

# TRIBUNALE DI VERONA

Sezione II<sup>a</sup> civile – Tribunale ordinario di Verona

Contenzioso per procedura divisionale n. **6095/2019 R.G.**

promosso da

[REDACTED]

con Avv. Simone MERCI

nei confronti di

[REDACTED]

con la chiamata in causa di

**Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

**Banca UNICREDIT S.p.A.**

C.T.U. Dott. Ing. Nereo FERRARESE

Giudice Istruttore Dott. ATTILIO BURTÌ

*Relazione del CTU aggiornata al tipo di frazionamento n. VR0026355 del 03.03.2021*



Il sottoscritto Dott. Ing. Nereo Ferrarese, libero professionista con studio a Cerea (VR) in via Paride 58, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del Giudice in data 16.07.2020, avendo prestato il giuramento di rito nel corso dell'udienza dell'08.09.2020 e ritenendo d'aver successivamente adempiuto all'incarico conferito, redige la presente

## RELAZIONE TECNICA

in risposta al quesito impartito dal Giudice in ordine alla richiesta di CTU e così formulato:

*“Descriva il c.t.u. i beni oggetto della domanda di divisione indicandone*

- la consistenza catastale*
- e la destinazione urbanistica,*
- redigendone schizzo planimetrico*
- ed effettuando riproduzioni fotografiche;*

*in ragione dell'assenso delle comproprietarie non esegutate ad una divisione parziale del complesso dei beni in comunione e dell'irrilevanza della manifestazione di assenso da parte dei comproprietari esegutati i quali, per l'effetto del pignoramento immobiliare, non possono compiere atti di disposizione della quota pignorata opponibili al creditore procedente ed agli intervenuti, predisponga, ove possibile, un*

- progetto di divisione parziale dei beni pignorati*
- indicando i beni che devono essere assegnati in proprietà esclusiva ai comproprietari esegutati ed i beni che devono essere attribuiti a stralcio della quota delle comproprietarie non esegutate*
- indicando, eventualmente, se ed in che misura spetta all'una od all'altra parte un conguaglio in denaro”.*



## 1 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente domanda di divisione sono gli immobili riportati nella nota di trascrizione riferita all'atto di pignoramento del 18/05/2016 (procedura n. **401/2016 RE**) integrati con la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 25/02/2017 (procedura n. **179/2017 RE**, successivamente riunita alla precedente), nelle quali viene indicata in capo a [REDACTED]

[REDACTED] la quota di **1/6** ciascuno della piena proprietà del compendio di beni in Comune di Erb  (VR), comprendenti un complesso edilizio rurale di rilevanza tradizionale variamente elevato a 1/3 piani f.t. a nord di via Castelletto (LOTTO n. 1/401), un fondo agricolo a nord e in parte a sud del complesso rurale (LOTTO n. 2/401), due distinte abitazioni rurali a 2 piani f.t. con annessi rustici e un piccolo fondo agricolo isolato a sud di via Castelletto (LOTTO n. 3/401) e di una parte autonoma d'abitazione rurale a 3 piani f.t. con annessi rustici e di un'abitazione rurale a 2 piani f.t. con parte di annessi rustici e rustico distinto, site in via Carrare in localit  Roncolev  di Trevenzuolo (VR) - (LOTTO n. 4/401), integrati da una stalla per suini con i relativi accessori con superficie coperta totale di circa m<sup>2</sup> 1.743 e con pertinenza di ettari 0.68.03 catastali - sedime incluso, situata a nord del complesso edilizio rurale di via Castelletto in Com. di Erb  (VR) - (LOTTO n. 5/179).

Le comproprietarie non esegutate sono le sorelle [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di **1/6** ciascuna della piena propriet  del compendio.

La divisione parziale comporta quindi la divisione del compendio in due parti di valore uguale, una da assegnare in piena propriet  pro quota agli esegutati e l'altra da assegnare in piena propriet  pro quota alle non esegutate.



## 1.1 - CONSISTENZA CATASTALE DEI BENI

La consistenza catastale dei beni staggiti pro quota è aggiornata come segue:

**LOTTO 1** - Comune di **Erbé (VR)**, sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto  
 m.n. **407** sub **1** - cat. C/2 - cl. 2 - m<sup>2</sup> 69 - ct. m<sup>2</sup> 80 - rd. € 35,64 - piano T  
 m.n. **407** sub **2** - cat. A/3 - cl. 1 - vani 12,5 - m<sup>2</sup> 441 - rd. € 413,17 - p. T-1-2  
 m.n. **407** sub **3** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 186 - ct. m<sup>2</sup> 127 - rd. € 82,61 - p. T-1-2  
 m.n. **407** sub **4** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 543 - ct. m<sup>2</sup> 474 - rd. € 241,17 - p. T-1  
 m.n. **407** sub **5** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 514 - ct. m<sup>2</sup> 316 - rd. € 228,29 - p. T-1  
 m.n. **407** sub **6** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 92 - ct. m<sup>2</sup> 100 - rd. € 40,86 - piano T

L1.1 - Comune di Erbé (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. 407 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.68.55 - partita 1

Confini lotto m.n. 407: a nord m.n. 89-330 (Lotto n. 2) e 408 (Lotto 5 con stalla per suini), a est fosso Parecchie, a sud m.n. 201-406 (Lotto n. 2) e a ovest m.n. 406 (Lotto n. 2) e via Parecchie, salvo miglior dettaglio.

**LOTTO 2** - Comune di **Erbé (VR)**, sez. Terreni - fg. 10

m.n. **56** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.04.84 - r.d. 6,65 - r.a. 2,87  
 m.n. **57** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.49.82 - r.d. 67,15 - r.a. 29,59  
 m.n. **58** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.18.97 - r.d. 26,06 - r.a. 11,27  
 m.n. **89** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.31.09 - r.d. 42,71 - r.a. 18,47  
 m.n. **90** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.08.84 - r.d. 11,46 - r.a. 5,25  
 m.n. **201** - VIGNETO - cl. U - ha 0.59.38 - r.d. 63,17 - r.a. 36,80  
 m.n. **330** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.65.91 - r.d. 90,55 - r.a. 39,15  
 m.n. **406** - VIGNETO - cl. U - ha 0.10.00 - r.d. 11,10 - r.a. 6,20

Totale - ha 2.48.85 - r.d. 318,85 - r.a. 149,60

Confini LOTTO N. 2, parte nord: a nord m.n. 54 (fondo di terzi), a est fosso Parecchie e m.n. 408 (Lotto 5 con stalla per suini), a sud m.n. 407 (Lotto 1), a ovest via Parecchie; parte sud: a nord m.n. 407 (Lotto 1), a est fosso Parecchie, a sud m.n. 202 e via Castelletto, a ovest via Parecchie, salvo miglior dettaglio.



Restano interclusi nella parte nord i m.n. 59 e 60 di terzi e un tratto di ex fosso consortile derivato a ovest del fosso Parecchie, utilizzati come parte del fondo.

**LOTTO 3** - Com. di **Erbé (VR)** sez. Urbana - fg. 11 - via Castelletto 10/11

m.n. **261** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 6,5 - m<sup>2</sup> 155 - rd. € 194,70 - piani T-1

m.n. **287** - cat. A/5 - cl. 1- vani 7,5 - m<sup>2</sup> 166 - rd. € 139,44 - piani T-1

Comune di **Erbé (VR)**, sez. Terreni - fg. 11

m.n. **27AA** - SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - ha 0.02.00 - r.d. 2,49 - r.a. 1,03

m.n. **27AB** - PIOPPETO - cl. U - ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25

L3.1 - Comune di Erbé (VR), sez. Terreni - fg. 11

m.n. 261 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.12.06 - partita 1

m.n. 287 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.05.95 - partita 1

Confini lotto m.n. 261 sub 1: a nord via Castelletto, a est m.n. 261 sub 2 (lotto con edifici di terzi), a sud m.n. 108 (fondo di terzi) e a ovest m.n. 296 e 103 (lotti edificati di terzi); m.n. 287: a nord fosso Parecchie, a est m.n. 296-103 (lotti edificati di terzi), a sud m.n. 108 (fondo di terzi) e a ovest m.n. 294-293 (lotti edificati di terzi); fondo m.n. 27: a nord m.n. 68 (fondo di terzi), a est stradello e fosso Parecchie e a sud ovest stradello e confine comunale, salvo miglior dettaglio.

**LOTTO 4** - Com. di **Trevenzuolo (VR)**, sez. Urbana - fg. 27 - via Carrare

m.n. **54** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 4 - m<sup>2</sup> 104 - rd. € 117,75 - p. T-1-2

m.n. **54** sub **2** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 169 - ct. m<sup>2</sup> 197 - rd. € 183,29 - piano T

m.n. **146** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 4,5 - m<sup>2</sup> 104 - rd. € 132,47 - p. T-1

m.n. **146** sub **2** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 73 - ct. m<sup>2</sup> 50 - rd. € 79,17 - p. T-1

m.n. **146** sub **3** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 30 - ct. m<sup>2</sup> 33 - rd. € 32,54 - piano T

L4.1 - Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Terreni - fg. 27

m.n. 54 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.29.62 - partita 1

m.n. 146 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.04.65 - partita 1



Confini lotti: m.n. 54 - a nord m.n. 25 (fondo di terzi), a est m.n. 135 e 42 (lotti edificati di terzi), a sud m.n. 47 (stradello proveniente da via Carrare) e 45 (lotto di terzi) e a ovest m.n. 24 (fondo di terzi); m.n. 146 - a nord m.n. 42-40-51 (lotti di terzi), a est m.n. 55 e 53 (fondo di terzi), a sud m.n. 53 e 136 (lotto edificato di terzi) e a ovest m.n. 42 (lotto di terzi), salvo miglior dettaglio.

**LOTTO 5** - Com. di **Erbé (VR)**, sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto n. 7 m.n. **408** - cat. D/1 - rd. € 2.423,30 - piano T

L5.1 - Comune di Erbé (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. 408 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.68.03 - partita 1

Confini lotto m.n. 408: a nord fosso Parecchie (*tratto interrato*), a est fosso Parecchie, a sud m.n. 407 (Lotto 1, corte Castelletto - *stessa proprietà*) e a ovest m.n. 330 (Lotto 2, fondo agricolo - *stessa proprietà*), salvo miglior dettaglio.

## 1.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Il compendio suddiviso in cinque lotti (LOTTI n. 1-2-3-5 in Comune di Erbé VR e LOTTO n. 4 in Comune di Trevenzuolo VR) reca le seguenti destinazioni urbanistiche confermate negli strumenti urbanistici vigenti:

**LOTTO 1** - complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto con l'abitazione padronale e i rustici distinti al fg. 10 CEU di Erbé, m.n. 407 sub 1-2-3-4-5-6 con le relative pertinenze, diritti e servitù.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Erbé è stato approvato con D.G.R.V. n. 1360 del 12/05/2009 con successivi adeguamenti (l'attuale variante è stata approvata con DCC n. 17 del 23/04/2018) e l'area di pertinenza degli edifici riportati nel LOTTO n. 1 risulta classificata nel CDU come *Zona E/2 - agricola* con localizzazione di uno dei tre complessi agricoli della tradizione di Erbé denominato *Corte Castelletto* dove sono ammessi sugli edifici esistenti, in riferimento alla LR 24/1985, tutti gli interventi d'adeguamento igienico sa-



nitario, manutenzione, restauro e risanamento conservativo e, attraverso la redazione di scheda urbanistica normata all'art. 5 del P.R.G., anche il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali. È previsto l'intervento edilizio con permesso diretto o la redazione di strumento urbanistico attuativo in ragione delle caratteristiche d'intervento.

**LOTTO 2** - fondo agricolo della corte Castelletto con aree distinte al fg. 10 CT di Erbè, m.n. 56, 57, 58, 89, 90, 201, 330 e 406 con relativi diritti e servitù.

Si conferma quanto riportato nel LOTTO 1. Il terreno coltivabile oggetto di stima risulta classificato nel P.R.G. come *Zona E agricola - sottozona E2* destinata alle attività agricole disciplinate ex lege 24/1985 e s.m.i., senza edifici esistenti (limitati al LOTTO n. 1), come attestato nel Certificato di destinazione urbanistica (CDU) dimesso dall'UTC il 28/11/2016. Il vigneto fronte strada (fondo sud) è compreso nei *Complessi agricoli della tradizione*.

**LOTTO 3** - due abitazioni e piccolo fondo a sud distinte al fg. 11 CEU di Erbè, m.n. 261 sub 1 e 287 e terreno CT m.n. 27 e relative pertinenze, diritti e servitù.

Si conferma quanto già riportato nei LOTTI 1 e 2, inclusa l'appartenenza dell'edificio in linea ai nuclei rurali oggetto di specifiche schede tecniche.

**LOTTO 4** - due abitazioni e rustici a Roncolevà distinti al fg. 27 CEU di Trevenzuolo, m.n. 54 sub 1-2 e 146 sub 1-2-3 e relative pertinenze, diritti e servitù.

Il Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) adottato con D.C.C. n. 46 del 25/11/2013 riporta le pertinenze delle abitazioni rurali con annessi rustici di via Carrare come zona agricola nell'ATO 7 priva di indicazioni strategiche della trasformabilità.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente nel Comune di Trevenzuolo è stato approvato con D.G.R.V. n. 1319 del 07/03/1989 con successivi adeguamenti (l'attuale variante è stata approvata nel Dicembre 2012) e l'area di pertinenza degli edifici oggetto di stima risulta classificata come *Zona E/2 – zone rurali* dove sono ammessi sugli edifici esistenti, in riferimento alla LR 24/1985, tutti gli interventi



d'adeguamento igienico sanitario (senza vincoli di cubatura e distanze), manutenzione, restauro, ristrutturazione e ampliamento (per edifici stabilmente abitati da 7 anni) fino al volume max di m<sup>3</sup> 800 per abitazione.

Gli indici di zona sono i seguenti:

**H<sub>max</sub>** (altezza massima) = **7,50** m (o H edificio in aderenza)

**D<sub>c</sub>** (distanza da confini) = **5,00** m

**D<sub>s</sub>** (distanza da strade) = **5,00** m

Nella zona *E2.1* è consentita la destinazione d'uso residenziale entro i limiti di norma e per un massimo di m<sup>3</sup> 800. È previsto l'intervento edilizio con autorizzazione o permesso diretto, in ragione delle caratteristiche dell'intervento.

**LOTTO 5** - stalla per suini a nord della corte Castelletto con cortili, tettoie, concimaie e silos mangimi, distinta al fg. 10 CEU di Erbè, m.n. 408.

Si conferma quanto già riportato nei LOTTI 1 e 2, e l'area di pertinenza della stalla oggetto di stima risulta classificata nel P.R.G. come *Zona E agricola - sottozona E2* destinata alle attività agricole con edifici esistenti disciplinate ex lege 24/1985 e s.m.i., come per l'adiacente m.n. 330 (LOTTO 1). Il margine sud del m.n. 408 è compreso nei *Complessi agricoli della tradizione*.

Il rinnovo del CDU è stato richiesto per tutti i terreni in Comune di Erbè (LOTTI 1-2-3-5), mentre per il Comune di Trevenzuolo (LOTTO 4) i terreni sono limitati a pertinenze non soggette, trattandosi di *Enti Urbani* edificati inferiori a ha 0.50.00. In conclusione, la pianificazione urbanistica dei Comuni di Erbè e di Trevenzuolo già considerata in sede esecutiva non ha subito variazioni riguardanti il compendio oggetto della presente divisione parziale che rimane definito anche per quanto riguarda le relative considerazioni estimative di base.



## 2 - DIVISIONE DEI BENI

La stima del compendio ripartito in cinque lotti resta invariata nelle rispettive proporzioni utilizzabili per la divisione parziale dei beni in due parti di valore uguale alla quota di **1/2** (un mezzo) della piena proprietà dei beni oggetto di stima - una da attribuire pro quota indivisa di 1/3 ciascuno ai comproprietari esegutati e l'altra da attribuire pro quota indivisa di 1/3 ciascuna alle comproprietarie non esegutate - risulta schematicamente definita come segue:

**LOTTO 1** - corte Castelletto, fg. 10 CEU di ERBÉ, m.n. 407 sub 1-2-3-4-5-6

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE stimato €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 1 fg. 10 edifici corte	401 sub 1-5-6	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00
	401 sub 2	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96
	401 sub 3-4	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95
valore LOTTO 1						122.455,90
valore LOTTO 1 (arrotondato)						<b>122.450,00</b>

### SINTESI DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO 1

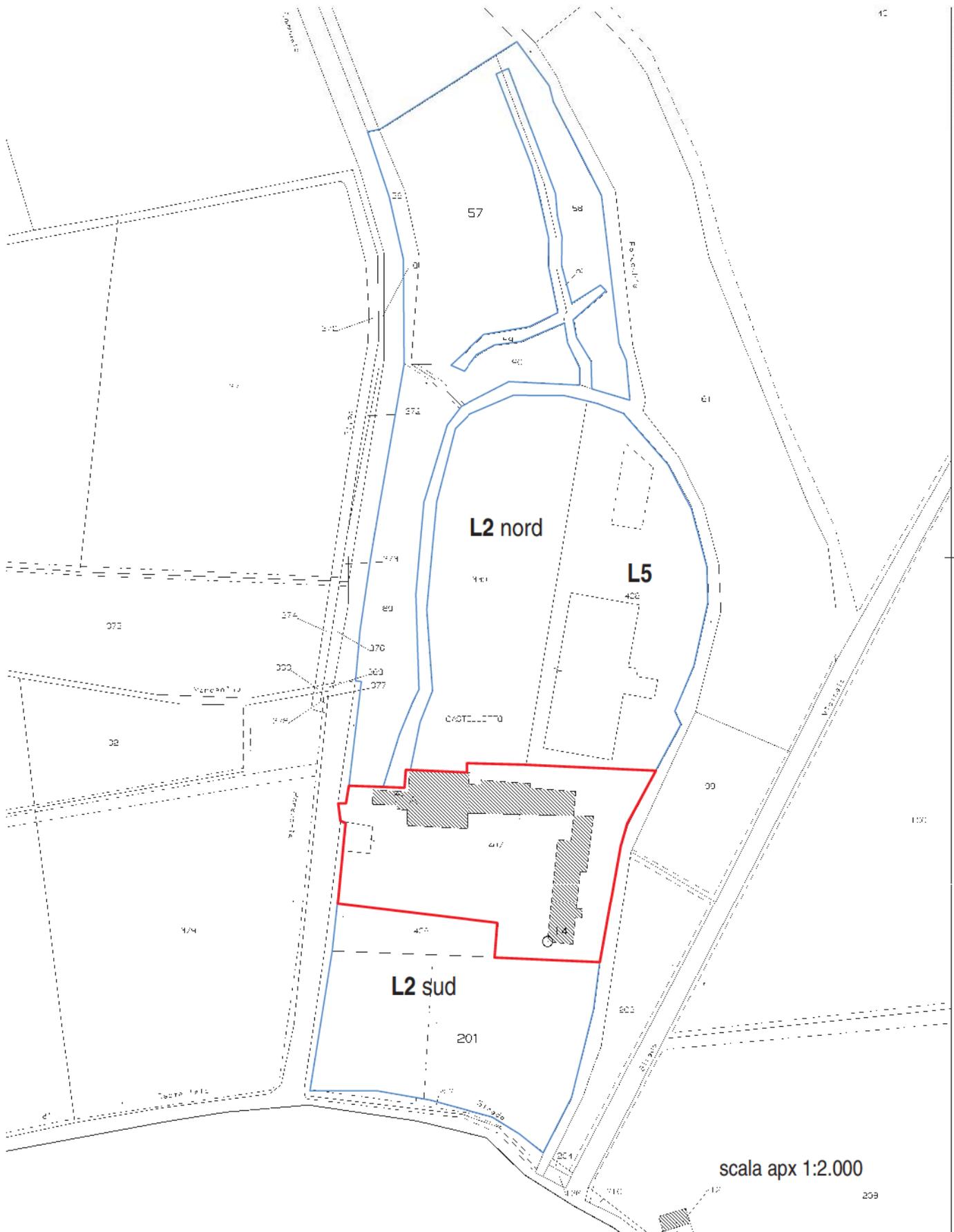
Le planimetrie catastali, redatte nel 2010 col relativo elaborato planimetrico, sono complete e conformi a quanto rilevato, salvo l'integrità della consistenza e l'agibilità dell'ex stalla/portico/fienile m.n. 407 sub 5, compromessa da crolli strutturali di gran parte della copertura e del solaio intermedio tra stalla e fienile e salvo la totale carenza di presidi e manutenzione degli edifici rustici - in particolare delle strutture lignee delle coperture e degli impianti e finiture dell'ex Chiesetta m.n. 407 sub 1 e del rustico sud ovest m.n. 407 sub 6 - che possono essere dichiarati collabenti anche ai fini fiscali.

Gli altri immobili - l'abitazione m.n. 407 sub 2, il rustico ovest m.n. 407 sub 3 e il rustico/capannone m.n. 407 sub 5 - sono ancora utilizzabili in tutto o in parte per la funzione propria, salvo adeguate verifiche e i necessari rilevanti presidi di manutenzione.



### LOTTO 1 - Brano mappale del fg. 10 CT di Erb  (VR)

In evidenza col perimetro rosso il m.n. 407EU del CT corrispondente alla pertinenza della corte Castelletto (m.n. 407 sub 1/6 CEU di via Castelletto), con perimetro blu i LOTTI 2 e 5.



Provinciale di Verona Ufficio Provinciale Catastrale, Direttore Provinciale Catastrale CARLO VISI... (18)

Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f627a2f132fe7bc194744907728da0



**LOTTO 1 – Fotografie 10.2020**



**foto 1** – Prospetto sud di corte Castelletto (m.n. 407 sub 2/3 - visto dal vialetto d'ingresso)



**foto 2** – L'ex Chiesetta m.n. 407 sub 1



**foto 3** - Ex stalla/portico/fienile m.n. 407 sub 5



**foto 4** – Il deposito sud est m.n. 407 sub 4



**foto 5** - Ex stalla/portico/fienile m.n. 407 sub 5



**LOTTO 2** - fondi agricoli, fg. 10 CEU di ERBÉ, m.n. 56-57-58-89-90-330

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE <i>stimato</i> €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 2 fg. 10 fondi a.	56/58-89-90-330	5,3696	1,0362	5,563957	17.947	99.856,34
	201-406	6,4953	1,0362	6,73	6.938	46.695,72
valore LOTTO 2						146.552,06
valore LOTTO 2 ( <i>arrotondato</i> )						<b>146.550,00</b>

**SINTESI DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO 2**

Il catasto terreni non richiede aggiornamenti, salvo definizione del possesso e dello stato di diritto dei m.n. 59 e 60 e del tratto di fosso interclusi.

Il terreno è stato tenuto a seminativo per la parte nord e a vigneto per la parte sud fronte strada ed è attualmente (10.2020) non coltivato e in stato di completo abbandono.

Va rilevato che risultano interclusi nel fondo a nord della corte Castelletto (e quindi trattati di fatto come parte del fondo stesso) anche il m.n. 59 - *seminativo di ha 0.04.68 allibrato all'Istituto Sacro Cuore di Albaré*, il m.n. 60 - *pioppeto di ha 0.04.74 allibrato a Boninsegna Stefano* e un tratto di ex fosso consortile derivato dal fosso Parecchie di circa ha 0.10.50 stimati su mappa catastale.

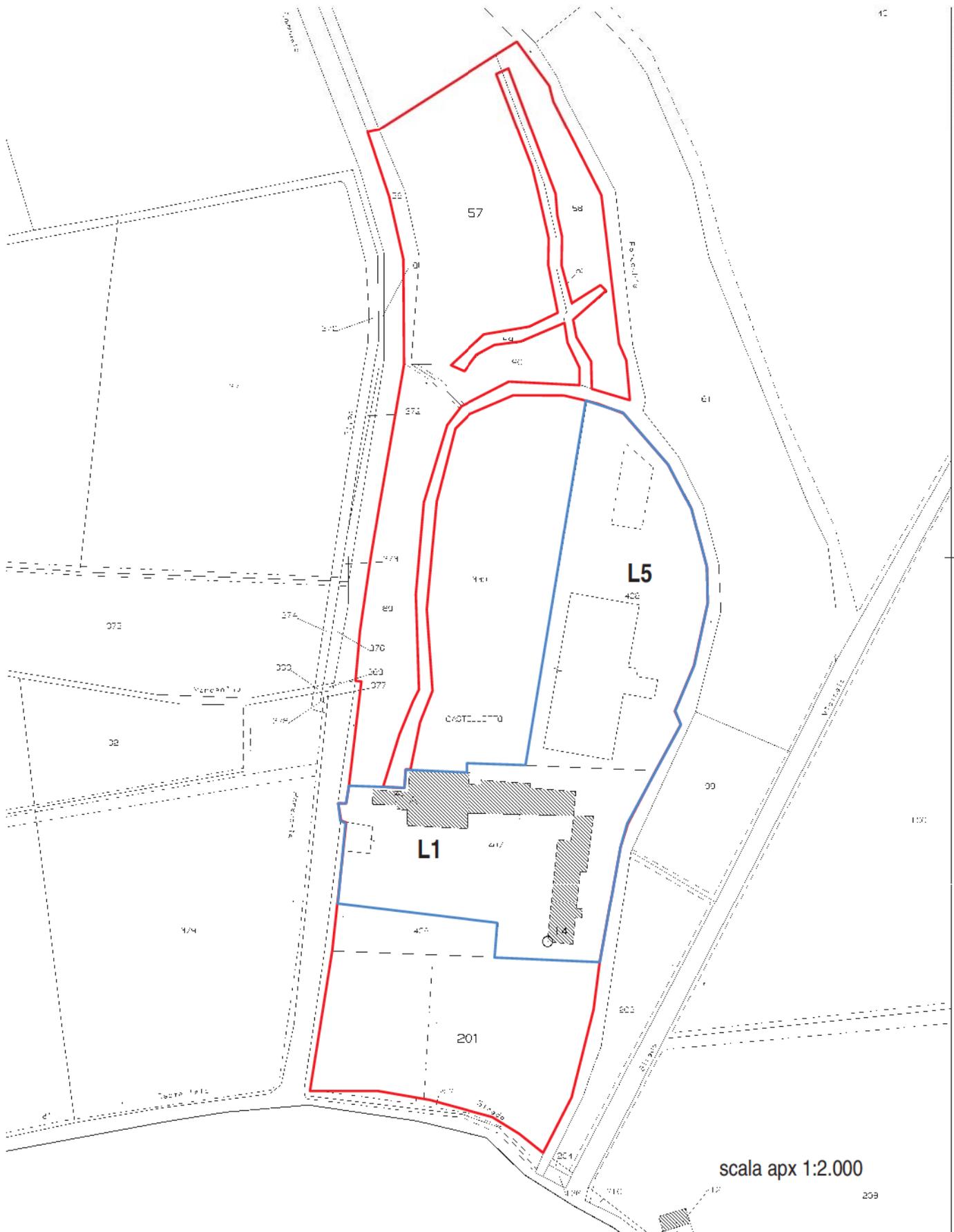
Le condizioni del fondo nord del Lotto 2 appaiono normali, salvo la specifica riserva sulla condizione del terreno del m.n. 58, che presenta colorazione e stato vegetativo diversi dal resto del fondo che fanno ritenere opportuna l'esecuzione della caratterizzazione del terreno per verificare la natura d'eventuali apporti di qualsiasi genere.

Entrambi i fondi a nord e a sud della corte Castelletto confinano a est col fosso consortile Parecchie, quindi il lotto si trova in buon contesto irriguo.



### LOTTO 2 - Brano mappale del fg. 10 CT di Erb  (VR)

In evidenza col perimetro rosso i m.n. 56-57-58-89-90-330 del CT corrispondenti al fondo nord e i m.n. 201-406 del fondo sud della corte Castelletto, con perimetro blu i LOTTI 1 e 5



Provinciale di Verona Ufficio Provinciale Cartografia, Direttore Generale CARLO CECARINELLI CARLO Viss. te. (1.81

Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6f627a2f7132fe7bc194744907728da0



**LOTTO 2 – Fotografie 10.2020**

**foto 6** – Il fondo sud del Lotto 2 (vigneto m.n. 201-406 visto da nord est sul vialetto d'ingresso)



**foto 7** – Il fondo nord del Lotto 2 (m.n. 56-57-58-89-90-330 - vista del m.n. 330 da frazionare)



**LOTTO 3** - via Castelletto, fg. 11 CEU di ERBÉ, m.n. 261 sub 1-287-27AA-27AB

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE <i>stimato</i> €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 3 fg. 11 edifici e fondo	261 sub 1	570,00	0,1755	100,04	162,69	16.274,69
	287	570,00	0,1755	100,04	176,64	17.670,18
	27AA-27AB	5,5109	0,85	4,68	298	1.395,92
valore LOTTO 3						35.340,79
valore LOTTO 3 ( <i>arrotondato</i> )						<b>35.300,00</b>

**SINTESI DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO 3**

La planimetria catastale del m.n. 261 sub 1, redatta nel 2007 col relativo elaborato planimetrico, è completa e conforme a quanto rilevabile, mentre la planimetria catastale del m.n. 287, redatta nel 1941, non è aggiornata nella partizione del piano terra non riportando la divisione dello stanzone d'ingresso e l'introduzione di un bagno cieco (con luce all'interno) nell'angolo nord est - con rilevanza erariale e aggiornamento rinviabile all'eventuale esecuzione dei lavori di adattamento.

Le due abitazioni oggetto di divisione e le relative pertinenze risultano inutilizzate come residenze da molti anni, ma il piano terra del m.n. 261 sub 1 - ora inaccessibile - era usato come deposito di materiali e l'edificio è adiacente a est al magazzino m.n. 261 sub 2 in pessime condizioni, segnalato come pericolante e allibrato a [REDACTED]

Le abitazioni - entrambe elevate a 2 piani f.t. - sono in condizioni scadenti, inutilizzate e manifestamente inutilizzabili per le funzioni originarie salvo importanti interventi edilizi e possono essere dichiarate collabenti anche ai fini fiscali.

Il piccolo fondo CT di Erb , fg. 11, m.n. 27 di ha 0.02.98 (in parte riclassificato *pioppeto* per la presenza di 2 pioppi e arbusti spontanei) non risulta coltivato.



**LOTTO 3 - Brano mappale del fg. 11 CT di Erb  (VR)**

In evidenza col perimetro rosso i m.n. 261EU e 287EU del CT corrispondenti alla pertinenza comune del m.n. 261 sub 1 e alla pertinenza del m.n. 287 CEU di via Castelletto



le di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO



scala apx 1:2.000

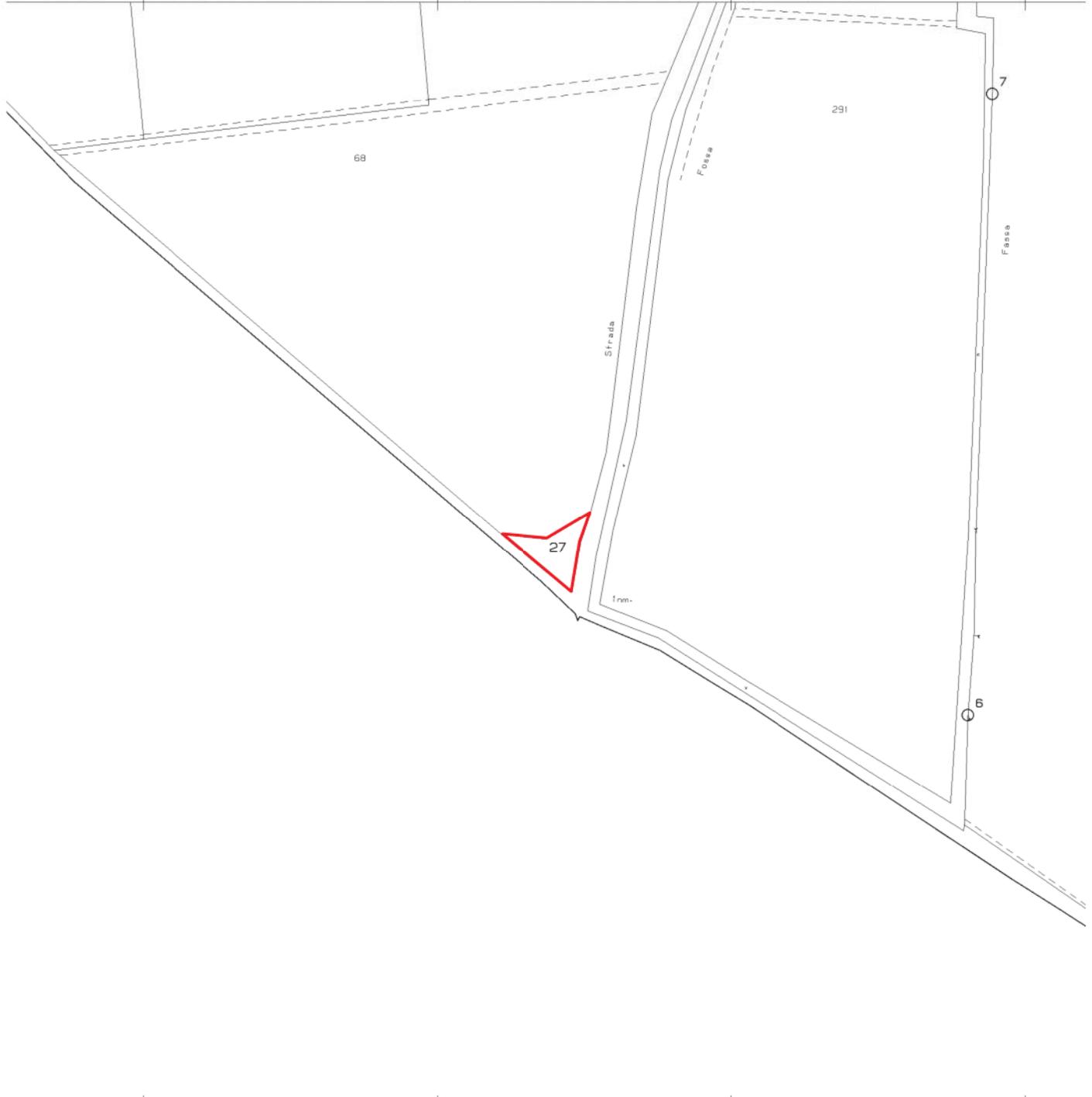


**LOTTO 3 - Brano mappale del fg. 11 CT di Erb  (VR)**

In evidenza col perimetro rosso il m.n. 27 (27AA-27AB) del CT corrispondente al piccolo fondo a sud est di via Castelletto



di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PALMISANO PIERFRANCESCO



scala apx 1:2.000



## LOTTO 3 – Fotografie 10.2020



**foto 8** – Prospetto sud del m.n. 287 in via Castelletto n. 12 (visto dal cortile d'ingresso a sud)



**foto 9** - Prospetto sud del m.n. 261 sub 1 in via Castelletto 10 (visto dal cortile d'ingresso a sud)



**LOTTO 4** - edifici, fg. 27 CEU di TREVENUOLO, m.n. 54 sub 1-2-146 sub 1-2-3

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE <i>stimato</i> €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 4 fg. 10 fondi a.	54 sub 1-2	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56
	146 sub 1-2-3	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31
valore LOTTO 4						27.782,87
valore LOTTO 4 ( <i>arrotondato</i> )						<b>27.800,00</b>

**SINTESI DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO 4**

Le planimetrie catastali, redatte nel 2009 con i relativi elaborati planimetrici, sono complete e conformi a quanto rilevato, salvo l'integrità della consistenza compromessa dai crolli strutturali di parte delle coperture e in stato di abbandono.

La mappa catastale del fg. 27 CT riporta un errore di graffatura del m.n. 146 sub 3 CEU (graffato al m.n. 51 - incolto sterile di terzi, anziché al m.n. 146 per continuità in atti non contestata e per evidenza) irrilevante ai fini d'estimo e di diritto.

Tutti gli edifici oggetto di stima e le relative pertinenze risultano attualmente (10.2020) inaccessibili e in stato di abbandono da molti anni, come peraltro risultano in stato di abbandono anche gli edifici contigui di proprietà di terzi; va anche segnalata la mancata corrispondenza del confine ovest del m.n. 54, i cui riferimenti catastali sono incoerenti a sfavore con l'attuale cambio culturale del confinante m.n. 24 CT di terzi.

Gli immobili pignorati sono tutti in pessime condizioni (aggravate dagli adiacenti edifici di terzi), inutilizzati e manifestamente inutilizzabili per le funzioni originarie salvo importanti interventi edilizi e possono essere dichiarati collabenti anche ai fini fiscali.

Il m.n. 54 risulta costituito da un porticato aperto con ex stalla e da un'abitazione a due piani con sottotetto e il m.n. 146 da un'abitazione a due piani e adiacente portico con magazzino (parte dell'ex stalla) con soprastante fienile e da distinto rustico a est.

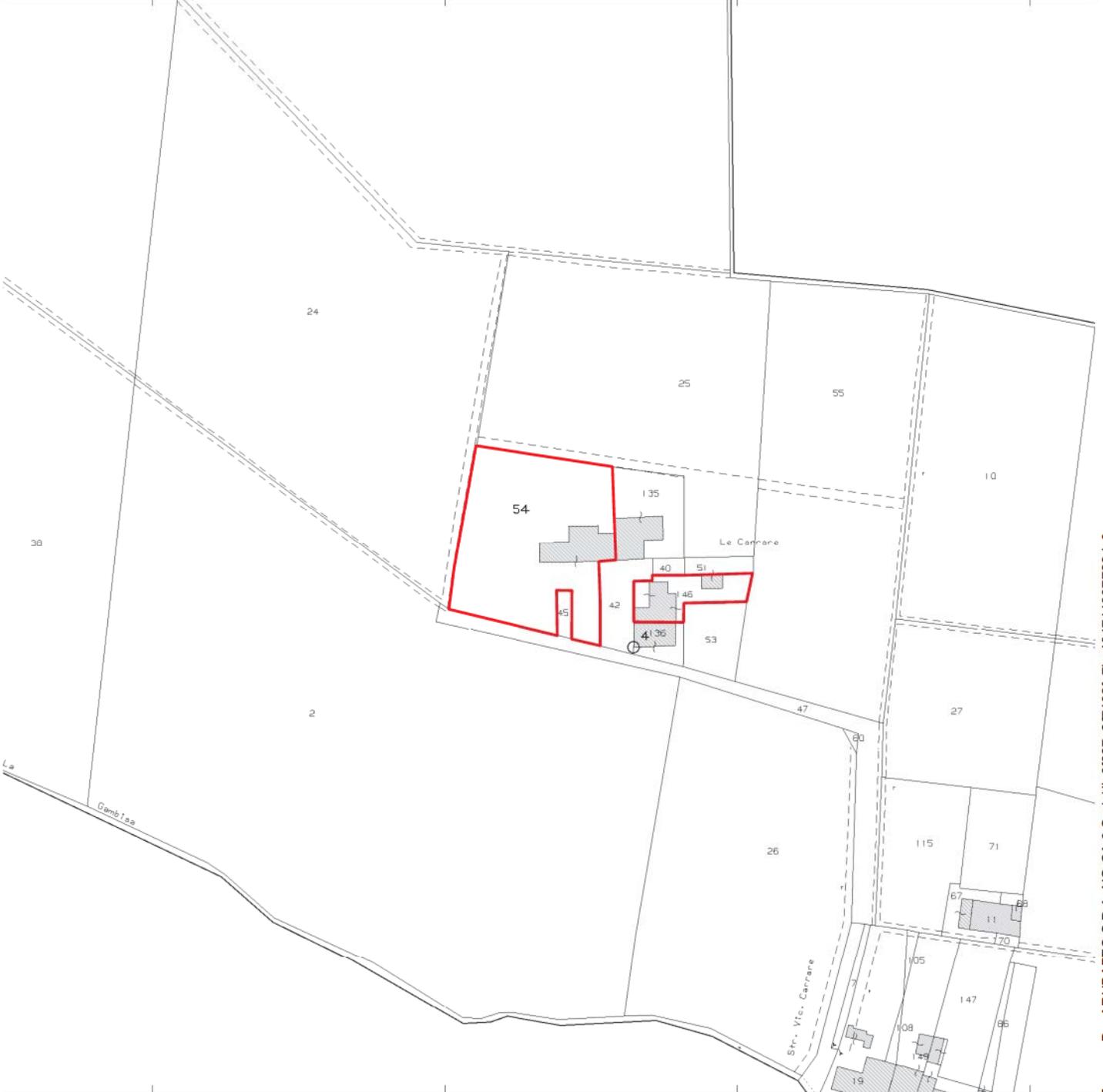


**LOTTO 4 - Brano mappale del fg. 27 CT di Trevenzuolo (VR)**

In evidenza con perimetro rosso i m.n. 54EU e 146EU del CT corrispondenti alle pertinenze dei m.n. 54 sub 1-2 e dei m.n. 146 sub 1-2-3 CEU di via Carrare in località Roncolev



Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO



scala apx 1:2.000



**LOTTO 4 – Fotografie 10.2020 (con contigui edifici di terzi a destra delle foto)****foto 10 – Prospetto sud dei m.n. 54 sub 1/2 (visti dallo stradello derivato da via Carrare)****foto 11 – Prospetto ovest dei m.n. 146 sub 1/2 (visti dallo stradello - 146 sub 3 sul retro)**

**LOTTO 5** - stalla, fg. 10 CEU di ERBÉ, m.n. 408

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE <i>stimato</i> €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 5 - st	fg. 10 - m.n. 408	162,50	0,38552	62,65	1.738,26	108.896,77
valore LOTTO 5						108.896,77
valore LOTTO 5 ( <i>arrotondato</i> )						<b>108.900,00</b>

**SINTESI DELLO STATO DI FATTO DEL LOTTO 5**

La planimetria catastale, sottoscritta dal CTU a completamento del tipo mappale del 02/09/2009 prot. n. VR0307301 nell'ambito dell'incarico esecutivo, è conforme a quanto rilevato, salvo ogni verifica di congruità edilizia e funzionalità degli impianti e impregiudicata l'istanza di ruralità in caso di possesso dei requisiti richiesti.

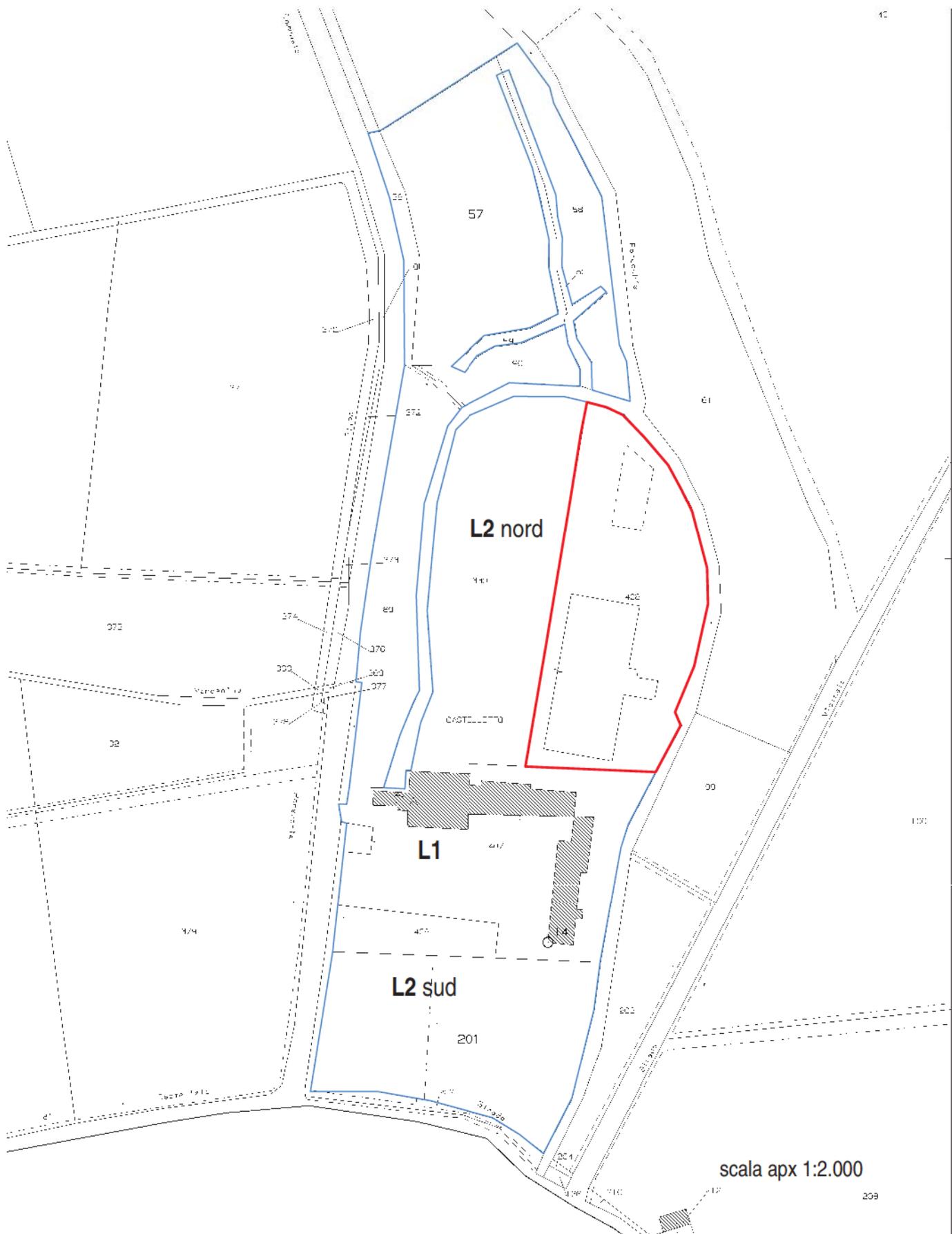
L'edificio già adibito a stalla - considerata la sostanziale corrispondenza con l'assetto planivolumetrico riportato nel progetto autorizzato nel 1993 e nell'inserimento al catasto terreni - non reca evidenze d'irregolarità edilizie pregiudizievoli, salvo verifica attuale della condizione igienico sanitaria dell'edificio e degli impianti connessi.

La pertinenza della stalla è costituita dall'area scoperta di circa m<sup>2</sup> 5.000 incluse le concimaie e le costruzioni leggere o i prefabbricati mobili non allibrati ed è in parte pavimentata in battuto di cemento in mediocri condizioni e in parte tenuta incolta o usata come deposito di materiali in parte utilizzabili e in parte con caratteristiche di rifiuti speciali o d'attrezzature dismesse. Oltre alle concimaie fuori terra a nord della stalla e alle due coppie di silos per l'impianto d'alimentazione installati a sud e a nord del magazzino, sono presenti una tettoia leggera sul fianco est e un prefabbricato a sud est.



**LOTTO 5 - Brano mappale del fg. 10 CT di Erb  (VR)**

In evidenza col perimetro rosso il m.n. 408EU del CT corrispondente alla pertinenza della stalla (m.n. 408 CEU di via Castelletto), con perimetro blu i LOTTI 1 e 2.



**LOTTO 5 – Fotografie 10.2020**



**foto 1** – Prospetto nord della stalla (m.n. 408 - visto dalla pertinenza a nord dell'edificio)



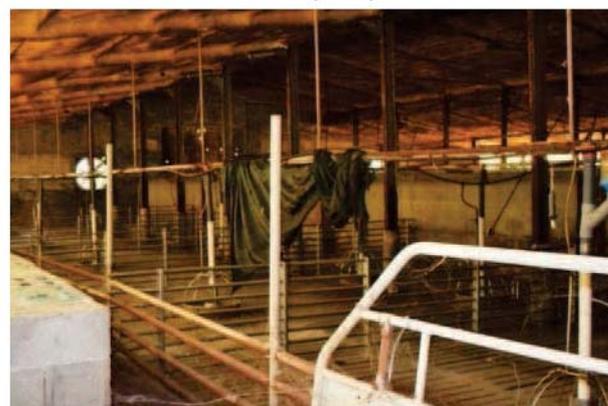
**foto 2** – Scorcio del fianco ovest della stalla



**foto 3** - Particolare del prospetto sud



**foto 4** - Scorcio visto da sud/est della stalla



**foto 5** – Interno del settore nord della stalla



## TOTALE COMPENDIO - LOTTI 1-2-3-4-5

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	VALORE <i>stimato</i> €
		A	B	C=AxB	D	E=CxD
N. 1 fg. 10 edifici	401 sub 1-5-6	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00
	401 sub 2	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96
	401 sub 3-4	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95
N. 2 fg. 10 fondi a.	56/58-89-90-330	5,3696	1,0362	5,563957	17.947	99.856,34
	201-406	6,4953	1,0362	6,73	6.938	46.695,72
N. 3 fg. 11 Erbè	261 sub 1	570,00	0,1755	100,04	162,69	16.274,69
	287	570,00	0,1755	100,04	176,64	17.670,18
	27AA-27AB	5,5109	0,85	4,68	298	1.395,92
N. 4 fg. 27 Trev.	54 sub 1-2	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56
	146 sub 1-2-3	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31
N. 5 st.	fg. 10 m.n. 408	162,50	0,38552	62,65	1.738,26	108.896,77
valore totale						441.028,40
valore totale ( <i>arrotondato</i> )						<b>441.000,00</b>

Il valore totale di stima del compendio dei cinque lotti ammonta a € 441.028,40 arrotondabile a **€ 441.000,00** (euro quattrocentoquarantunomila), quindi la divisione parziale in due parti uguali comporta un valore pro quota arrotondato di **€ 220.500,00** (euro duecentoventimilacinquecento).

Il dettaglio della stima del compendio è riportato nell'elaborato tecnico redatto per le esecuzioni riunite n. 401/2016 RE e 179/2017 RE del 29 Marzo 2018.

Nonostante le attuali condizioni d'abbandono e incuria, l'estimo del compendio è da considerarsi comunque proporzionalmente valido per la divisione equitativa.



## 2.1 - CRITERI TECNICI DELLA DIVISIONE

I criteri tecnici della divisione – eseguite le verifiche della comoda divisibilità riferite a ciascuno dei singoli lotti oggetto della divisione stessa – hanno condotto in sede d'estimo alla formulazione di diverse proposte tra le quali le parti in causa hanno espresso convergenza per il criterio d'aggregazione con massima economia.

### 2.1.1 - VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITÀ

Si richiamano in sintesi le seguenti criticità riferite ai singoli lotti:

LOTTO n. 1 (complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto)

- a) l'abitazione economica (m.n. 407 sub 2) ha dimensioni eccessive in rapporto agli attuali standards per singole unità (oltre m<sup>2</sup> 1.157 di superficie lorda reale) ed è solo parzialmente utilizzabile per la funzione propria: l'eventuale frazionamento richiederebbe non solo il sezionamento degli impianti ma anche il recupero funzionale di tutte le unità ricavate (oltre al restauro generale);
- b) l'ex stalla/portico/fienile (m.n. 407 sub 5) ha la copertura e il solaio intermedio compromessi dai crolli e non è utilizzabile in sicurezza in alcuna sua parte;
- c) tutti gli altri edifici (m.n. 407 sub 1-3-4-6) possono essere considerati annessi rustici in condizioni mediocri o scadenti, utilizzabili solo in parte anche come accessori dell'abitazione e richiedenti rilevanti interventi di recupero funzionale;

LOTTO n. 2 (fondo agricolo)

- d) il fondo nord con superficie catastale di ha 1.79.47 (meno di 6 campi veronesi) ha una consistenza troppo esigua per costituire un riferimento aziendale e la mancata definizione del possesso di circa ha 0.20.00 tra tratti di terzi e tratti consortili interclusi costituisce un elemento d'incertezza di fatto e di diritto;
- e) l'utilizzo agricolo della parte nord est del fondo nord (m.n. 58) con riporti di terreno limo-argilloso richiede la caratterizzazione del terreno per attestare l'assenza di apporti inquinanti e/o di rifiuti speciali sottostanti;



f) il vigneto con superficie catastale di ha 0.69.38 ha rilevanza ambientale se connesso al recupero del complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto, ma non costituisce un riferimento aziendale di tipo economico;

LOTTO n. 3 (due abitazioni e piccolo fondo a sud di via Castelletto)

g) le due abitazioni (prive di connessioni funzionali, quindi divisibili) sono in condizioni scadenti e necessitano di rilevanti interventi di recupero funzionale;

LOTTO n. 4 (due abitazioni e annessi rustici a Roncolevà di Trevenzuolo)

h) le due abitazioni (prive di connessioni funzionali, quindi divisibili) coi rispettivi annessi rustici sono in condizioni scadenti o pessime e necessitano di rilevanti interventi di ripristino e recupero funzionale;

LOTTO n. 5 (stalla per suini con accessori)

i) la localizzazione della stalla è in evidente contrasto con la valorizzazione del complesso edilizio rurale tradizionale della corte Castelletto, con tutela locale riportate negli intervenuti strumenti urbanistici comunali;

j) le dimensioni della stalla di m<sup>2</sup> 1.563,16 di stabulazione non sono sufficienti e i tipi edilizi non sono conformi agli attuali standards aziendali del settore;

k) le concimaie e il trattamento dei liquami della stalla devono essere resi conformi a quanto previsto dalle norme igienico sanitarie vigenti, le condizioni delle strutture portanti vanno verificate anche in ragione delle riserve riportate dal collaudatore nel 1980 e le condizioni generali devono essere rapportate ai costi dei lavori d'adeguamento per l'autorizzazione all'uso della stalla.

Allo stato attuale, si possono confermare le verifiche di comoda divisibilità già riportate nell'elaborato tecnico del 29 Marzo 2018 almeno sotto il profilo dell'equa divisione senza evidenza pregiudiziale d'eccesso di spesa o totale difetto di funzionalità indotto dalla divisione stessa per quanto riguarda i LOTTI n. 1, 2, 3 e 4 e la mancanza delle condizioni d'intrinseca convenienza economica e funzionale per la divisione della stalla per suini del LOTTO n. 5.



## 2.1.2 - PROPOSTE DIVISIONALI

Secondo consuetudine tecnica, le proposte divisionali sono state redatte secondo il criterio del massimo equilibrio possibile - ottenibile con l'estrazione di quote analoghe per ciascuno dei LOTTI n. 1-2-3-4 divisibili, in modo da ottenere due parti con caratteristiche quanto più possibile simili tra loro per tipologia e consistenza, salvo la necessità di spese tecniche di frazionamento e di opere edili per il recupero funzionale degli edifici - e secondo il criterio della massima economia (o convenienza) possibili, costituite da aggregazioni sui cespiti più cospicui per ridurre al minimo i frazionamenti e sezionamenti necessari; nel caso esaminato, tali aggregazioni sono state riferite ai fabbricati costituenti la corte Castelletto (LOTTO 1), al fondo agricolo della corte Castelletto (LOTTO 2) e alla stalla non comodamente divisibile (LOTTO 5). Limitando l'aggregazione del fondo agricolo al terreno a nord della corte Castelletto, l'aggregazione al LOTTO 2 e quella al LOTTO 5 sono risultate coincidenti, quindi sono state formulate tre proposte.

Lo schema n. 1 di divisione equilibrata comporta il frazionamento dell'abitazione economica m.n. 407 sub 2, con conseguente necessità di sezionamento degli impianti esistenti e di opere edili per ottenere la funzionalità autonoma delle due parti di abitazione ricavate, con ricostruzione del bagno e lavanderia a piano terra della parte A (ovest) e costruzione di cucina, scala e camere da letto nella parte B (est) e spesa minima quantificabile in € 15/20.000,00 per parte, oltre alle opere di restauro ritenute opportune o necessarie per il ripristino funzionale; si richiede inoltre il frazionamento al CT di tre lotti del fondo nord (i m.n. 57-90-330) e di un lotto del vigneto (il m.n. 201) della "villa Castelletto", mentre la divisione del LOTTO 3, del LOTTO 4 e l'assegnazione della stalla (LOTTO 5) non richiedono frazionamenti; le parti devono riconoscere formalmente i diritti di passo esistenti per l'accesso comune agli edifici, ai vigneti e ai fondi nord della "villa Castelletto"



e alla stalla sul m.n. 408, oltre all'accesso al m.n. 146 da via Carrare, salvo modifiche con rinuncia a quote di simmetria.

Lo schema n. 2 di divisione economica basato sull'aggregazione ai fabbricati costituenti la corte Castelletto (LOTTO 1) comporta solo il frazionamento al CT di uno/due lotti del fondo nord (i m.n. 89-330) della "villa Castelletto" con spesa tecnica quantificabile in € 800,00 per parte, mentre le assegnazioni del LOTTO 3, del LOTTO 4 e della stalla (LOTTO 5) non richiedono frazionamenti; la parte A (ovest) deve riconoscere formalmente alla parte B (est) i diritti di passo esistenti per l'accesso alla stalla sul m.n. 408, mentre l'accesso alla quota B del fondo nord potrà avvenire attraverso la pertinenza della stalla e le servitù di passo del LOTTO 4 rimangono nell'assetto preesistente. Lo schema proposto può essere modificato rinunciando a quote d'aggregazione.

Lo schema n. 3 di divisione economica basato sull'aggregazione al terreno a nord della corte Castelletto e alla stalla non comodamente divisibile (LOTTO 5) comporta solo il frazionamento al CT di un lotto del fondo nord (il m.n. 330) della "villa Castelletto" con spesa tecnica quantificabile in € 500,00 per parte (peraltro il frazionamento è di entità tale da essere riducibile a semplice annotazione notarile), mentre le assegnazioni del LOTTO 3, del LOTTO 4 e della stalla (LOTTO 5) non richiedono frazionamenti; la parte A (sud) deve riconoscere formalmente alla parte B (nord) i diritti di passo esistenti per l'accesso alla stalla sul m.n. 408 e al fondo nord, oltre all'accesso al m.n. 146 da via Carrare. Lo schema proposto può essere modificato rinunciando a quote di aggregazione e/o scambiando le assegnazioni minori.

Le parti in causa hanno ritenuto preferibile con modifiche lo schema n. 2 di divisione economica basato sull'aggregazione ai fabbricati costituenti la corte Castelletto (LOTTO 1) riportato nella proposta divisionale 2.2 del 27 Febbraio 2019.



## 2.2 - SCHEMA DELLA DIVISIONE

Secondo le disposizioni del G.E. e le successive modifiche concordate, l'assegnazione ai comproprietari eseguiti, indicata come **parte A** con fondo rosa nelle tabelle e nelle planimetrie seguenti, comprende:

- l'intera corte Castelletto (LOTTO 1)
- l'intera proprietà a Roncolevà di Trevenzuolo (LOTTO 4)
- l'intera proprietà dei m.n. 201-406 *vigneto* (parte sud del LOTTO 2)
- parte sud ovest a m 12,00 dalla stalla sul m.n. 408 frazionata per equità dei m.n. 89-330 *fondo nord* (parte sud ovest del LOTTO 2 – da frazionare)

L'assegnazione alle comproprietarie non eseguite, indicata come **parte B** con fondo azzurro nelle tabelle e nelle planimetrie seguenti, comprende:

- l'intera proprietà a sud di via Castelletto (LOTTO 3)
- l'intera proprietà della stalla (LOTTO 5)
- l'intera proprietà dei m.n. 56-57-58-90 *fondo nord* (parte nord del LOTTO 2)
- parte nord e striscia a sud est – con linea dividente a m 12,00 a ovest dalla stalla – frazionata per equità dei m.n. 89-330 *fondo nord* (parte nord ovest del LOTTO 2 – da frazionare)

Lo schema proposto comporta il frazionamento con due dividenti allineate al CT di due lotti contigui (i m.n. 89 e 330) a sud ovest del fondo nord della “villa Castelletto”, con spesa tecnica catastale quantificata in € 1.600,00 complessive.



### 3 - DIVISIONE PARZIALE DEL COMPENDIO

Il progetto di divisione *economico* basato sull'aggregazione degli immobili di fatto connessi o limitrofi al **LOTTO n. 1** (comprendente l'intera corte Castelletto con l'abitazione A/3 e tutti gli accessori C/2 con relativa pertinenza) comprendendo parte del **LOTTO n. 2** (con frazionamento dei m.n. 89 e 330 e divisione del fondo nord e attribuendo l'intero vigneto alla corte), mentre il **LOTTO n. 3** (con assegnazione unitaria dei due edifici), il **LOTTO n. 4** (con assegnazione unitaria dei due edifici) e il **LOTTO n. 5** (stalla non divisibile) vengono attribuiti per l'intero.

Lo schema consente di assegnare a ciascuna metà del compendio i beni indivisi al catasto urbano, con frazionamento equitativo al catasto terreni di due lotti.

**Tabella schematica della divisione**

LOTTO	riferimento immobili m.n.	stima unit. media €/m <sup>2</sup>	cft C correttivo specifico	stima unit. spec. €/m <sup>2</sup>	superficie virtuale m <sup>2</sup>	PARTE A procedura	PARTE B comproprietà
		A	B	C=AxB	D	E <sub>A</sub> =CxD	E <sub>B</sub> =CxD
N. 1 fg. 10 edifici	401 sub 1-5-6	570,00	0,21125	120,41	116,84	14.069,00	0,00
	401 sub 2	570,00	0,21125	120,41	653,47	78.685,96	0,00
	401 sub 3-4	570,00	0,21125	120,41	246,66	29.700,95	0,00
N. 2 fg. 10 fondi a.	436-434	5,3696	1,0362	5,563957	4.238	23.580,05	0,00
	56/58-437-90-435	5,3696	1,0362	5,563957	13.709	0,00	76.276,29
	201-406	6,4953	1,0362	6,73	6.938	46.695,72	0,00
N. 3 fg. 11 Erbè	261 sub 1	570,00	0,1755	100,04	162,69	0,00	16.274,69
	287	570,00	0,1755	100,04	176,64	0,00	17.670,18
	27AA-27AB	5,5109	0,85	4,68	298	0,00	1.395,92
N. 4 fg. 27 Trev.	54 sub 1-2	570,00	0,11375	64,84	244,25	15.836,56	0,00
	146 sub 1-2-3	570,00	0,11375	64,84	184,25	11.946,31	0,00
N. 5 st.	fg. 10 m.n. 408	162,50	0,38552	62,65	1.738,26	0,00	108.896,77
valori totali						220.514,54	220.513,85
valori totali (arr.)						<b>220.500,00</b>	<b>220.500,00</b>



### 3.1 - FRAZIONAMENTO DEI LOTTI

La divisione dei m.n. 89 e 330 del fg. 10 CT del Comune di Erb  sar  eseguita in modo da formare una superficie complessiva di ha 0.42.38 per ottenere la parit  dei valori d'estimo tra le due parti dei comproprietari eseguiti e delle comproprietarie non eseguite - quindi senza conguaglio in danaro.

La superficie della derivazione del fosso consortile interclusa nel fondo nord sar  considerata solo per la funzione delimitante le aree catastali da frazionare, senza essere oggetto del frazionamento del fg. 10; anche le aree di terzi intercluse (il m.n. 59 - *seminativo di ha 0.04.68 allibrato all'Istituto Sacro Cuore di Albar * e il m.n. 60 - *pioppeto di ha 0.04.74 allibrato a Boninsegna Stefano*) non sono interessate dal frazionamento dei lotti.

La linea dividente nord/sud, interamente sul m.n. 330, sar  posta a m 12,00 dalla parete ovest della stalla sul m.n. 408 e corrisponder  all'allineamento degli stanti in ferro esistenti e integri che delimitano a ovest il cortile pavimentato a ovest della stalla e sar  quindi parallela al fianco ovest della stalla stessa.

La linea dividente est/ovest, allineata in attraversamento dei m.n. 89 e 330, sar  impostata per quanto possibile parallela al prospetto nord della corte Castelletto a incrocer  la dividente nord/sud in modo tale da formare due lotti (i m.n. 436 e 434) della superficie complessiva utile a rendere equivalenti i valori d'estimo usati come riferimento della divisione in due parti del compendio.

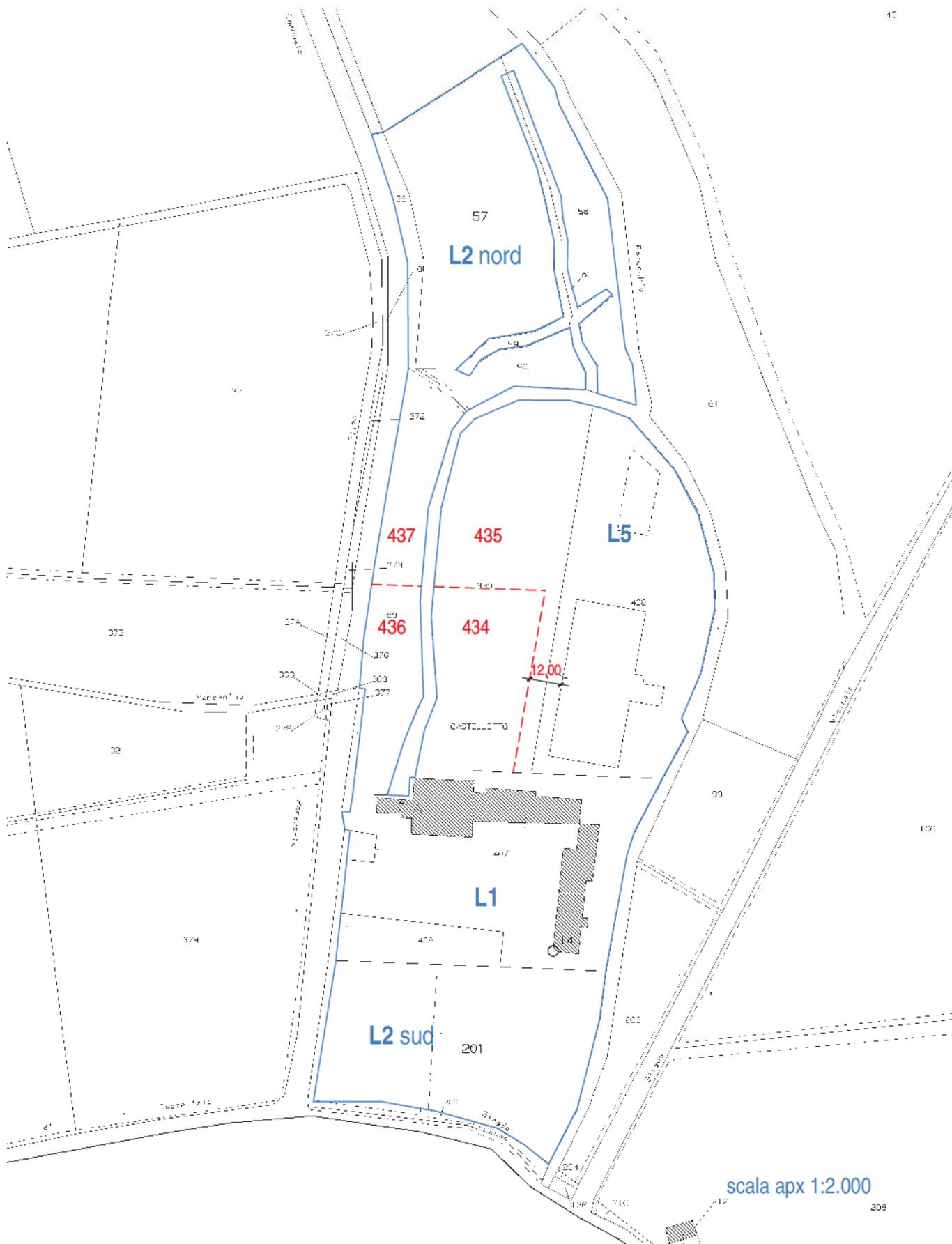
In particolare, il m.n. 89 di ha 0.31.09 e il m.n. 330 di ha 0.65.91 – quindi con superficie catastale complessiva di ha 0.97.00 – saranno divisi in modo che il m.n. 436 e il m.n. 434 rechino la superficie catastale complessiva di ha 0.42.38 progettuale e di conseguenza il m.n. 437 e il m.n. 435 avranno la superficie catastale complessiva di ha 0.54.62.

Le partizioni e le rendite progettuali riportate ai punti 3.1 e 3.2 sono soggette alla verifica strumentale e alla conferma del classamento e delle relative deduzioni.



### Brano mappale del fg. 10 CT di Erb  (VR)

In evidenza col tratteggio rosso il progetto di frazionamento dei m.n. 89 e 330 del CT compresi nel fondo nord del LOTTO 2 di via Castelletto; con perimetro blu i LOTTI 1, 2 e 5



Provinciale di Verona Ufficio Provinciale Catastrale, Direttore Provinciale Catastrale CARLO VINCIGUERRA

Via S. Maria 118

Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 61627a2f1132fe7bc194744907728da0



### 3.2 - PARTE A – COMPROPRIETARI ESECUTATI

La PARTE **A** del progetto di divisione parziale comprende:

**LOTTO 1** – intero complesso edilizio rurale tradizionale composto da ex Chiesetta, abitazione padronale a 3 piani f.t., rustici est a 3 piani f.t. e magazzino sud est a 2 piani f.t., ricovero attrezzi, ex stalla/portico/fienile e rustico ovest con relativa pertinenza, sito in zona agricola a Erb  in via Castelletto n. 6/7 e cos  catastalmente distinto:

Comune di **Erb  (VR)**, sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto

m.n. **407** sub **1** - cat. C/2 - cl. 2 - m<sup>2</sup> 69 - ct. m<sup>2</sup> 80 - rd. € 35,64 - piano T

m.n. **407** sub **2** - cat. A/3 - cl. 1 - vani 12,5 - m<sup>2</sup> 441 - rd. € 413,17 - p. T-1-2

m.n. **407** sub **3** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 186 - ct. m<sup>2</sup> 127 - rd. € 82,61 - p. T-1-2

m.n. **407** sub **4** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 543 - ct. m<sup>2</sup> 474 - rd. € 241,17 - p. T-1

m.n. **407** sub **5** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 514 - ct. m<sup>2</sup> 316 - rd. € 228,29 - p. T-1

m.n. **407** sub **6** - cat. C/2 - cl. 1 - m<sup>2</sup> 92 - ct. m<sup>2</sup> 100 - rd. € 40,86 - piano T

Totale - rd. € 1.041,74

L1.1 - Comune di Erb  (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. 407 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.68.55 - partita 1

**LOTTO 2A** – parte sud ovest del terreno agricolo a nord da frazionare e intero vigneto a sud di corte Castelletto aventi superficie catastale totale di ha 2.48.85, situati in via Castelletto a Erb , cos  catastalmente distinti:

Comune di **Erb  (VR)**, sez. Terreni - fg. 10

m.n. **436** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha **0.15.48** - r.d. **21,27** - r.a. **9,19**

m.n. **201** - VIGNETO - cl. U - ha 0.59.38 - r.d. 63,17 - r.a. 36,80

m.n. **434** - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha **0.26.90** - r.d. **36,95** - r.a. **15,98**

m.n. **406** - VIGNETO - cl. U - ha 0.10.00 - r.d. 11,10 - r.a. 6,20

Totale da tipo approvato - ha **1.11.76** - r.d. **132,49** - r.a. **68,17**



**LOTTO 4** - parte autonoma d'abitazione rurale a 2 piani f.t. e sottotetto con annessi rustici e di un'abitazione rurale a 2 piani f.t. con parte di annessi rustici e rustico distinto, tutto integralmente da ristrutturare, site in zona agricola a Trevenzuolo (VR), località Roncolevà, in via Carrare e così catastalmente distinte:

Com. di **Trevenzuolo (VR)**, sez. Urbana - fg. 27 - via Carrare 30/134b

m.n. **54** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 4 - m<sup>2</sup> 104 - rd. € 117,75 - p. T-1-2

m.n. **54** sub **2** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 169 - ct. m<sup>2</sup> 197 - rd. € 183,29 - piano T

m.n. **146** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 4,5 - m<sup>2</sup> 104 - rd. € 132,47 - p. T-1

m.n. **146** sub **2** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 73 - ct. m<sup>2</sup> 50 - rd. € 79,17 - p. T-1

m.n. **146** sub **3** - cat. C/2 - cl. 1- m<sup>2</sup> 30 - ct. m<sup>2</sup> 33 - rd. € 32,54 - piano T

**Totale** - rd. € 545,22

L4.1 - Comune di Trevenzuolo (VR), sez. Terreni - fg. 27

m.n. 54 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.29.62 - partita 1

m.n. 146 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.04.65 - partita 1

Il valore della piena proprietà della **PARTE A** è di € 220.514,54 arrotondato a € **220.500,00** (euro duecentoventimilacinquecento/00).

*Si confermano le servitù di passo carraio preesistenti.*

*Per l'accesso carraio al fondo nord - parte sud est (LOTTO 2 - parte A) di Erbè deve essere mantenuto in passaggio esistente tra la "villa Castelletto" (LOTTO 1 - parte A) e la stalla a nord est della villa (gravante anche il LOTTO 5 - parte B).*

*L'accesso carraio al fondo nord e alla stalla con la relativa pertinenza (LOTTI 2 e 5 - parte B) graverà sull'esistente vialetto sterrato d'accesso e attraversamento a est della "villa Castelletto" (LOTTI 1-2 - parte A).*

*L'accesso carraio degli edifici a Roncolevà di Trevenzuolo (LOTTO 4) avviene con servitù di passo apparente a carico dei m.n. 42 e 40 - incolti sterili di terzi, collegati al passaggio promiscuo derivato a ovest di via Carrare – invariato.*

TUTTE LE ISCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO

RAVANTI SU TUTTO O PARTE DEL COMPENDIO DEI BENI

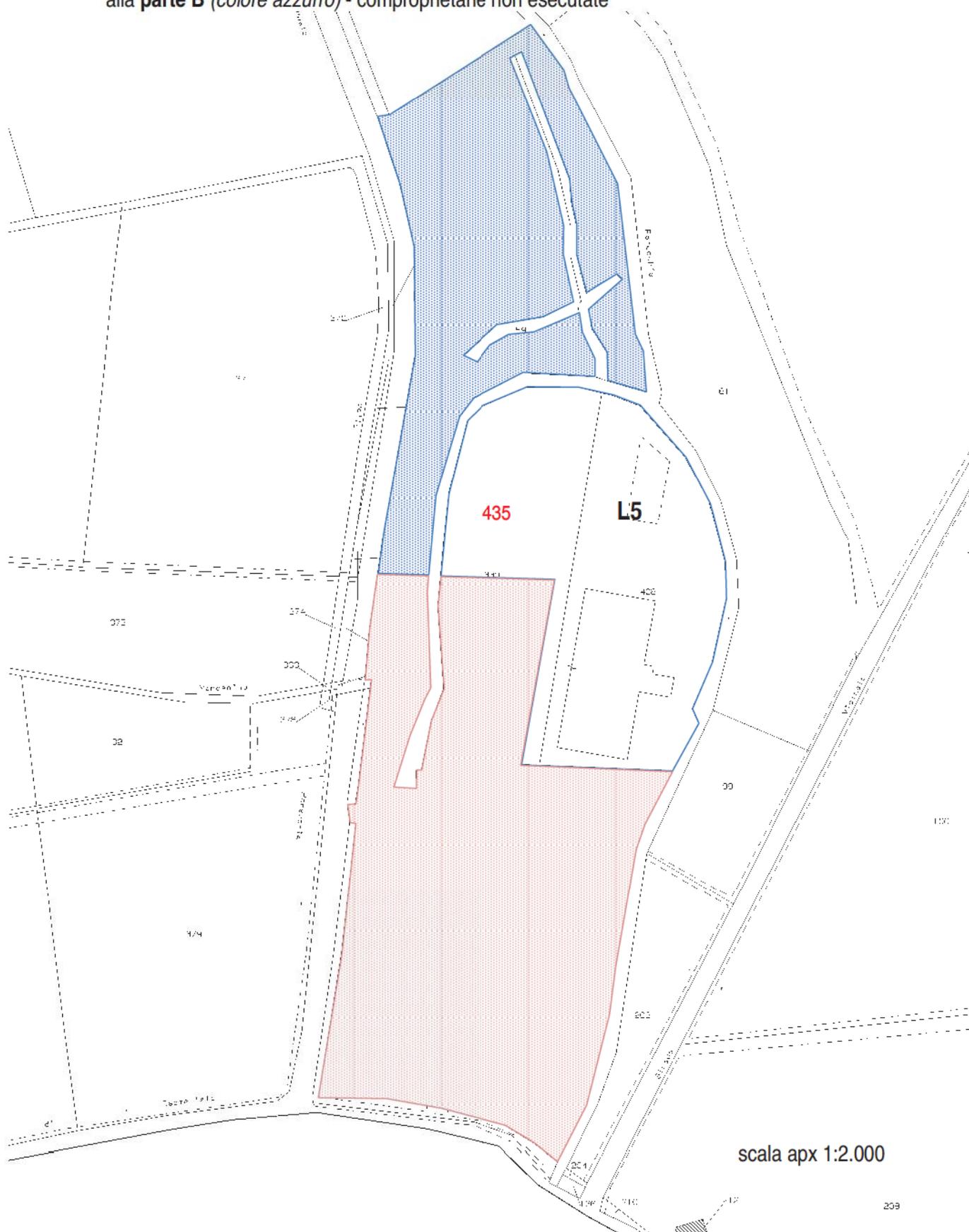
OGGETTO DELLA DIVISIONE SARANNO RISTRETTE ALLA PRESENTE **PARTE A**



Brano mappale del fg. 10 CT di Erbé (VR)

Il LOTTO 1 di corte Castelletto, i m.n. 201 e 306 del fondo sud (vigneto) e i m.n. 436 e 434 del fondo nord del LOTTO 2 sono assegnati alla **parte A** (colore rosa) - comproprietari esegutati

Il LOTTO 5 (stalla) e i m.n. 56-57-58-437-90-435 del fondo nord del LOTTO 2 sono assegnati alla **parte B** (colore azzurro) - comproprietarie non esegutate



Brano mappale del fg. 11 CT di Erbé (VR)

Il LOTTO 3 di via Castelletto 10/12 è assegnato alla **parte B** - comproprietarie non esegutate



N.B.: m.n. 27 di ha 0.02.98 fuori campo

scala apx 1:2.000

Brano mappale del fg. 27 CT di Trevenzuolo (VR)

Il LOTTO 4 di via Carrare a Roncolelà è assegnato alla **parte A** - comproprietari esegutati



scala apx 1:2.000



### 3.3 - PARTE B – COMPROPRIETARIE NON ESECUTATE

La PARTE B del progetto di divisione parziale comprende:

**LOTTO 2B** - parte nord e nord est del terreno agricolo con superficie catastale totale di ha 2.48.85, situato in via Castelletto a Erb , cos  catastalmente distinto:

Comune di **Erb ** (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. <b>56</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.04.84 - r.d. 6,65 - r.a. 2,87
m.n. <b>57</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.49.82 - r.d. 67,15 - r.a. 29,59
m.n. <b>58</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.18.97 - r.d. 26,06 - r.a. 11,27
m.n. <b>437</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha <b>0.15.61</b> - r.d. <b>21,44</b> - r.a. <b>9,27</b>
m.n. <b>90</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha 0.08.84 - r.d. 11,46 - r.a. 5,25
m.n. <b>435</b> - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 - ha <b>0.39.01</b> - r.d. <b>53,59</b> - r.a. <b>23,17</b>
Totale da tipo approvato - ha <b>1.37.09</b> - r.d. <b>186,35</b> - r.a. <b>81,42</b>

**LOTTO 3** – due distinte abitazioni rurali in edificio in linea a 2 piani f.t. con pertinenze esclusive e un piccolo rustico distinto, tutto integralmente da ristrutturare, site in zona agricola a Erb  (VR) in via Castelletto e piccolo fondo agricolo a sud delle abitazioni cos  catastalmente distinti:

Comune di **Erb ** (VR) sez. Urbana - fg. 11 - via Castelletto 10/11

m.n. **261** sub **1** - cat. A/4 - cl. 1- vani 6,5 - m<sup>2</sup> 155 - rd. € 194,70 - piani T-1

m.n. **287** - cat. A/5 - cl. 1- vani 7,5 - m<sup>2</sup> 166 - rd. € 139,44 - piani T-1

Totale - rd. € 334,14

Comune di **Erb ** (VR), sez. Terreni - fg. 11

m.n. **27AA** - SEMIN IRRIGUO - cl. 3 - ha 0.02.00 - r.d. 2,49 - r.a. 1,03

m.n. **27AB** - PIOPPETO - cl. U - ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25

L3.1 - Comune di Erb  (VR), sez. Terreni - fg. 11

m.n. 261 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.12.06 - partita 1

m.n. 287 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.05.95 - partita 1



**LOTTO 5** - stalla per suini con accessori di circa m<sup>2</sup> 1.743 complessivi e con pertinenza catastale di ha 0.68.03, sita in zona agricola a Erb  in via Castelletto n. 7 e cos  catastalmente distinta:

Comune di **Erb  (VR)**, sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto n. 7

m.n. **408** - cat. D/1 - rd. € 2.423,30 - piano T

L5.1 - Comune di Erb  (VR), sez. Terreni - fg. 10

m.n. 408 - ENTE URBANO - EU/P - ha 0.68.03 - partita 1

Il valore della piena propriet  della **PARTE B**   di € 220.513,85 arrotondato a € **220.500,00** (euro duecentoventimilacinquecento/00).

*Si confermano le servit  di passo carraio preesistenti.*

*L'accesso carraio al fondo nord (LOTTO 2 - parte B) e alla stalla con la relativa pertinenza (LOTTO 5 - parte B) di Erb  avviene dal vialetto sterrato della "villa Castelletto" - derivato a nord di via Castelletto - che attraversa il vigneto fronte strada (gravante il LOTTO 2 - **parte A**) con deviazione a est e prolungamento verso nord sul m.n. 407 (gravante il LOTTO 1 - **parte A**) per l'accesso comune della stalla e del fondo agricolo nord (LOTTO 2 - parte B).*

*Per consentire l'accesso carraio al fondo nord - parte sud est (LOTTO 2 - parte A) deve essere mantenuto il passaggio esistente tra la "villa Castelletto" (LOTTO 1 - parte A) e la stalla a nord est della villa (gravante il LOTTO 5 - **parte B**).*

*L'accesso carraio degli edifici di via Castelletto 10/12 a Erb  (LOTTO 3 - parte B) avviene dallo stradello promiscuo esistente a sud – invariato.*

TUTTE LE ISCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO

[REDACTED] TUTTO O PARTE DEL COMPENDIO DEI BENI  
OGGETTO DELLA DIVISIONE SARANNO ELIMINATE DALLA PRESENTE **PARTE B**



## 4 - RISCONTRO DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE

*Il Procuratore di parte attrice Avv. Simone MERCI e il Procuratore di parte convenuta Avv. Matteo ZANOTELLI non hanno inviato comunicazioni.*

*Il Procuratore di parte convenuta comproprietarie non esegutate Avv. Stefano CALOI ha comunicato di non avere osservazioni da svolgere.*

## 5 - CONCLUSIONI

Esaminati gli atti e i documenti di causa, considerati e richiamati gli esiti delle procedure esecutive riguardanti i beni oggetto di divisione parziale in due parti uguali, tenuto conto delle osservazioni delle parti, eseguiti i sopralluoghi di verifica dello stato dei luoghi, descritti i beni da dividere, lo scrivente C.T.U. ritiene d'aver predisposto un conveniente progetto divisionale basato sulla condivisa aggregazione dei beni, quindi senza divisioni delle unità immobiliari urbane e delle relative pertinenze e con il frazionamento equitativo di due lotti di terreno.

La divisione prevede l'assegnazione ai comproprietari pignorati degli edifici costituenti la *corte Castelletto* a Erbè (LOTTO 1) con il vigneto sud e parte del terreno nord (LOTTO 2 – parte) e dei due edifici a Roncolevà di Trevenzuolo (LOTTO 4) e l'assegnazione alle comproprietarie non pignorate di parte del terreno nord (LOTTO 2 – parte), dei due edifici in via Castelletto a Erbè (LOTTO 3) e della stalla a nord est della *corte Castelletto* a Erbè (LOTTO 5).

I valori d'estimo delle procedure esecutive utilizzati come riferimento per l'equa ripartizione del compendio degli immobili oggetto di divisione parziale in due parti risultano analoghi e quindi non sono previsti conguagli in danaro.

Verona, 02 Novembre 2020

(aggiornata al frazionamento del 03.03.2021)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da

**Nereo Ferrarese**

CN = Ferrarese Nereo  
O = Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Verona  
C = IT




## SOMMARIO

1 - DESCRIZIONE DEI BENI	2
1.1 - Consistenza catastale dei beni	3
1.2 - Destinazione urbanistica dei beni	5
2 - DIVISIONE DEI BENI	8
2.1 - Criteri tecnici della divisione	25
2.1.1 - Verifica della comoda divisibilità	25
2.1.2 - Proposte divisionali	27
2.2 - Schema della divisione	29
3 - DIVISIONE PARZIALE DEL COMPENDIO	30
3.1 - Frazionamento dei lotti	31
3.2 - Parte A – comproprietari eseguiti	33
3.3 - Parte B – comproprietarie non eseguite	37
4 - RISCONTRO DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE	39
5 - CONCLUSIONI	39

### INDICE DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- certificato di destinazione urbanistica (CDU) del Com. di Erb  del 21.10.2020 (L1-2-3-5)
- brano mappale del fg. 10 CT del Com. di Erb  (L1-2-5)
- n. 2 brani mappali del fg. 11 CT del Com. di Erb  (L3)
- brano mappale del fg. 27 CT del Com. di Trevenzuolo (L4)
- elaborato planimetrico del m.n. 407, fg. 10 CT del Com. di Erb  con elenco dei subalterni CEU (L1)
- n. 6 planimetrie catastali dei m.n. 407 sub 1, 407 sub 2, 407 sub 3, 407 sub 4, 407 sub 5 e 407 sub 6 del fg. 10 CEU, Com. di Erb  (L1)
- elaborato planimetrico del m.n. 261, fg. 11 CT del Com. di Erb  con elenco dei subalterni CEU (L3)
- n. 2 planimetrie catastali dei m.n. 261 sub 1 e 287 del fg. 11 CEU, Com. di Erb  (L3)
- n. 2 elaborati planimetrici dei m.n. 54 e 146, fg. 27 CT del Com. di Trevenzuolo con rispettivi elenchi dei subalterni CEU (L4)
- n. 5 planimetrie catastali dei m.n. 54 sub 1 e 54 sub 2, 146 sub 1, 146 sub 2 e 146 sub 3 del fg. 27 CEU del Com. di Trevenzuolo (L4)
- comunicazione del CTU e osservazioni delle parti

segue:

- brano mappale del fg. 10 CT del Com. di Erb  (L2A-L2B) **AGGIORNATO**



