

Tribunale di Verona

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Esecuzione immobiliare	318 - 2024
Giudice	Dr. Francesco Fontana
Creditore procedente	[REDACTED]
Parte eseguita	[REDACTED]
Udienza ex art. 569 c.p.c.	10 dicembre 2025



Esperto estimatore: **dr. Maurizio Bertoldo** – agronomo – studio in 37049 Villa Bartolomea Via L.A. Bellini n. 55; e-mail pec: m.bertoldo@epap.conafpec.it

Custode Giudiziario: **avv. Isabella Bestetti** – studio in 37126 Verona Via Prato Santo 4/a e-mail pec: avvisabellabestetti@pec.it

10 novembre 2025



INDICE E SOMMARIO DELLE RELAZIONE

A. Scheda sintetica lotto unico	3
B. Diritto oggetto della vendita esecutiva	5
C. Perché del lotto unico e giudizio di indivisibilità	5
D. Descrizione del lotto	6
D.1.1 Proprietà	6
D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento	9
D.1.3 Descrizione dei beni immobili fabbricati e terreni	12
D.1.4 Situazione urbanistica della zona	19
D.1.5 Situazione catastale degli immobili	22
D.1.6 Situazione edilizia degli immobili	23
D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile	27
D.1.8 Vincoli e oneri giuridici	28
D.1.9 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	30
D.1.10 Valutazione del lotto	30

Allegati su altro fascicolo:

- *Visure catastali + Mappa + Camera commercio*
- *Aggiornamento catastale Pregeo - Docfa*
- *CDU rilasciato dal Comune di San Bonifacio*
- *Agenzia delle Entrate – contratto d'affitto registrato + fattura di pagamento canone anno 2024*
- *Ricerca ipo – catastale con atti notarili di provenienza*
- *Estratti edilizi completi*



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	318/2024
Lotto	Unico
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia dell'immobile	Impianto per la macinatura della ghiaia: - palazzina ad uso uffici - depositi vari - area di pertinenza - strisce di terreni adiacenti alla viabilità e all'argine del torrente Chiampo
Ubicazione	37047 - San Bonifacio (VR) via S. Vito 11/B
Dati catastali fabbricati	Foglio 8, particella n. 444, subalterno 1 - ente urbano (area corte) di 17.729 mq - uffici piano primo - terrazzo - magazzini e depositi
Dati catastali terreni	Foglio 8, Comune di San Bonifacio, particelle: - n. 126, INCOL. STER. di mq. 1803,00 - n. 127, INCOL. STER. di mq. 501,00 - n. 130, INCOL. STER. di mq. 258,00 - n. 131, INCOL. STER. di mq. 149,00
Valore di stima	200.000 (duecentomila euro)
Stato di occupazione	L'immobile risulta in conduzione d'affitto da parte della [REDACTED] [REDACTED]
Irregolarità edilizie	La raffigurazione negli elaborati grafici depositati nelle pratiche presso il Comune di San Bonifacio, risulta <u>PARZIALMENTE CONFORME</u>
Irregolarità catastali	Conforme dopo aggiornamento catastale
Esistenza di formalità non cancellabili	No



L'immagine aerea del lotto unico in San Bonifacio Via San Vito



e la rappresentazione catastale al Fg. 8 di San Bonifacio n. 127, 126, 444, 131 e 130



B. DIRITTO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Repertorio Economico Amministrativo,
capitale sociale Euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero)
interamente versato.

C. PERCHE' DEL LOTTO UNICO

In San Bonifacio, Via San Vito 11/B: trattasi di un'area di forma regolare rettangolare adibita alla lavorazione di ghiaia, ghiaioni, materiali per la formazione dei fondi stradali o dei fabbricati. L'immobile è in un solo corpo di mq. 17.729, con sovrastanti fabbricati, pesa, catenarie, setacciatori industriali, spazi di accumulo e movimentazione dei materiali: il bene è unitario ed oggi lo si ritiene minimo per svolgere detta attività che per sua natura richiede spazi ampi, possibilmente lontani dai centri abitati e con adeguata schermatura ecologica così da limitare rumori e polveri.

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA': INDIVISIBILE perché per posizione, forma, superficie e redditività appare come unità locale minima per assicurare la conveniente lavorazione e movimentazione dei materiali ghiaiosi.



D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1 LOTTO UNICO

D.1.1 Proprietà

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Repertorio

Economico Amministrativo, capitale sociale Euro 10.400,00

(diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato;

Conservatoria RR.II: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Repertorio

Economico Amministrativo, capitale sociale Euro 10.400,00

(diecimilaquattrocento virgola zero zero) interamente versato;

Provenienze:

- * decreto di trasferimento immobili in data 3 agosto 2023 n. 1117 di rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 20 ottobre 2023 al n. 42567 R.G. e n. 31770 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- * atto di fusione di società per incorporazione in data 17 dicembre 2015 n. 4831 di rep. Notaio Trentin Diego, trascritto a Verona in data 23 dicembre 2015 al n. 45956 R.G. e n. 30230 RP. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- * atto di fusione di società per incorporazione in data 17 dicembre 2010 n. 200912 di rep. Notaio Boschetti Giuseppe, trascritto a Verona in data 11 gennaio 2011 al n. 1049 R.G. e n. 660 R.P. a favore di [REDACTED] al [REDACTED] quale ha fatto seguito l'atto di mutamento di denominazione in data 17 dicembre 2010 n. 200914 di rep. Notaio Boschetti, trascritto a Verona in data 14 gennaio 2011 al n. 1546 R.G. e n. 962 R.P. a favore [REDACTED] come sopra indicata;
- * atto di fusione di società per incorporazione in data 29 dicembre 2003 n. 177345 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Verona in data 9 gennaio 2004 al n. 775 R.G. e n. 622 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- * atto di compravendita per la quota di 1/2 in data 29 novembre 2002 n. 18401 di rep. Notaio Golin Franco, trascritto a Verona in data 28 dicembre 2002 al n. 54588 R.G. e n. 37689 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- * atto di conferimento per la quota di 1/2 in società in data 28 maggio 1996 n. 139203 di rep. Notaio Tibaldo Franco, trascritto a Verona in data 18 luglio 1996 al n. 20692 R.G. e n. 15021 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Esegesi dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione

Dall'esame dell'atto di pignoramento in atti di data 18 novembre 2024 n. 8614 Rep. dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Verona, azionato da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **per la quota di 1/1**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data **20 dicembre 2024 al n.53306 R.G. e n. 39594 R.P.** si evince la seguente indicazione dei dati catastali degli immobili:

In Comune di San Bonifacio - via San Vito n.ro SNC:

Catasto dei Fabbricati:

FOGLIO 8, mappale numero:

[444 sub. 1](#) - via San Vito, n.ro civico SNC, piano T-1, categoria D/7, RCE 5.883,00

Catasto Terreni:

FOGLIO 8, Mapp. n.:

126	Ha.	00.18.03	RDE.	RAE.
127	Ha.	00.05.01	RDE.	RAE.
130	Ha.	00.02.58	RDE.	RAE.
131	Ha.	00.01.49	RDE.	RAE.

Gli immobili sono pignorati per la piena **proprietà della quota di 1/1** intestata alla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento

Dall'esame dei registri catastali gli immobili pignorati risultano di piena proprietà della [REDACTED]

Gli immobili sono identificati al **Catasto** del Comune di San Bonifacio come segue:

- al Catasto dei Fabbricati:

FOGLIO 8, mappale numero:

[444 sub. 1](#) - via San Vito, n.ro civico SNC, piano T-1, categoria D/7, RCE 5.883,00

- al Catasto Terreni:

FOGLIO 8, Mapp. n.:

126	Ha.	00.18.03	RDE.	RAE.
127	Ha.	00.05.01	RDE.	RAE.
130	Ha.	00.02.58	RDE.	RAE.
131	Ha.	00.01.49	RDE.	RAE.

D.1.2.1 Storia catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di San Bonifacio i mappali numeri 126, 127, 130 e 131 nella loro attuale consistenza trovano evidenza fin dall'impianto meccanografico del 17 aprile 1987.

Per i mappali numeri 126 e 127 Foglio 8 C.T. si evince anche una variazione d'ufficio del 23 settembre 1995 in atti dal 9 ottobre 1995 IST. 1967/95 (N.22/1995).



Aggiornamento catastale: in seguito al sopralluogo è emerso che parte dei fabbricati, segnatamente l'impianto di lavaggio e macinazione inerti che era posto a levante della particella n. 444 al foglio n.8, è stato demolito, determinando l'aggiornamento della mappa catastale ai terreni e la demolizione di parte della u.i. al catasto dei fabbricati.

Pratiche presentate al Catasto di VR:

- Catasto dei terreni: tipo mappale approvato con protocollo n. 2025/VR0264047 in data 8 ottobre 2025
- Catasto fabbricati: DOCFA approvato con protocollo n. in data 23 ottobre 2025

Ora la rappresentazione catastale è conforme alla realtà dei luoghi (v. allegati)

D.1.2.2 Storia ipotecaria

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- decreto di trasferimento immobili in data 3 agosto 2023 n. 1117 di rep. Tribunale di Verona, trascritto a Verona in data 20 ottobre 2023 al n. 42567 R.G. e n. 31770 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- atto di fusione di società per incorporazione in data 17 dicembre 2015 n. 4831 di rep. Notaio Trentin Diego, trascritto a Verona in data 23 dicembre 2015 al n. 45956 R.G. e n. 30230 RP. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- atto di fusione di società per incorporazione in data 17 dicembre 2010 n. 200912 di rep. Notaio Boschetti Giuseppe, trascritto a Verona in data 11 gennaio 2011 al n. 1049 R.G. e n. 660 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED] al
quale ha fatto seguito l'atto di mutamento di denominazione in data 17 dicembre 2010 n. 200914 di rep. Notaio Boschetti, trascritto a Verona in data 14 gennaio 2011 al n. 1546 R.G. e n. 962 R.P. a favore di [REDACTED] come sopra indicata;
- atto di fusione di società per incorporazione in data 29 dicembre 2003 n. 177345 di rep. Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Verona in data 9 gennaio 2004 al n. 775 R.G. e n. 622 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- atto di compravendita per la quota di 1/2 in data 29 novembre 2002 n. 18401 di rep. Notaio Golin Franco, trascritto a Verona in data 28 dicembre 2002 al n. 54588 R.G. e n. 37689 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- atto di conferimento per la quota di 1/2 in società in data 28 maggio 1996 n. 139203 di rep. Notaio Tibaldo Franco, trascritto a Verona in data 18 luglio 1996 al n. 20692 R.G. e n. 15021 R.P. a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



D.1.3 Descrizione dei beni immobili fabbricati e terreni

D.1.3.1 Contesto

In **San Bonifacio** VR via San Vito n. 11/B: piena proprietà per 1000/1000 di impianto per la macinatura della ghiaia e lavaggio di inerti con palazzina ad uso uffici e depositi vari, il tutto su area di pertinenza e porzioni di terreni adiacenti.

Gli immobili si trovano in 37047 Comune di San Bonifacio in via San Vito 11/B. Si tratta di una zona periferica ad est del territorio comunale, non lontano dalla strada regionale 11 Padana Superiore, adiacente alla frazione di Locara, ormai al limite con la provincia di Vicenza. Il contesto è prettamente agricolo, a bassa densità edilizia, paesaggisticamente caratterizzato da vigneti, appena oltre il confine nord dal torrente Chiampo e poco più in là le prime propaggini delle colline di Monteforte d'Alpone.

Toponomastica: 37047 Comune di San Bonifacio in via San Vito 11/b a circa:

- cinque chilometri dal centro di San Bonifacio
- due chilometri da Locara, frazione di San Bonifacio
- tre chilometri da Monteforte d'Alpone
- otto chilometri da Montebello Vicentino

Localizzazione:

- dal centro di san Bonifacio si arriva all'impianto per la macinatura della ghiaia e relative pertinenze, procedendo verso est su via Fiume verso via Gorizia; si svolta a sinistra per via Favorita e ancora a destra su via Cà dell'ora/SR11 avanti per tre chilometri fino a via San Vito.
- dal casello autostradale di Montebello Vicentino (VI) si procede in direzione sud-est e si svolta leggermente a destra allo svincolo per SR11 per 3,4 Km e poi si svolta a destra sempre su via San Vito



D.1.3.2 Descrizione dei fabbricati sulla particella 444 del Fg. 8 di San Bonifacio

Comune catastale di San Bonifacio (H783)

- Fg. 8 particella 444 – Ente urbano di mq. 17.729

La particella n. 444 è la base territoriale, area di insidenza e pertinenza della seguente unità immobiliare:

Fg	Unità	sub	Categoria	Rendita Catastale euro
8	444	1	D/7	5.883,00

In sostanza:

- area a corte di mq. 17.729
- palazzina uffici piano primo di mq 130 (il terrazzo compone la copertura del piano t)
- deposito macchine di mq. 238
- deposito seminterrato di mq. 80
- pesa mq. 48
- deposito attrezzature + tettoia mq. 49 + 88 = mq. 137
- cabina elettrica con contigui due locali deposito = mq. 85
- locali impianti tecnologici su tre vani di mq. 57

Descrizione analitica dei fabbricati censiti al Fg. 8 mapp.le 444

Il compendio si compone:

- un edificio su due piani; il piano primo ad uso ufficio e servizi agli uffici edificato al di sopra di un magazzino/deposito seminterrato
- diversi depositi e magazzini prefabbricati + una tettoia per il ricovero macchine





Il complesso delle costruzioni è ubicato nella metà ovest dell'intero lotto.

Il fabbricato ad uso deposito/magazzino si compone di un unico ambiente parzialmente interrato, accessibile mediante scivolo carraio prospiciente l'ingresso al lotto.

Al di sopra del deposito si trova la porzione ad uffici composta da quattro stanze, un bagno, un wc, un ripostiglio ed un grande terrazzo che si sviluppa tutto sulla copertura del piano sottostante.

Scendendo le scale esterne troviamo una pesa e frontalmente, verso levante, una serie di magazzini in muratura con cabina elettrica. Attorno a questi sono disposti i macchinari, serbatoi, piani di carico, nastri trasportatori, tramogge e cabine/tettoie a protezione degli stessi che vanno a comporre l'impianto per la macinatura della ghiaia e lavaggio degli inerti.

Lungo la porzione ovest si trova una tettoia per il riparo dei veicoli ed un pre - fabbricato ad uso deposito, ambedue di semplice fattura.

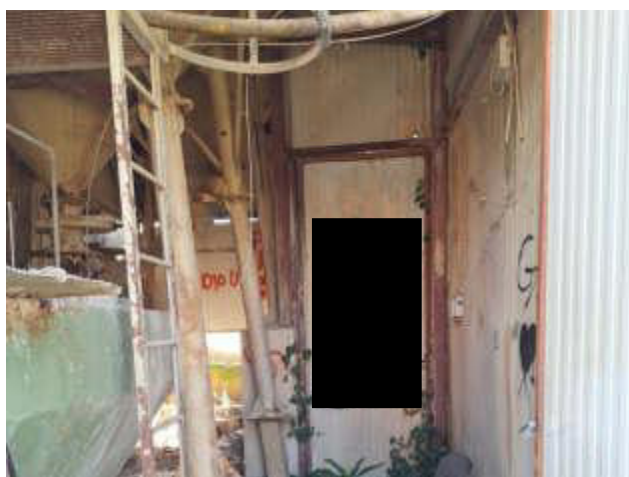
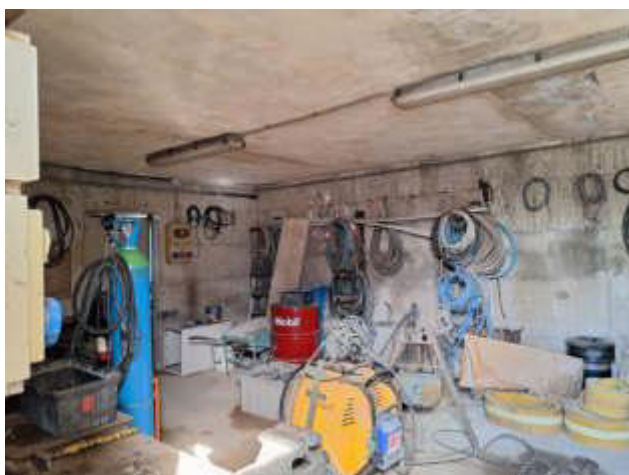
La seconda metà dell'area, quella verso levante, è al momento inutilizzata: in parte è cementata, parte in ghiaia ed in alcuni luoghi è cresciuta la vegetazione spontanea.

Giudizio di qualità: *l'insieme appare in stato di evidente trascuratezza se non parziale abbandono; solo la porzione ad uso ufficio che è stata oggetto di interventi di parziale recupero con sostituzione dei serramenti, rifacimento dei bagni e ritinteggiatura; l'intervento non ha interessato il piano inferiore della palazzina che appare bisognoso di manutenzione.*

Tutto l'immobile 444 deve essere oggetto di pulizia, riordino e manutenzione.







D.1.3.3 Descrizione dei terreni contermini ai fabbricati descritti

Le particelle staggite sono così censite al Catasto dei Terreni di San Bonifacio:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità
8	126	mq 1.803	Incolto Sterile
8	127	mq 501	Incolto Sterile
8	130	mq 258	Incolto Sterile
8	131	mq 149	Incolto Sterile

Trattasi di particelle di terreni limitrofe all'impianto in descrizione ed in particolare

- I mappali 130 e 131 sono di fatto parte della strada di accesso al fondo
- I mappali 126 e 127 sono parte dell'argine del torrente Chiampo

Giusto il censimento catastale con qualità di coltura incolto sterile.



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

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Strada Padana Superiore n. 11, indi per la via comunale San Vito asfaltata fino a raggiungere il cancello d'ingresso al n. 11; l'ultima parte di detta viabilità si confonde e si sovrappone, almeno in parte, con i mappali 130 e 131 in esecuzione.







Si segnala che i mappali 126 e 127, corrispondenti ai camminamenti sulla sommità dell'argine del torrente Chiampo, risultano sostanzialmente inaccessibili con mezzi ordinari in quanto area incolta semi-boscata; attualmente è possibile arrivare ai due mappali solo pedonalmente salendo con una certa difficoltà dall'estremo nord-est del mappale 444.

In sostanza, ad oggi:

- si arriva ai mappali 130, 131 e 444 dalla strada comunale Via San Vito fino al numero 11 (le particelle 130 e 131 sono bordo strada a nord di Via San Vito)
- si arriva ai mappali 126 e 127, contigui tra loro, a partire dall'estremo nord - est del mappale 444

D.1.3.5 Confini

In senso orario a partire da Nord

Per le particelle 126 e 127 in sostanza l'argine del torrente Chiampo

- a nord sul foglio 8 particella 71 parete interna dell'argine torrente Chiampo
- ad est ora sul foglio 2 particella 29
- a sud sempre sul foglio 8 particelle 445 e 512
- ad ovest paricella 449



Per le particelle 130 e 131 limitrofe a Via San Vito

- a nord mappale 444 staggito
- ad ovest ora sul foglio 2 particella 563
- a sud la Via Comunale San Vito
- ad est l'area edificata mappale 468

Per la particella 444

- a nord i mappali 465 e 512 parete esterna dell'argine Chiampo
- ad ovest ora sul foglio 2 particella 563
- a sud le particelle 130 e 131 staggite e la Via San Vito
- ad est l'area edificata mappale 468

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune San Bonifacio in data 25 luglio 2025 (che si allega) certifica che le aree staggite e così San Bonifacio Fg. 8 particelle 444, 126, 127, 130 e 131 sono tipizzate come segue:

Piano degli Interventi N. 10 oggi vigente:

- Foglio 8, mappale n. 126: Corsi d'acqua/Zone di tutela LR 11/2004; Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);



- Foglio 8 mappale n. 127: Corsi d'acqua/Zone di tutela LR 11/2004; Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);
- Foglio 8, mappali nn. 130-131: Zona agricola; Corsi d'acqua/Zone di tutela LR 11/2004; Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);
- Foglio 8, mappale n. 444: Zona agricola; Zona D11/42 LR 11/1987; Corsi d'acqua/Zone di tutela LR 11/2004; Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua; Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale); con prescritta la seguente normativa: art. 12, art. 15, art. 18, art. 19, art. 20, art. 46, art. 88 delle Norme Tecniche Operative del P.I. N.10;

Piano di Assetto del Territorio

- Foglio 8, mappale n. 126: Vincolo paesaggistico – DLgs 42/2004 – Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia – Zone di tutela art. 41 LR 11/2004; Corsi d'acqua; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area non idonea; Valori e tutele – Corridoi



ecologici regionali; Valori e tutele – Corridoi ecologici provinciali; Viabilità – Principali percorsi ciclopeditoni naturalistici di progetto; ATO A2.2 Ambito di Locara

- Foglio 8, mappale n. 127: Vincolo paesaggistico – DLgs 42/2004 – Corsi d'acqua; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Corsi d'acqua; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area non idonea; Valori e tutele – Corridoi ecologici regionali; Valori e tutele – Corridoi ecologici provinciali; Viabilità – Principali percorsi ciclopeditoni naturalistici di progetto; ATO A2.2 Ambito di Locara
- Foglio 8, mappali nn. 130-131: Vincolo paesaggistico – DLgs 42/2004 – Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia – Zone di tutela art. 41 LR 11/2004; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR2.06; ATO A2.2 Ambito di Locara
- Foglio 8, mappale n. 444: Vincolo paesaggistico – DLgs 42/2004 – Corsi d'acqua; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi; Idrografia – Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Idrografia – Zone di tutela art. 41 LR 11/2004; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione –



Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sotto-ambito IDR2.06 (parte); Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR1 (parte); Aree soggette a dissesto idrogeologico – Area esondabile (parte); Azioni strategiche – Area di urbanizzazione consolidata; Valori e tutele – Corridoi ecologici regionali; ATO A2.2 Ambito di Locara con prescritta la seguente normativa: art. 5.2, art. 6.3, art. 6.4, art. 7.1, art. 11, art. 13, art.14, art.16, art.17, art.19, art. 30, art. 43, art. 54.2 delle Norme Tecniche del PAT

D.1.5 Situazione catastale degli immobili

Gli immobili staggiti sono così identificati al **Catasto** del Comune di San Bonifacio

- al Catasto dei Fabbricati:

FOGLIO 8, mappale numero:

[444 sub. 1](#) - via San Vito, n.ro civico SNC, piano T-1, categoria D/7, RCE 5.883,00

- al Catasto Terreni:

FOGLIO 8, Mapp. n.:

126	Ha.	00.18.03	RDE.	RAE.
127	Ha.	00.05.01	RDE.	RAE.
130	Ha.	00.02.58	RDE.	RAE.
131	Ha.	00.01.49	RDE.	RAE.





con soggetto intestato: [REDACTED]

Si attesta che: **la rappresentazione catastale**, dopo il necessario aggiornamento, **risulta conforme alla realtà dei luoghi e corretta nel censimento**

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Dai rilievi effettuati in corso di sopralluogo è emerso che la composizione edilizia dei fabbricati non corrisponde del tutto agli elaborati grafici depositati presso il Comune di San Bonifacio.

Nello specifico si sono rilevate le seguenti difformità:

- per **Edificio Uffici** e **Deposito macchinari** la disposizione interna dei locali e delle finestre non risulta coincidente con quanto raffigurato nelle pratiche edilizie



- per il **Deposito attrezzature** e la **Tettoia** collocati a nord ovest dell'area, a ridosso dei mappali 469 e 445, non risultano pratiche edilizie depositate presso il comune;
- per il **Deposito oli prefabbricato** a ridosso del lato est del deposito macchinari, non risulta alcuna pratica edilizia depositata presso il comune;
- per il **Depositi** e gli **Impianti Tecnologici** più ad est non risultano pratiche edilizie depositate presso il comune
- la **Cabina elettrica** ed i **depositi** risultano correttamente autorizzati dal Comune
- l'**Impianto di lavorazione e lavaggio inerti** risultano in una posizione differente rispetto a quanto concesso nell'ultima pratica edilizia. Attualmente risultano collocati a ridosso dei locali a deposito e si estendono verso il lato Nord del lotto; una parte di questi è stata interamente smontata e asportata senza il relativo titolo edilizio; [questa è la parte che è stata oggetto di aggiornamento catastale.](#)

Sanatoria: le difformità riscontrate appaiono sanabili; in particolare:

- la **palazzina uffici** è sanabile con pratica di aggiornamento per modifiche interne e prospettiche in quanto non si configurano aumenti di volume
- la **tettoia** ad uso ricovero veicoli risulta sanabile con rimozione della copertura e sostituzione con telo ombreggiante
- il **deposito attrezzature** non è sanabile in quanto posto a confine ma è facilmente rimovibile in quanto composto da una struttura assai semplice
- il **deposito oli** composto da un semplice prefabbricato adagiato sul piazzale è di facile rimozione



- anche le pareti che racchiudono e delimitano gli impianti tecnologici sono di semplice rimozione in quanto di pannello pre-fabbricato

Le spese tecniche e progettuali per complessivi **euro 7.000**

D.1.6.1 Pratiche Edilizie depositate in Comune di San Bonifacio

In seguito alla richiesta di accesso agli atti del 01.08.2025 prot. 29682 il Comune di San Bonifacio in data 8 agosto 2025 ha inviato i seguenti documenti edilizi relativi al fondo de quo i cui elaborati sono riportati nell'allegato a questa CTU:

- Concessione Edilizia n. 3595 prot. 6698 del 05/11/1977 per la "Costruzione di un deposito attrezzi agricoli in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 4321 prot. 2690 del 20/06/1981 per la "Costruzione di una cabina elettrica prefabbricata in c.a.v. in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]"
- Concessione Edilizia n. 4024 prot. 8622 del 11/01/1982 per la "Costruzione di un fabbricato ad uso servizi ed uffici in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]"
- Certificato di Abitabilità prot. 885 del 29/01/1983 relativo alla "Costruzione di un fabbricato ad uso servizi ed uffici in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]"
- Autorizzazione Edilia n. 6618 del 14/01/1991 relativa alla manutenzione straordinaria per "sostituzione del piano di carico"
- Concessione Edilizia n. 8114/96/01 prot. 18826 del 30/06/1997 per "Ampliamento di un'attività esistente (produzione ghiaia lavata) con l'installazione di un impianto per la produzione di miscele di leganti a secco"



sito in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 965 prot. 7006/86 del 15/01/2002 per "Opere su edifici produttivi ad uso lavorazioni inerti, sabbia e ghiaia eseguiti in ampliamento ed in assenza di concessione edilizia il tutto sito in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà del [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 9366/00/00 prot. 21466 del 24/02/2002 per Opere su impianto tecnologico in assenza di Concessione Edilizia il tutto sito in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà della [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 9907/01/00 prot. 35802 del 02/08/2002 per "Sanatoria di una pesa esistente sita in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà della [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia n. 9838/01/01 prot. 35805 del 14/09/2002 per "Ampliamento di impianto tecnologico esistente sito in loc. San Vito in San Bonifacio di proprietà della [REDACTED]

In allegato l'insieme di concessioni e progetti

Commerciabilità: visto il corretto censimento catastale effettuato in corso di questa CTU, lo stato delle concessioni edilizie e le risultanze del CDU, tenuto conto delle coordinate ermeneutiche fornite in merito dalle SS.UU 8230/2019, si reputa che l'insieme dei staggit, pur con le difformità riscontrate, sia sostanzialmente commerciabile perché dette dissomiglianze edilizie sono sanabili con le strutture leggere facilmente rimovibili.



D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

In data 29 settembre 2025 via mail pec L'Agenzia delle Entrate di VR ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione sul fondo staggito che si riporta in allegato.

Questi i dati essenziali:

Locatore –

[REDACTED]

Conduttore –

[REDACTED]

La locazione ha durata di 9 anni con scadenza 28/06/2033, con la possibilità di rinnovo tacito per altri 5 anni.

Il contratto di affitto è stato sottoscritto tra le parti in data 28.06.2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona in data 16/01/2025 con protocollo

[REDACTED]

Il canone pattuito tra le parti è stato stabilito in Euro 12.000,00 annui, da pagarsi entro il 31 dicembre di ogni anno a presentazione di regolare fattura.

Si allega l'ultima fattura di pagamento in data 31/12/2024 n. 1/57 emessa da

[REDACTED]



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

Il contratto di affitto risulta sottoscritto il 28 giugno 2024 e registrato il 16 gennaio 2025 all'Agenzia delle Entrate di Verona.

Canone annuo Euro 12.000,00 + IVA

Tenuto conto del valore stimato del bene (euro 200.000) e dello stato di manutenzione precario dell'insieme, allora il canone è congruo, di mercato e non vile, in quanto pari al 6% del valore stimato.

Tuttavia, il contratto non risulta avere data certa anteriore al pignoramento (notificato in data 18 novembre 2024) ex art. 2923, comma 1, c.c. in quanto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 16 gennaio 2025.

Detto contratto di affitto risulta pertanto inopponibile alla procedura.

D.1.8 Vincoli e oneri giuridici

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

Successivamente ai i titoli di provenienza indicati a pag. 6 e seguenti, al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento - 20 dicembre 2024 - fino a tutto il 25 settembre 2025, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

* verbale pignoramento immobili trascritto a Verona in data in data 20 dicembre 2024 al n.53306 R.G. e n. 39594 R.P. a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Si precisa che risultano inoltre le seguenti convenzioni edilizie a favore del Comune di San Bonifacio:

- * per la concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale - legge regionale 29 dicembre 1978 n.73 sottoscritta in data 5 dicembre 1981 n.3759 di rep. [REDACTED] trascritta a Verona in data 29 dicembre 1981 ai nn. 28132 R.G. e 21214 R.P.
- * per la concessione di ampliamento di fabbricato adibito ad attività industriale ai sensi della L.R. 12 gennaio 1982 n.1, prorogata con L.R. 15 gennaio 1985 n.7 e 5 marzo 1987 n.11 sottoscritta in data 28 dicembre 1987 n. 88056 di rep. Notaio Jordan di San Bonifacio trascritta a Verona in data 1° febbraio 1988 ai nn. 2978 R.G. e 2004 R.P.

D.1.8.2 vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Diritti di assegnazione della casa familiare a favore del coniuge non debitore trascritti successivamente all'iscrizione del creditore procedente ipotecario di primo grado: **nulla**.
- Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nulla**
- Fondo patrimoniale e negozi di destinazione ex art.2645-ter cod.civ: **nulla**
- Contratti di locazione ultranovennali a canone giudicato vile (vedi pag. 27)
nulla

D.1.8.3 Vincoli ed oneri giuridici opponibili alla procedura:

Il contratto d'affitto in essere risulta inopponibile alla procedura



D.1.8.4 Diritti di prelazione per vincolo storico - culturale ex art.9 D.Lgs. 22/2005

Nulla

Convenzioni matrimoniali: nessuna

Limitazioni d'uso: nessuna

Passo: da Via Comunale asfaltata San Vito fino al n. 11

Spese condominiali: nessuna

Comproprietà: nessuna

D.1.9 Indicazioni utili al regime fiscale di vendita

Le ricerche fiscali effettuate portano ad indicare che per la Cessione di fabbricato strumentale da parte di impresa non costruttrice ove nell'atto non vi sia l'opzione per l'applicazione dell'IVA:

- IVA esente
- Imposta di registro fissa di euro 200
- Imposta ipotecaria del 3% del valore in atto
- Imposta catastale dell'1% del valore in atto

D.1.10 Valutazione del lotto

Il valore di mercato che andiamo a stimare è indicativo del **“prezzo che il fondo descritto, potrebbe spuntare nella seconda metà del 2025 in un mercato condizionato dalla procedura esecutiva in essere”**



Premessa: trattasi di un bene immobile avente caratteristiche uniche e particolari con rari riscontri mercantili e scambi sporadici. La stima del lotto può avvenire solo in via indiretta attraverso modelli ricostruttivi di cui diremo.

D.10.1 Contesto territoriale ed economico del comprensorio di San Bonifacio

San Bonifacio si trova in provincia di Verona, circa 20 chilometri a est dalla città, nel contesto territoriale dell'asse VR - VI

Le attività produttive della zona sono la piccola industria, l'artigianato, il commercio e una ricca agricoltura: si tratta di un comprensorio assai attivo, con pieno impiego di manodopera e reddito più elevato della media provinciale.

Ne consegue che l'attività che si svolge sul fondo staggito (lavorazione di ghiaia, ghiaioni, materiali per la formazione dei fondi stradali o dei fabbricati) trova immediato riscontro nell'edilizia e nelle costruzioni stradali con prospettive future positive; l'unico freno è rappresentato dalla burocrazia e delle concessioni utili per ottenere e proseguire nelle lavorazioni dei materiali ghiaiosi.

D.10.2 Criteri di stima

Per un bene unico e particolare come quello descritto la ricostruzione del valore è avvenuta attraverso:

- la capitalizzazione del reddito netto d'affitto
- il valore catastale nel documento DOCFA
- il valore di stima della precedente esecuzione per il medesimo bene
- il prezzo di assegnazione in asta immobiliare
- la stima sintetica



Si ritiene che la media dei cinque dati economici rappresenti il valore di mercato più probabile dell'immobile.

D.1.10.3 Stima

Capitalizzazione del reddito netto

Canone d'affitto annuo = euro 12.000

Spese a carico della proprietà 1/3 = euro 4.000

Rendita netta capitalizzabile (12.000 – 4.000) euro 8.000

Coefficiente di capitalizzazione per attività produttive a medio rischio 4%

Valore di capitalizzazione = euro 8.000/0,04 = euro 200.000

Valore catastale (vedi pag. 3 del DOCFA di aggiornamento) = euro 294.150

Valore di stima pieno nella procedura 54/2022 = euro 198.000

Prezzo di aggiudicazione del lotto procedura 54/22 = euro 336.000

Stima sintetica: valore del sedime di mq. 17.729 x 5 euro + palazzino euro 150.000 =
euro 238.645

Media dei cinque input (200.000 + 294.150 + 198.000 + 336.000 + 238.645) /5 = euro
253.359

Per quanto attiene le particelle di terreni n. 126, 127 (parti di argine del torrente Chiampo) e 130 e 131 (parti di strada Via San Vito) il loro valore è ricompreso e riassorbito in quello dell'immobile per la macinazione dei materiali mappale 444.



D.10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Per la pulizia il riordino e lo smantellamento di strutture fatiscenti ed ingombranti al moderno utilizzo dell'area = euro 20.000,00

Per la sanatoria = euro 7.000

D.1.10.5 Valore di mercato finito del fondo in esecuzione:

In San Bonifacio al Fg. catastale 8 particelle 444 sub 1 + 126, 127, 130 e131:

Valori	Euro
Valore di mercato base	253.359
Oneri per la pulizia e riordino del fondo	- 20.000
Oneri di sanatoria edilizia	- 7.000
art. 568 cpc: riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia sui vizi e del bene venduto – 10%	- 25.336
Arrotondamento	- 1.023
Valore di mercato finito	200.000

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni 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, 10 novembre 2025

dr. Maurizio Bertoldo – firmato digitalmente

