

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

**SCHEMA DIVISIONALE n. 2.2**

**per definizione della quota riservabile alla procedura**

nella procedura d'esecuzione immobiliare n. **401/2016 R.E.**  
e nella procedura a essa riunita n. **179/2017 R.E.**

---

promosse da

[REDACTED]

con Avv. Roberto BOCCHINI

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

terzi costituiti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti: [REDACTED]

Custode nominato: Avv. Caterina TUPPINI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco FONTANA

**Esperto nominato:** Dott. Ing. Nereo Ferrarese - via Paride, 58 - Cerea (VR)

Incarico conferito nell'udienza del 18/10/2016 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco FONTANA e accettato dal CTU con prossima udienza fissata al 20/03/2019

---



## 0 - PREMESSE GENERALI

Le premesse generali riportate negli SCHEMI DIVISIONALI dimessi il 29 Marzo 2018 dal CTU s'intendono integralmente richiamati nella presente rielaborazione dello Schema divisionale n. 2, secondo le disposizioni del G.E. Dott. MASSIMO COLTRO riportate nel verbale d'udienza del 10.10.2016 e successive modifiche.

### 0.1 - RIEPILOGO DELLA STIMA DEL COMPENDIO

La stima del compendio suddivisa in cinque lotti resta invariata e s'intende integralmente richiamata.

### 0.2 - CRITERI TECNICI DELLA DIVISIONE

Anche i criteri tecnici della divisione – incluse le verifiche della comoda divisibilità riferite a ciascuno dei singoli lotti oggetto della divisione stessa – restano invariate e s'intendono integralmente richiamate.

### 0.3 - SCHEMI DEI FRAZIONAMENTI

Richiamati come logico riferimento i tre schemi di divisione già proposti, viene ora aggiunta la rielaborazione dello SCHEMA DIVISIONALE N. 2 secondo le disposizioni del G.E. e successive modifiche concordate, così schematizzate:

L'assegnazione alla procedura esecutiva, indicata come **parte A** con fondo rosa nelle tabelle e nelle planimetrie seguenti, comprende:

- l'intera corte Castelletto (LOTTO n. 1)
- l'intera proprietà di Trevenzuolo (LOTTO n. 4)
- l'intera proprietà dei m.n. 201-406 *vigneto* (parte LOTTO n. 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 LOTTO n. 2)



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 n. 3)
- l'intera proprietà della stalla (LOTTO n. 5)
- l'intera proprietà dei m.n. 56-57-58-90 *fondo nord* (parte LOTTO n. 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 LOTTO n. 2)

Lo schema proposto comporta il frazionamento con due allineamenti al CT di due lotti contigui del fondo nord (i m.n. 89 e 330) della “villa Castelletto”, con spesa tecnica quantificabile in € 800,00 per parte.



## 1 - SCHEMA DIVISIONALE N. 2.2

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, con frazionamento equitativo al catasto terreni di due lotti.

**Tabella schematica del progetto di divisione n. 2.2**

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.	89-330	5,3696	1,0362	5,563957	4.238	23.580,05	0,00
	56/58-89-90-330	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>

segiono: brani mappali con partizione S.D. n. 2.2



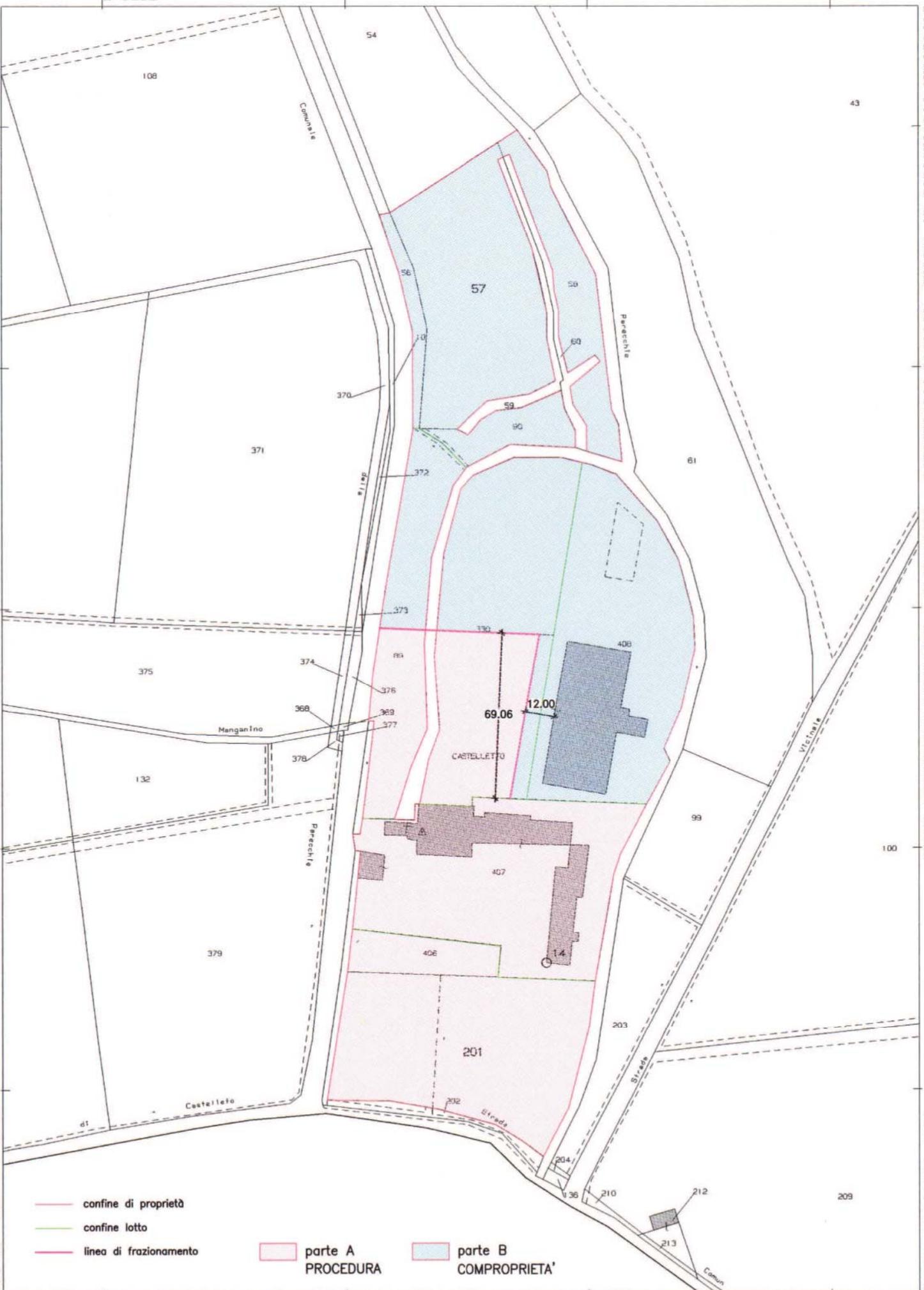
E=1500

N=800

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO

Vis. tel. (1.80 euro)

2 Particelle: 57, 201



- confine di proprietà
- confine lotto
- linea di frazionamento

parte A  
**PROCEDURA**
 parte B  
**COMPROPRIETA'**

Comune: ERBE  
Foglio: 10

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Ott-2016 17:2:25  
Prot. n. T306429/2016

Firmato Da: FERRARESE NEREO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6627a2f7132fe7bc194744907728de0



parte A PROCEDURA  
parte B COMPROPRIETA'

confine di proprietà



1 Particella: 287

E=1500



confine di proprietà  
 parte A PROCEDURA  
 parte B COMPROPRIETA



N=1700

E=-2300



## 1.1 - Schema n. 2.2, PARTE A – PROCEDURA ESECUTIVA

La PARTE A del progetto di divisione n. 2.2 comprende:

LOTTO n. 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 Erbè in via Castelletto n. 6/7 e così catastalmente distinto:

Comune di Erbè (VR), sez. Urbana - fg. 10 - via Castelletto

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

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

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

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

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

LOTTO n. 2 – parte sud ovest del terreno agricolo a nord e intero vigneto a sud della corte Castelletto aventi superficie catastale totale di ha 2.48.85, situati in via Castelletto a Erbè, così catastalmente distinti:

Com. di Erbè (VR), C.T. fg. 10

m.n. 89 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -(parte sud da frazionare)

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 -(parte sud ovest da frazionare)

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

Totale ha 1.11.76

LOTTO n. 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:

Comune di Trevenzuolo, sez. Urbana - fg. 27, via Carrare 30/134b

m.n. 54 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 4 - m<sup>2</sup> 128 - rd. € 117,75 - piani T-1-2

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

m.n. 146 sub 1 - cat. A/4 - cl. 1<sup>a</sup> - vani 4,5 - m<sup>2</sup> 140 - rd. € 132,47 - piani T-1

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

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

Il valore della piena proprietà della **PARTE A<sub>2.2</sub>** è di € 220.514,54 arrotondato a € **220.500,00** (euro duecentoventimilacinquecento/00).

## 1.2 - Schema n. 2.2, PARTE B - COMPROPRIETÀ NON ESECUTATA

La **PARTE B** del progetto di divisione n. 2.2 comprende:

LOTTO n. 2 – parte nord est del terreno agricolo con superficie catastale totale di ha 2.48.85, situato in via Castelletto a Erbè, così catastalmente distinto:

Com. di Erbè (VR), C.T. 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 -(parte nord da frazionare)

m.n. 90 - SEMINATIVO - cl. 3 -ha 0.08.84 - r.d. 5,52 - r.a. 3,65

m.n. 330 - SEMIN IRRIGUO - cl. 2 -(parte nord ed est da frazionare)

Totale ha 1.37.09

LOTTO n. 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 ristruttu-



rare, site in zona agricola a Erb  (VR) in via Castelletto e piccolo fondo agricolo a sud delle abitazioni cos  catastalmente distinti:

Com. di Erb  (VR), C.T. fg. 11

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

m.n. 27AA - PIOPPETO - cl. 2 - ha 0.00.98 - r.d. 0,76 - r.a. 0,25

Totale ha 0.02.98 - r.d. 3,25 - r.a. 1,28

Comune di Erb  (VR), C.E.U. fg. 11, via Castelletto 10/11

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

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

LOTTO n. 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

Il valore della piena propriet  della PARTE **B<sub>2.2</sub>**   di € 220.513,85 arrotondato a € **220.500,00** (euro duecentoventimilacinquecento/00).

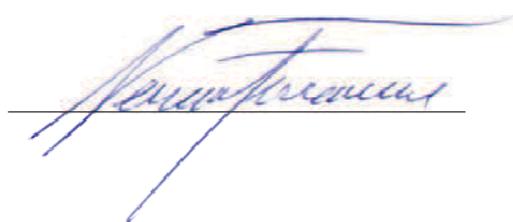
Verona, 27 Febbraio 2019

Firmato digitalmente da

**Nereo Ferrarese**

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio




## SOMMARIO

0 - PREMESSE GENERALI	1
0.1 - Riepilogo della stima del compendio	1
0.2 - Criteri tecnici della divisione	1
0.3 - Schemi dei frazionamenti	1
1 - SCHEMA DIVISIONALE n. 2.2	3
1.1 - Schema n. 2.2, parte A - PROCEDURA ESECUTIVA	4
1.2 - Schema n. 2.2, parte B - COMPROPRIETÀ NON ESECUTATA	5

Inseriti:

§ 1 – Brani mappali CT di riferimento con partizione

