paoloapostoli@pec.avvocatiassociati.net



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



Pubblicazione 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 1.....	5
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	7
C.	DIVISIONI IN LOTTI.....	7
D.	DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
D.1.1.	Proprietà	8
D.1.1.1.	Ricerche presso gli uffici anagrafici / Visure camerali	9
D.1.2.	Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	9
D.1.3.	Descrizione dei beni immobili.....	14
D.1.3.1.	Contesto	14
D.1.3.2.	Descrizione dei terreni e del fabbricato	15
BLOCCO a)	15
BLOCCO b)	18
D.1.3.3.	Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	19
D.1.3.4.	Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	19
D.1.4	Situazione urbanistica della zona	20
D.1.5	Situazione catastale dell'immobile	20
D.1.6.	Situazione edilizia dell'immobile	20
D.1.7	Stato di occupazione dell'immobile.....	22
D.1.7.1.	Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti	22
D.1.7.2.	Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	23
D.1.8.	Vincoli ed oneri giuridici	23
D.1.8.1.	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	23
D.1.8.2	Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	24
D.1.8.3.	Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili.....	25
D.1.8.4.	Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile	25
D.1.9.	Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	25
D.1.10.	Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	26
D.1.11.	Immobile in regime di edilizia convenzionata	26
D.1.12.	Separazione in natura e progetto divisionale.....	26
D.1.13.	Valutazione del lotto	26
D.1.13.1.	Consistenza.....	26
D.1.13.2.	Criteri di stima	26
D.1.13.3.	Stima.....	28

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI

ASTE	ASTE	34
GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®	
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima		34
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni		39
A. ALLEGATI LOTTO UNICO		39



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





A. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1



Procedura	RGE 53/2021
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	[REDACTED]
Tipologia immobile	<p>a) Fabbricato storico in stato di parziale degrado e relativi terreni circostanti;</p> <p>b) Fabbricato in stato di degrado e relativi appezzamenti.</p>
Ubicazione	San Martino B.A. (VR), tra Via Bonettone e Via della Polveriera (Loc. Matarana)
Dati catastali	<p>a) Catasto Terreni, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio n°5 Mappali n°314 – 319 – 320 – 321 – 323 – 324 – 325 — 315 – 316 – 317 - 343 – 385 - 386 – 388 e 326.</p> <p>Catasto Fabbricato Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio n°5 Mappale n° 391 fabbricato in corso di definizione - Via della Polveriera (Polveriera Vegron).</p> <p>b) Catasto Terreni, Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio n°5 Mappali n° 284 -290 – 291 – 300 - 301 – 302 – 304 – 327 – 328 – 329 – 334 – 335 - 346 – 347 – 348 – 349 – 350 – 351 – 352 – 353 – 354 – 355 356 – 357 – 358 – 362 – 372 – 374 – 379 - 292 – 293 – 294 – 295 – 296 – 297 – 298 – 299 – 303 – 308 – 309 – 310 – 311 – 312 – 322 – 330 – 331 – 332 – 333 – 338 – 339 – 340 – 344 – 345 – 363 – 364 – 365 – 366 – 367 – 368 – 369 – 370 – 373 – 375 – 376 – 377 – 378 - 382 - 383 - 305 - 306 – 307 – 336 – 337 – 359 – 360 – 361 – 380 – 381 – 313 – 318 – 341 – 371 – 384 -387 - 342</p> <p>Catasto Fabbricato Comune di San Martino Buon Albergo (VR), Foglio n°5 Mappale n° 284 fabbricato in corso di costruzione - Via della Polveriera.</p>
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 1.820.000,00
Stato di occupazione	Stato di abbandono
Irregolarità edilizie	//
Irregolarità catastali	//

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



ASTE GIUDIZIARIE®		Esistenza di formalità non cancellabili	//
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 allo 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. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



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





B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA



Si sottolinea che alla procedura E.I. n° 53/2021 sono state unite le procedure n° 268/2024 e 271/2024 in quanto erano stati omessi nel pignoramento alcuni mappali utili alla determinazione dell'intero compendio.

A seguito del recupero degli atti di provenienza e ai documenti prodotti da parte del Creditore Procedente sono a confermare che i beni immobili oggetto di pignoramento individuati in un unico lotto in ditta a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

per la piena proprietà.



C. DIVISIONI IN LOTTI

Considerando che il “concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'articolo 720 del CC postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”, la scrivente a seguito dello studio della pratica e dopo le ricerche presso gli Uffici Pubblici ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto composto da un blocco a) “Polveriera Vegron” e terreni circostanti e blocco b) costituito da terreni edificabili e vetusto manufatto.

Tale scelta è stata seguita per rispettare la Convenzione Edilizia e l'attuazione del P.I.R.U.E.A. ove a seguito dei lavori di urbanizzazione primaria la proprietà cede il blocco a) alla P.A. e non avrà la spesa del costo di costruzione per il blocco b).



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



7 / 39

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



BLOCCO a) IMMOBILI SITI IN VIA DELLA POLVERIERA – “POLVERIERA VEGRON” E TERRENI CIRCOSTANTI E BLOCCO b) IMMOBILI SITI IN VIA DELLA POLVERIERA – TERRENI EDIFICABILI E VETUSTO MANUFATTO



D.1.1. Proprietà

Si precisa che gli atti di provenienza dei beni immobili relativi al lotto unico - oggetto della presente procedura esecutiva - risultano essere i seguenti:

- Atto di compravendita a favore di [REDACTED]
Notaio Gelmi in data 30/06/2015 trascritto in data 14/07/2015 n°
24431/16184 da [REDACTED]
 - Atto di compravendita Notaio E. De Micheli Rep. 16047 trascritto a Verona
in data 05/01/2016 RG. 205 RP. 104 ove [REDACTED]
[REDACTED]
 - Atto di scissione Rep. 68946 del 05/10/2011 ove la [REDACTED]
[REDACTED] ha approvato il progetto di scissione parziale della [REDACTED]

mediante trasferimento del patrimonio immobiliare a favore [REDACTED]

- Atto di vendita Notaio R. Leso in data 16/06/2003 trascritto in data 25/06/2003 RG. 25432 RP. 16541 ove [REDACTED]

- Verbale d'incanto del 24/06/1996 n° 18078/13003 dal Demanio dello Stato;
- Nota in rettifica a verbale incanto vendita trascritto in data 16/10/2001 RG. 38707 RP. 26776 per errata sezione catastale – atto di vendita a favore [REDACTED]

- Atto Notaio Carbone in data 08/11/2013 trascritto in data 13/11/2013 n° 37745/25718 a favore di [REDACTED]
- Atto di compravendita Notaio G. Mondardini del 27/05/2021 trascritto in data 03/05/2021 n° 24302/17495 a favore di [REDACTED]

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici / Visure camerali

A seguito delle richieste effettuate sulle ditte oggetto di pignoramento si sono recuperati le visure ordinarie società di capitale.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Dai dati espressi nell'atto di pignoramento e conseguentemente riportati nella nota di trascrizione i beni immobili facenti parte del lotto - oggetto di pignoramento immobiliare - vengono identificati come segue:

BLOCCO a)

(catastro fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale

- n° 391- categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;
- (catastro terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappali:
 - n° 314 incolto produttivo di 80 mq.;
 - n°319 incolto produttivo di 850 mq.;



- n°320 incolto produttivo di 59 mq.;
- n°321 incolto produttivo di 3178 mq.;
- n°323 incolto produttivo di 137 mq.;
- n°324 incolto produttivo di 133 mq.;
- n°325 incolto produttivo di 23 mq.;
- n°315 incolto produttivo di 591 mq.;
- n°316 incolto produttivo di 439 mq.;
- n°317 incolto produttivo di 204 mq.;



- n°343 incolto produttivo di 73 mq.;
- n°385 ente urbano di 183 mq.;
- n°386 ente urbano di 469 mq.;
- n°388 ente urbano di 336 mq.;
- n°326 incolto produttivo di 228 mq.



Dall'esame delle visure catastali si conferma che la superficie del blocco a) è pari a mq. 12.028 (terreni) e mq. 1022 (polveriera).

BLOCCO b)

(catasto fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale n° 284- categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;

(catastro terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappali:

- n° 284 incolto produttivo di 744 mq.;
- n° 290 incolto produttivo di 130 mq.;
- n°291 incolto produttivo di 86 mq.;
- n°300 incolto produttivo di 170 mq.;
- n°301 incolto produttivo di 375 mq.;
- n°302 incolto produttivo di 373 mq.;



- n°304 incolto produttivo di 130 mq.;
- n°327 incolto sterile di 14 mq.;
- n°328 incolto sterile di 270 mq.;



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





➤ n°329 incolto sterile di 271 mq.;
➤ n°334 incolto sterile di 245 mq.;

- n°335 incolto sterile di 124 mq.;
- n°346 seminativo di 85 mq.;
- n°347 seminativo di 356 mq.;
- n°348 seminativo di 357 mq.;
- n°349 seminativo di 357 mq.;
- n°350 seminativo di 357 mq.;



➤ n°351 seminativo di 357 mq.;
➤ n°352 seminativo di 430 mq.;

- n°353 seminativo di 1112 mq.;
- n°354 seminativo di 251 mq.;
- n°355 seminativo di 375 mq.;
- n°356 seminativo di 375 mq.;
- n°357 seminativo di 375 mq.;
- n°358 seminativo di 375 mq.;



➤ n°362 seminativo di 46 mq.;
➤ n°372 seminativo di 171 mq.;

➤ n°374 seminativo di 435 mq.;

➤ n°379 seminativo di 414 mq.;

I beni immobili sopracitati risultano in ditta catastale a

[REDACTED]
per la piena proprietà.
[REDACTED]



- n°387 ente urbano di 274 mq.;
- n°292 incolto produttivo di 25 mq.;
- n°293 incolto produttivo di 115 mq.;
- n°294 incolto produttivo di 8 mq.;
- n°295 incolto produttivo di 22 mq.;

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





- n°296 incolto produttivo di 68 mq.;
- n°297 incolto produttivo di 32 mq.;

- n°298 incolto produttivo di 22 mq.;
- n°299 incolto produttivo di 4 mq.;
- n°303 incolto produttivo di 100 mq.;
- n°308 incolto produttivo di 81 mq.;
- n°309 incolto produttivo di 29 mq.;
- n°310 incolto produttivo di 32 mq.;



- n°311 incolto produttivo di 21 mq.;
- n°312 incolto produttivo di 346 mq.;

- n°322 incolto produttivo di 142 mq.;
- n°330 incolto sterile di 35 mq.;
- n°331 incolto sterile di 132 mq.;
- n°332 incolto sterile di 40 mq.;
- n°333 incolto sterile di 31 mq.;
- n°338 incolto sterile di 13 mq.;



- n°339 incolto sterile di 11 mq.;
- n°340 incolto sterile di 46 mq.;

- n°344 incolto sterile di 1 mq.;
- n°345 incolto sterile di 2 mq.;
- n°363 seminativo di 230 mq.;
- n°364 seminativo di 83 mq.;
- n°365 seminativo di 190 mq.;
- n°366 seminativo di 59 mq.;
- n°367 seminativo di 59 mq.;



- n°368 seminativo di 26 mq.;
- n°369 seminativo di 24 mq.;
- n°370 seminativo di 66 mq.;



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





➤ n°373 seminativo di 780 mq.;

➤ n°375 seminativo di 34 mq.;

➤ n°376 seminativo di 387 mq.;

➤ n°377 seminativo di 85 mq.;

➤ n°378 seminativo di 100 mq.;

➤ n°382 seminativo di 32 mq.;

➤ n°383 seminativo di 7 mq.;

➤ n°305 incolto produttivo di 458 mq.;



➤ n°306 incolto produttivo di 445 mq.;

➤ n°307 incolto produttivo di 88 mq.;

➤ n°336 incolto sterile di 15 mq.;

➤ n°337 incolto sterile di 245 mq.;

➤ n°359 seminativo di 140 mq.;

➤ n°360 seminativo di 435 mq.;

➤ n°361 seminativo di 217 mq.;

➤ n°380 seminativo di 243 mq.;

➤ n°381 seminativo di 25 mq.



➤ n° 313 incolto produttivo di 83 mq.;

➤ n°318 incolto produttivo di 10 mq.;

➤ n°341 incolto sterile di 17 mq.;

➤ n° 371 seminativo di 6 mq.;

➤ n° 384 seminativo di 2 mq.;

➤ n°342 incolto produttivo di 21 mq.;



I beni immobili sopracitati risultano in ditta catastale a

[REDACTED]

per la piena proprietà.



La superficie catastale corrispondente ai mappali sopracitati risulta pari a mq.

15.404.

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



13 / 39

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





Pertanto si conferma che i dati catastali risultavano coerenti con i dati catastali riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione (logicamente anche in merito all'integrazione di documentazione per la riunione delle procedure esecutive).

Il lotto unico dove si trovano i beni immobili sopracitati è situato in San Martino Buon Albergo (VR) Via della Polveriera - come indicato graficamente dal bollino giallo.



Al catasto Terreni, come illustrato sull'estratto di mappa Wegis -San Martino Buon Albergo (VR) al foglio n°5, il lotto unico confina a Nord, Est e Sud con il mappale 33, ad Est e ad Ovest con il mappale 32 – demanio.

Si sottolinea che per le categorie catastali F non ci sono le planimetrie catastali in atti.

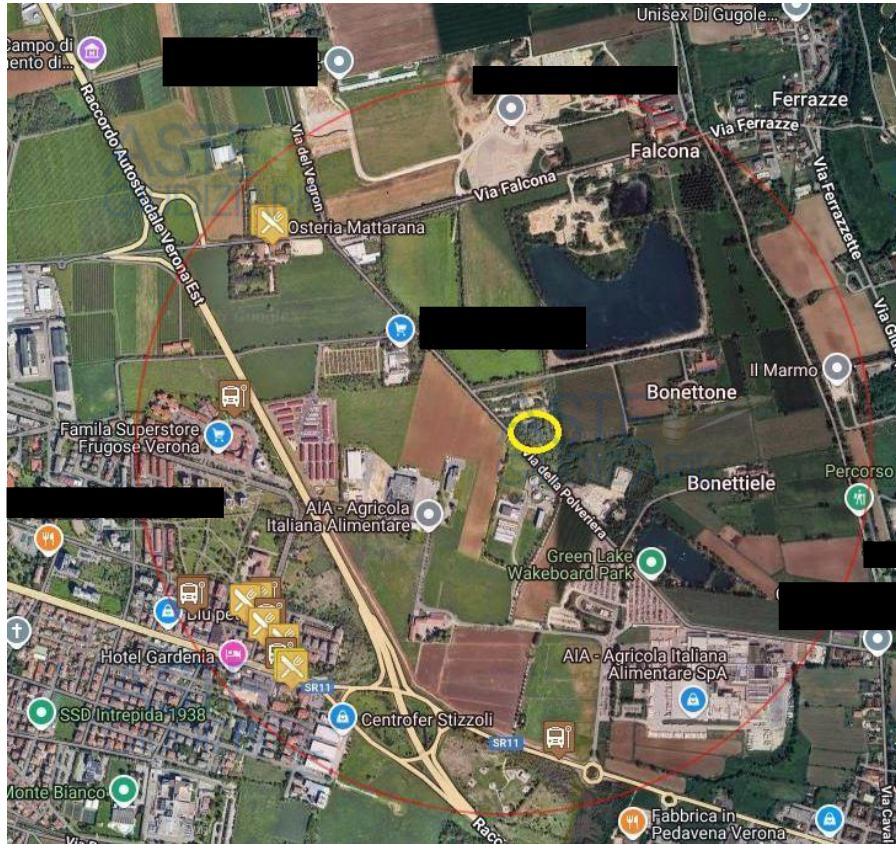
D.1.3. Descrizione dei beni immobili

D.1.3.1. Contesto

Il lotto comprende la Polveriera ed alcuni terreni circostanti (blocco a) e dei terreni ed un vetusto manufatto (blocco b); il tutto risulta ubicato in San Martino Buon



Albergo (VR) ad un raggio di 1000 metri si trovano diversi servizi quali spazi all'aperto, farmacia il tutto servito da trasporti pubblici.



D.1.3.2. Descrizione dei terreni e del fabbricato

Trattasi di una Polveriera denominata Vegron con l'annesso corpo di guardia e relativi terreni circostanti risulta situata a sinistra d'ADIGE in aperta campagna tra San Michele Extra e San Martino B.A: in prossimità della loc. Mattarana e costituisce un raro esempio di polveriera per il tempo di pace, unica superstite della piazzaforte ottocentesca di Verona.

La Polveriera Vegron è stata dichiarata di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.L. 22/01/2004 n° 42 e sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto



Da analisi si è determinata che la costruzione risale al 1842 durante il primo cantiere asburgico.

La polveriera si sviluppa su un unico piano terra con pianta rettangolare (54x 18 +10 x 5 metri circa) su unica navata articolata in 5 settori con copertura a volte boeme in mattoni con struttura ordinaria.

Nella parte mediana del lato lungo, sporgente oltre il muro di recinzione si protende un avancorpo con vano centrale passante che consentiva l'accesso da una parte alla polveriera e dall'altra alla pesa.



Durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare (vegetazione e immondizie) la presenza di 2 pozzi che assicuravano la riserva idrica (uno accanto all'ingresso e l'altro di fronte al corpo di guardia).

Il complesso era dotato di un magazzino ordinato per la difesa che poteva contenere 2000 centner di polveri conservate in barili.

Tale edificio era stato concesso in uso all'esercito fino alla II guerra mondiale e il bene immobile è in proprietà privata; fino alla fine del secolo scorso aveva conservato il terrapieno difensivo perimetrale con l'antistante fosso asciutto, purtroppo demolito e spianato in tempi recenti.



Attualmente la Polveriera Vegron risulta in pessime condizioni e manifesta problemi strutturali tali da richiedere urgenti interventi di restauro in quanto rappresenta un'insostituibile testimonianza dell'architettura militare asburgica.



Intorno alla polveriera vi insistono dei terreni a coltivazione incolto produttivo – gli stessi risultano recintati parzialmente e occupati da diversi materiali di scarto (abbondano di immondizie).





Trattasi di terreni edificabili e di un manufatto in stato di abbandono e parziale crollo; durante il sopralluogo per ragioni di sicurezza si è provveduto ad eseguire il sopralluogo con l'assistenza dei Vigili del fuoco ed i Carabinieri.

Il manufatto di fatto è crollato, è rimasto lo scheletro strutturale e tutti i detriti in loco; mentre i terreni sono anch'essi abbandonati e la vegetazione ricopre parte dell'area.

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



Inoltre si è rilevata parziale costruzione di opere primaria (tombini) che sono stati sigillati. Previa autorizzazione dal Giudice, per ragioni di sicurezza.

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

In merito alla presenza di b.c.n.c. o pertinenze specifiche si conferma che catastalmente non sono presenti dei beni comuni non censibili trattandosi di terreni, una polveriera di vecchia origine ed un manufatto in stato di degrado.

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

Considerando che il lotto unico risulta parzialmente recintato – anche se la violazione di proprietà è evidente compromettendo la recinzione la quale risulta danneggiata, per accedervi non c'è un vero accesso, ma un cancello di cantiere ove è possibile entrare nella proprietà oggetto di pignoramento immobiliare.





D.1.4 Situazione urbanistica della zona



A seguito di formale richiesta di C.D.U. presso il Comune di San Martino Buon Albergo (VR) si è rilevato che l'area oggetto di pignoramento si trova in zona ove insistono i Beni culturali – beni ambientali e architettonici e soggetta a programma integrato di riqualificazione, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).

Inoltre è gravata da Vincoli quali fascia di ricarica degli acquiferi, vincolo sismico zona 2, vincolo e limitazioni agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea, vincolo monumentale.



D.1.5 Situazione catastale dell'immobile



In visura catastale i beni immobili - oggetto di pignoramento risultano correttamente in ditta [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà dei beni immobili in conformità con quanto risulta dalle visure ipo – catastali e dagli Atti di provenienza e/o vendite.



D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile



A seguito di formale richiesta eseguita presso la P.A. nello specifico Settore Edilizia Comune di San Martino Buon Albergo (VR) sono state reperite e consegnate alla scrivente le seguenti pratiche edilizie:



- Permesso di Costruire n° 40/2008;

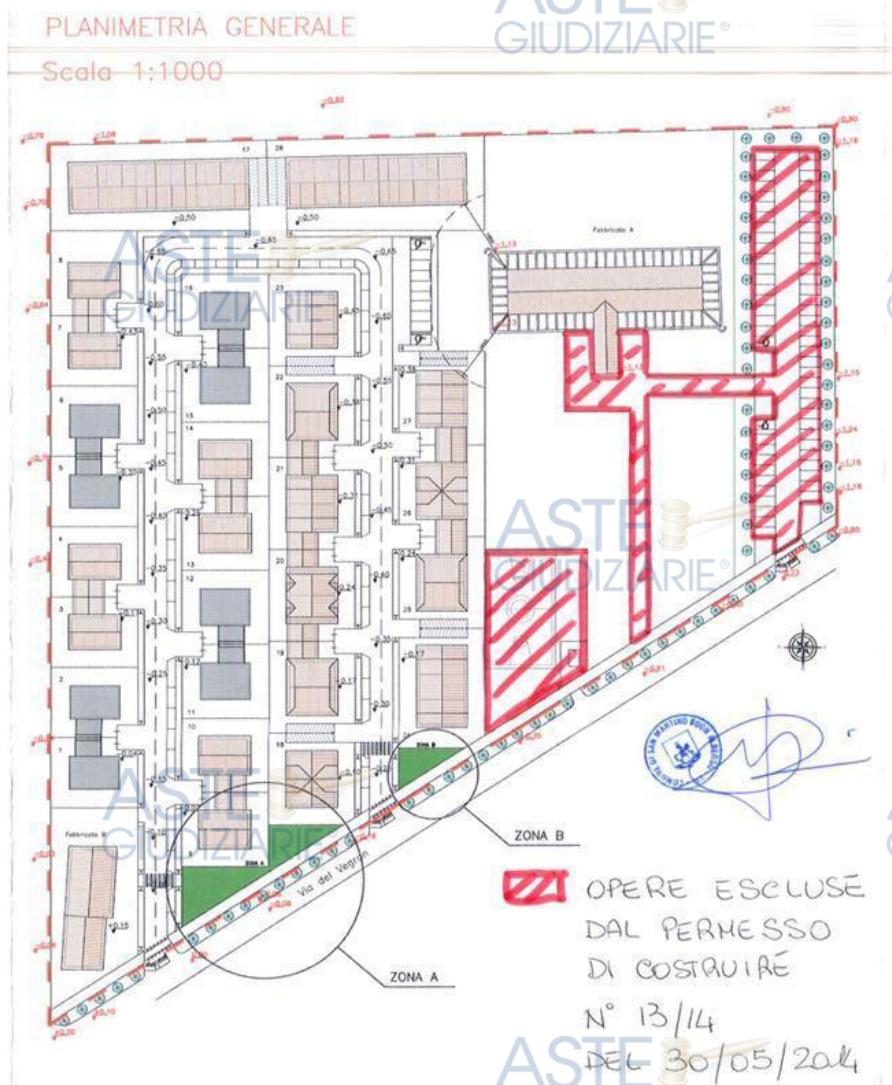
- Richiesta Variante;

- - Permesso di costruire n° 13/2014.

Inoltre la P.A. ha rilasciato i DGC (194/2004 -4026/2005 – 79/2013), i DCC (21/2005

– 62/2005), Convenzione Urbanistica, Convenzione Urbanistica in variante e Apposizione Vincolo Monumentale.





Il Comune ha rilasciato una cronistoria del piano urbanistico denominato "ex caserma Vegron" indicata dalla P.A.

Con Delibera Giunta Comunale 194 del 21/10/2004 è stato adottato il programma di riqualifica urbanistica edilizia ed ambientale in variante al P.R.G. come previsto dall'art. 5 della L.R. 23/99.

Con delibera di Consiglio Comunale n°21 del 26/02/2005 e successiva è stato approvato il P.I.R.U.E.A. in variante al P.R.G.



IL piano prevedeva la realizzazione di una volumetria residenziale pari a circa 21672 mc oltre al volume dell'edificio ex polveriera e conseguente realizzazione di opere di urbanizzazione ed area a verde, passaggi pedonali e ciclabili nell'area pertinenziale dell'edificio storico.

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





Gli edifici residenziali erano previsti su due/tre piani convalidati dalla Regioni in due piani fuori terra.



In data 25/05/2007 veniva sottoscritta la convenzione urbanistica regolante i rapporti fra l'Amministrazione e [REDACTED]

Con Permesso di costruire n.40/08 rilasciato in data 08/09/2008 è stato approvato il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con inizio lavori in data 01/09/2009 con aggiuntiva richiesta di proroga con scadenza naturale in data 31/08/2013.



In data 05/10/2012 la ditta [REDACTED] ha presentato istanza voltura cambio intestatario del noto P.I.R.U.E.A. a seguito di scissione proprietà.



In data 17/12/2012 è stata presentata istanza di variante la quale in data 10/05/2013 è stata approvata.

In data 18/06/2013 è stata scritta una nuova convenzione con la ditta [REDACTED].
[REDACTED] a posto a garanzia l'importo di € 785.000,00 pari al 100% delle opere di urbanizzazione.



In data 30/05/2014 è stato rilasciato il P.d.C. in variante per le opere di urbanizzazione con inizio lavori 30/05/2014.



Da verifica è emerso che il blocco a) ricade in zona di tutela grado GP2 (shedatura) assegnato all'edificio monumentale e le destinazioni possibili sono indicate all'art. 57 NTO - città consolidata residenziale.

In merito al blocco b) si fa presente che due lotti (non individuati) di 2.500 mc ricadono in edilizia convenzionata.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile



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



A seguito da sopralluoghi eseguiti la scrivente può confermare che l'intero lotto risulta abbandonato e in stato di degrado come si evince dalla documentazione fotografica.



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





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

In merito a tale capitolo la scrivente conferma che non ci sono contratti di locazione in vigore.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

In merito a tale capitolo, la scrivente ritiene solamente di riportare quanto dedotto dalle Certificazioni Notarili Legge 302/98 Notaio A. Trotta e Notaio N. Tiecco e da visure ipo-catastali – salvo diversa interpretazione da un Legale - eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona:

- ✓ trascrizione contro del 25/06/2013 RP. 15148 RG. 22425 – atto tra vivi – Convenzione Edilizia;
- ✓ trascrizione contro del 14/04/2015 RP. 8077 RG. 11939 – Atto amministrativo – dichiarazione dell'interesse culturale;
- ✓ ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 28/12/2007 Rep. 63836/16413 a favore di [REDACTED]
- ✓ iscrizione contro del 12/05/2015 RP. 2468 RG. 15659 – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo;

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



✓ iscrizione contro del 12/05/2015 RP. 2469 RG. 15660 – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – due annotazioni (restrizione di beni);

✓ iscrizione contro del 12/07/2016 RP. 4435 RG. 26874 – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo;

✓ iscrizione in data 14/10/2019 n. 40860/7047 ipoteca Conc. Amministrativa /riscossione a favore di [REDACTED]

✓ iscrizione contro del 28/02/2018 RP. 1151 RG. 7556 – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo;

✓ iscrizione contro del 07/08/2019 RP. 5647 RG. 33158 – ipoteca volontaria;

✓ trascrizione contro del 02/03/2021 RP. 5711 RG. 8006 – verbale pignoramento immobile;

✓ trascrizione contro del 31/01/2024 RP. 2793 RG. 3765 – verbale pignoramento immobile;

✓ iscrizione contro del 13/06/2024 RP. 3420 RG. 24236 – ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione a favore [REDACTED]

✓ trascrizione contro del 24/10/2024 RP. 32095 RG. 43183 – verbale pignoramento immobile;

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

In codesta perizia, dall'analisi di Certificazioni Notarili Legge 302/98 Notaio A. Trotta e Notaio N. Tiecco e da visure ipo-catastali eseguite in via telematica su SISTER Agenzia delle Entrate di Verona e da accertamenti presso altri enti pubblici si è rilevato quanto segue:

- a seguito di richiesta presso il Tribunale di Verona Cancelleria Famiglia l'esito NEGATIVO in merito ai diritti di assegnazione della casa familiare a favore del

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore precedente ipotecario di primo grado;

- NON sono stati rilevati i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- NON sono stati visionati fondo patrimoniale ed i negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.
- NON si è rilevata la presenza di contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile.

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Per ulteriori considerazioni ed individuazioni di cancellazione di vincoli e oneri giuridici che sono opponibili la scrivente ritiene corretto e professionale l'intervento di un Notaio e/o Delegato – figure professionali competenti – che possono dare una risposta certa e corretta in tal senso.

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

Da ricerca urbanistica e ipo - catastale si è rilevato l'esistenza di presenza di Vincolo a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a norma del D. Lgs 22/01/2004 n° 42 e sottoposto a Vincolo storico artistico in forza del D.M. in data 02/12/2014 trascritto a Verona il 14/04/2015 RG. 11939 e RP. 8077.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Trattandosi di un lotto costituito in via prevalente da terreni, da una Polveriera denominata Vegron con l'annesso corpo di guardia e da un manufatto obsoleto non vi sono oneri condominiali.



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

I beni immobili oggetto di stima relativi al lotto non risultano dalla lettura delle visure camerali essere immobili strumentali all'attività d'impresa – salvo diversa interpretazione.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

Da ricerche svolte e dalla documentazione edilizia inviataci dalla P.A. in San Martino Buon Albergo (VR) si deduce che le u.i. facenti parte del blocco a) non sono state costruite in regime di edilizia convenzionata pubblica, rientrando nel

P.I.R.U.E.A.

Invece, dall'interpretazione della convenzione edilizia si rileva che due lotti di mc. 2.500 godono di edilizia convenzionata – salvo diversa interpretazione dalla P.A.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Trattandosi di un lotto molto particolare, avente come oggetto dei beni immobili costituiti in terreni, da una Polveriera denominata Vegron e da un vettusto manufatto in San Martino Buon Albergo (VR) ed essendo questo lotto dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.L. 22/01/2004 n° 42 e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo e facente parte del P.I.R.U.E.A. si è ritenuto di mantenere un unico lotto composto da due blocchi (a-b) per poter mantenere quanto riportato nella Convenzione Edilizia e nella relativa variante.

D.1.13. Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

D.1.13.1. Consistenza

D.1.13.2. Criteri di stima

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite nel caso specifico il paragone immobiliare non è un dato





assimilabile e pertanto si dovranno eseguire dei ragionamenti estimativi per determinare il più probabile valore di mercato del lotto.

In linea prevalente i ragionamenti vengono effettuati sulla scorta dei fattori:

- Intrinseci, come l'esposizione, le finiture, lo stato manutentivo e di conservazione, la destinazione, la conformazione planivolumetrica, l'estetica;
- Estrinseci, come la salubrità del sito, la collocazione contestuale, l'urbanizzazione e i servizi.

Sono state adeguatamente considerate le seguenti caratteristiche funzionali, secondo la più aggiornata dottrina estimativa:

Funzioni positive primarie, a basso impatto ambientale quali fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, gas, telefonica;

Funzioni positive secondarie, quali scuole, giardini, linee di trasporti pubblici, uffici pubblici, posto di PS;

Funzioni positive terziarie, quali negozi e supermercati, impianti sportivi, cinema e teatri, circoli e ritrovi.

Per contro:

Funzioni negative ad alto e medio impatto ambientale, primarie: tralicci, elettrici, depuratori, cimiteri;

Funzioni negative secondarie (nella fattispecie assenti) binari ferroviari, aeroporti, ospedali, carceri;

Funzioni negative terziarie (nella fattispecie assenti) discoteche, stadio, industrie.

Il più probabile valore di mercato viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Premesso che in campo estimativo si parla dei due soli metodi sintetico ed analitico, e che la differenza tra i due procedimenti consiste nel parametro preminente scelto per la comparazione, poiché è oggettivo come la sostanza del procedimento di stima è rappresentata dal confronto dell'immobile da valutare con altri che vengono giudicati simili.





In merito al blocco a) si ritiene che non sia possibile mettere in atto tali ragionamenti essendo un bene immobile non spendibile sul mercato immobiliare e di natura particolare con destinazione collettiva gravato da Vincolo e con tutte le restrizioni del caso e soprattutto oggetto di "scambio" a favore del Comune di competenza.



In merito al blocco b) si ritiene possibile mettere in atto il procedimento di utilizzo comparabili, tenendo presente lo stato attuale dei luoghi, la presenza di parziali opere di urbanizzazione, manufatto semi – crollato e la presenza di immondizia (bonifica terreno).



Sulla base della conoscenza del valore, pertanto, sarà possibile determinare il prezzo che potrebbe derivare in ordine alla vendita forzosa.

D.1.13.3. Stima

In merito alla stima da eseguire, considerando il blocco a) un blocco particolare ove non è possibile eseguire delle ricerche di prezzi comparabili dipendendo da vari fattori, tra cui la sua posizione geografica, le dimensioni, le caratteristiche tecniche (ad esempio, l'esistenza di impianti di sicurezza e protezione), le condizioni generali e il contesto di mercato, si è ritenuto importante chiedere alla P.A. i valori presunti per le aree fabbricabili e il valore dei terreni "Forte Vegron" – come parametro.



Inoltre si è tenuto conto della zona urbanistica, dei vincoli e delle limitazioni in merito al grado di protezione e NTO art. 57.

La scrivente, ritiene assai importante osservare la Convenzione per l'attuazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale relativo all'area denominata "ex caserma Vegron" registrata in data 28/05/2007 n°2039.

Il P.I.R.U.E.A. "ex Caserma Vegron" si articola in un unico ambito di intervento suddiviso in due lotti.



[REDACTED] si era impegnata con la P.A a dare esecuzione al programma integrato di riqualificazione rispettando gli obblighi ed impegni previsti nella convenzione.





La ditta si impegnava a cedere senza corrispettivo al Comune i mc 5150 rappresentati dall'edificio Polveriera e relativa area di pertinenza sistemata a propria cura e spese i relativi parcheggi e stradelli di accesso previsti dal P.I.R.U.E.A. quale beneficio pubblico stimato in circa € 1.365.950,84.

In base al computo metrico estimativo costituente parte integrante del P.I.R.U.E.A. il costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed extra standard da realizzare ammontava ad € 750.000,00.

Con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e con la cessione delle medesime al Comune ovvero con la costituzione di vincoli di destinazione ad uso pubblico si intendevano assolti da gli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'edificazione privata prevista dal programma integrato.

I termini per l'attuazione del P.I.R.U.E.A è stabilito in 10 anni dalla data della presente convenzione (25/05/2007).

Il blocco b) edilizia residenziale pubblica "convenzionata" (DPR 380/2001 art. 17 sottoscritta all'atto del rilascio del permesso di costruire.

In data 18/06/2013 è stata stipulata una nuova convenzione ove in base al computo metrico estimativo costituente parte integrante del P.I.R.U.E.A. il costo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed extra standard da realizzare ammontava ad € 785.000,00 a carico di

I termini per l'attuazione del P.I.R.U.E.A è stabilito in 10 anni dalla data della presente convenzione (18/06/2013) - è stata data una proroga di ulteriori 6 anni (confermato dal Tecnico dell'Urbanistica P.A.).

Pertanto ad oggi l'attuazione del P.I.R.U.E.A. risulta attiva; pertanto ai fini dell'esecuzione immobiliare la scrivente, a seguito di colloquio con il tecnico della P.A., conferma che chi acquisterà il lotto dovrà completare le opere di urbanizzazione con ulteriore proroga di 3 anni con nuovo Permesso di Costruire e

con subentro alla Convenzione Edilizia.

La cessione del blocco a) alla P.A. verrà concesso solo dopo il collaudo dall'Amministrazione che andrà a verificare le opere di urbanizzazione realizzate.

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





In merito al blocco b) gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi all'edificazione privata prevista dal programma integrato verranno corrisposti dalla proprietà mediante la cessione dell'area ricompresa nell'ambito del P.I.R.U.E.A.

Il lotto è valutabili a corpo e non a misura, assunte le superfici catastali riscontrate come semplice parametro di riscontro, nello stato di fatto in cui si trova come segue:

BLOCCO a)

(catasto fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale

- n° 391- categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;

(catasto terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5-mappali:

- n° 314 incolto produttivo di 80 mq.;
- n°319 incolto produttivo di 850 mq.;
- n°320 incolto produttivo di 59 mq.;
- n°321 incolto produttivo di 3178 mq.;
- n°323 incolto produttivo di 137 mq.;
- n°324 incolto produttivo di 133 mq.;
- n°325 incolto produttivo di 23 mq.;
- n°315 incolto produttivo di 591 mq.;
- n°316 incolto produttivo di 439 mq.;
- n°317 incolto produttivo di 204 mq.;
- n°343 incolto produttivo di 73 mq.;
- n°385 ente urbano di 183 mq.;
- n°386 ente urbano di 469 mq.;
- n°388 ente urbano di 336 mq.;
- n°326 incolto produttivo di 228 mq.

Considerando i terreni circostanti mq. 12.028 e l'edificio polveriera di circa mq. 1022 – rilevando lo stato di degrado, di parziale crollo e di bonifica terreno, la scrivente ritiene congruo l'importo di stima in complessivi € 791.680,00.

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI





(catasto fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale n° 284- categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;

(catasto terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappali:

➤ n° 284 incolto produttivo di 744 mq.;

➤ n° 290 incolto produttivo di 130 mq.;

➤ n°291 incolto produttivo di 86 mq.;

➤ n°300 incolto produttivo di 170 mq.;

➤ n°301 incolto produttivo di 375 mq.;

➤ n°302 incolto produttivo di 373 mq.;

➤ n°304 incolto produttivo di 130 mq.;

➤ n°327 incolto sterile di 14 mq.;

➤ n°328 incolto sterile di 270 mq.;

➤ n°329 incolto sterile di 271 mq.;

➤ n°334 incolto sterile di 245 mq.;

➤ n°335 incolto sterile di 124 mq.;

➤ n°346 seminativo di 85 mq.;

➤ n°347 seminativo di 356 mq.;

➤ n°348 seminativo di 357 mq.;

➤ n°349 seminativo di 357 mq.;

➤ n°350 seminativo di 357 mq.;

➤ n°351 seminativo di 357 mq.;

➤ n°352 seminativo di 430 mq.;

➤ n°353 seminativo di 1112 mq.;

➤ n°354 seminativo di 251 mq.;

➤ n°355 seminativo di 375 mq.;

➤ n°356 seminativo di 375 mq.;

➤ n°357 seminativo di 375 mq.;

Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



➤ n°358 seminativo di 375 mq.;

➤ n°362 seminativo di 46 mq.;

➤ n°372 seminativo di 171 mq.;

➤ n°374 seminativo di 435 mq.;

➤ n°379 seminativo di 414 mq.;

➤ n°387 ente urbano di 274 mq.;

➤ n°292 incolto produttivo di 25 mq.;

➤ n°293 incolto produttivo di 115 mq.;



➤ n°294 incolto produttivo di 8 mq.;

➤ n°295 incolto produttivo di 22 mq.;

➤ n°296 incolto produttivo di 68 mq.;

➤ n°297 incolto produttivo di 32 mq.;

➤ n°298 incolto produttivo di 22 mq.;

➤ n°299 incolto produttivo di 4 mq.;

➤ n°303 incolto produttivo di 100 mq.;

➤ n°308 incolto produttivo di 81 mq.;

➤ n°309 incolto produttivo di 29 mq.;

➤ n°310 incolto produttivo di 32 mq.;

➤ n°311 incolto produttivo di 21 mq.;

➤ n°312 incolto produttivo di 346 mq.;

➤ n°322 incolto produttivo di 142 mq.;

➤ n°330 incolto sterile di 35 mq.;

➤ n°331 incolto sterile di 132 mq.;

➤ n°332 incolto sterile di 40 mq.;

➤ n°333 incolto sterile di 31 mq.;

➤ n°338 incolto sterile di 13 mq.;

➤ n°339 incolto sterile di 11 mq.;

➤ n°340 incolto sterile di 46 mq.;



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



32 / 39

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





➤ n°344 incolto sterile di 1 mq.;
➤ n°345 incolto sterile di 2 mq.;

- n°363 seminativo di 230 mq.;
- n°364 seminativo di 83 mq.;
- n°365 seminativo di 190 mq.;
- n°366 seminativo di 59 mq.;
- n°367 seminativo di 59 mq.;
- n°368 seminativo di 26 mq.;



➤ n°369 seminativo di 24 mq.;
➤ n°370 seminativo di 66 mq.;

- n°373 seminativo di 780 mq.;
- n°375 seminativo di 34 mq.;
- n°376 seminativo di 387 mq.;
- n°377 seminativo di 85 mq.;
- n°378 seminativo di 100 mq.;
- n°382 seminativo di 32 mq.;
- n°383 seminativo di 7 mq.;



➤ n°305 incolto produttivo di 458 mq.;
➤ n°306 incolto produttivo di 445 mq.;

- n°307 incolto produttivo di 88 mq.;
- n°336 incolto sterile di 15 mq.;
- n°337 incolto sterile di 245 mq.;
- n°359 seminativo di 140 mq.;
- n°360 seminativo di 435 mq.;
- n°361 seminativo di 217 mq.;



- n°380 seminativo di 243 mq.;
- n°381 seminativo di 25 mq.

➤ n° 313 incolto produttivo di 83 mq.;





➤ n°318 incolto produttivo di 10 mq.;

➤ n°341 incolto sterile di 17 mq.;

➤ n° 371 seminativo di 6 mq.;

➤ n° 384 seminativo di 2 mq.;

➤ n°342 incolto produttivo di 21 mq.;



Considerando i terreni circostanti ed il manufatto vetusto (mq. 15.404) rilevando lo stato di degrado, di parziale crollo e di bonifica terreno, la scrivente ritiene congruo l'importo di stima in complessivi

Valore complessivo pari ad €1.232.320,00.

Si ribadisce come la suddetta somma sia intesa a corpo in riferimento alle condizioni tecnico economiche dei beni immobili de quibus e della loro destinazione abitativa nel rispetto della Convenzione Urbanistica.

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito della determinazione del più probabile valore di stima relativamente ai beni immobili facenti parte del lotto 1 che si ribadiscono come segue:

BLOCCO a)

(catasto fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale

➤ n° 391- categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;

(catasto terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappali:

➤ n° 314 incolto produttivo di 80 mq.;

➤ n°319 incolto produttivo di 850 mq.;

➤ n°320 incolto produttivo di 59 mq.;

➤ n°321 incolto produttivo di 3178 mq.;

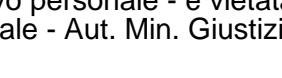
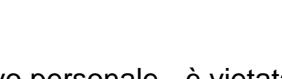
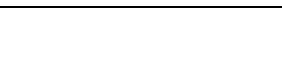
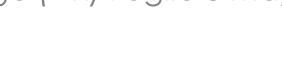
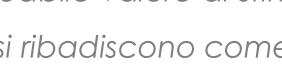
➤ n°323 incolto produttivo di 137 mq.;

➤ n°324 incolto produttivo di 133 mq.;

➤ n°325 incolto produttivo di 23 mq.;

➤ n°315 incolto produttivo di 591 mq.;

➤ n°316 incolto produttivo di 439 mq.;





- n°317 incolto produttivo di 204 mq.;
- n°343 incolto produttivo di 73 mq.;
- n°385 ente urbano di 183 mq.;
- n°386 ente urbano di 469 mq.;
- n°388 ente urbano di 336 mq.;
- n°326 incolto produttivo di 228 mq.



Valore complessivo pari ad € 791.680,00

BLOCCO b)



(catasto fabbricati) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappale n° 284-
categoria F/4 – in corso di definizione - piano terra;

(catasto terreni) in San Martino Buon Albergo (VR) Foglio 5 mappali:

- n° 284 incolto produttivo di 744 mq.;
- n° 290 incolto produttivo di 130 mq.;
- n°291 incolto produttivo di 86 mq.;
- n°300 incolto produttivo di 170 mq.;
- n°301 incolto produttivo di 375 mq.;
- n°302 incolto produttivo di 373 mq.;
- n°304 incolto produttivo di 130 mq.;
- n°327 incolto sterile di 14 mq.;
- n°328 incolto sterile di 270 mq.;
- n°329 incolto sterile di 271 mq.;
- n°334 incolto sterile di 245 mq.;
- n°335 incolto sterile di 124 mq.;
- n°346 seminativo di 85 mq.;
- n°347 seminativo di 356 mq.;
- n°348 seminativo di 357 mq.;
- n°349 seminativo di 357 mq.;
- n°350 seminativo di 357 mq.;



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



35 / 39





- n°351 seminativo di 357 mq.;
- n°352 seminativo di 430 mq.;
- n°353 seminativo di 1112 mq.;
- n°354 seminativo di 251 mq.;
- n°355 seminativo di 375 mq.;
- n°356 seminativo di 375 mq.;
- n°357 seminativo di 375 mq.;
- n°358 seminativo di 375 mq.;



- n°362 seminativo di 46 mq.;
- n°372 seminativo di 171 mq.;
- n°374 seminativo di 435 mq.;
- n°379 seminativo di 414 mq.;
- n°387 ente urbano di 274 mq.;
- n°292 incolto produttivo di 25 mq.;
- n°293 incolto produttivo di 115 mq.;
- n°294 incolto produttivo di 8 mq.;



- n°295 incolto produttivo di 22 mq.;
- n°296 incolto produttivo di 68 mq.;
- n°297 incolto produttivo di 32 mq.;
- n°298 incolto produttivo di 22 mq.;
- n°299 incolto produttivo di 4 mq.;
- n°303 incolto produttivo di 100 mq.;
- n°308 incolto produttivo di 81 mq.;
- n°309 incolto produttivo di 29 mq.;
- n°310 incolto produttivo di 32 mq.;



- n°311 incolto produttivo di 21 mq.;
- n°312 incolto produttivo di 346 mq.;
- n°322 incolto produttivo di 142 mq.;



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



36 / 39

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





- n°330 incolto sterile di 35 mq.;
- n°331 incolto sterile di 132 mq.;
- n°332 incolto sterile di 40 mq.;
- n°333 incolto sterile di 31 mq.;
- n°338 incolto sterile di 13 mq.;
- n°339 incolto sterile di 11 mq.;
- n°340 incolto sterile di 46 mq.;
- n°344 incolto sterile di 1 mq.;



- n°345 incolto sterile di 2 mq.;
- n°363 seminativo di 230 mq.;
- n°364 seminativo di 83 mq.;
- n°365 seminativo di 190mq.;
- n°366 seminativo di 59 mq.;
- n°367 seminativo di 59 mq.;
- n°368 seminativo di 26 mq.;
- n°369 seminativo di 24 mq.;
- n°370 seminativo di 66 mq.;



- n°373 seminativo di 780 mq.;
- n°375 seminativo di 34 mq.;
- n°376 seminativo di 387 mq.;
- n°377 seminativo di 85 mq.;
- n°378 seminativo di 100 mq.;
- n°382 seminativo di 32 mq.;
- n°383 seminativo di 7 mq.;
- n°305 incolto produttivo di 458 mq.;
- n°306 incolto produttivo di 445 mq.;
- n°307 incolto produttivo di 88 mq.;
- n°336 incolto sterile di 15 mq.;





➤ n°337 incolto sterile di 245 mq.:

➤ n°359 seminativo di 140 mq.:

➤ n°360 seminativo di 435 mq.:

➤ n°361 seminativo di 217 mq.:

➤ n°380 seminativo di 243 mq.:

➤ n°381 seminativo di 25 mq.

➤ n° 313 incolto produttivo di 83 mq.:

➤ n°318 incolto produttivo di 10 mq.:

➤ n°341 incolto sterile di 17 mq.:

➤ n° 371 seminativo di 6 mq.:

➤ n° 384 seminativo di 2 mq.:

➤ n°342 incolto produttivo di 21 mq.:

Valore complessivo pari ad € 1.232.320,00.

Blocco a) + blocco b) = **complessivi € 2.024.000,00**

Dalla cifra determinata si dovranno detrarre le seguenti spese:

- riduzione del valore in relazione alla peculiarità del lotto oggetto di stima pari al 10% pari a € 202.400,00;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni – dato da chiedere cortesemente al Notaio per ricevere un preventivo di spesa reale.



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



38 / 39

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





D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

€ 1.821.600,00

Valore arrotondato in

€ 1.820.000,00

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, 28 maggio 2025



Il Perito Estimatore

Geom. Federica Fantoni



A. ALLEGATI LOTTO UNICO



- E.1. Atti di provenienza dei beni immobili pignorati;
- E.2. Visure camerali;
- E.3. Estratto di mappa Wegis;
- E.4. Visure catastali presso Agenzia Entrate di Verona;
- E.5. Visure ipo-catastali aggiornate;
- E.6. C.D.U. Comune di San Martino B.A. (VR);
- E.7. Norme tecniche operati P.I. Comune di San Martino B.A. (VR);
- E.8. Verbali Giunta Comunale Comune di San Martino B.A. (VR);
- E.9. Verbali Consiglio Comunale Comune di San Martino B.A. (VR);
- E.10. Convenzione P.I.R.U.E.A.;
- E.11. Permessi di Costruire Comune di San Martino B.A. (VR);
- E.12. Dichiarazione Soprintendenza;
- E.13. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- E.14. Valori aree fabbricabili e locandine pubblicitarie;
- E.15. Documentazione fotografica.



Tribunale di Verona E.I. n. 53/2021

Giudice: DR.SSA PAOLA SALMASO

Esperto stimatore: GEOM. FEDERICA FANTONI

Custode: AVV. PAOLO APOSTOLI



39 / 39

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

