TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI
LOTTI DA 1 A 3

Esecuzione Immobiliare	298/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

Esperto Stimatore: **Arch. Sonia Iorio De Marco**
Email: s.ioriodemarco@gmail.com
Tel: 347/2288502

Custode Giudiziario: **Avv. Isabella Bestetti**
Email: isabella.bestetti@gmail.com
Tel: 348/0364513

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Sommario

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO 7

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 7

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 8

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3 9

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA 10

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO 10

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO 10

D.1. LOTTO N.1 – IMMOBILE SITO IN STRADA STAFFALO s.n.c. 10

D.1.1. Proprietà 10

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici 12

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 12

D.1.3. Descrizione dei beni 14

D.1.3.1. Contesto 14

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 15

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 18

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 18

D.1.4 Situazione urbanistica della zona 19

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile 19

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile 20

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile 20

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 20

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 20

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici 20

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 20

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 25

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 25

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 25
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali 25
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 25
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata 25
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale 26
D.1.13. Valutazione del lotto 26
D.1.13.1. Consistenza 26
D.1.13.2. Criteri di stima 26
D.1.13.3. Stima 27
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima 27
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 27
D.2. LOTTO N.2 – IMMOBILI SITI IN STRADA STAFFALO N. 37 28
D.2.1. Proprietà 28
D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici 30
D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita 30
D.2.3. Descrizione dei beni 33
D.2.3.1. Contesto 33
D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato 33
D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 38
D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 38
D.2.4. Situazione urbanistica della zona 38
D.2.5. Situazione catastale dell'immobile 39
D.2.6. Situazione edilizia dell'immobile 39
D.2.7. Stato di occupazione dell'immobile 40
D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti 40
D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 40
D.2.8. Vincoli ed oneri giuridici 40

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.2.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ... 40
D.2.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ... 45
D.2.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili ... 45
D.2.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile ... 45
D.2.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali ... 45
D.2.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita ... 45
D.2.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata ... 45
D.2.12. Separazione in natura e progetto divisionale ... 45
D.2.13. Valutazione del lotto ... 46
D.2.13.1. Consistenza ... 46
D.2.13.2. Criteri di stima ... 46
D.2.13.3. Stima ... 47
D.1.8.1. Adeguamenti e correzioni della stima ... 47
D.1.8.2. Valore di stima al netto delle decurtazioni ... 47
D.3. LOTTO N.3 – TERRENO SITO IN SOMMACAMPAGNA (VR) – CUSTOZA ... 48
D.3.1. Proprietà ... 48
D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici ... 49
D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita ... 50
D.3.3. Descrizione dei beni ... 51
D.3.3.1. Contesto ... 51
D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato ... 52
D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali 52
D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile ... 52
D.3.4. Situazione urbanistica della zona ... 52
D.3.5. Situazione catastale dell'immobile ... 52
D.3.6. Stato di occupazione dell'immobile ... 52
D.3.6.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti ... 52

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.3.6.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile 53
D.3.7. Vincoli ed oneri giuridici 53
D.3.7.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 53
D.3.7.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 57
D.3.7.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili 57
D.3.7.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile 57
D.3.8. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita 57
D.3.9. Separazione in natura e progetto divisionale 57
D.3.10. Valutazione del lotto 57
D.3.10.1. Consistenza 57
D.3.10.2. Criteri di stima 57
D.3.10.3. Stima 58
D.3.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima 58
D.3.10.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni 58
Verona, 29.05.2026 59
E. ALLEGATI GENERALI 60
F. ALLEGATI LOTTO N.1 60
G. ALLEGATI LOTTO N.2 60
H. ALLEGATI LOTTO N.3 60

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RGE 298/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Diritto di usufrutto per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Porzione di fabbricato collabente Sup. commerciale mq117,60
Ubicazione	Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza, Strada Staffalo sn
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 29 mapp. n° 329, sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 23.100,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	L'edificio è inagibile, pertanto, non è stato possibile accedervi per accertare eventuali irregolarità edilizie, oltre al fatto che è parzialmente distrutto
Irregolarità catastali	L'edificio è inagibile, pertanto, non è stato possibile accedervi per accertare eventuali irregolarità catastali, oltre al fatto che è parzialmente distrutto
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RGE 298/2025
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Diritto di usufrutto per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Fabbricato unifamiliare Sup. commerciale mq 96,05
Ubicazione	Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza, Strada Staffalo n. 37
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 29 mapp. n° 334, sub. 1
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 44.450,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Presenti Sì, Costi di regolarizzazione € 9.300,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 700,00 (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.
L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.
La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi; tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RGE 298/2025
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Tipologia immobile	Terreno Sup. catastale 34.012 mq
Ubicazione	Sommacampagna (VR), Strada comunale 81 detta Sgaripola
Dati catastali	Catasto Terreni, Comune di Sommacampagna (VR), Foglio 32 mapp. n° 39
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 30.500,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Nessuna
Irregolarità catastali	Nessuna
Esistenza di formalità non cancellabili	SI, vedasi cap. D.3.7.2.
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

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Il diritto oggetto della vendita esecutiva corrisponde:

- per quanto riguarda il **Lotto n. 1** al diritto di usufrutto per la quota di 1/1;
- per quanto riguarda il **Lotto n. 2** al diritto di usufrutto per la quota di 1/1;
- per quanto riguarda il **Lotto n. 3** al diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Si prevede la divisione in **tre lotti** distinti in quanto trattasi di beni autonomi e divisibili.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO N.1 – IMMOBILE SITO IN STRADA STAFFALO s.n.c.

D.1.1. **Proprietà**

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

1. ***Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Gelmi Giacomo del 14.11.2022 Rep. n. 19664/13797*** *e* trascritto a Verona in data 23.11.2022 ai nn. 49658 RG e 36027 RP, con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted] sono divenuti titolari del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno *(All. E.1);*
2. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 1443/9990 del 09.08.2016*** trascritto a Verona in data 18.08.2016 ai nn. 33305 RG e 21820 RP a seguito della morte della sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e deceduta il [redacted] a seguito della quale il diritto di 8/13 di nuda proprietà è andato al sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] per la quota di 2/13 di nuda proprietà *(in qualità di nipote in linea retta a seguito della rinuncia all'eredità del figlio sig.* [redacted]*)* ed alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] per la quota di 4/13 di nuda proprietà *(All E.2);*

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

3. ***Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Gelmi Giacomo del 07.01.2015 Rep. n. 14561/10112*** *e* trascritto a Verona in data 12.01.2025 ai nn. 661 RG e 437 RP e successivamente rettificato con nota del 07.10.2022 al n. 30808 RP con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted].1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 1/1 del diritto di usufrutto, la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 5/13 del diritto di nuda proprietà e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 8/13 del diritto di nuda proprietà *(All. E.3);*

4. ***Atto pubblico notarile di divisione del Notaio Gelmi Giacomo del 18.04.2006 Rep. n. 7316/4299*** *e* trascritto a Verona in data 02.05.2006 ai nn. 20040 RG e 11839 RP con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted].1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà, la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 8/18 del diritto di piena proprietà *(All. E.4);*

5. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 3/42 del 20.02.2002*** trascritto a Verona in data 03.06.2002 ai nn. 21649 RG e 14820 RP a seguito della morte del sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e deceduto il [redacted] a seguito della quale la quota di 1/18 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e la quota di 1/36 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – c.f: [redacted]

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3599 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

6. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 45/610 del 20.11.1991*** trascritto a Verona in data 27.10.1995 ai nn. 30445 RG e 22544 RP a seguito della morte del sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted]

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

N e deceduto il [redacted] a seguito della quale ila quota di 1/6 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e la quota di 2/18 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – c.f: [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted];

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3598 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dalle ricerche effettuato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sommacampagna è emerso quanto segue:

- Il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 e la sig.ra [redacted] nata a [redacted]) il [redacted] hanno contratto matrimonio in data [redacted] a [redacted].

  In seguito, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [redacted] conclusa in data 17.12.2004, trascritta nei registri di matrimonio dello stato civile di Sommacampagna al n. 2-parte2-serie C-anno 2005, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [redacted] e la sig.ra [redacted] (All. E.4).

- La famiglia anagrafica, iscritta in strada Ossario n. 39 a Sommacampagna (VR), è composta da:

  [redacted], nato a [redacted] il [redacted]1973;

  [redacted], nato [redacted] il [redacted];

  [redacted], nata a [redacted] il [redacted]. *(All. E.5)*

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

Il lotto oggetto della presente vendita esecutiva è identificato catastalmente come segue:

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Abitazione

C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

Si precisa quanto segue:

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del 17.06.2011 veniva costituita e risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 3 vani, R.C. €122,40, Strada Ossario, piano T-1;

In seguito a variazione nel classamento del 10.11.2011 (pratica n. VR0432502/2011) l'unità risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, R.C. €204,00, Strada Ossario, piano T-1;

In seguito ad inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:

- **Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. € 204,00, Strada Ossario, piano T-1;**

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 20.10.1987 risultava così identificata:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità SEMIN IRRIG, cl. 1, 00 Ha 54 are 30 ca, deduz. IA3A, R.D. Lire 104.256 / R.A. Lire 65.160;

In seguito a Variazione del 03.10.2000 Pratica n. 144654, il terreno risultava così censito:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità FU D'ACCERT, 01 Ha 57 are 82 ca;

In seguito a Tipo di Frazionamento del 04.10.2000 Pratica n. 34074, il terreno risultava così censito:

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 282, qualità FU D'ACCERT, 00 Ha 64 are 47 ca;

In seguito a Variazione del 04.10.2000 Pratica n. 34074, il terreno risultava così censito:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 282, qualità FU D'ACCERT, 01 Ha 08 are 46 ca;

In seguito a Tipo Mappale del 09.05.2011 Pratica n. VR02000247, il terreno risulta così censito:

- **Catasto Terreni, foglio 29, mappale 329, qualità ENTE URBANO, 01 Ha 08 are 46 ca.**

Il **mappale 329** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Strada Staffalo, mn. 332, mn. 330, mn. 22, mn. 62, mn. 26 e mn. 16.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

Il lotto oggetto della presente vendita esecutiva è sito nel Comune di Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza Strada Staffalo snc.

Si precisa che i dati catastali attuali del bene oggetto del presente pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



D.1.3. **Descrizione dei beni**

D.1.3.1. Contesto

Il comune di Sommacampagna (VR) è posto a circa 12 Km a sud-ovest del comune di

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Verona, a circa 6,5 Km a nord del comune di Villafranca di Verona, a circa 16 Km dal comune di Peschiera del Garda. L'immobile oggetto della presente è sito in Custoza, una frazione del comune di Sommacampagna posta a 5,5 km dal comune stesso sulla direttrice verso il comune di Valeggio sul Mincio. Il contesto in cui sorge l'immobile è prevalentemente agricolo, caratterizzato da fabbricati di massimo 2/3 piani fuori terra e da fabbricati adibiti all'uso agricolo. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi (scuole, ufficio postale, scuole, supermercati) i quali si trovano in parte nell'abitato di Custoza ma principalmente nel comune di Sommacampagna.

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

Il bene in questione consiste in un rudere collabente in uno stato di degrado strutturale tale da renderlo inagibile e inaccessibile. La sua parte interna e la copertura sono quasi completamente crollate.

Nello specifico, il bene oggetto di pignoramente, costituisce una porzione di un edificio più grande sito in Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza, Strada Staffalo sn. all'interno di una corte rurale denominata Montegodi.

Il fabbricato in questione faceva parte di una serie di edifici che costituivano la corte storica Montegodi organizzata gerarchicamente attorno ad un palazzo nobile e ad una chiesa. L'edificio era adibito un tempo probabilmente ad abitazioni bracciantili e malgrado oggi versi in condizioni di avanzato degrado ne sono ancora riconoscibili gli elementi architettonici e tipologici originari. La struttura è a muri portanti in pietra e laterizio, i solai ed il tetto erano in legno. Le cornici delle finestre sono in pietra e le imposte esterne in legno.

Attualmente il fabbricato oggetto di pignoramento risulta inglobato in quella porzione di corte rurale particolarmente degradata e costituita da una serie di manufatti di nessun valore costruttivo ed architettonico.

La porzione di fabbricato, priva di servizio igienico, si sviluppa tra piano terra e primo un tempo collegati da una scala interna.

Il grave stato di deterioramento era già stato documentato dall'ufficio tecnico comunale (cfr. all. F.5) a seguito di un sopralluogo del 04.10.1999 e dopo il quale la Commissione Edilizia Integrata aveva preso atto del grave stato di degrado e del vincolo imposto sull'immobile stabilendo la necessità di evitare l'ulteriore aggravio delle condizioni statiche della struttura.

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Malgrado la diffida ad intervenire sull'immobile con tutti gli accorgimenti necessari a garantire la staticità del fabbricato stesso e ad evitare l'ulteriore aggravio della situazione non è mai stato fatto nulla dalla proprietà.

Il livello dello stato di degrado attuale è visibile dalle foto scattate dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo del 25.03.2026 (cfr. All. F.6).

Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 2 del mn. 329 (di cui gli intestatari catastali sono [redacted] e [redacted]). Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".*



Foto 1 – vista prospetti Nord ed Est



Foto 2 - vista prospetto Ovest

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed



Foto 3 – vista prospetto Ovest



Foto 4 – strada di accesso dalla strada Staffalo alla corte - mappale 332



Foto 5 –accesso dalla strada Staffalo.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

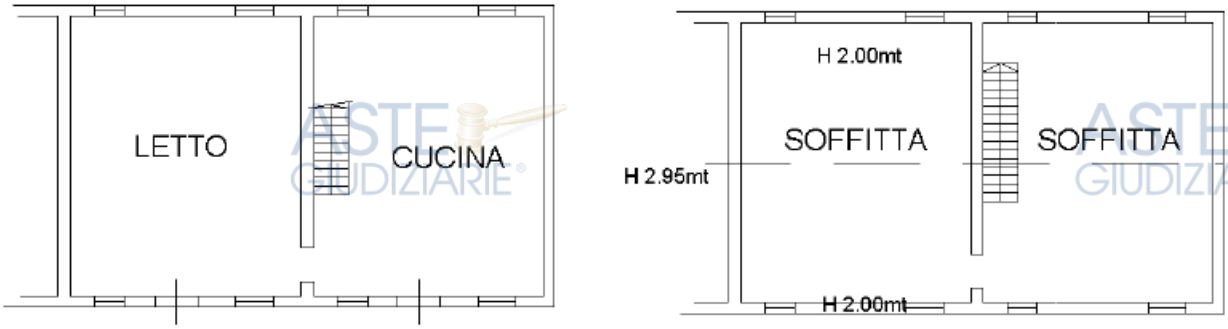
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Dalla documentazione catastale visionata risulta che il fabbricato fosse già rappresentato nelle mappe del Catasto Austriaco (circa 1849). Si evince dalle mappe catastali successive che il fabbricato è stato soggetto a modifiche (forse anche in seguito ai conflitti bellici) ma che nelle mappe del Catasto di Impianto la sagoma sembra essere molto simile a quella attuale.

Dalle planimetrie catastali si evince che l'unità abitativa al piano terra presentava un'altezza di 2,66 mt ed era costituita da due locali (camera da letto e cucina) ed una scala che conduceva al piano primo costituito anch'esso da due locali destinati a soffitta con un'altezza massima al colmo di 2,95 mt ed un'altezza minima all'imposta di 2,00 mt.

Da quanto rilevato dalle planimetrie catastali risulta che il fabbricato consta di una *superficie commerciale complessiva di 117,60 mq. circa.*



Pianta abitazione (piano terra – sx e piano primo – dx) – fuori scala -

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

Nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]". (cfr. All. E.1 – E.3)*

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

Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 2 del mn. 329 (di cui gli intestatari catastali sono [redacted] e [redacted]). Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area*

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".

Si precisa altresì che è stata individuata una criticità in merito all'accessibilità del fabbricato in questione in quanto non è emersa nessuna servitù nel sub.2 del mapp.329 a favore del sub.1 del mapp.329.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Dall'esame delle tavole del Piano Interventi – Variante 3° vigente del Comune di Sommacampagna (VR), il fabbricato in oggetto ricade all'interno dei ***Nuclei Storici e Corti rurali – NS/13 – Perimetro P.P. – art. 36*** ed è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- ***Fascia di rispetto dagli allevamenti (dagli insediamenti in zona agricola);***
- ***Fascia di rispetto dagli allevamenti (dalle case sparse)***.

Il fabbricato è soggetto inoltre ai seguenti vincoli:

- ***Vincolo Sismico – Art. 46***
- ***Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art. 136 Collina – Art. 46***

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta che vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie che risultano essere:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted].2007 – C.F. [redacted] – per la *quota di 1/2 di nuda proprietà;*
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted].2008 – C.F. [redacted] – per la *quota di 1/2 di nuda proprietà;*
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted].1973 – C.F. [redacted] – per la *quota di 1/1 del diritto di usufrutto.*

Considerate le pessime condizioni manutentive dell'immobile non è stato possibile accedervi e pertanto non è possibile accertare ed attestare la corrispondenza e la relativa conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali depositate.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sommacampagna (VR) è emerso che l'unità in oggetto è parte di un immobile costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto risulta già rappresentato nelle mappe del catasto Austriaco (circa 1849).

Negli archivi comunali è stata recuperata solamente una Richiesta da parte del Comune di consolidamento e verifica delle condizioni di degrado del fabbricato in questione - prot.n. 19211 del 10.10.1999 *(All. E.8.2)*.

Il C.T.U. segnala che: ***date le pessime condizioni manutentive dell'immobile non è stato possibile accedervi; inoltre, non esistendo agli atti nessun titolo edilizio la valutazione della presenza o meno di difformità deve essere effettuata rispetto alla planimetria catastale. Si precisa inoltre che non essendo stato possibile verificare, per ovvi motivi di sicurezza, la congruità della consistenza immobiliare tra planimetrie catastali e situazione attuale non è stato nemmeno possibile stabilire se il fabbricato necessita di pratiche di regolarizzazione edilizia e se tale regolarizzazione sia fattibile.***

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

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

L'immobile in questione, alla data del sopralluogo del *25.03.2026*, risultava libero.

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

Il titolo con cui parte esecutata detiene l'immobile oggetto della presente risulta essere non opponibile al creditore procedente.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

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

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 16.12.2025, al n. 52664 R.G. e n. 38470 R.P. a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto*

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

(unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2), in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8185/2025 notificato in data 25.11.2025 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- Unità negoziale n.1:
  - **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

    Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
  - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

    Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;
- Unità negoziale n.2:
  - C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

    Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

2. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 11.01.2024, al n. 1112 R.G. e n. 864 R.P. a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto* (unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2), in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8705 notificato in data 09.12.2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- Unità negoziale n.1:
  - **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

    Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

- Unità negoziale n.2:

  - C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

    Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca legale iscritta in data 20.04.2022 ai nn. 16181 R.G. e 12786 R.P. per l'importo complessivo di € 78.378,62 (settantottomilatrecentosettantotto//62 Euro), di cui €39.189,31 (trentanovemilacentottantanove//31 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 3589/12222 del 15.04.2022

   - *a favore di*: [redacted], con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di usufrutto** relativamente ai seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1**,** cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** relativamente ai seguenti beni:

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.07.2023 ai nn. 31429 R.G. e 4554 R.P. per l'importo complessivo di € 45.000,00 (quarantacinquemila//00 Euro), di cui € 30.341,39 (trentamilatrecentoquarantuno//39 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 2165 del 28.07.2023

   - *a favore di*: [redacted], con sede in [redacted];
   - *contro:* [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

gravante per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di usufrutto** relativamente ai seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1**,** cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

3. Ipoteca legale iscritta in data 30.09.2025 ai nn. 39406 R.G. e 7003 R.P. per l'importo complessivo di € 67.968,96 (sessantasettemilanovecentosessantotto//96 Euro), di cui €33.984,48 (trentatremilanovecentottantaquattro//48 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 5049/12225 del 29.09.2025

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- *a favore di*: [redacted], con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
- *contro:* [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1**,** cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

4. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.102025 ai nn. 41708 R.G. e 7426 R.P. per l'importo complessivo di € 65.000,00 (sessantacinquemila//00 Euro), di cui € 34.610,00 (trentaquattromilaseicentodieci//00 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 423 del 20.09.2024

   - *a favore di*: [redacted], con sede in [redacted];
   - *contro:* [redacted], nato a [redacted] – C.F.: [redacted]

   gravante per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di usufrutto** relativamente ai seguenti beni:

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà** relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

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

1. Nessuno

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

1. Nessuno

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

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di vincoli storico-culturale e di vincoli derivanti dall'ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non risulta essere costituito alcun condominio.

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

Il bene in questione non è immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.

La data di provenienza del bene è il 07.01.2015.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile in questione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

e il costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici e pertanto non sussistono limiti alla circolazione dell'immobile in considerazione delle previsioni di convenzioni che non sussistono.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto della presente non risulta separabile in natura ma essendo pignorata la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto non risulta necessario elaborare alcun progetto divisionale.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
ABITAZIONE (C.F. Fg. 29, mn. 329, sub. 1)					
Cucina	34.35	40.05	1.00	40.05	pessime
Camera da letto	34.20	39.20	1.00	39.20	pessime
Soffitta	31.80	37.50	0.50	18.75	pessime
Soffitta	34.20	39.20	0.50	19.60	pessime
TOTALE	134.55	155.95		**117.60**	**pessime**
Le dimensioni dei vani sono state desunte dalla planimetria catastale.					

D.1.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna (Vr), gli osservatori del mercato immobiliare di Sommacampagna (Vr) e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a mq", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del Territorio; trattandosi di disegni incompleti, e considerato che non è stato possibile fare nessuna verifica sul posto, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si evidenzia che, a seguito dell'indagine di mercato condotta, non è stato possibile reperire atti di compravendita recenti aventi per oggetto beni immobili con caratteristiche analoghe e, nello specifico, nello stato conservativo di "rudere" come l'immobile oggetto del presente capitolo; la forte specificità ed il degrado strutturale del bene escludono la presenza di un mercato attivo e comparabile a breve termine.

D.1.13.3. Stima

Tenuto conto della ubicazione del bene ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'immobile per **il diritto di piena proprietà** come segue:

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE PIENA PROPRIETA'
C.F. Sommacampagna, Fg. 29 mn. 329 sub. 1	117,60	€/mq 300,00	€ 35.280,00
		TOTALE	**€ 35.280,00**

D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della valutazione non sono stati tenuti in considerazione eventuali costi necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia come meglio specificato al cap. D.1.6. ma è però necessario tenere in considerazione i costi di cancellazione delle formalità indicate al cap. D.1.8 che ammontano a circa € 2.246,00.

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore dell'immobile **per il diritto di piena proprietà** al netto delle decurtazioni di cui al

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

capitolo precedente ed arrotondato, è parti a € 33.034,00 (trentatrèmilatrentaquattro//00 Euro).

Il sig. [redacted] è però titolare della quota di 1/1 del diritto di usufrutto che viene così determinato:

[redacted] – età al momento della stima: 53 - coefficiente. 28

€ 33.034,00 70% = € 23.123,80 valore usufrutto

€ 33.034,00 30% = € 9.910,20 valore nuda proprietà

Quindi ne deriva che il valore della **quota di 1/1 del diritto di usufrutto,** corrispondente alla quota del sig. [redacted] con i dovuti arrotondamenti è pari a **€ 23.100,00** (ventitremilacento//00)

D.2. LOTTO N.2 – IMMOBILI SITI IN STRADA STAFFALO N. 37

D.2.1. **Proprietà**

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

1. ***Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Gelmi Giacomo del 14.11.2022 Rep. n. 19664/13797*** *e* trascritto a Verona in data 23.11.2022 ai nn. 49658 RG e 36027 RP, con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] – c.f.: [redacted] e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] – C.F.: [redacted] sono divenuti titolari del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno *(All. E.1);*

2. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 1443/9990 del 09.08.2016*** trascritto a Verona in data 18.08.2016 ai nn. 33305 RG e 21820 RP a seguito della morte della sig.ra [redacted], nata a [redacted] e deceduta il [redacted] a seguito della quale il diritto di 8/13 di nuda proprietà è andato al sig. [redacted], nato a [redacted] – c.f.: [redacted] per la quota di 2/13 di nuda proprietà *(in qualità di nipote in linea retta a seguito della rinuncia all'eredità del figlio sig.* [redacted]*)* ed alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] – c.f.: [redacted] per la quota di 4/13 di nuda proprietà *(All E.2);*

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

3. ***Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Gelmi Giacomo del 07.01.2015 Rep. n. 14561/10112*** *e* trascritto a Verona in data 12.01.2025 ai nn. 661 RG e 437 RP e successivamente rettificato con nota del 07.10.2022 al n. 30808 RP con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted].1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 1/1 del diritto di usufrutto, la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 5/13 del diritto di nuda proprietà e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 8/13 del diritto di nuda proprietà *(All. E.3);*

4. ***Atto pubblico notarile di divisione del Notaio Gelmi Giacomo del 18.04.2006 Rep. n. 7316/4299*** *e* trascritto a Verona in data 02.05.2006 ai nn. 20040 RG e 11839 RP con cui il sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted].1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà, la sig.ra [redacted], nata a [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà e la sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 8/18 del diritto di piena proprietà *(All. E.4);*

5. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 3/42 del 20.02.2002*** trascritto a Verona in data 03.06.2002 ai nn. 21649 RG e 14820 RP a seguito della morte del sig. [redacted], nato a [redacted] – c.f.: [redacted] e deceduto il [redacted] a seguito della quale la quota di 1/18 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] – c.f.: [redacted] e la quota di 1/36 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted] e [redacted] nato a [redacted] – c.f: [redacted]

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3599 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

6. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 45/610 del 20.11.1991*** trascritto a Verona in data 27.10.1995 ai nn. 30445 RG e 22544 RP a seguito della morte del sig. [redacted], nato a [redacted] – c.f.: [redacted]

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

N e deceduto il [redacted] a seguito della quale ila quota di 1/6 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted], nata a [redacted] – c.f.: [redacted] e la quota di 2/18 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] – c.f.: [redacted] nato a [redacted] – c.f: [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] – c.f.: [redacted];

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3598 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

D.2.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dalle ricerche effettuato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sommacampagna è emerso quanto segue:

- Il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted].1973 e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] hanno contratto matrimonio in data [redacted].

  In seguito, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [redacted] conclusa in data 17.12.2004, trascritta nei registri di matrimonio dello stato civile di Sommacampagna al n. 2-parte2-serie C-anno 2005, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [redacted] e la sig.ra [redacted] (All. E.4).

- La famiglia anagrafica, iscritta in strada Ossario n. 39 a Sommacampagna (VR), è composta da:

  [redacted], nato a [redacted] il [redacted].1973;

  [redacted], nato [redacted] il [redacted];

  [redacted], nata a [redacted] il [redacted]. *(All. E.5)*

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

Il lotto oggetto della presente vendita esecutiva è identificato catastalmente come segue:

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Abitazione

C.F. del Comune di Sommacampagna - Vr

Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

Si precisa quanto segue:

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del 24.06.2011 veniva costituita e risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

In seguito a variazione nel classamento del 10.11.2011 (pratica n. VR0432501/2011) l'unità risultava così censita:

- Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

- In seguito ad inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, l'unità risulta così censita:
  - **Catasto Fabbricati, foglio 29, mappale 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. € 387,44, Strada Ossario, piano T;**

Catasto Terreni

L'area su cui sorge il bene oggetto di relazione, all'impianto meccanografico del 20.10.1987 risultava così identificata:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità SEMIN IRRIG, cl. 1, 00 Ha 54 are 30 ca, deduz. IA3A, R.D. Lire 104.256 / R.A. Lire 65.160;

In seguito a Variazione del 03.10.2000 Pratica n. 144654, il terreno risultava così censito:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità FU D'ACCERT, 01 Ha 57 are 82 ca;

In seguito a Tipo di Frazionamento del 04.10.2000 Pratica n. 34074, il terreno risultava così censito:

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità FU D'ACCERT, 00 Ha 69 are 37 ca;

In seguito a Variazione d'ufficio del 07.05.1997 Pratica n. VR0200698 (n.1885.1/2011), il terreno risultava così censito:

- Catasto Terreni, foglio 29, mappale 17, qualità FU D'ACCERT, 00 Ha 69 are 37 ca;

In seguito a Tipo Mappale del 09.05.2011 Pratica n. VR02000247, il terreno risulta così censito:

- **Catasto Terreni, foglio 29, mappale 334, qualità ENTE URBANO, 00 Ha 69 are 37 ca.**

Il **mappale 334** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): Strada Staffalo, Strada Ossario, mn. 65, mn. 333 e mn. 332.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

Il lotto oggetto della presente vendita esecutiva è sito nel Comune di Sommacampagna (VR), località Montegodi – Custoza in Strada Staffalo n. 37.

Si precisa che i dati catastali attuali del bene oggetto del presente pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.2.3. **Descrizione dei beni**

D.2.3.1. Contesto

Il comune di Sommacampagna (VR) è posto a circa 12 Km a sud-ovest del comune di Verona, a circa 6,5 Km a nord del comune di Villafranca di Verona, a circa 16 Km dal comune di Peschiera del Garda. L'immobile oggetto della presente è posto a Custoza, una frazione del comune di Sommacampagna posta a 5,5 km dal comune stesso sulla direttrice verso il comune di Valeggio sul Mincio. Il contesto in cui sorge l'immobile è prevalentemente agricolo caratterizzato da fabbricati di massimo 2/3 piani fuori terra e fabbricati adibiti all'uso agricolo. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi (scuole, ufficio postale, scuole, supermercati) i quali si trovano in parte nell'abitato di Custoza ma principalmente nel comune di Sommacampagna.

D.2.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il bene in questione consiste in una porzione di immobile posta al piano rialzato di un'abitazione unifamiliare in scarse condizioni di manutenzione, sita in Sommacampagna (VR), *località Montegodi – Custoza* in Strada *Staffalo* n. *37*.

Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 3 del mn. 334 (di cui gli intestatari catastali sono [redacted] *e* [redacted] *Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che "[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".* ***Si precisa altresì che è stata individuata una criticità in merito all'accessibilità del fabbricato in questione in quanto non è emersa nessuna servitù nel sub.3 del mapp.334 a favore del sub.1 del mapp.334.***

Attualmente il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito, come il *Lotto 1,* all'interno della corte denominata Montegodi; si tratta di una corte rurale degradata e costituita da una serie di manufatti di nessun valore costruttivo ed architettonico.

Il fabbricato in questione si sviluppa su due piani: uno seminterrato, adibito a garages/magazzini, e uno rialzato (con altezza interna di 3,20 mt) composto da una

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

cucina, un bagno, due camere da letto matrimoniali, un soggiorno, un corridoio distributivo ed un piccolo porticato in corrispondenza dell'ingresso. Si precisa che il piano seminterrato risulta essere di altra proprietà malgrado tuuttora esista un foro sul solaio dove vi era una scala a chiocciola che collegava i due piani. *L'assegnatario del bene dovrà provvedere alla chiusura del foro sul solaio* in modo che venga garantita la divisione tra le due distinte unità.

La superficie commerciale del piano rialzato è di 96,00 mq. circa.

Il livello dello stato attuale di abbandono e degrado dell'immobile è visibile dalle foto scattate dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo del 25.03.2026 (cfr. All. G.5).





Figura 6 e 7 - vista del prospetto principale - ovest

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed



Figura 8 - vista del prospetto – sud



Figura 9 - vista del prospetto – nord



Figura 10 – Piano seminterrato - prospetto nord – di altra proprietà

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed





Figura 11 e 12 - viste interne



Figura 13 – bagno



14 - corridoio/ingresso

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed



Figura 15 – scala collegamento PS e PR



16 – ingresso.

L'edificio, costruito all'inizio degli anni '70, presenta la struttura portante in muratura, i tamponamenti in laterizio, il solaio e la copertura in laterocemento e il manto in coppi. I serramenti sono in legno scuro e gli avvolgibili esterni in plastica di colore marrone. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica formato 20 x 20. Il bagno finestrato è composto da wc, bidet, doccia, vasca mentre non c'era il lavandino il giorno del sopralluogo; le pareti sono rivestite in ceramica formato 20 x 20 fino a 2,10 mt circa di altezza.

Le porte interne sono in legno tamburato scuro a battente e quelle della cucina e del soggiorno presentano specchiature in vetro. Le pareti sono stabilite a malta.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con terminali in ghisa ma è sprovvisto di caldaia; si precisa che la caldaia era posizionata al piano seminterrato (ora di altra proprietà) e che pertanto *l'aggiudicatario dovrà modificare l'impianto termosanitario trasferendo la caldaia all'interno della proprietà.*

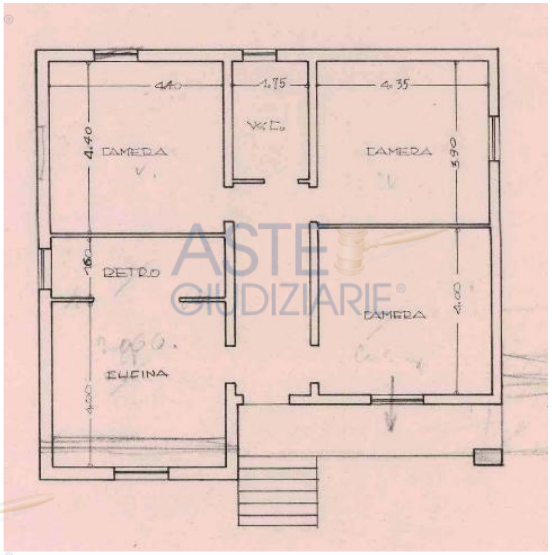
L'unità abitativa è dotata di predisposizione di impianto di condizionamento limitatamente ad una stanza ma è privo di unità esterna che era stata prevista nel prospetto est.

L'impianto elettrico, sottotraccia, tensione 220 Volt è esistente e risale alla data di costruzione dell'immobile (anni '70) ma non è stato possibile verificare se è funzionante e nemmeno se è in comune con l'unità al piano seminterrato di terzi, pertanto, *all'aggiudicatario spetterà la verifica dello stato dell'impianto elettrico e l'eventuale modifica dello stesso*. L'abitazione non è dotata di citofono e nemmeno di impianto di allarme.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed



Pianta da Licenza edilizia – fuori scala -



Pianta da breve rilievo planimetrico – fuori scala -

D.2.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]". (cfr. All. E.1 – E.3)*

D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

Al fabbricato si accede dalla via pubblica (strada Ossario), transitando dapprima sul mn 332 – stradello - e poi sul sub. 3 del mn. 334 (di cui gli intestatari catastali sono [redacted] e [redacted] Si precisa che nell'atto di provenienza viene indicato che *"[…] competono, ai sensi dell'art. 1117 C.C., i proporzionali diritti di comproprietà, sull'area adibita a stradello per accedere alla strada comunale individuato al Catasto Terreni del Comune di: Sommacampagna (VR), Sezione Sommacampagna, Fg. 29 m.n. 332 […]".* ***Si precisa altresì che è stata individuata una criticità in merito all'accessibilità del fabbricato in questione in quanto non è emersa nessuna servitù nel sub.3 del mapp.334 a favore del sub.1 del mapp.334.***

D.2.4. **Situazione urbanistica della zona**

Dall'esame delle tavole del Piano Interventi – Variante 3° vigente del Comune di

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Sommacampagna (VR), il fabbricato in oggetto ricade all'interno dei ***Nuclei Storici e Corti rurali – NS/13 – Perimetro P.P. – art. 36*** ed è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- ***Fascia di rispetto dagli allevamenti (dagli insediamenti in zona agricola);***
- ***Fascia di rispetto dagli allevamenti (dalle case sparse)***

Il fabbricato è soggetto inoltre ai seguenti vincoli:

- ***Vincolo Sismico – Art. 46***
- ***Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art. 136 Collina – Art. 46***

D.2.5. **Situazione catastale dell'immobile**

Si attesta che vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie che risultano essere:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]2007 – C.F. [redacted] – per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]2008 – C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di nuda proprietà;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F. [redacted] – per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;

*Si attesta la **non conformità** dello stato di fatto alle planimetrie catastali in quanto al posto del "retro-cucina" rappresentato in planimetria è presente un bagno ed al posto del bagno è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato di altra proprietà, inoltre vi sono delle difformità prospettiche.*

D.2.6. **Situazione edilizia dell'immobile**

Il C.T.U. segnala che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Sommacampagna (VR) è emerso che l'unità in oggetto è parte di un immobile costruito in forza della **Licenza Edilizia n. 114/1969 prot.n.5017** rilasciata il 10.12.1969 alla sig.ra [redacted] per la "**costruzione di una abitazione per colono"** priva però di Certificato di Abitabilità.

*Il C.T.U. segnala che, come già indicato per la conformità catastale, dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che lo stato attuale dell'immobile risulta **non conforme** a quello autorizzato con licenza edilizia sopra menzionata in quanto esistono*

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

delle difformità dal punto di vista edilizio in quanto al posto del locale "retro" è stato realizzato un bagno ed al posto del bagno è stata realizzata una scala a chiocciola di collegamento con il piano seminterrato, inoltre vi sono delle difformità prospettiche.

Alla luce di quanto sopra si precisa che le difformità suddette potranno essere sanate con una pratica *SCIA in Sanatoria* (€ 200,00 di diritti di segreteria e € 1.032,00 di Sanzione) e con una pratica di *Compatibilità Paesaggistica* (€ 100,00 di diritti di segreteria e € 32,00 di bolli). Ai costi suddetti si aggiunge il compenso da riconoscere ad un tecnico qualificato per la redazione e deposito delle pratiche che si stima in € 5.000,00 oltre al costo per la successiva regolarizzazione catastale del piano rialzato che si stima in € 700,00 comprensivo di spese. A queste spese va sommata quella per il ripristino del solaio (dove c'era la scala a chiocciola) e la modifica degli impianti elettrico e termosanitario quantificabile in € 3.000,00 circa. Pertanto, le spese necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia e catastale ammontano a € 10.000,00 circa.
Delle descritte situazioni si è tenuto conto nella stima del bene.

D.2.7. **Stato di occupazione dell'immobile**

D.2.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile oggetto della presente al 25.03.2026 e al 27.05.2026, ovvero alla data dei due sopralluoghi effettuati, risultava libero.

D.2.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il titolo con cui parte esecutata detiene l'immobile oggetto della presente risulta essere non opponibile al creditore procedente.

D.2.8. **Vincoli ed oneri giuridici**

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

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 16.12.2025, al n. 52664 R.G. e n. 38470 R.P. a favore di [redacted] con sede a [redacted] - C.F.: [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto*

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

(unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2), in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8185/2025 notificato in data 25.11.2025 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- Unità negoziale n.1:
    - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

      Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
    - **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

      Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;
- Unità negoziale n.2:
    - C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

      Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

2. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 11.01.2024, al n. 1112 R.G. e n. 864 R.P. a favore di BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a [redacted] - C.F.: [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1973 – C.F.: [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto* (unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2), in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8705 notificato in data 09.12.2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- Unità negoziale n.1:
    - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

      Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
    - **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

- Unità negoziale n.2:
    - C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

      Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca legale iscritta in data 20.04.2022 ai nn. 16181 R.G. e 12786 R.P. per l'importo complessivo di € 78.378,62 (settantottomilatrecentosettantotto//62 Euro), di cui €39.189,31 (trentanovemilacentottantanove//31 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 3589/12222 del 15.04.2022

- *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
- *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. €204,00, Strada Ossario, piano T-1;

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.07.2023 ai nn. 31429 R.G. e 4554 R.P. per l'importo complessivo di € 45.000,00 (quarantacinquemila//00 Euro), di cui €30.341,39 (trentamilatrecentoquarantuno//39 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 2165 del 28.07.2023

   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1**,** cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. € 204,00, Strada Ossario, piano T-1;

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. € 8,78;

3. Ipoteca legale iscritta in data 30.09.2025 ai nn. 39406 R.G. e 7003 R.P. per l'importo complessivo di € 67.968,96 (sessantasettemilanovecentosessantotto//96 Euro), di cui €33.984,48 (trentatremilanovecentottantaquattro//48 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 5049/12225 del 29.09.2025

   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. €204,00, Strada Ossario, piano T-1;

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1**,** cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. €8,78;

4. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.102025 ai nn. 41708 R.G. e 7426 R.P. per l'importo complessivo di € 65.000,00 (sessantacinquemila//00 Euro), di cui €34.610,00 (trentaquattromilaseicentodieci//00 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 423 del 20.09.2024

   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. €204,00, Strada Ossario, piano T-1;

- **C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr**

  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr

  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. € 8,78;

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

1. Nessuno

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

1. Nessuno

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

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di vincoli storico-culturale e di vincoli derivanti dall'ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

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

Non risulta essere costituito alcun condominio.

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

Il bene in questione non è immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa. La data di provenienza del bene è il 07.01.2015

D.2.11. **Immobile in regime di edilizia convenzionata**

L'immobile in questione non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e il costruttore non ha ricevuto sovvenzioni o finanziamenti pubblici e pertanto non sussistono limiti alla circolazione dell'immobile in considerazione delle previsioni di convenzioni che non sussistono.

D.2.12. **Separazione in natura e progetto divisionale**

L'immobile oggetto della presente non risulta separabile in natura ma essendo pignorata la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto non risulta necessario elaborare alcun progetto divisionale.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.2.13. **Valutazione del lotto**

D.2.13.1. Consistenza

Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
	[mq]	[mq]		[mq]	
ABITAZIONE (C.F. Fg. 29, mn. 334, sub. 1)					
Camera da letto	17,85	20,85	1,00	20,85	scarse
Stanza	4,70	5,90	1,00	5,90	scarse
Camera da letto	16,85	19,80	1,00	19,80	scarse
Bagno	8,80	10,25	1,00	10,25	scarse
Corridoio	10,20	12,15	1,00	12,15	scarse
Cucina	13,85	16,50	1,00	6.30	scarse
Soggiorno	17,90	18,35	1,00	18,35	scarse
Portico	9,80	9,80	0,25	2.45	scarse
TOTALE	99,95	113,60		**96,05**	**scarse**
Le dimensioni dei vani sono state desunte da un breve rilievo planimetrico					

D.2.13.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna (Vr), gli osservatori del mercato immobiliare di Sommacampagna (Vr) e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento consiste nell'attribuire un valore "a mq", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri di computo riportati nella norma UNI 10750 sulla base dei disegni acquisiti presso l'Agenzia del

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

Territorio, planimetria catastale, ed un sommario controllo compiuto sul luogo dalla sottoscritta; trattandosi di disegni a volte incompleti, sarà compito dell'aggiudicatario controllare le reali consistenze del compendio immobiliare mediante verifica diretta delle superfici indicate in perizia.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si evidenzia che, a seguito di un'approfondita indagine conoscitiva svolta nel contesto urbanistico di riferimento, non è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita recenti relativi ad immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto. Tale circostanza è da ascriversi alla limitata fluidità e alla scarsa dinamicità del mercato immobiliare locale nella zona d'indagine per tipologie similari.

D.2.13.3. Stima

Tenuto conto della ubicazione del lotto ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'immobile per la **piena proprietà** come segue:

DESCRIZIONE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE TOT.
C.F. Sommacampagna, Fg. 29 mn. 334 sub. 1	96,00	€/mq 800,00	€ 76.800,00
		TOTALE	**€ 76.800,00**

D.1.8.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della valutazione è però necessario tenere in considerazione i costi indicati al cap. D.1.6 necessari alla regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia e catastale che ammontano a €10.000,00 circa e dei costi di cancellazione delle formalità indicate al cap D.2.8 che ammontano a € 2.246,00 circa.

D.1.8.2. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore dell'immobile **per il diritto di piena proprietà** al netto delle decurtazioni di cui al capitolo

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

precedente ed arrotondato, è pari a € 64.554,00 (sessantaquattromilacinquecentocinquantaquattro//00 Euro).

Il sig. [redacted] è però titolare della quota di 1/1 del diritto di usufrutto che viene così determinato:

[redacted] – età al momento della stima: 53 - coefficiente. 28

€ 64.554,00 70% = € 45.187,80 valore usufrutto

€ 64.554,00 30% = € 19.366,20 valore nuda proprietà

Quindi ne deriva che il valore della **quota di 1/1 del diritto di usufrutto** corrispondente alla quota del sig. [redacted] con i dovuti arrotondamenti è pari a **€ 45.200,00** (quarantacinquemiladuecento//00)

D.3. LOTTO N.3 – TERRENO SITO IN SOMMACAMPAGNA (VR) – CUSTOZA

D.3.1. **Proprietà**

Dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze aventi ad oggetto l'immobile pignorato:

1. ***Atto pubblico notarile di divisione a stralcio del Notaio Gelmi Giacomo del 07.01.2015 Rep. n. 14561/10112*** *e* trascritto a Verona in data 12.01.2025 ai nn. 661 RG e 437 RP e successivamente rettificato con nota del 07.10.2022 al n. 30808 RP con cui il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (*All. E.3);*
2. ***Atto pubblico notarile di divisione del Notaio Gelmi Giacomo del 18.04.2006 Rep. n. 7316/4299*** *e* trascritto a Verona in data 02.05.2006 ai nn. 20040 RG e 11839 RP con cui il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1973 – c.f.: [redacted] è divenuto titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà, la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] 1970 – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 5/18 del diritto di piena proprietà e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] 1949 – c.f.: [redacted] è divenuta titolare della quota di 8/18 del diritto di piena proprietà *(All. E.4);*

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

3. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 3/42 del 20.02.2002*** trascritto a Verona in data 03.06.2002 ai nn. 21649 RG e 14820 RP a seguito della morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1976 – c.f.: [redacted] e deceduto il [redacted]2000 a seguito della quale la quota di 1/18 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted]1949 – c.f.: [redacted] e la quota di 1/36 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted]1970 – c.f.: [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – c.f: [redacted]

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3599 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

4. ***Atto per causa di morte Denuncia di successione rep. 45/610 del 20.11.1991*** trascritto a Verona in data 27.10.1995 ai nn. 30445 RG e 22544 RP a seguito della morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1941 – c.f.: [redacted] e deceduto il [redacted]1991 a seguito della quale ila quota di 1/6 di piena proprietà è andata alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted]1949 – c.f.: [redacted] e la quota di 2/18 ciascuno è andata ai figli sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il [redacted]1970 – c.f.: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – c.f: [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1976 – c.f.: [redacted]

Con nota di trascrizione del 07.02.2024 RG 4791 e RP 3598 è stata trascritta accettazione tacita dell'eredità in riferimento all'atto di divisione del 18.04.2006 Rep. N. 7316/4299 del notaio Giacomo Gelmi.

D.3.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici

Dalle ricerche effettuato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sommacampagna è emerso quanto segue:

- Il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 e la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted]1973 hanno contratto matrimonio in data [redacted]2001 a [redacted]

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

In seguito, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [redacted] *e* [redacted] *conclusa in data 17.12.2004, trascritta nei registri di matrimonio dello stato civile di Sommacampagna al n. 2-parte2-serie C-anno 2005, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi* [redacted] *e la sig.ra* [redacted]

- La famiglia anagrafica, iscritta in strada Ossario n. 39 a Sommacampagna (VR), è composta da:

  [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973;

  [redacted] nato [redacted] il [redacted]2007;

  [redacted] nata a [redacted] il [redacted]2008.

D.3.2. **Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita**

Il lotto oggetto della presente vendita esecutiva è identificato catastalmente come segue:

Terreno

C.T. del Comune di Sommacampagna - Vr

Foglio 32, mapp. 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

Si precisa quanto segue:

Catasto Terreni

Il terreno oggetto della presente, all'impianto meccanografico del 20.10.1987 risultava così identificata:

- Catasto Terreni, foglio 32, mappale 39, qualità PASC CESPUG, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. € 21,08 / Lire 40.814, R.A. € 8,78 / Lire 17.006;

In seguito a Tabella di variazione del 09.03.2007 pratica n. VR0138222 – trasmissione dati ai sensi del decreto del 03/10/2006, il terreno risulta così censita:

- **Catasto Terreni, foglio 32, mappale 39, qualità BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;**

Il **mappale 39** è posto tra i seguenti **confini** (da nord in senso orario): mn. 35, mn. 34, mn. 1, mn. 2, mn. 3, mn. 17, mn. 18, mn. 21, mn. 22, mn. 186, mn.43, mn. 42, mn. 38, mn. 37 e

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

mn. 36.

Della descritta situazione si è tenuto conto nella stima del bene.

Si precisa che i dati catastali attuali del bene oggetto del presente pignoramento corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



D.3.3. **Descrizione dei beni**

D.3.3.1. Contesto

Il comune di Sommacampagna (VR) è posto a circa 12 Km a sud-ovest del comune di Verona, a circa 6,5 Km a nord del comune di Villafranca di Verona, a circa 16 Km dal comune di Peschiera del Garda. L'immobile oggetto della presente è posto a Custoza, una frazione del comune di Sommacampagna posta a 5,5 km dal comune stesso sulla direttrice verso il comune di Valeggio sul Mincio. Il contesto in cui sorge l'immobile è prevalentemente agricolo caratterizzato da fabbricati di massimo 2/3 piani fuori terra e fabbricati adibiti all'uso agricolo. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi (scuole, ufficio postale, scuole, supermercati) i quali si trovano in parte nell'abitato di Custoza ma principalmente nel comune di Sommacampagna.

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.3.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il terreno in questione è sito a 1 km circa in linea d'aria dal centro abitato di Custoza e 5 km da quello di Sommacampagna. Il terreno è boschivo e non ha alcuna potenzialità edificatoria. Il terreno è localizzato nei pressi di corte Sgaripola. L'accesso avviene dalla strada comunale 81 detta Sgaripola.

Il terreno ha una superficie catastale di 34.012,00 mq circa.

D.3.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Nessuno

D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso avviene dalla strada comunale 81 detta Sgaripola.

D.3.4. Situazione urbanistica della zona

Dall'esame del C.D.U. rilasciato dal Comune di Sommacampagna (VR) prot. 2026/CDU-051, il terreno in oggetto ricade all'interno della Z.T.O. **Ec2 – Zone Agricole di collina – ART. 33** ed è inoltre soggetta ai seguenti vincoli:

- ***Vincolo Sismico – Art. 46***
- ***Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 – Art. 136 Collina – Art. 46***

D.3.5. Situazione catastale dell'immobile

Si attesta che vi è conformità tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie che risultano essere:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F. [redacted] – per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

D.3.6. Stato di occupazione dell'immobile

D.3.6.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Nessuno

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.3.6.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Il titolo con cui parte esecutata detiene l'immobile oggetto della presente risulta essere non opponibile al creditore procedente.

D.3.7. Vincoli ed oneri giuridici

D.3.7.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 16.12.2025, al n. 52664 R.G. e n. 38470 R.P. a favore di [redacted] con sede a [redacted] - C.F.: [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto* (unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2), in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8185/2025 notificato in data 25.11.2025 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:
   - Unità negoziale n.1:
     - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
       Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
     - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
       Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;
   - Unità negoziale n.2:
     - **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
       Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;
2. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Verona in data 11.01.2024, al n. 1112 R.G. e n. 864 R.P. a favore di BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a [redacted] - C.F.: [redacted] contro il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted] *per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto* (unità negoziale n. 1) e *per la quota di 1/1 del diritto di proprietà* (unità negoziale n. 2),

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

in forza di verbale di pignoramento n. rep. 8705 notificato in data 09.12.2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona, gravante sui seguenti beni:

- Unità negoziale n.1:
  - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
    Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
  - C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
    Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;
- Unità negoziale n.2:
  - **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
    Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. 52,70 €/R.A. 8,78 €;

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca legale iscritta in data 20.04.2022 ai nn. 16181 R.G. e 12786 R.P. per l'importo complessivo di € 78.378,62 (settantottomilatrecentosettantotto//62 Euro), di cui €39.189,31 (trentanovemilacentottantanove//31 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 3589/12222 del 15.04.2022
   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

- **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. €52,70 R.A. €8,78;

2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.07.2023 ai nn. 31429 R.G. e 4554 R.P. per l'importo complessivo di € 45.000,00 (quarantacinquemila//00 Euro), di cui €30.341,39 (trentamilatrecentoquarantuno//39 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 2165 del 28.07.2023
   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. €52,70 R.A. €8,78;

3. Ipoteca legale iscritta in data 30.09.2025 ai nn. 39406 R.G. e 7003 R.P. per l'importo complessivo di € 67.968,96 (sessantasettemilanovecentosessantotto//96 Euro), di cui €33.984,48 (trentatremilanovecentottantaquattro//48 Euro) per capitale, derivante da Ruolo emesso da [redacted] Rep. 5049/12225 del 29.09.2025
   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. €204,00, Strada Ossario, piano T-1;
- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. €387,34, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. €52,70 R.A. €8,78;

4. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.102025 ai nn. 41708 R.G. e 7426 R.P. per l'importo complessivo di € 65.000,00 (sessantacinquemila//00 Euro), di cui €34.610,00 (trentaquattromilaseicentodieci//00 Euro) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona Rep. 423 del 20.09.2024
   - *a favore di*: [redacted] con sede in [redacted] – C.F.: [redacted]
   - *contro:* [redacted] nato a [redacted] il [redacted]1973 – C.F.: [redacted]

gravante per la complessiva quota di 1/1 del diritto di usufrutto relativamente ai seguenti beni:

- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 329, sub. 1, cat. A/4, cl. 2, 5 vani, sup. cat. 119 mq, R.C. 204,00 €, Strada Ossario, piano T-1;
- C.F. del Comune di Sommacampagna – Vr
  Foglio 29, mapp.n° 334, sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 5 vani, sup. cat. 114 mq, R.C. 387,34 €, Strada Ossario, piano T;

e per la complessiva quota di 1/1 del diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni:

- **C.T. del Comune di Sommacampagna – Vr**
  Foglio 32, mapp.n° 39, BOSCO CEDUO, cl. U, 03 Ha 40 are 12 ca, R.D. €52,70 R.A. €8,78;

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

D.3.7.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. Vincolo a non edificare trascritto a Verona in data 08.03.1977 ai nn. 4533 R.G. e 3563 R.P. gravante sui terreni censiti al fg. 29, mn. 7*parte*, 14, 15, 16, 17, 18, 19/a, 20/a, 21/b, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 42, 43, 44 ed al **fg. 32 mn.** 34 e **39;**
2. Servitù ENEL trascritta a Verona in data 20.12.1978 ai nn. 24299 R.G. e 18924 R.P.P ed in data 20.12.1978 ai nn. 24300 R.G.E 18925 R.P. gravante sui terreni censiti al fg. 29 mn. 18, 6, 7, 9, 31, 43 e 44 e al fg. 32 mn. 39;

D.3.7.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Nessuno

D.3.7.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non sussistono diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di vincoli storico-culturale e di vincoli derivanti dall'ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.3.8. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene in questione non è immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa.
La data di provenienza del bene è il 07.01.2015

D.3.9. Separazione in natura e progetto divisionale

L'immobile oggetto della presente non risulta separabile in natura ma essendo pignorata la complessiva quota di 1/1 del diritto di proprietà non risulta necessario elaborare alcun progetto divisionale.

D.3.10. Valutazione del lotto

D.3.10.1. Consistenza

La consistenza corrisponde alla superficie catastale pari a 34.012,00 mq.

D.3.10.2. Criteri di stima

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile in oggetto è il valore di mercato. La valutazione, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere eseguita o con procedimento analitico, cioè per capitalizzazione del reddito netto, o con procedimento sintetico comparativo. Nel caso in oggetto la sottoscritta

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

ritiene opportuno ricorrere alla valutazione per via sintetico comparativa, sulla base di valori di mercato di beni simili, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna – Vr, gli osservatori del mercato immobiliare di Sommacampagna – Vr, e gli operatori del settore edilizio ed immobiliare delle zone limitrofe. Tale procedimento nel caso specifico consiste nell'attribuire un valore "a ettaro", determinato per confronto con beni simili di cui si conosce il valore di mercato nella zona.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si precisa che non sono stati individuati atti di compravendita di boschi cedui in zona e in quelle limitrofe, pertanto, sono stati presi come riferimento i VAM (valori agricoli medi) della zona agraria n.6.

D.3.10.3. Stima

Tenuto conto della ubicazione del terreno, della qualità di coltura ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona e ai VAM della zona agraria n.6 è possibile valutare il terreno come segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	€/Ettaro	VALORE TOT.
C.T. Sommacampagna, Fg. 32, mn. 39	03.40.12 Ha	9.630,00	€ 32.753,56
		TOTALE	**€ 32.753,56**

D.3.10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della valutazione è però necessario tenere in considerazione i costi di cancellazione delle formalità indicate al cap D.3.7 che ammontano a € 2.246,00 circa.

D.3.10.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui al capitolo precedente ed arrotondato è parti a € 30.500,00€ (trentamilacinquecento//00 Euro)

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

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

Verona, 29.05.2026

Il perito estimatore
Arch. Sonia Iorio De Marco

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed

E. ALLEGATI GENERALI

E.1. Atto di stralcio divisionale a parziale scioglimento di comunione ereditaria notaio Gelmi Giacomo Rep. n. 19664/13797 del 14.11.2022
E.2. Denuncia di successione n. 1443 vol 9990 del 14.06.2016 della sig.ra [redacted]
E.3. Atto di stralcio divisionale a parziale scioglimento di comunione ereditaria notaio Gelmi Giacomo Rep. n. 14561/10112 del 07.01.2015
E.4. Atto di divisione notaio Gelmi Giacomo Rep. 7316/4299 del 18.04.2006
E.5. Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato
E.6. Certificato di residenza e stato di famiglia
E.7. Ispezioni ipotecarie
E.8. Stralci scheda Corte Montegodi L.R.24/85 art. 10
E.9. Comunicazione Agenzia delle Entrate

F. ALLEGATI LOTTO N.1

F.1. Visure storiche catastali
F.2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
F.3. Planimetria catastale
F.4. Estratto Piano Interventi e N.T.O.
F.5. Titoli Abilitativi: Relazione stato immobili
F.6. Fotografie degli esterni

G. ALLEGATI LOTTO N.2

G.1. Visure storiche catastali
G.2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
G.3. Planimetrie catastali
G.4. Estratto Piano Interventi e N.T.O.
G.5. Titoli Abilitativi: Licenza Edilizia n. 114/1969
G.6. Fotografie degli esterni
G.7. Fotografie degli interni

H. ALLEGATI LOTTO N.3

H.1. Visure storiche catastali
H.2. Estratto di mappa catastale
H.3. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

Verona, 29.05.2026

Arch. Sonia Iorio De Marco

Arch. Sonia Iorio De Marco
via Alto San Nazaro, 4 - 37129 – Verona
C.F.: RDM SN O68H51 F205 T
P.IVA: 02825380237
s.ioriodemarco@gmail.com - s.ioriodemarco@legalmail.it

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

Firmato Da: SONIA IORIO DE MARCO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 895bed