

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA
PER N. 2 LOTTI

Esecuzione Immobiliare

Giudice

Creditore procedente

Creditori intervenuti

Parte eseguita

n. 52/2024 R.G.E.

Dott. Francesco Fontana

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A.**

**BANCA VERONESE CREDITO
COOPERATIVO DI CONCAMARISE (senza
pignoramento)**

**AGENZIA DELLE ENTRATE –
RISCOSSIONE (senza pignoramento)**



LOTTO 1

Esperto Stimatore

ING. GIOVANNI MONTRESOR

Via Fama 11 – 37121 Verona

giovanni.montresor@momaassociati.it – giovanni.montresor@ingpec.eu

cell. 3358257505 – studio 0458012652



LOTTO 2

Custode Giudiziario

AVV. CATERINA TUPPINI

Via T. Farinati degli Uberti 10 – 37126 Verona (VR)

c.tuppini@avvocatotuppini.it – avv.caterinatuppini@puntopec.it

Studio 0458301619 – cell. 3497780776

GIOVANNI MONTRESOR
INGEGNERE

ST.: 37121 VERONA VIA FAMA 11 - TEL. 045/8012652 -
AB.: 37121 VERONA VIA ORTI MANARA, 7 - Cell: 335 8257505
C. F. MNT GNN 55L04 L781V
e-mail: giovanni.montresor@momaassociati.it

INDICE

A.	SCHEDA SINTETICHE DI RIEPILOGO	6
A.1.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 1	6
A.2.	SCHEDA SINTETICA LOTTO 2	7
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	8
C.	DIVISIONE IN LOTTI	8
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	9
D.1.	LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA BARBARAGO 9 NELLA FRAZIONE DI PALAZZOLO DI SONA (VR)	9
D.1.1.	– Proprietà	9
D.1.1.1	– Ricerche presso gli uffici anagrafici - Camera di Commercio	9
D.1.2.	– Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	10
D.1.2.a.	– Analisi storica catastale	17
D.1.2.b	– Localizzazione e confini	22
D.1.3	– Descrizione dei beni	23
D.1.3.1	– Contesto	23
D.1.3.2	– Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato	24
D.1.3.3.	– Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali	36
D.1.3.4.	– Individuazione dell'accesso o degli accessi dei beni immobili	36
D.1.4.	– Situazione urbanistica della zona	37
D.1.5.	– Situazione catastale degli immobili	40
D.1.6.	– Situazione edilizia degli immobili	40
D.1.7.	– Stato di occupazione degli immobili	42
D.1.8.	– Vincoli e oneri giuridici	42
D.1.8.1.	– Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	42
D.1.8.2.	– Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	44
D.1.8.3.	– Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	44
D.1.8.4.	– Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sugli immobili	44
D.1.9.	– Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	44
D.1.10.	– Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	45
D.1.11.	– Immobili in regime di edilizia convenzionata	45
D.1.12.	– Separazione in natura e progetto divisionale	45

D.1.13. – Valutazione del lotto 1	45
D.1.13.1. – Consistenza	45
D.1.13.2. – Criteri di stima	46
D.1.13.3. – Stima.....	46
D.1.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima	47
D.1.13.5. – Valore di stima del lotto 1 al netto delle decurtazioni	47
D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA BARBARAGO 9 NELLA FRAZIONE DI PALAZZOLO DI SONA (VR)	48
D.2.1. Proprietà	48
D.2.1.1. – Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	48
D.2.2. – Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita.....	49
D.2.2.a. – Analisi storica catastale.....	51
D.2.2.b – Localizzazione e confini.....	52
D.2.3 – Descrizione dei beni	53
D.2.3.1 – Contesto	53
D.2.3.2 – Descrizione dell’unità immobiliare.....	53
D.2.3.3. – Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze	54
D.2.3.4. – Individuazione dell’accesso o degli accessi dei beni immobili	54
D.2.4. – Situazione urbanistica della zona.....	54
D.2.5. – Situazione catastale degli immobili	56
D.2.6. – Situazione edilizia degli immobili	56
D.2.7. – Stato di occupazione degli immobili	56
D.2.8. – Vincoli e oneri giuridici.....	56
D.2.8.1. – Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	56
D.2.8.2. – Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell’acquirente	57
D.2.8.3. – Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	57
D.2.8.4. – Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull’ immobile	58
D.2.9. – Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	58
D.2.10. – Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	58
D.2.11. – Immobili in regime di edilizia convenzionata.....	58
D.2.12. – Separazione in natura e progetto divisionale	58
D.2.13. – Valutazione del lotto	58
D.2.13.1. – Consistenza	58

D.2.13.2. – Criteri di stima	58
D.2.13.3. – Stima.....	58
D.2.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima	59
D.2.13.5. – Valore di stima al netto delle decurtazioni	59
E. ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)	60
E.1. – Visura attuale per soggetto.....	60
E.2. – Estratti anagrafe.....	60
E.3. – Certificato di Destinazione Urbanistica terreni	60
E.4. – Estratti Piano di Assetto del Territorio	60
E.5. – Estratto Primo Piano degli Interventi	60
E.6. – Estratti NTO Primo Piano degli Interventi.....	60
E.7. – Estratti NTO variante 1 Piano degli Interventi	60
E.8. – Trascrizioni, iscrizioni e annotazioni	60
E.9. – Valori Agricoli Medi della provincia di Verona	60
F. ALLEGATI DEI SINGOLI LOTTI	60
F.1. – ALLEGATI LOTTO 1	60
F.1.1. – Estratto di mappa catastale	60
F.1.2. – Elaborato planimetrico con elenco subalterni	60
F.1.3. – Planimetrie catastali part. 974 sub 10 e sub 11.....	60
F.1.4. – Visure storiche immobili lotto 1	60
F.1.5. – Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 9 settembre 2009.....	60
F.1.6. – Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 31 gennaio 2011	60
F.1.7. – Trascrizione atto pubblico amministrativo per acquisizione 4 particelle all'Agenzia del Demanio e visura part. 1045	60
F.1.8. – Documentazione fotografica 25 marzo 2024	60
F.1.9. – Documentazione fotografica 4 marzo 2026	60
F.1.10. – Pratiche edilizie acquisite dal Comune di Sona.....	60
F.1.11. – Agibilità n. 17/2015	60
F.1.12. – Relazione contenimento energetico	60
F.1.13. – Determinazione servizio agricoltura Provincia di Verona.....	60
F.1.14. – Parere AVEPA	60
F.2. – ALLEGATI LOTTO 2	60
F.2.1. – Estratto di mappa catastale	60
F.2.2. – Visura storica per immobile part. 21	60
F.2.3. – Documentazione fotografica	60

F.2.4. – Visura per immobile dei terreni confinanti con part. 21	60
---	-----------

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	R.G.E. 52/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Fabbricato su 3 livelli (di cui 1 interrato) destinato a agrigelateria con locali vari (sale degustazione prodotti, cucina, spaccio vendita, sale lavorazione carne e latte, sala stagionatura, magazzini e servizi) nonché portici esterni e spazi scoperti
Ubicazione	Via Barbarago, 9 – Palazzolo di Sona (VR)
Dati catastali	Catasto Fabbricati Comune Sona: Fg 3, particella 974, sub 10 e sub 11 Catasto Terreni Comune Sona: Fg 3, particelle 127 e 1046
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 612.805,00
Stato di occupazione	Occupato dall'attività di impresa dell'esecutato (agrigelateria/agriturismo)
Irregolarità edilizie	Non realizzate 2 finestre a tetto, previste nell'ultimo progetto approvato
Irregolarità catastali	Non realizzate 2 finestre a tetto indicate nella planimetria catastale
Esistenza di formalità non cancellabili	Vincolo di destinazione su alcuni mappali
NOTE	-

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

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

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

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	R.G.E. 52/2024
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia Immobile	Terreno agricolo di 7308 mq catastalmente censito come seminativo irriguo
Ubicazione	Via Barbarago, – Palazzolo di Sona (VR)
Dati catastali	Fg 3, particella 21
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 48.452,00
Stato di occupazione	Coltivato dall'esecutato
Irregolarità edilizie	-
Irregolarità catastali	-
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 lo stato di occupazione del bene.

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

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

L'esecutato possiede la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, di tutti i beni oggetto della presente perizia di stima.

C. DIVISIONE IN LOTTI

Si è ritenuto di dividere in 2 lotti i beni oggetto di pignoramento, raggruppando nel lotto 1 i fabbricati e i terreni adiacenti che costituiscono un unico compendio immobiliare, ubicati a sud della via Barbarago, assegnando invece al lotto 2 un unico terreno agricolo localizzato in posizione isolata a nord della via Barbarago.

Quanto sopra perché i 2 lotti così distinti non presentano caratteristiche di connessione né per la localizzazione né per la tipologia di utilizzo attuale.

A seguito di quanto sopra esposto i 2 lotti risultano così costituiti:

- LOTTO 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Sona, Foglio 3:

- particella 974 sub 10 – Piani S1/T/1 – Cat. D/10;
- particella 974 sub 11 – Piano T – Cat. D/10.

Catasto Terreni del Comune di Sona, Foglio 3:

- particella 127, frutteto irriguo di mq 4.884;
- particella 1046, vigneto di mq 143.

- LOTTO 2:

Catasto Terreni del Comune di Sona, Foglio 3:

- particella 21, seminativo irriguo di mq 7.308.

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA BARBARAGO 9 NELLA FRAZIONE DI PALAZZOLO DI SONA (VR)

D.1.1. – Proprietà

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento compresi nel presente lotto 1 (oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento) per atto amministrativo – certificato di denunciata successione in causa di morte in data 31/01/2012 di [REDACTED] (padre dell'esecutato), datato 07/02/2013, pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Verona 2, n. di repertorio 222/9990/13, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 19/02/2013, R.G. 6478 – R.P. 4040.

A seguito del sopradDETTO certificato di denunciata successione risulta un atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità del 14/11/2016, notaio Luca Paolucci di Sona (VR), repertorio 36962/28700, trascritto in data 16/11/2016 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona ai nn. R.G. 44705 e R.P. 29207.

Si rileva che in entrambi gli atti sopracitati è riportata la particella 974 subalterno 8, successivamente soppressa, che ha originato le particelle attuali 974 sub 10 e sub 11.

Per completezza di informazione si precisa che [REDACTED] (padre dell'esecutato) era divenuto pieno proprietario degli immobili compresi nel lotto 1 a seguito di atto di divisione a stralcio del 19/10/1988 del notaio Italo De Veszelka, repertorio n. 41567, trascritto in data 14/11/1988, R.G. 30483 / R.P. 21908.

In precedenza i medesimi beni, pur con numeri di partita catastale successivamente variati e/o soppressi, erano in comproprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 indivisa.

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

Sono stati acquisiti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sona e sono allegati al presente elaborato i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio nel Comune di Bussolengo (VR) con la signora [REDACTED] in data 10 settembre 1988, senza alcuna annotazione riguardo il regime patrimoniale scelto. Si è pertanto richiesto il medesimo certificato in titolo al Comune di Bussolengo (VR), che viene allegato, nel quale è invece annotato che con

dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- Certificato di nascita, dal quale risulta che l'esecutato è nato il 23/07/1965 a Bussolengo (VR).
- Certificato di Stato di famiglia, dal quale risulta che all'indirizzo di via Barbarago n. 9 del Comune di Sona è iscritta la famiglia così composta:
 - [REDACTED] nato il 23/07/1965 a Bussolengo, soggetto esecutato;
 - [REDACTED] nata il 05/01/1970 a Verona;
 - [REDACTED] nata il 20/02/1990 a Bussolengo (VR);
 - [REDACTED] nato l'11/06/1993 a Bussolengo (VR).
- Certificato di stato di famiglia storico dal quale risulta che alla data del 01/01/2010 erano residenti nell'abitazione di via Barbarago 9 tutti i soggetti elencati al punto precedente nonché [REDACTED] nato a Sona il 06/07/1926.
- Certificato di residenza storico, dal quale risulta che l'esecutato è sempre stato residente dalla nascita ad oggi in via Barbarago 9 di Sona (VR).

Dall'esame della visura camerale datata 01/07/2024 (allegata alla memoria illustrativa del 01/07/2024 del procuratore dell'esecutato avv. Luca Boninsegna) emerge che l'esecutato è iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona come impresa individuale dal 09/12/1996, con inizio dell'attività dal 01/01/1995, con attività prevalente "coltivazione terreni e allevamento animali" e sede in frazione Palazzolo di Sona, via Barbarago 9; viene altresì indicata come attività esercitata nella sede: Agriturismo (dal 05/06/2011) e come attività secondaria: produzione e vendita di formaggi, yogurt, gelati, tutti prodotti con latte proprio, nonché "minimercati e altri esercizi non specializzati di alimentari vari."

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

I beni oggetto di vendita del presente lotto 1 sono così censiti:

A) CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SONA;

- Fg. 3, particella 974, subalterno 10, categoria D/10, rendita € 3.576,00, via Barbarago n. 9, piani S1 - T - 1;
- Fg. 3, particella 974, subalterno 11, categoria D/10, rendita € 608,00, via Barbarago 9, piano T.

Il mappale 974 sub 10 è costituito da un fabbricato su 3 livelli (di cui uno interrato) con locali destinati ad utilizzi vari (sale degustazione prodotti, cucina, spaccio vendita, sala lavorazione carne e latte, sala stagionatura, magazzini e servizi) nonché da un portico aperto al piano terra.

Il mappale 974 sub 11 è pure costituito da un ampio portico aperto e da un'estesa superficie scoperta adiacente (corte esclusiva).

Alle 2 unità immobiliari sopraccitate è inoltre pertinente il bene comune non censibile individuato come particella 974 sub 3: trattasi di 2 ampie porzioni di corte, l'una verso via Barbarago a Nord, e l'altra verso via Casette di Sopra a Sud, che, si evidenzia, sono B.C.N.C. comuni, oltre che alle 2 particelle oggetto di pignoramento, anche alle particelle 974 sub 1 e sub 7, non oggetto di pignoramento e della presente relazione peritale.

(inserire estratti di Google Maps)

B) CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SONA:

- Fg. 3, particella 127, frutteto irriguo di classe 01, superficie di mq 4.884, Reddito Dominicale € 98,37, Reddito Agrario € 54,23;
- Fg. 3, particella 1046, vigneto di classe 01, superficie di mq 143, Reddito Dominicale € 1,88, Reddito Agrario € 1,11.

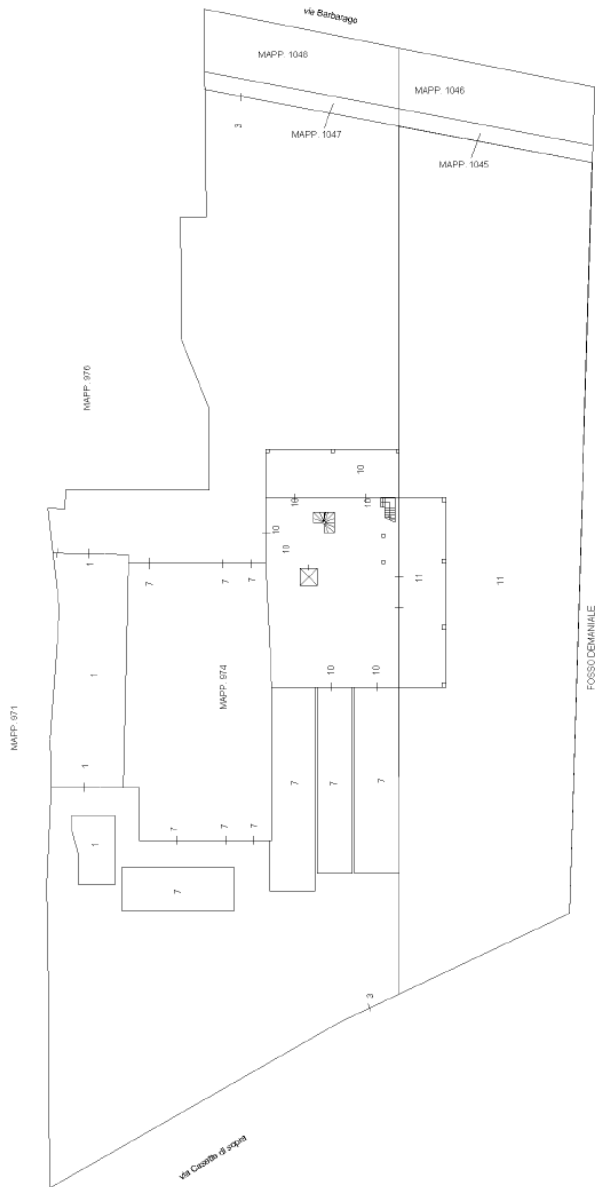




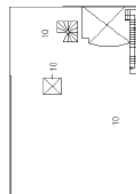
Quanto sopra esposto al precedente punto A) è stato ricavato dalla consultazione dell'elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni con allegato elenco dei subalterni assegnati alla particella 974 del foglio 3, aggiornato alla data del 08/03/2024. La documentazione catastale appena citata è stata acquisita dallo scrivente CTU e viene di seguito riportata per una più agevole comprensione di quanto descritto.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bertani Costantino	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Verona	N. 1541
Comune di Sona	Sezione: Foglio: 3	Particella: 974	Protocollo n. VR0148130	del 05/09/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500			

PIANO TERRA



PRIMO PIANO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



elaborato planimetrico

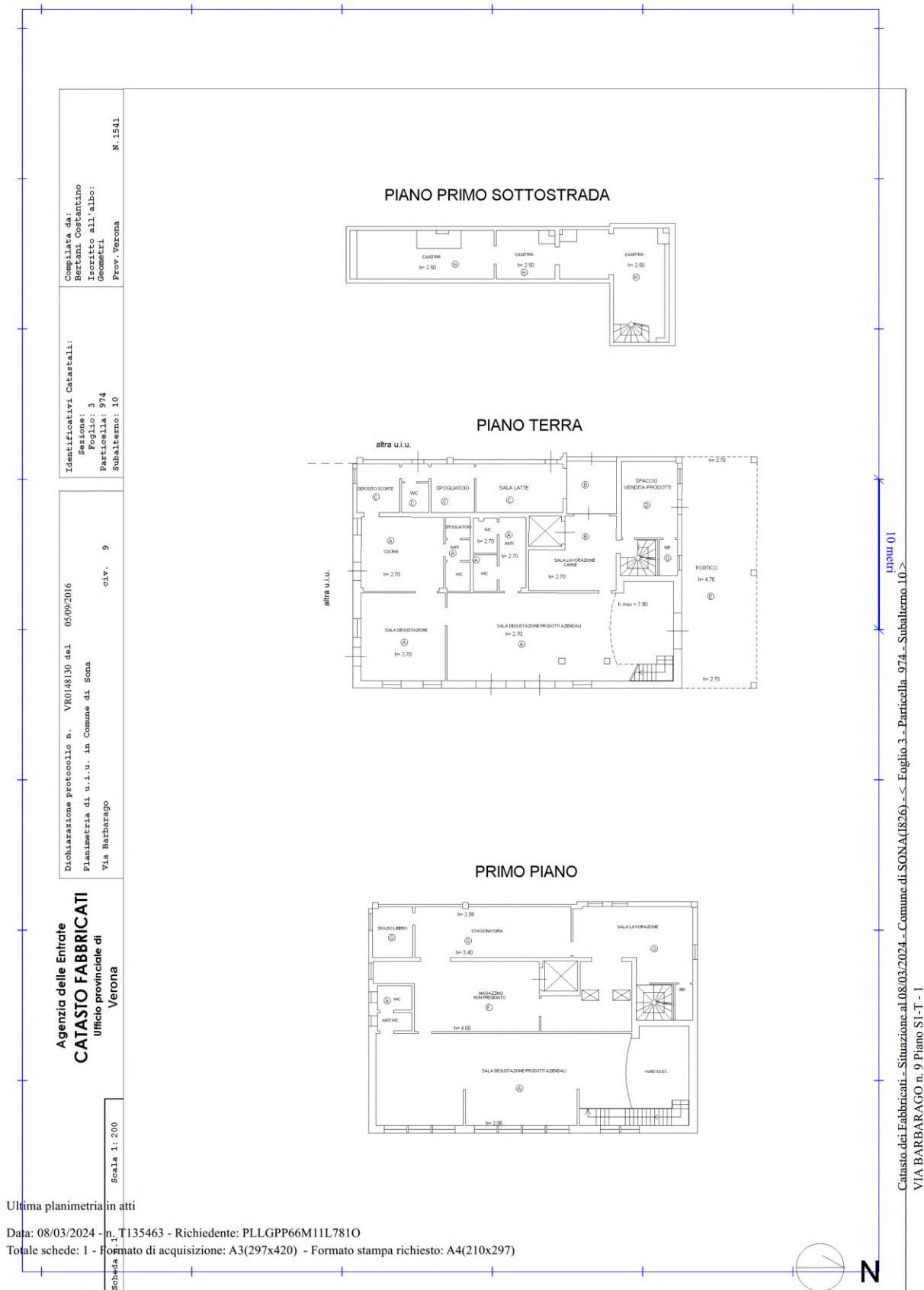
Tribunale di Verona E.I. n. 52/2024 R.G.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Caterina Tuppini

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SONA		3	974		

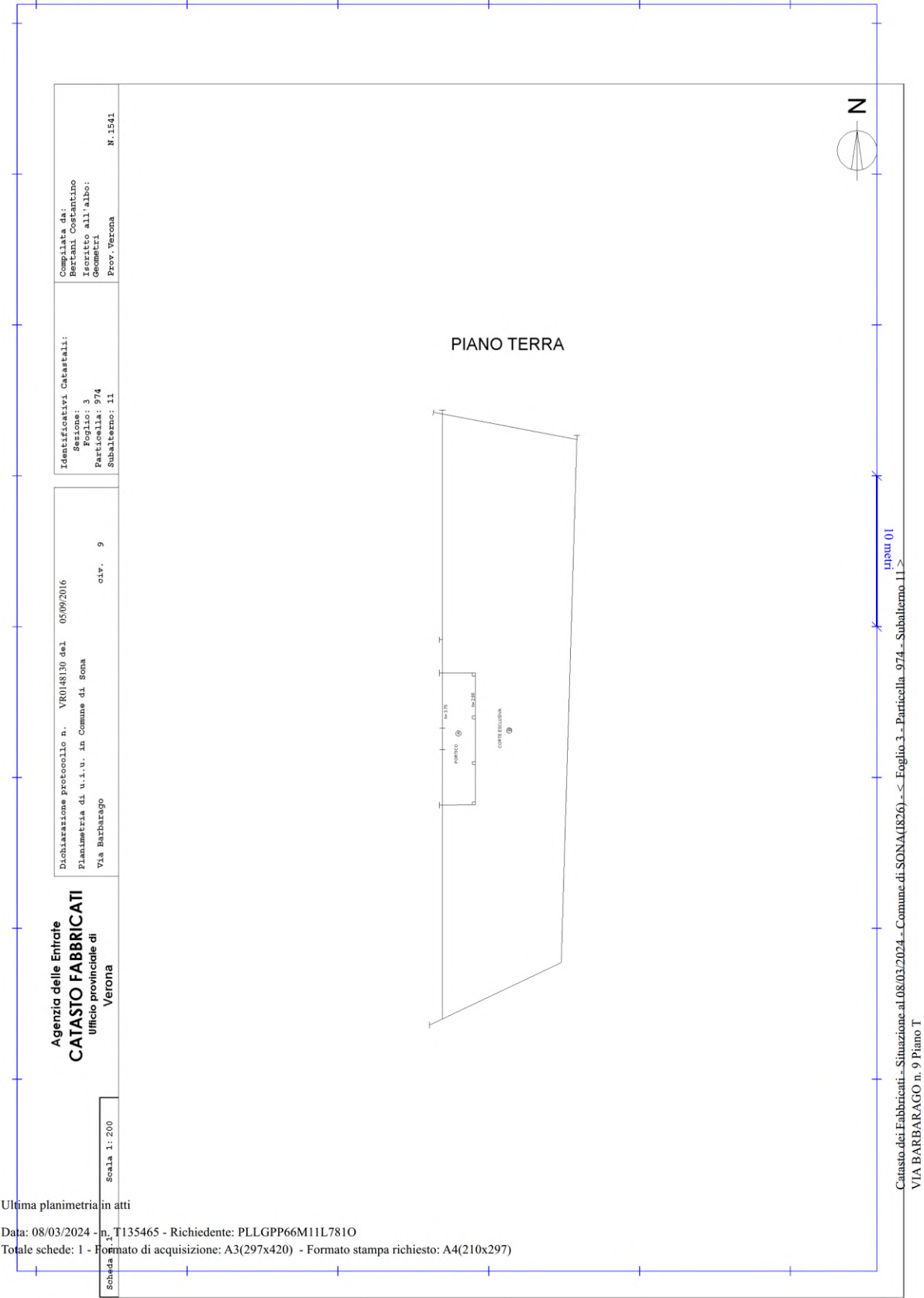
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via barbarago		T			PORZIONE DI STALLA DI FATTO UNITA AL MN 972
2	via barbarago					SOPPRESSO
3	via barbarago	9	T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 1-7-10-11
5	via barbarago					SOPPRESSO
6	via barbarago					SOPPRESSO
7	via barbarago		T			AGRICOLA ZOOTECNICA
8	via barbarago					SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10	via barbarago	9	S1-T - 1			AGRICOLA MANZATI
11	via barbarago	9	T			TETTOIA CON CORTE ESCLUSIVA (1972 MQ EX MAPP. 1044)

elenco subalterni



planimetria mappale 974 sub 10

Tribunale di Verona E.I. n. 52/2024 R.G.E.
Giudice: dott. Francesco Fontana
Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor
Custode: avv. Caterina Tuppini



planimetria mappale 974 sub 11

D.1.2.a. – Analisi storica catastale

Dall'analisi delle visure storiche relative alle unità immobiliari in oggetto del presente LOTTO 1, allegate, emerge quanto di seguito esposto.

Preventivamente all'analisi delle 2 particelle 974 sub 10 e sub 11 è necessario soffermarsi sull'evoluzione della **particella 974** nel suo complesso al Catasto Terreni del Comune di Sona:

l'attuale particella 974 è stata censita fino al 2008 come terreno agricolo, pur con numerose variazioni catastali a seguito di frazionamenti e variazioni colturali:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 20/10/1987: Comune di Sona, foglio 3, particella 126, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 1, superficie catastale mq 6.614, reddito dominicale L. 115.745, reddito agrario L. 79.368.
- Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto di frazionamento del 29/11/1983 (antecedente all'impianto meccanografico): foglio 3, particella 228, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie catastale mq 6.139, reddito dominicale L 55,48, reddito agrario L 38,05; il frazionamento ha comportato la variazione dei seguenti immobili: Fg. 3, particelle 126/229/230; ma risulta in atti solo dal 30/01/1992.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2007 per variazione colturale: foglio 3, particella 228, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 6139, reddito dominicale € 68,17, reddito agrario € 47,56.
- Situazione unità immobiliare dal 23/01/2008 per frazionamento in atti dal 23/01/2008: Foglio 3, particella 902, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 3.979, reddito dominicale € 44,18, reddito agrario € 30,82; con tale frazionamento sono state soppresse le particelle Fg. 3, particelle 125/226/228/385 e sono state inoltre variate le particelle Fg. 3 nn. 896/897/898/899/900/901/903/904.
- Situazione dal 07/03/2008 a seguito di presentazione di tipo mappale in pari data: unità immobiliare inserita come "Area di Enti urbani e promiscui": Foglio 3, particella 974, qualità **Ente Urbano**, superficie mq 3.979; con tale variazione sono state soppresse le particelle Fg. 3 nn. 384 e 902 e sono inoltre variate le particelle 972 e 973.
- Risultano successivamente presentati in atti 2 ulteriori Tipi mappali in date 24/06/2008 e 20/11/2009 che non hanno tuttavia modificato dati identificativi e dati di classamento dell'unità.

- Situazione dal 08/09/2011 a seguito di nuovo frazionamento presentato il 07/09/2011:
Fg. 3, particella 974, Ente Urbano, superficie mq 3.783; con tale frazionamento sono state soppresse le particelle Fg. 3 nn. 229/230/901 e sono inoltre variate le particelle 1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048.
- Situazione dal 28/11/2013 a seguito di presentazione di nuovo Tipo mappale in pari data: Fg. 3, particella 974, Ente Urbano, superficie mq 5.755; con tale atto è stata soppressa la particella 1044.

Dalla visura storica emerge che quanto meno dal 29/11/1983 gli intestatari erano i signori [REDACTED] e [REDACTED] (comproprietari), mentre dal 19/10/1988 [REDACTED] è divenuto intestatario della piena proprietà 1000/1000 sino alla sua morte in data 31/01/2012.

Fg. 3 particella 974 sub 10 – Catasto Fabbricati

La ricostruzione della vicenda catastale del subalterno in oggetto è alquanto complessa e articolata per le numerose variazioni verificatisi a seguito di numerose soppressioni di subalterni e per la formazione in parallelo di nuovi subalterni. Dall'analisi dell'elenco dei subalterni allegato all'ultimo elaborato planimetrico disponibile, che risulta essere stato protocollato il 05/09/2016, risultano in tutto ben 11 subalterni della particella 974, 6 dei quali sono stati soppressi in momenti diversi.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2008:

Fg. 3, particelle 972/973/974 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza mq 283 – Rendita € **365,39** – per costituzione in data 17/03/2008, intestata a [REDACTED] via Barbarago 9 NC, Piano T.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 24/07/2008:

Fg. 3, particella **974 sub 2** – categoria D/10 – Rendita € **5.462,00** – piani S1-T-1, per variazione del 24/07/2008 per pratica di divisione e ampliamento, intestata a [REDACTED] con validazione classamento e rendita del 09/06/2009.

- Situazione dell'unità dal 24/11/2009:

Fg. 3, particella **974 sub 4** – categoria D/10 – Rendita € **5.800,00** – piani S1-T-1, per variazione del 24/11/2009 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, sempre intestata a [REDACTED] con validazione classamento e rendita del 05/08/2010.

- Situazione dell'unità dal 09/02/2011:

Fg. 3, particella **974 sub 6** – categoria D/10 – Rendita € **4.932,00** – via Barbarago 9 – piani S1-T-1 – per divisione in atti dal 09/02/2011, sempre intestata a [REDACTED]

- Situazione dell'unità dal 22/02/2011:

Fg. 3, particella **974 sub 8** – categoria D/10 – Rendita € **2.690,00** – via Barbarago 9 – piani S1-T-1 – per variazione del 22/02/2011 per divisione-ristrutturazione, in atti in pari data sempre intestata a [REDACTED]. La soppressione della particella 974 sub 6 ha originato e/o variato le particelle 974 sub 5, sub 7 e sub 8. La validazione del classamento e della rendita è avvenuta in data 03/10/2011.

- Situazione dell'unità dal 09/12/2013:

Fg. 3, particella **974 sub 9** – categoria D/10 – Rendita **€ 3.880,00** – via Barbarago 9 – piani S1-T-1 per variazione del 09/12/2013 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con validazione classamento e rendita avvenuta in data 03/12/2014. L'intestazione dell'unità è a [REDACTED] a seguito della morte di [REDACTED] in data 31/01/2012.

- Situazione dell'unità dal 20/02/2015:

Fg. 3, particella **974 sub 9** – categoria D/10 – Rendita **€ 3.936,00** – variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, in atti dal 20/02/2015, con validazione di classamento e rendita del 26/01/2016. Via Barbarago 9 – piani S1-T-1.

- Situazione dell'unità dal 05/09/2016:

Fg. 3, particella **974 sub 10** – categoria D/10 – Rendita **€ 3.576,00** – per variazione del 02/09/2016 in atti dal 05/09/2016 per frazionamento, trasferimento di diritti e ampliamento – Via Barbarago 9 – piani S1-T-1, con validazione di classamento e rendita del 28/07/2017, sempre con intestazione a [REDACTED]

Fg. 3 particella 974 sub 11 – Catasto Fabbricati

L'evoluzione catastale della presente particella 974 sub 11 ricavabile dalla visura storica è la stessa precedentemente descritta per la particella 974 sub 10 sino al 20/02/2015.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/2016:

Fg. 3, particella **974 sub 11** – categoria D/10 – Rendita **€ 608,00** – per variazione del 02/09/2016 in atti dal 05/09/2016 per frazionamento per trasferimento di diritti e ampliamento – Via Barbarago 9 – Piano T, con validazione di classamento e rendita del 28/07/2017, con intestazione a [REDACTED]

Fg. 3 particella 127 – Catasto Terreni

Fg. 3 particella 127 – qualità frutteto irriguo di classe 1 – superficie mq 4.884 – reddito dominicale € 98,37 – reddito agrario € 54,23.

Dall'impianto meccanografico del 20/10/1987 non risultano variazioni di rilievo nei dati identificativi e nei dati di classamento, mentre risultano le seguenti variazioni nell'intestazione dell'unità:

- Dall'impianto meccanografico erano comproprietari [REDACTED] e [REDACTED]
- Dal 19/10/1988 unico proprietario [REDACTED] per scrittura privata per atto di divisione del notaio Italo De Veszelka in pari data, repertorio n. 41567, registrato all'Ufficio del Registro di Verona al n. 3712 in data 03/11/1988, con voltura n. 201689 in atti dal 24/10/1990.
- Dal 31/01/2012 piena proprietà intestata a [REDACTED] per denuncia di morte di [REDACTED] in pari data.
-

Fg. 3 particella 1046 – Catasto Terreni

Fg. 3 particella 1046 – qualità vigneto di classe 1 – superficie mq 143 – reddito dominicale € 1,88 – reddito agrario € 1,11.

- Situazione dell'unità immobiliare precedente all'impianto meccanografico del 20/10/1987 che ha originato i successivi passaggi:

Fg. 3 particella **126** – seminativo irriguo arborato di classe 1 – superficie **mq 6.614** – reddito dominicale **L. 115.745** – reddito agrario **L. 79.368**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

- Dal 19/10/1988 intestata in piena proprietà a [REDACTED] per scrittura privata notaio De Veszelka in pari data.
- Situazione dell'unità relativa ad atto del 29/11/1983 (antecedente all'impianto meccanografico):

Fg. 3 particella **228** – seminativo irriguo arborato di classe 1 – superficie **mq 6.139** – reddito dominicale **€ 55,48** (L. 107.433) – reddito agrario **€ 38,05** (L. 73.668), per frazionamento del 29/11/1983, in atti dal 30/01/1992. Con il frazionamento sono state variate le particelle Fg. 3 nn. 126 / 229 / 230.

- Situazione dell'unità dal 09/03/2007:

Fg. 3 particella 228 – **vigneto di classe 1** – superficie mq 6.139 – reddito dominicale **€ 68,17** – reddito agrario **€ 47,56** per variazione culturale.

- Situazione dell'unità dal 23/01/2008:

Fg. 3 particella **901** – vigneto di classe 1 – superficie **mq 2.160** – reddito dominicale **€ 23,08** – reddito agrario **€ 16,73**, per frazionamento del 23/01/2008 con il quale sono state soppresse le

particelle Fg. 3 nn. 125 / 226 / 228 / 385 e sono state variate le particelle Fg. 3 nn. 896 / 897 / 898 / 899 / 900 / 902 / 903 / 904, sempre con intestazione a [REDACTED]

- Situazione dell'unità dal 08/09/2011:

Fg. 3 particella **1046** – vigneto di classe 1 – superficie **mq 143** – reddito dominicale **€ 1,88** – reddito agrario **€ 1,11**, per frazionamento del 08/09/2011 con il quale sono state soppresse le particelle Fg. 3 nn. 229 / 230 / 901 e sono state variate le particelle Fg. 3 nn. 974 / 1038 / 1039 / 1040 / 1041 / 1042 / 1043 / 1044 / 1045 / 1047 e 1048, con intestazione fino al 31/01/2012 a [REDACTED] e successivamente a [REDACTED]

D.1.2.b – Localizzazione e confini

Il compendio immobiliare oggetto del presente lotto 1, costituito dall'agrigelateria con annessi locali ad usi vari e da 2 terreni censiti come agricoli ma di fatto a supporto della medesima attività, nonché dalle aree scoperte cortilizie classificate come beni comuni non censibili (comuni peraltro, come già precedentemente indicato, anche a beni non oggetto del presente pignoramento), è localizzato in zona agricola della frazione di Palazzolo di Sona in via Barbarago 9.

I confini del compendio nel suo complesso vengono così definiti:

- a Nord con la via Barbarago e la particella Fg. 3 n. 1048;
- a Sud/Est con la via Casette di Sopra;
- a Ovest con i mappali 971 / 976 / 977 (sempre di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento) e con i mappali 227 e 1038 (di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2 e di altri familiari).

Per completezza si evidenzia che all'interno del compendio in oggetto la particella 974 sub 10 confina altresì a Sud e a Ovest con la particella 974 sub 7 (sempre di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento), mentre la particella 974 sub 11 confina a Ovest con la particella 974 sub 7.

Si segnala infine che all'interno del compendio, tra le particelle 974 sub 3 (B.C.N.C. ai subalterni 1-7-10-11) e sub 11 e le particelle 1046 e 1048, adiacenti alla via Barbarago, risulta interposta una striscia di terreno censita con le particelle 1045 e 1047 che risultano intestate al Demanio dello Stato a seguito di un Atto Pubblico Amministrativo del 22/10/2015, numero di repertorio 17695/2015, Pubblico Ufficiale Agenzia del Demanio, sede di Venezia, per

acquisizione al Demanio Pubblico dello Stato, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 05/04/2016, R.G. 12094, R.P. 7872, in atti dal 06/04/2016.

Tale atto, che non è stato possibile reperire, riguarda 4 unità negoziali (particelle 1045 di 45 mq, 1047 di 45 mq, di interesse per la procedura in questione, e particelle 1039 di 7 mq e 1042 di 33 mq, estranee alla procedura), a favore del Demanio dello Stato con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i signori [REDACTED] (per la quota di proprietà di 1/2 della particella 1039 e per la quota di proprietà di 1/1 della particella 1045), [REDACTED] (per la nuda proprietà per la quota di 1/2 della particella 1039 e per la proprietà per la quota di 1/1 della particella 1042) e [REDACTED] (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 della particella 1039 e per la quota di 1/1 della particella 1042).

Le informazioni sopra descritte sono state dedotte dalla Nota di Trascrizione sopraccitata, che presenta peraltro alcune incongruenze non citando ad esempio fra i soggetti “contro” la proprietà del mappale 1047, che risulta invece acquisito a favore dell’Agenzia del Demanio.

Da ulteriori informazioni raccolte nei giorni scorsi per cercare di avere chiarimenti sulla questione sopra citata, da un colloquio con l’esecutato e da una successiva telefonata al suo tecnico di fiducia che ha curato tutti i progetti presentati per l’immobile in questione, si è appreso che sulle 4 particelle sopra menzionate di proprietà del Demanio dello Stato è in essere una Concessione Demaniale (che non risulta trascritta e della quale non è stata fornita documentazione) che consente l’utilizzo/passaggio dietro la corresponsione al Consorzio di Bonifica Veronese di un importo annuale (che non è stato quantificato). Quanto sopra poiché il sedime delle particelle sopraccitate corrisponde al tracciato di un fosso demaniale intubato.

Il tecnico dell’esecutato ha comunque chiarito che non si tratta di un contratto d’affitto ma di una concessione demaniale.

D.1.3 – Descrizione dei beni

D.1.3.1 – Contesto

Il compendio immobiliare del presente lotto è ubicato in un contesto prettamente agricolo, sulle colline moreniche tra Verona e il lago di Garda, prossimo alla frazione di Palazzolo di Sona.

Dista circa 18 km da Verona, circa 8,4 km dal lago di Garda (frazione Pacengo di Lazise) e circa 4,7 km dalla S.R. 11 che collega Verona a Peschiera del Garda.

A distanza breve vi sono tre caselli autostradali: Verona Nord sull’Autostrada del Brennero (circa 10 km), Sommacampagna (circa 7 km) e Peschiera del Garda (circa 10 km)

sull'Autostrada Serenissima.

Il capoluogo comunale di Sona è a circa 3,3 km.

D.1.3.2 – Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

L'unità principale oggetto di pignoramento compresa nel lotto 1 (part. **974 sub 10**) è un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con dimensioni esterne di 21,90 mt x 15,40 mt che si sviluppa su 2 piani fuori terra di pari dimensioni e su un piano interrato (cantina) che occupa solo una porzione ridotta del sedime dell'edificio. Sul fronte Nord è inoltre addossato un ampio portico aperto ad un piano fuori terra con superficie coperta di circa 96 mq.

L'unità è utilizzata attualmente come agrigelateria aperta al pubblico oltre a numerosi altri locali per la lavorazione dei prodotti ed è così costituita:

Piano terra:

- sala degustazione prodotti aziendali con superficie utile di	mq 84,83
- 2ª sala degustazione	mq 32,76
- cucina	mq 27,03
- bagno pubblico costituito da antibagno e 2 servizi per complessivi	mq 16,48
- spogliatoio, antibagno e wc personale per totale	mq 7,84
- deposito scorte (utilizzato come ufficio)	mq 9,29
- wc + anti wc	mq 5,79
- spogliatoio	mq 9,45
- sala latte	mq 18,85
- sala lavorazione carni (con celle frigo)	mq 28,40
- vano montacarichi	mq 4,40
- locale spaccio / vendita prodotti	mq 18,87
- ripostiglio	mq 2,88
- vano scala a chiocciola per accesso interrato e piano 1°	mq 5,64

Totale piano terra:	mq 272,51
---------------------	------------------

Piano primo

- sala degustazione	mq 98,48
- wc pubblico e anti wc	mq 6,51
- magazzino	mq 42,61
- vano libero	mq 9,05
- locale stagionatura (con cella frigo)	mq 34,92
- sala lavorazione latte e formaggi	mq 55,62
- vano montacarichi	mq 4,40
- vano scala a chiocciola	mq 5,64
- ripostiglio	mq 2,88
Totale piano primo:	mq 260,11

Piano interrato

- 3 vani cantina compreso vano scala per totale	mq 82,88
---	-----------------

La superficie utile interna dei 2 piani fuori terra è pertanto di circa mq 532,62.

La superficie commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e dei divisori interni, considerando la superficie del portico esterno al 50% e la superficie della cantina al 40% risulta la seguente:

- superficie lorda 2 piani fuori terra:	mq 674,52
- portico piano terra $\text{mq } 96 \times 0,50 =$	mq 48,00
- cantina $\text{mq } 82,88 \times 0,40 =$	mq 33,15
Totale	mq 755,67 arrotondati a mq 756

Le altezze interne, ricavate dall'ultimo progetto approvato, variano al piano terra da mt 2,70 per tutti i locali destinati a lavorazioni varie mentre le sale degustazione hanno un'altezza di mt 3,00.

Il piano primo, con copertura a falde inclinate, ha altezze variabili all'intradosso della copertura da un minimo di 2,20 in corrispondenza del muro perimetrale a Est sino ad un massimo di oltre 4,50 mt in corrispondenza del colmo. I locali interrati hanno altezza di mt 2,50.

La struttura di copertura del fabbricato principale presenta capriate in c.a.p. con orditura

secondaria sempre prefabbricata, anche se all'intradosso della sala degustazione al piano primo si nota una parte con travature lignee, presumibilmente ornamentali. I solai intermedi sono in generale in laterocemento, con l'intradosso della sala degustazione al P.T. con orditura lignea.

Le strutture verticali sono in muratura in laterizio fuori terra e in c.a. all'interrato per i muri controterra con alcune pilastrature rivestite in mattoni pieni.

La scala a chiocciola che collega i 3 piani è a struttura metallica e pianta quadrata.

Il portico esterno ha copertura lignea con struttura a 2 falde alquanto articolata poggianti sul muro perimetrale Nord del fabbricato e su pilastri isolati in mattoni pieni faccia a vista. Il manto di copertura è in coppi laterizi con lattoneria in lamiera.

Si evidenzia che tutti i dati metrici precedentemente riportati sono stati desunti dall'ultimo progetto autorizzato (di cui si tratterà in successivo capitolo), con controlli eseguiti a campione per alcune misure, ma senza un rilievo puntuale per tutti i singoli locali.

Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate, mentre all'interno vi è una situazione diversificata: le sale degustazione hanno finitura in spatolato a calce con alcuni inserti di rivestimento in pietra, mentre gli altri locali delle lavorazioni sono intonacati al civile e in taluni casi con tratti di pareti con rivestimento in piastrelle ceramiche.

I bagni pubblici e quelli del personale sono pure rivestiti.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di diverse dimensioni, da un massimo di 60×60 cm per la sala degustazione al piano terra e con dimensioni più ridotte per gli altri locali.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera basso emissivo, con dimensioni e forme diversificate.

Le porte interne sono in gran parte in legno a pannelli ciechi, ma nelle zone delle lavorazioni vi sono anche alcune portine metalliche ed altre scorrevoli.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento nella parte pubblica e nella cucina, mentre gli altri locali non risultano riscaldati allo stato attuale.

L'impianto elettrico appare a norma, ma non sono state reperite certificazioni.

Il fabbricato non è collegato alla fognatura pubblica ed è dotato di vasca Imhoff e pozzo perdente.

Nella vasca sopracitata scarica tutto il complesso dell'agrigelateria nonché una tubazione proveniente dalla sala mungitura della vicina stalla (non oggetto della presente procedura).

Tribunale di Verona E.I. n. 52/2024 R.G.E.

Giudice: dott. Francesco Fontana

Esperto Stimatore: ing. Giovanni Montresor

Custode: avv. Caterina Tuppini

Si segnala inoltre la presenza di un'ulteriore tubazione che dalla sala mungitura sopracitata porta il latte alla sala latte al piano terra.

È presente un ampio montacarichi tra piano terra e piano primo.

Le condizioni della zona pubblica (sale degustazione, bagni) appaiono molto buone, con finiture di buon livello e spesso ricercate; nei vari locali di lavorazione le condizioni sono normali per l'uso, con finiture più spartane.

In buone condizioni il portico nel lato Nord, pavimentato con autobloccanti.

In cattive condizioni sono invece i locali al piano interrato, spesso soggetti ad allagamenti e di fatto sostanzialmente inutilizzati.

È altresì presente in alcuni locali l'impianto di condizionamento con split a parete e macchine esterne.

Si evidenzia che allo stato attuale l'unità comprende anche alcune installazioni fisse (bancone bar, celle frigo, ecc.) che non saranno oggetto di valutazione, che potranno o essere rimosse o più utilmente lasciate a disposizione del futuro acquirente in caso di mantenimento di analoga destinazione ad agrigelateria (casistica della quale si tratterà nel seguito).

Si riportano infine alcune precisazioni dedotte dalla relazione sul contenimento energetico allegata all'ultimo progetto approvato (informazioni che ovviamente non potevano essere verificate dallo scrivente se non con saggi distruttivi):

a) Le pareti in muratura dell'agrigelateria sono così costituite, andando dall'interno verso l'esterno:

- intonaco di calce e gesso da cm 1,5;
- mattone forato in laterizio da cm 12;
- polistirene espanso estruso (senza pelle) da cm 7;
- blocco semipieno in laterizio da cm 30;
- intonaco esterno.

b) Il tetto in legno isolato è così costituito, andando dall'esterno all'interno:

- copertura in tegole da 1 cm;
- tavolato in abete da 2 cm;
- strato d'aria orizzontale;

- guaina traspirante impermeabile in polipropilene;
- pannelli semirigidi in fibra di vetro da 15 cm;
- guaina freno vapore;
- tavolato in abete da 2 cm.

La particella **974 sub 11** è costituita invece da un ampio portico aperto con superficie coperta di mq 146,94 (23,70 × 6,20 mt) con copertura a falda unica addossata da una parte al corpo di fabbrica dell'agrigelateria sul lato Est e dall'altra poggiante su 4 pilastri rivestiti con mattoni faccia a vista, sempre con pavimentazione in autobloccanti che si estende notevolmente anche all'esterno della superficie coperta.

Le altezze all'intradosso sono di mt 2,65 in gronda e di 3,75 mt al colmo.

Entrambi i portici sopra descritti sono a servizio dell'agrigelateria, con sedie e tavolini.

La particella **974 sub 11** comprende oltre al portico anche un'ampia porzione scoperta, limitata ad Est da un fosso demaniale, a Nord dal sedime di un fosso demaniale intubato e a Sud a confine con la via Casette di Sopra.

Anche tale spazio scoperto, che in prossimità del fossato demaniale presenta alcune alberature d'alto fusto, è utilizzato in parte con varie attrezzature per giochi per bambini su fondo a prato e in parte è invece destinato a parcheggio verso via Barbarago, su fondo sterrato.

La superficie scoperta del sub 11, che ha forma pressochè trapezoidale, detratta la superficie coperta del portico, è di circa mq 1810.

La particella 127, censita come frutteto irriguo di superficie catastale mq 4884, è collegata al complesso dell'agrigelateria tramite un ponticello che scavalca il fosso demaniale ed attualmente comprende una parte a prato con numerose alberature, con tavoli, panche e sedie sempre a supporto dell'agrigelateria, nonché una zona utilizzata come piccolo campo di calcio attrezzata con 2 porte per il gioco dei ragazzi.

L'intero compendio è perimetralmente recintato, fatto salvo che l'accesso da via Barbarago è libero, non dotato di cancello carrabile.

La particella **1046**, censita come vigneto di mq 143, è una modesta striscia di terreno in fregio alla via Barbarago attualmente priva di piantumazione, con fondo prativo che costeggia l'ampio parcheggio sterrato a servizio dell'agrigelateria.

A conclusione della descrizione dei beni pignorati del lotto 1 si ritiene di evidenziare la

presenza in adiacenza al compendio sopradescritto di altri corpi di fabbrica, sempre di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento, tra i quali una grande stalla con sala mungitura, peraltro direttamente collegata con 2 porte ai locali oggetto di pignoramento, che determina una specifica fascia di rispetto di cui si tratterà nell'apposito capitolo sulla situazione urbanistica.

A titolo informativo si riporta che, da quanto dichiarato dall'esecutato, allo stato attuale la stalla è sottoutilizzata rispetto alla sua potenzialità, essendo al momento presente solo una decina di capi di bestiame, in luogo dei circa 70/80 capi presenti sino ad alcuni anni fa.

La stalla ha accesso sia da via Barbarago che da Sud dalla via Casette di Sopra, con cancello carrabile dedicato





Parcheggio

Stalla non oggetto di pignoramento



Sala degustazione piano terra



Seconda sala degustazione



Seconda sala degustazione



Sala degustazione P. Terra



Antibagno sala degustazione

Sala degustazione P. 1



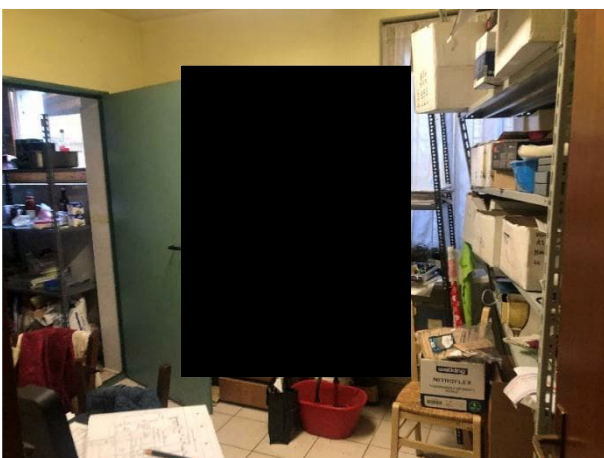
bagno disabili sala degustazione



Cucina



Cucina



Deposito scorte / ufficio P. terra



WC personale piano terra



Sala latte Piano terra



Sala lavorazione carne Piano terra



Spaccio vendita Piano terra



Sala lavorazione latte e formaggio Piano primo



Magazzino Piano primo



Montacarichi magazzino Piano primo

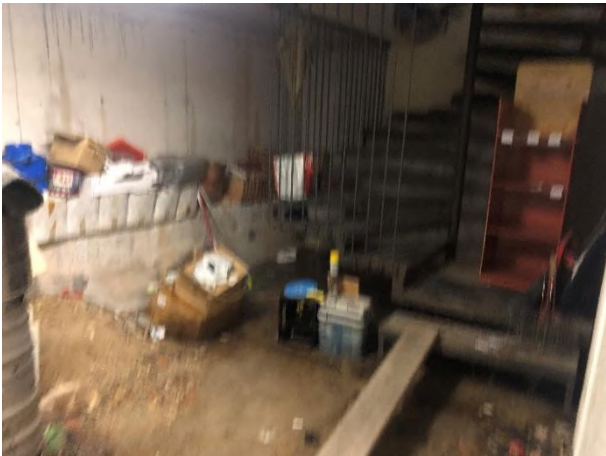


Cella frigorifera sala stagionatura





Locali cantina



Locali cantina

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

Non è presente alcun condominio.

Come già anticipato i beni pignorati (particelle 974 sub 10 e sub 11) hanno come pertinenza degli ampi spazi cortilizi qualificati catastalmente come Bene Comune Non Censibile (Eg. 3 part. 974 sub 3), comune anche alle particelle 974 sub 1 e sub 7 non oggetto di pignoramento.

D.1.3.4. – Individuazione dell'accesso o degli accessi dei beni immobili

L'accesso principale al compendio, sia carrabile che pedonale, avviene attualmente

liberamente da via Barbarago; si richiama tuttavia quanto precedentemente espresso circa la presenza di una striscia di terreno interposta che risulta intestata al Demanio dello Stato.

Un secondo accesso, dotato di cancello carrabile, è presente sulla via Casette di Sopra.



Accesso da via Barbarago



Accesso secondario da via Casette di Sopra

D.1.4. – Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Sona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera del Presidente della Provincia di VR n. 140 in data 13/10/2016, con successiva approvazione della Variante n. 1 al PAT approvata con delibera di Consiglio n. 29 del 23/07/2020 per l'adeguamento alla L.R. 14/2017 e alla D.G.R. n. 668/2018 inerenti il contenimento del consumo di suolo.

Il Comune è altresì dotato del Piano degli Interventi approvato con delibera del C.C. n. 42 del 02/07/2019.

Più recentemente è stata adottata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi con D.C.C. n. 44 del 23/07/2024, attualmente in regime di salvaguardia e in iter di approvazione, che non pare aver modificato la situazione per l'ambito territoriale oggetto della presente perizia.

È stato comunque richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto del presente pignoramento, che si allega.

Dall'esame degli elaborati sopraccitati emerge quanto segue.

a) PIANO DEGLI INTERVENTI:

I terreni mappali 127 e 1046 sono ubicati in zona agricola (art. 54 NTO) e in Area di Connessione Naturalistica (art. 53 NTO) assoggettati a diversi vincoli quali:

- vincolo paesaggistico (art. 25 NTO);
- servitù idraulica (art. 33 NTO);
- idrografia – zona di tutela fluviale (art. 34 NTO);
- viabilità – fascia di rispetto (art. 35 NTO);
- allevamenti zootecnici intensivi – fasce di rispetto (art. 41 NTO).

Vi sono ulteriori vincoli dettati dal Piano d'Area del Quadrante Europa (P.A.Q.E.):

- ambiti di riequilibrio dell'ecosistema (art. 55 P.A.Q.E.);
- ambiti di interesse paesaggistico–ambientale (art. 61 PAQE).

b) PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Nella Tav. 1 (Carta dei vincoli) sono riportati i medesimi vincoli del P.I., mentre dalla Tav. 4 (Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità) si desume che:

- i mappali in oggetto ricadono nell'A.T.O. 3A – Sistema Ambientale Agricolo morenico;
- si è in territorio agricolo (art. 11 NTO);
- si ricade in “Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale – Parco del Tione e delle Colline Moreniche” (artt. 9-19 NTO);
- si ricade in Aree di connessione naturalistica e in corridoio ecologico da PTRC (art. 9.21).

Ad abundantiam nella C.D.U. si fa presente che i terreni in oggetto risultano inseriti fra le “Aree agricole di pregio” ai sensi dell’art. 2 della L.R. 17/2022 (come individuate con D.G.C. n. 111 del 27/09/2022), che norma la disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra.

Per quanto riguarda il complesso dell’agrigelateria (**part. 974 sub 10 e sub 11**) la situazione urbanistica è sostanzialmente quella sopra descritta, con le seguenti precisazioni e integrazioni:

- PAT:

Nella carta dei vincoli (Tav. 1) è esplicitata la fascia di rispetto dell’allevamento zootecnico intensivo (art. 6.14 NTO), che coinvolge tutti gli immobili oggetto di pignoramento del presente lotto 1; inoltre i beni in questione risultano compresi nell’Ambito della Riviera Gardesana n. 25 – Aste del fiume Tione (P.T.R.C.) – (art. 6.6 NTO).

Nella Tav. 4 (Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità) viene in particolare individuato l’allevamento (stalla) non oggetto di pignoramento come “Opere incongrue / Elementi di degrado” (art. 9.6 NTO).

- Nel primo Piano degli Interventi (P.I.):

è ribadito quanto riportato dal PAT relativamente alle fasce di rispetto dell’allevamento e all’individuazione come “opera incongrua / elemento di degrado”.

Inoltre in uno specifico fascicolo sugli allevamenti presenti nel territorio comunale, con siti cartografati e relative tabelle, nella Variante 1 al P.I. (al momento in iter di approvazione ma vigente in regime di salvaguardia), l’allevamento di proprietà dell’esecutato è individuato con il codice 083 VR368 con previsione di fasce di rispetto di 50 m per la distanza minima da residenze civili sparse e di 100 m per la distanza da residenze civili concentrate e dai limiti della zona agricola.

In buona sostanza nei fabbricati pignorati sono ammissibili solo destinazioni d’uso connesse alla zona agricola ad eccezione di destinazioni residenziali data la presenza dell’allevamento attualmente classificato come intensivo.

Da un colloquio del sottoscritto con il tecnico responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Sona sono anche stati espressi dubbi (pur con incertezze e con riserva di valutare approfonditamente l’eventuale caso specifico) sulla possibilità di riconfermare la destinazione a agrigelateria in capo a soggetto diverso (eventuale futuro acquirente) dal titolare dell’allevamento.

D.1.5. – Situazione catastale degli immobili

Il sottoscritto attesta la conformità tra l'intestazione catastale degli immobili pignorati e quella risultante dalle visure ipotecarie, tenendo ovviamente conto (segnatamente per l'ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo fondiario del marzo 2011) delle numerose variazioni catastali di particelle e subalterni già illustrate nel precedente capitolo D.1.2.a (Analisi storica catastale).

Quanto alla conformità delle planimetrie catastali delle particelle 974 sub 10 e sub 11 allo stato di fatto dei luoghi, si evidenzia la sostanziale conformità a meno di una modesta difformità della planimetria del sub 10, consistente nella mancata realizzazione di 2 finestre a tetto previste nella sala di lavorazione al piano primo: trattasi tuttavia di modifica ininfluente che non va a incidere sui dati di classamento e sulla rendita catastale.

D.1.6. – Situazione edilizia degli immobili

Dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso il Comune di Sona sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi di interesse per gli immobili oggetto di pignoramento.

1. Concessione edilizia n. 160/2002 del 20/06/2002 relativa alla realizzazione di una stalla (non oggetto di pignoramento) e ad un ricovero attrezzi ad un solo piano fuori terra che occupava parzialmente il sedime dell'attuale agrigelateria.
2. Permesso di costruire n. 51/2008 del 23/05/2008 relativo ad una variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato ad uso stalla per allevamento bovini e ricovero attrezzi agricoli e rinnovo della precedente C.E. n. 160 del 20/06/2002 su terreno di proprietà del sig. [REDACTED] e condotto dal sig. [REDACTED]
Nell'elaborato grafico di variante, oltre alla stalla (non oggetto di pignoramento) compare il volume attuale del corpo di fabbrica dell'agrigelateria, con solo una modesta porzione del piano primo e con destinazione d'uso al piano terreno a ricovero attrezzi e deposito scorte e con pochi locali destinati a sala latte, ambulatorio e spaccio.
2. Certificato di agibilità n. 127/2008 relativo alla C.E. n. 160/2002 e alla variante con PdC n. 51/2008 per stalla e annesso rustico ad uso deposito attrezzi, lavorazione latte e spaccio aziendale, con fabbricato agibile dal 2 ottobre 2008.
4. Permesso di costruire n. 109/2009 del 16/09/2009 per la realizzazione del portico a Nord e per alcune opere interne al fabbricato agricolo (ora agrigelateria) e per l'installazione di un cartello pubblicitario vicino all'ingresso su via Barbarago, rilasciato

alla ditta [REDACTED] in qualità di conduttore del fondo di proprietà [REDACTED]
Si evidenzia che per il rilascio di tale PdC è stato costituito un vincolo “non edificandi” ex art. 45 della L.R. 11/2004 sul corpo di fabbrica pignorato (allora mapp. 974 sub 2, ora 974 sub 10) vincolando la destinazione d’uso per le nuove superfici autorizzate (mq. 30 per salumificio, mq. 87 per magazzino e mq. 85 per portico/tettoia). Il tutto come riportato nell’atto notarile pubblico del Notaio Luca Paolucci del 09/09/2009, repertorio 21487/15818, trascritto il 15/09/2009, R.G. 35511 – R.P. 21445, a favore del Comune di Sona contro [REDACTED]

5. Permesso di costruire n. 20/2011 del 07/02/2011 per la realizzazione di una sala degustazione di prodotti aziendali e altri locali, del portico esterno lato Est e di un deposito attrezzi agricoli (non oggetto di pignoramento) in luogo dei preesistenti silos per il trinciato. Con il PdC venivano altresì autorizzate alcune opere di sistemazione esterna (ponticello in legno sul fosso demaniale, realizzazione staccionata sui due lati del fosso ecc.), nonché l’ampliamento del solaio tra PT e P1 con sala degustazione anche al piano superiore. Come per il PdC di cui al punto precedente anche per il presente PdC è stato stipulato atto d’obbligo di costituzione di vincolo di destinazione sul fabbricato agricolo mapp. 974 (allora sub 4, ora 974 sub 10) e su alcuni terreni attigui, come da atto del Notaio Paolucci del 31/01/2011, repertorio 24731/18501, trascritto l’11/02/2011, R.G. 5010 – R.P. 2990 a favore del Comune di Sona contro [REDACTED]
6. Permesso di costruire n. 7/2015 del 28/01/2015 per variante in sanatoria al PdC n. 20/2011 del 07/02/2011 per modifiche interne e prospettiche al progetto di cui al punto precedente. La situazione dei fabbricati mappale 974 sub 10 e sub 11 riportata negli elaborati grafici del presente PdC corrisponde allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente fatta salva la già citata mancata realizzazione di due finestre a tetto al piano superiore. Quanto alla sistemazione degli spazi scoperti (ampio parcheggio a servizio dell’agrigelateria, con fondo in stabilizzato di cava e campo da calcio su fondo a prato) nulla si può aggiungere, non essendo tali servizi accessori mai esplicitamente riportati nei vari elaborati grafici precedentemente elencati.
7. Certificato di agibilità n. 17/2015 del 23 marzo 2015 con il quale si attesta che l’annesso rustico adibito ad attività agrituristica in questione di proprietà dell’esecutato è agibile dal 19 marzo 2015. Tale certificato è stato rilasciato dal responsabile del settore Edilizia privata del Comune di Sona.

Per una più esaustiva comprensione dell'articolato iter amministrativo sopra elencato si rimanda agli elaborati allegati alla presente relazione peritale.

Fra questi viene aggiunta, oltre a quanto sopra elencato, la seguente documentazione:

- Relazione Tecnica del 24/04/2015 sulla rispondenza dell'ultimo progetto approvato alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico
- Parere AVEPA (Agenzia Veneta per i pagamenti in agricoltura) in relazione ad un progetto presentato nel 2017 per la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dell'██████████ ████████ ubicato su terreni a Nord di via Barbarago su terreni agricoli di proprietà non compresi nella presente procedura esecutiva (Permesso di costruire che non è stato rilasciato)
- Determinazione del Servizio Agricoltura della Provincia di Verona n. 4803 del 16/12/2018 inerente il riconoscimento dei requisiti di connessione e prevalenza per l'esercizio dell'attività agrituristica mediante approvazione del piano agrituristico aziendale (domanda di variazione) della ditta dell'esecutato.

Alla luce di quanto sopra esposto l'unica difformità certa riguarda la mancata realizzazione delle due finestre a tetto sopracitate, che si ritiene possa essere sanata con una modica sanzione di 516 € e con spese tecniche per la presentazione della pratica di € 1.500.

D.1.7. – Stato di occupazione degli immobili

Gli immobili oggetto di pignoramento (sia fabbricati che terreni) sono occupati e utilizzati dall'attività di agrigelateria dell'esecutato.

Il fabbricato non costituisce l'abitazione dell'esecutato. Non risultano elementi opponibili al creditore procedente.

D.1.8. – Vincoli e oneri giuridici

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

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Luca Paolucci del 09/03/2011, repertorio 24963/18706, iscritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14/03/2011, R.G. 9377 – R.P. 1875, a favore di Banca di Verona Credito Cooperativo Cadidavid S.C.P.A.

contro [REDACTED] (Debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), inerente terreni e fabbricati tra i quali tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, oltre a numerosi altri terreni non oggetto della procedura.

2. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata per restrizione dei beni, atto Notaio Andrea Lanza del 30/12/2013, repertorio 8047/6086, iscritto in data 31/12/2013, R.G. 44698 – R.P. 7937, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria, inerente terreni non oggetto della presente procedura.
3. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per variazione tasso, atto Notaio Andrea Lanza del 30/12/2013, repertorio 8048/6087, iscritto in data 31/12/2013, R.G. 44699 – R.P. 7938, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
4. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per restrizione dei beni, atto Notaio Luca Paolucci del 14/12/2016, repertorio 37126/28878, iscritto in data 19/12/2016, R.G. 49948 – R.P. 9226, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria, inerente un terreno non oggetto della presente procedura.
5. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2016, atto Notaio Luca Paolucci, repertorio 37177/28879, iscritto in data 15/12/2016, R.G. 49428 – R.P. 8198, a favore di Banca di Verona Credito Cooperativo di Cadidavid S.C.P.A., contro [REDACTED] inerente i beni oggetto della presente procedura.
6. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per modifica della durata, atto Notaio Luca Paolucci, repertorio 45588/35915 del 30/07/2020, iscritto in data 04/08/2020, R.G. 26079 – R.P. 3306, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
7. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 5) per atto notarile pubblico per modifica della durata, atto Notaio Luca Paolucci del 30/07/2020, repertorio 45589/35916, iscritta in data 04/08/2020, R.G. 26080 – R.P. 3307, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
8. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 19/05/2022, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, repertorio 1322, iscritta in data 16/09/2022, R.G. 39104 – R.P. 6839, a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro [REDACTED] inerente sia tutti i beni oggetto della presente procedura, sia altri terreni e fabbricati estranei alla

presente procedura.

9. TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona del 23/01/2024, repertorio 150, trascritto in data 21/02/2024, R.G. 6630 – R.P. 4935, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli contro [REDACTED] inerente tutti i beni della presente procedura.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo il rispetto dei vincoli di carattere urbanistico ed edilizio già descritti nei precedenti paragrafi.

Si richiamano in particolare i due atti d'obbligo già citati nella descrizione delle pratiche edilizie che hanno costituito un vincolo di destinazione d'uso ex art. 45 della L.R. 11/2004 su alcuni terreni e fabbricati a favore del Comune di Sona.

L'acquirente dovrà inoltre provvedere alla voltura e alla rideterminazione della concessione demaniale sulle particelle 1045 e 1047 di proprietà del Demanio dello Stato al fine di garantirsi l'accesso al compendio pignorato.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici opponibili alla procedura.

D.1.8.4. – Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sugli immobili

Non risultano soggetti o enti muniti di diritto di prelazione sulla vendita del bene, sia perché beni non assoggettati a vincoli di carattere storico-culturale, sia perché i beni del presente lotto confinano con strade comunali, con il Demanio dello Stato e con altri beni di proprietà dell'esecutato.

D.1.9. – Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Come già riportato non si è in presenza di un condominio.

Si ricorda a titolo informativo che l'acquirente sarà tenuto, come per tutti i fabbricati e terreni in zona agricola, al pagamento dei tributi da corrispondere al Consorzio di Bonifica Veronese per la bonifica e l'irrigazione.

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

I beni del presente lotto sono pervenuti all'esecutato a seguito della scomparsa del padre in data 31/01/2012 per successione, con successiva tacita accettazione dell'eredità trascritta in data 16/11/2016.

Tutti i beni (fabbricati e terreni) sono immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola (agrigelateria / agriturismo) dell'esecutato.

D.1.11. – Immobili in regime di edilizia convenzionata

Non risulta che i corpi di fabbrica in questione siano stati costruiti in regime di edilizia convenzionata.

D.1.12. – Separazione in natura e progetto divisionale

I beni immobili oggetto di pignoramento sono in proprietà dell'esecutato e non è stata prevista al momento alcuna separazione o progetto di divisione.

Si ricorda tuttavia, come già precedentemente ricordato, che la particella 974 sub 3 (ampi spazi cortilizi) è un bene comune non censibile, comune sia ai beni pignorati (part. 974 sub 10 e sub 11) che alle particelle 974 sub 1 e sub 7 di proprietà dell'esecutato e non oggetto della presente procedura.

L'acquirente e l'esecutato dovranno pertanto decidere se mantenere l'attuale situazione di B.C.N.C., eventualmente regolamentandone l'uso, oppure eseguire un nuovo frazionamento formando nuove particelle con i relativi intestatari.

D.1.13. – Valutazione del lotto 1

D.1.13.1. – Consistenza

La consistenza commerciale dei beni del lotto 1 che verrà utilizzata per la valutazione è la seguente:

- piano terra e piano 1° fabbricato agrigelateria mq. 675
- piano scantinato mq. 83
- portici esterni: mq. 96 + 147 = mq. 243
- terreno scoperto part. 974 sub 11 (in parte prato)

irriguo e in parte sterrato/incolto)	mq. 1810
• terreno part. 127 (prato irriguo)	mq. 4884
• terreno part. 1046 (prato)	mq. 143

D.1.13.2. – Criteri di stima

Va premesso che non è stata reperita alcuna informazione su compravendite recenti in zona per immobili aventi analoga destinazione a quelli in oggetto. Si è ritenuto pertanto di adottare dei valori unitari a mq per i fabbricati tenendo conto delle condizioni generali delle diverse parti del fabbricato, caratterizzato da zone con elementi di finitura pregevoli e da altre con caratteristiche più spartane. Nel caso dei 2 piani fuori terra del mappale 974 sub 10 si attribuisce un valore unitario medio fra la zona aperta al pubblico e la zona delle lavorazioni pari a **800 €/mq**. Per i portici si attribuisce un valore unitario di **300 €/mq**. Per lo scantinato, date le condizioni, un valore di **150 €/mq**.

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento alla tabella dei valori agricoli medi della Regione Agraria n. 3 della provincia di Verona nell'ultima edizione disponibile per l'anno 2024, tenendo conto dello stato di fatto dei luoghi e non dell'attribuzione colturale delle visure catastali.

Si evidenzia il rischio che la presenza della stalla in adiacenza (non oggetto di pignoramento) possa ridurre il numero dei potenziali acquirenti interessati ai beni pignorati.

D.1.13.3. – Stima

Alla luce di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del presente lotto 1 viene così determinato:

- fabbricato agrigelateria (P. Terra + P. 1°):
mq. 675 × €/mq 800 = € 540.000,00
- piano scantinato:
mq. 83 × €/mq 150 = € 12.450,00
- portici esterni:
mq. 96 + 147 = mq. 243 × €/mq 300 = € 72.900,00
- terreno sub 11:

	mq. 1810 × €/mq 4,50 =	€ 8.145,00
• terreno mapp. 127:		
	mq. 4884 × €/mq 6,28 =	€ 30.672,00
• terreno mapp. 1046:		
	mq. 143 × €/mq 4,77 =	€ 682,00
	Totale	€ 664.849,00

D.1.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto in ordine alla situazione edilizia dell'appartamento, dal valore determinato vanno detratti i seguenti importi:

- sanzione e spese tecniche per sanatoria per mancata realizzazione di 2 finestre a tetto: € 516 + 1500 € =	€ 2.016,00
- riduzione del valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sul valore complessivo del corpo di fabbrica pari ad € 625.350): 625.350 × 8% =	€ 50.028,00
- TOTALE adeguamenti e correzioni:	€ 52.044,00

D.1.13.5. – Valore di stima del lotto 1 al netto delle decurtazioni

- Valore di stima degli immobili senza decurtazioni	€ 664849,00
- Importo complessivo decurtazioni	€ 52044,00
- Valore di stima al netto delle decurtazioni	€ 612.805,00
(diconsi Euro seicentododicimilaottocentocinque/00)	

La presente relazione peritale viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare 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.

D.2. LOTTO 2 – IMMOBILI SITI IN VIA BARBARAGO 9 NELLA FRAZIONE DI PALAZZOLO DI SONA (VR)

D.2.1. Proprietà

L'esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento compreso nel presente lotto 2 (oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento) per atto amministrativo - certificato di denunciata successione per causa di morte in data 31/01/2012 di [REDACTED] (padre dell'esecutato) datato 07/02/2013, pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Verona 2, n. di repertorio 222/9990/13, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 19/02/2013, R.G. 6478 – R.P. 4040.

A seguito del sopradDETTO certificato di denunciata successione risulta un atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità del 14/11/2016, notaio Luca Paolucci di Sona (VR), repertorio 36962/28700, trascritto in data 16/11/2016 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona ai nn. R.G. 44705 e R.P. 29207.

A [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dell'intero dell'immobile in questione (Fg. 3 – particella 21 del Catasto Terreni) era pervenuta in seguito a 2 diversi atti:

- atto di compravendita, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, del notaio Alvise Zorzi Grasselli del 21/12/1977, repertorio n. 17300/1648, trascritto in data 05/01/1978 R.G. 434 – R.P. 345, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, da [REDACTED] e [REDACTED] ognuno per i propri diritti e congiuntamente tra loro per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- atto di permuta, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, del notaio Italo De Veszelka del 19/10/1988 repertorio n. 41568, trascritto in data 14/11/1988 R.G. 30484 e R.P. 21909, da [REDACTED] a favore di [REDACTED]

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

Sono stati acquisiti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sona e sono allegati al presente elaborato i seguenti documenti:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio nel Comune di Bussolengo (VR) con la signora [REDACTED] in data 10 settembre 1988, senza alcuna annotazione riguardo il regime patrimoniale scelto. Si è pertanto richiesto il medesimo certificato in titolo al Comune di

Bussolengo (VR), che viene allegato, nel quale è invece annotato che con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- Certificato di nascita, dal quale risulta che l'esecutato è nato il 23/07/1965 a Bussolengo (VR).
- Certificato di Stato di famiglia, dal quale risulta che all'indirizzo di via Barbarago n. 9 del Comune di Sona è iscritta la famiglia così composta:
 - [REDACTED] nato il 23/07/1965 a Bussolengo, soggetto esecutato;
 - [REDACTED] nata il 05/01/1970 a Verona;
 - [REDACTED] nata il 20/02/1990 a Bussolengo (VR);
 - [REDACTED] nato l'11/06/1993 a Bussolengo (VR).
- Certificato di stato di famiglia storico dal quale risulta che alla data del 01/01/2010 erano residenti nell'abitazione di via Barbarago 9 tutti i soggetti elencati al punto precedente nonché [REDACTED] nato a Sona il 06/07/1926.
- Certificato di residenza storico, dal quale risulta che l'esecutato è sempre stato residente dalla nascita ad oggi in via Barbarago 9 di Sona (VR).

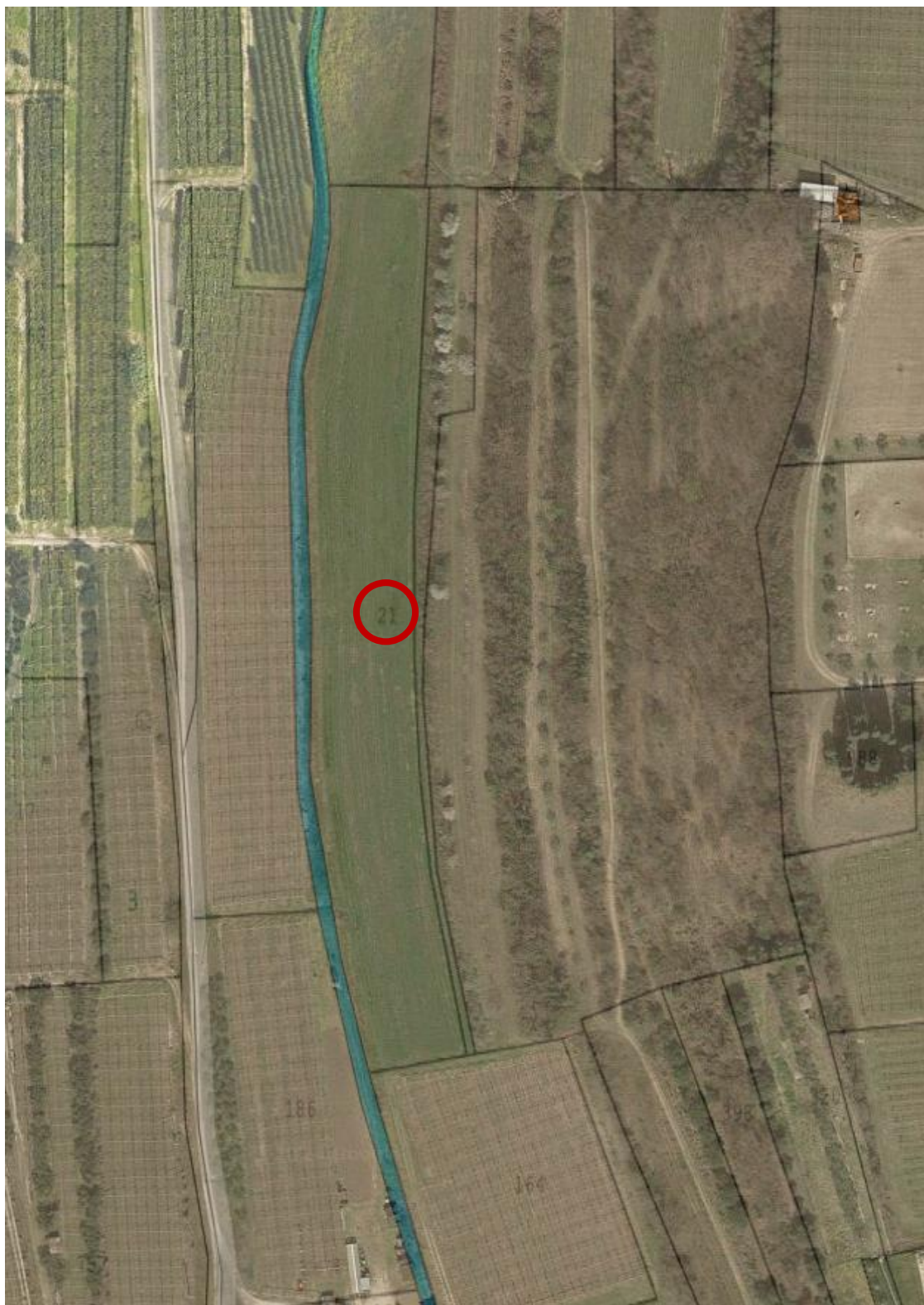
Dall'esame della visura camerale datata 01/07/2024 (allegata alla memoria illustrativa del 01/07/2024 del procuratore dell'esecutato avv. Luca Boninsegna) emerge che l'esecutato è iscritto alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Verona come impresa individuale dal 09/12/1996, con inizio dell'attività dal 01/01/1995, con attività prevalente "coltivazione terreni e allevamento animali" e sede in frazione Palazzolo di Sona, via Barbarago 9; viene altresì indicata come attività esercitata nella sede: Agriturismo (dal 05/06/2011) e come attività secondaria: produzione e vendita di formaggi, yogurt, gelati, tutti prodotti con latte proprio, nonché "minimercati e altri esercizi non specializzati di alimentari vari."

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

Il bene oggetto di vendita del presente lotto 2 è così censito:

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SONA:

– Fg. 3, particella 21, seminativo irriguo di classe 01, superficie mq 7308, reddito dominicale € 64,16, reddito agrario € 45,29.



estratto foto satellitare



estratto di mappa catastale

D.2.2.a. – Analisi storica catastale

Dalla visura storica per immobile emerge quanto segue:

– Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 20/10/1987

Fg. 3 – particella 21 – Seminativo di classe 2 – superficie **mq 8708** – Reddito dominicale L. 82.726 – Reddito agrario L. 43.540, con intestazione che risultava ancora dei signori [REDACTED] [REDACTED] (per la proprietà di 1/2) e [REDACTED] (per usufrutto).

– Situazione degli intestati al 21/12/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

Fg. 3 – particella 21 – Seminativo di classe 2 – superficie mq **7308** – Reddito dominicale **€ 35,86 (L. 69.426)** – Reddito agrario **€ 18,87 (L. 36.540)**, a seguito di atto di compravendita del 21/12/1977 del notaio Alvise Zorzi Grasselli che trasferiva la proprietà dai signori [REDACTED] sopraindicati ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (ciascuno per la proprietà di 1/2), con contestuale frazionamento in pari data con la creazione del nuovo mappale 397 che

rimaneva in proprietà dei signori [REDACTED]

La voltura del frazionamento risulta in atti solo in data 24/10/1990 e questo spiega l'anomalia dell'intestazione alla data dell'impianto meccanografico, nonostante la compravendita dell'unità fosse già avvenuta da poco meno di 10 anni.

– Situazione degli intestati dal 19/10/1988

A seguito della scrittura privata in pari data per atto di divisione a stralcio del notaio Italo De [REDACTED] acquisiva la proprietà di 1/2 del sig. [REDACTED] divenendo unico pieno proprietario dell'unità in questione sino alla sua morte in data 31/01/2012.

– Situazione dell'unità dal 09/03/2007

Fg. 3 – particella 21 – **Vigneto** di classe 1 – superficie mq 7308 – Reddito dominicale **€ 96,24**

– Reddito agrario **€ 56,61** per variazione colturale, intestazione a [REDACTED]

– Situazione degli intestati al 31/01/2012

Per la morte di [REDACTED] in data 31/01/2012, la piena proprietà dell'immobile passava a [REDACTED] per successione.

– Situazione dell'unità al 23/11/2020

Fg. 3 – particella 21 – **Seminativo irriguo** di classe 1 – superficie mq 7308 – Reddito dominicale **€ 64,16** – Reddito agrario **€ 45,29** per variazione colturale, sempre con intestazione a [REDACTED]

D.2.2.b – Localizzazione e confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un terreno agricolo ubicato in aperta campagna a Nord di via Barbarago, accessibile dalla medesima via Barbarago (strada comunale che collega la frazione di Palazzolo di Sona con Sandrà) tramite un viottolo agrario che corre parallelo ad un fosso demaniale, attraversando particelle di terreno (non oggetto di pignoramento) in parte di proprietà dell'esecutato e in parte di proprietà di terzi.

I confini dell'unità oggetto di pignoramento sono così definiti:

– a Nord particelle 980 e 981 del Fg. 3, di proprietà della [REDACTED] & C.;

– a Ovest con fosso demaniale;

- a Sud particella 164 del Fg. 3 di nuda proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] con usufrutto di [REDACTED]
- a Est particella 397 del Fg. 3, intestata a [REDACTED]

Si evidenzia che in sede di vendita del bene pignorato dovrà essere verificata l'eventuale sussistenza di diritti di prelazione.

D.2.3 – Descrizione dei beni

D.2.3.1 – Contesto

Il terreno oggetto del presente lotto è ubicato in un contesto prettamente agricolo, sulle colline moreniche tra Verona e il lago di Garda, prossimo alla frazione di Palazzolo di Sona.

Dista circa 18 km da Verona, circa 8,4 km dal lago di Garda (frazione Pacengo di Lazise) e circa 4,7 km dalla S.R. 11 che collega Verona a Peschiera del Garda.

A distanza breve vi sono tre caselli autostradali: Verona Nord sull'Autostrada del Brennero (circa 10 km), Sommacampagna (circa 7 km) e Peschiera del Garda (circa 10 km) sull'Autostrada Serenissima.

Il capoluogo comunale di Sona è a circa 3,3 km.

D.2.3.2 – Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di un terreno agricolo di superficie catastale pari a mq. 7308 di forma pressoché rettangolare allungata, con giacitura parallela ad un fossato demaniale in direzione Nord/Sud, circondato da altri terreni agricoli. Censito come seminativo irriguo, risulta attualmente coltivato ad erba medica, con andamento pressoché pianeggiante.



D.2.3.3. – Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze

Trattasi di terreno agricolo.

D.2.3.4. – Individuazione dell'accesso o degli accessi dei beni immobili

Vedasi quanto già riportato al precedente punto D.2.2.b.

D.2.4. – Situazione urbanistica della zona

Il Comune di Sona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera del Presidente della Provincia di VR n. 140 in data 13/10/2016, con successiva approvazione della Variante n. 1 al PAT approvata con delibera di Consiglio n. 29 del 23/07/2020 per l'adeguamento alla L.R. 14/2017 e alla D.G.R. n. 668/2018 inerenti il contenimento del consumo di suolo.

Il Comune è altresì dotato del Piano degli Interventi approvato con delibera del C.C. n. 42 del 02/07/2019.

Più recentemente è stata adottata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi con D.C.C. n. 44 del 23/07/2024, attualmente in regime di salvaguardia e in iter di approvazione, che non pare aver modificato la situazione per l'ambito territoriale oggetto della presente perizia.

È stato comunque richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno oggetto del presente pignoramento, che si allega.

Dall'esame degli elaborati sopraccitati emerge quanto segue.

c) PIANO DEGLI INTERVENTI:

I terreno mappale 21 del Fg. 3 è ubicato in zona agricola (art. 54 NTO), in Area di Connessione Naturalistica (art. 53 NTO), in Corridoio Ecologico da P.T.R.C. (art. 53 NTO) e in parte in Area soggetta ad erosione (art. 49 NTO), assoggettato a diversi vincoli quali:

- vincolo paesaggistico (art. 25 NTO);
- servitù idraulica (art. 33 NTO);
- idrografia – zona di tutela fluviale (art. 34 NTO).

Vi sono ulteriori vincoli dettati dal Piano d'Area del Quadrante Europa (P.A.Q.E.):

- ambiti di riequilibrio dell'ecosistema (art. 55 P.A.Q.E.);
- ambiti di interesse paesaggistico–ambientale (art. 61 PAQE);
- Terrazzamento agrario con rilevante modifica dell'assetto geomorfologico originario (in parte).

d) PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Nella Tav. 1 (Carta dei vincoli) sono riportati i medesimi vincoli del P.I., mentre dalla Tav. 4 (Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità) si desume che:

- i mappali in oggetto ricadono nell'A.T.O. 3A – Sistema Ambientale Agricolo morenico;
- si è in territorio agricolo (art. 11 NTO);
- si ricade in “Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale – Parco del Tione e delle Colline Moreniche” (artt. 9-19 NTO);
- si ricade in Aree di connessione naturalistica e in corridoio ecologico da PTRC (art. 9.21).

Ad abundantiam nella C.D.U. si fa presente che i terreni in oggetto risultano inseriti fra le “Aree agricole di pregio” ai sensi dell'art. 2 della L.R. 17/2022 (come individuate con D.G.C. n. 111 del 27/09/2022), che norma la disciplina per la realizzazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati a terra.

D.2.5. – Situazione catastale degli immobili

Il sottoscritto attesta la conformità tra l'intestazione catastale dell'immobile pignorato e quella risultante dalle visure ipotecarie.

D.2.6. – Situazione edilizia degli immobili

Trattasi di terreno agricolo inedificato.

D.2.7. – Stato di occupazione degli immobili

Il terreno risulta coltivato direttamente dall'esecutato. Non risultano elementi opponibili al creditore procedente.

D.2.8. – Vincoli e oneri giuridici

D.2.8.1. – Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Luca Paolucci del 09/03/2011, repertorio 24963/18706, iscritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 14/03/2011, R.G. 9377 – R.P. 1875, a favore di Banca di Verona Credito Cooperativo Cadidavid S.C.P.A. contro [REDACTED] (Debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), inerente terreni e fabbricati tra i quali tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, oltre a numerosi altri terreni non oggetto della procedura.
2. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata per restrizione dei beni, atto Notaio Andrea Lanza del 30/12/2013, repertorio 8047/6086, iscritto in data 31/12/2013, R.G. 44698 – R.P. 7937, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria, inerente terreni non oggetto della presente procedura.
3. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per variazione tasso, atto Notaio Andrea Lanza del 30/12/2013, repertorio 8048/6087, iscritto in data 31/12/2013, R.G. 44699 – R.P. 7938, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
4. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per restrizione dei beni, atto Notaio Luca Paolucci del 14/12/2016, repertorio 37126/28878, iscritto in data 19/12/2016, R.G. 49948 – R.P. 9226, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria, inerente un terreno non oggetto della presente procedura.

5. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2016, atto Notaio Luca Paolucci, repertorio 37177/28879, iscritto in data 15/12/2016, R.G. 49428 – R.P. 8198, a favore di Banca di Verona Credito Cooperativo di Cadidavid S.C.P.A., contro [REDACTED] inerente i beni oggetto della presente procedura.
6. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 1) per atto notarile pubblico per modifica della durata, atto Notaio Luca Paolucci, repertorio 45588/35915 del 30/07/2020, iscritto in data 04/08/2020, R.G. 26079 – R.P. 3306, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
7. ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE DI CUI AL PUNTO 5) per atto notarile pubblico per modifica della durata, atto Notaio Luca Paolucci del 30/07/2020, repertorio 45589/35916, iscritta in data 04/08/2020, R.G. 26080 – R.P. 3307, con soggetti a favore e contro come nella formalità originaria.
8. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 19/05/2022, Pubblico Ufficiale Tribunale di Verona, repertorio 1322, iscritta in data 16/09/2022, R.G. 39104 – R.P. 6839, a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo di Concamarise – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro [REDACTED] inerente sia tutti i beni oggetto della presente procedura, sia altri terreni e fabbricati estranei alla presente procedura.
9. TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona del 23/01/2024, repertorio 150, trascritto in data 21/02/2024, R.G. 6630 – R.P. 4935, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli contro [REDACTED] inerente tutti i beni della presente procedura.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo il rispetto dei vincoli di carattere urbanistico già descritti in precedente paragrafo.

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

Non risultano vincoli e oneri giuridici opponibili alla procedura, fatto salvo quanto specificato al successivo paragrafo D.2.8.4.

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

Dovrà essere verificato se gli intestatari dei terreni confinanti, elencati al paragrafo D.2.2.b, hanno i requisiti di coltivatore diretto e/o di imprenditore agricolo per eventualmente esercitare il diritto di prelazione agraria.

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

Trattasi di terreno agricolo.

Si ricorda a titolo informativo che l'acquirente sarà tenuto, come per tutti i fabbricati e terreni in zona agricola, al pagamento dei tributi da corrispondere al Consorzio di Bonifica Veronese per la bonifica e l'irrigazione.

D.2.10. – Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene del presente lotto è pervenuto all'esecutato a seguito della scomparsa del padre in data 31/01/2012 per successione, con successiva tacita accettazione dell'eredità trascritta in data 16/11/2016.

D.2.11. – Immobili in regime di edilizia convenzionata

Trattasi di terreno agricolo.

D.2.12. – Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi di terreno in piena proprietà dell'esecutato.

D.2.13. – Valutazione del lotto

D.2.13.1. – Consistenza

La consistenza del bene è stata dedotta dalla visura catastale, pari a mq. 7308 di seminativo irriguo.

D.2.13.2. – Criteri di stima

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento alla tabella dei valori agricoli medi della Regione Agraria n. 3 della provincia di Verona, nell'ultima edizione disponibile per l'anno 2024, tenendo conto dello stato dei luoghi.

D.2.13.3. – Stima

Alla luce di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del presente lotto 2 viene così determinato:

Terreno part. 21 Fg.3 (seminativo irriguo) mq. 7308 × €/mq. 6,63 = **€ 48.452,00**

D.2.13.4. – Adeguamenti e correzioni della stima

Nessun adeguamento.

D.2.13.5. – Valore di stima al netto delle decurtazioni

Non avendo introdotto alcuna decurtazione e/o correzione della stima, si conferma il valore del lotto 2 in **€ 48.452,00** (diconsi Euro quarantottomilaquattrocentocinquantadue/00).

La presente relazione peritale viene predisposta ai soli fini di valutazione immobiliare 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, 6 marzo 2026

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giovanni Montresor

E. ALLEGATI GENERALI (COMUNI A TUTTI I LOTTI)

- E.1. – Visura attuale per soggetto**
- E.2. – Estratti anagrafe**
- E.3. – Certificato di Destinazione Urbanistica terreni**
- E.4. – Estratti Piano di Assetto del Territorio**
- E.5. – Estratto Primo Piano degli Interventi**
- E.6. – Estratti NTO Primo Piano degli Interventi**
- E.7. – Estratti NTO variante 1 Piano degli Interventi**
- E.8. – Trascrizioni, iscrizioni e annotazioni**
- E.9. – Valori Agricoli Medi della provincia di Verona**

F. ALLEGATI DEI SINGOLI LOTTI

F.1. – ALLEGATI LOTTO 1

- F.1.1. – Estratto di mappa catastale**
- F.1.2. – Elaborato planimetrico con elenco subalterni**
- F.1.3. – Planimetrie catastali part. 974 sub 10 e sub 11**
- F.1.4. – Visure storiche immobili lotto 1**
- F.1.5. – Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 9 settembre 2009**
- F.1.6. – Atto di costituzione di vincolo di destinazione del 31 gennaio 2011**
- F.1.7. – Trascrizione atto pubblico amministrativo per acquisizione 4 particelle all'Agenzia del Demanio e visura part. 1045**
- F.1.8. – Documentazione fotografica 25 marzo 2024**
- F.1.9. – Documentazione fotografica 4 marzo 2026**
- F.1.10. – Pratiche edilizie acquisite dal Comune di Sona**
- F.1.11. – Agibilità n. 17/2015**
- F.1.12. – Relazione contenimento energetico**
- F.1.13. – Determinazione servizio agricoltura Provincia di Verona**
- F.1.14. – Parere AVEPA**

F.2. – ALLEGATI LOTTO 2

- F.2.1. – Estratto di mappa catastale**
- F.2.2. – Visura storica per immobile part. 21**
- F.2.3. – Documentazione fotografica**
- F.2.4. – Visura per immobile dei terreni confinanti con part. 21**