

cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n. 273/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

a cui sono riunite le seguenti procedure

n. 296/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 297/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 188/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 309/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 346/2023

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Paola Salmaso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA - INTEGRAZIONE
del 26 Aprile 2024



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARTA FINCATO

CF: FNCMRT62P60L781D – P. IVA 02151360233 - con studio in VERONA (VR) - via monte cengio n. 1

In data 9 febbraio 2024, il Giudice, Dott. Paola Salmaso emetteva la seguente: **“ORDINANZA** Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 273/2017

Il Giudice Paola Salmaso,

a scioglimento della riserva che precede, visto il provvedimento emesso in data odierna con il quale è stata riunita la procedura n. 346/2023 RGE alla presente, rilevato che nella esecuzione immobiliare n. 273/2017 R.G.E di cui alla nota di trascrizione del 16.05.2017 l'unità negoziale 1 è stata pignorata per la quota di proprietà di 2797/20000 in luogo della corretta quota di 7/48 e l'unità negoziale 2 è stata pignorata per la quota di 2797/10000 in luogo della corretta quota di 7/24 nei confronti di [REDACTED]

rilevato che con pignoramento notificato a [REDACTED] rispettivamente, in data 12.10.2023 e 10.10.2023 le suddette unità immobiliari sono state colpite da pignoramento per le quote corrette (RGE 346/2023);

rilevato che il bene in VILLAFRANCA DI VERONA, foglio 40 mapp. 870 è stato pignorato nella procedura n. 188/2021 nei confronti di [REDACTED] la quota di 1763/20000 in luogo della quota corretta di 1/6 e nella procedura n. 309/2021 nei confronti di [REDACTED] per la quota di 12643/20000 in luogo della quota corretta di 1/4;

rilevato che con pignoramento notificato in data 24.10.2023 e in data 17.10.2023 a [REDACTED] la suddetta unità immobiliare è stata colpita da pignoramento per le quote corrette sopra indicate;

ritenuto che qualora venga colpito da pignoramento un diritto di cui il debitore sia titolare in maggiore consistenza il pignoramento sia affetto da nullità e debba essere dichiarata l'improcedibilità parziale dell'esecuzione;

ritenuto necessario, alla luce della riunione della procedura 346/2023 alla presente, dover assegnare un termine all'esperto stimatore per l'integrazione della perizia di stima; ritenuto di poter autorizzare la stipula del contratto di affitto dei terreni con scadenza 11.11.2024, di cui all'istanza formulata dal custode e discussa in udienza, atteso che la conduzione dei fondi può garantire il buon mantenimento delle colture;

P.Q.M.

- dichiara la nullità del pignoramento e l'improcedibilità parziale del processo esecutivo (273/2017 RGE) promosso contro [REDACTED] e per l'effetto ordina, a cura e a spese della parte interessata, la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui alla seguente nota Nota di trascrizione Registro generale n. 19400 Registro Particolare n. 12901 Presentazione n. 20 del 1/05/2017 limitatamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 e 2;

- dichiara la nullità del pignoramento e l'improcedibilità parziale del processo esecutivo (n. 188/2021 RGE) promosso contro [REDACTED] e per l'effetto ordina, a cura e a spese della parte interessata, la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui alla nota trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 20.05.2021 ai nn. 21992 RG 15873 limitatamente al bene in VILLAFRANCA DI VERONA, foglio 40 mapp. 870;

- dichiara la nullità del pignoramento e l'improcedibilità parziale del processo esecutivo (n. 309/2021 RGE) promosso contro [REDACTED] e per l'effetto ordina, a cura e a spese della parte interessata, la cancellazione della trascrizione del pignoramento di cui alla seguente nota trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data 09.08.2021 ai nn. 37215 RG 26839 limitatamente al bene in VILLAFRANCA DI VERONA, foglio 40 mapp. 870;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

assegna termine all'esperto stimatore fino al 10.05.2024 per integrazione della perizia di stima;

autorizza il custode alla conclusione del contratto di affitto di natura transitoria dei fondi di cui all'istanza formulata..” fissando l'Udienza ex art. 569 c.p.c per il giorno 12.06.2024 .

In relazione alle disposizioni del Giudice di cui sopra, la scrivente ha provveduto alla revisione e integrazione della relazione peritale tenendo conto del nuovo pignoramento trascritto a Verona - Registro generale n. 48899 - Registro particolare n. 36645 - Presentazione n. 21 del 29/11/2023 - che ha dato impulso all'Esecuzione n. 346/2023.

La scrivente ha ritenuto altresì di aggiornare le ispezioni ipotecarie e di esporre alcune precisazioni aggiuntive in ordine alla formazione dei Lotti di vendita. Si è provveduto inoltre a contattare il Custode Giudiziario, Avv, Ruggero Castelletti, per un aggiornamento circa lo stato di occupazione dei beni.



SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1)	Il presente Lotto n. 1 è adiacente e comunicante con il successivo Lotto 2 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, il tutto anche in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT: si demanda all'Ill.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 1-2.
Procedura	RGE 346/2023 - 188/2021 -309/2021
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Ubicazione	Comune di Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.
Tipologia immobile	Capannone con celle frigo con terreno di pertinenza e altro terreno antistante
Dati catastali	Comune di Verona - CEU fg. 344 mapp. 492 sub. - categoria D/10 - CT fg. 344 mapp. 589
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 728.971,70
Stato di occupazione	libero
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto il 17.01.1994 ai nn. 02550/04197 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto il 23.04.1990 ai nn. 08067/10548
NOTE	Nel corso dei sopralluoghi il [REDACTED] ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù di cui alla costituzione di diritti reali, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al mapp. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2)	<u>Il presente Lotto n. 2 è adiacente e comunicante con il precedente Lotto 1 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, il tutto anche in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT: si demanda all'Ill.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 1-2</u>
Procedura	RGE 346/2023 - 188/2021 -309/2021
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Ubicazione	Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.
Tipologia immobile	Appezamento di terreno ad uso agricolo con colture a frutteto
Dati catastali	Comune di Verona - CT fg. 344 mapp. 489-491-590
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 573.393,81
Stato di occupazione	oggetto di contratto transitorio autorizzato dal G.E. sino al termine dell'annata agraria in corso
Irregolarità edilizie	non presenti
Irregolarità catastali	non presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto il 17.01.1994 ai nn. 02550/04197 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto il 23.04.1990 ai nn.08067/10548
NOTE	Nel corso dei sopralluoghi il [REDACTED] ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù di cui alla costituzione di diritti reali, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al mapp. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa; tale esercizio di servitù non dovrebbe quindi attualmente interessare i mappali che costituiscono il presente Lotto 2. PER L'ACCESSO AL LOTTO 2), qualora non accorpato con il Lotto 1, E' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO ACCESSO CARRAIO SULLE RECINZIONI ESISTENTI



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

SCHEDA SINTETICA LOTTO 3)	<u>Il presente Lotto n. 3 è adiacente e comunicante con il successivo Lotto 4 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni: si domanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4</u>
Procedura	RGE 346/2023 – 273/2017 - 296/2017 - 188/2021 -309/2021
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Ubicazione	Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza civ. nn. 92-96-98-100-102
Tipologia immobili	Apezzamento di terreno su cui insistono un capannone con celle frigo, fabbricati ad uso abitativo e ad uso deposito
Dati catastali	Comune di Villafranca di Verona - CEU fg. 40 mapp. 824/1/2/3/5/7/8 CT fg. 40 mapp. 166-202-236-237-201-302-303-304-823-870-182
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 2.225.386,76
Stato di occupazione	oggetto di liberazione
Irregolarità edilizie	presenti
Irregolarità catastali	presenti
Esistenza di formalità non cancellabili	nn. 17917 RG 13509 RP del 18.08.1983 – VINCOLO DI DESTINAZIONE; - nn. 20771 RG 15555 RP del 14.09.1984 – VINCOLO DI DESTINAZIONE; - nn. 18897 RG 13368 RP del 15.07.1993 – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE; - nn. 38409 RG 26294 RP del 24.12.1996 – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.
NOTE	Per il mapp. 870: la quota di 1/2 indicata nella den. di successione [redacted] apparirebbe errata in ragione della precedente provenienza costituita dalla successione del [redacted] - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP – con cui il mapp. 34 di ha. 1.95.49, che ha dato origine al mapp. 870, è pervenuto in [redacted] per l'intero.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

SCHEDA SINTETICA LOTTO 4)	<u>Il presente Lotto n. 4 è adiacente e comunicante con il precedente Lotto 3 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4</u>
Procedura	RGE 346/2023 - 273/2017 - 297/2017-188/2021 -309/2021
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Ubicazione	Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza s.n.c.
Tipologia immobili	Appezzamento di terreno ad uso agricolo con soprastanti fabbricati
Dati catastali	Comune di Villafranca di Verona: appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali – CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 1.782.088,90
Stato di occupazione	libero - in parte oggetto di contratto transitorio autorizzato dal G.E. sino al termine dell'annata agraria in corso
Irregolarità edilizie	presenti
Irregolarità catastali	no
Esistenza di formalità non cancellabili	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in forza di atto del Notaio Pelosi Marco Augusto del 30.12.2014 nn.11365 di rep. e n. 5726 di racc., trascritto a Verona in data 13 gennaio 2015 ai nn. 750-751-752-753-754 RG e 506- 507-508-509510 RP - trattasi di servitù di passaggio e di attingere che perderebbero la loro utilità con la vendita accorpata dei beni costituenti il Lotto 4)
NOTE	



Sommario

SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	4
SOMMARIO	7
IDENTIFICAZIONE DEGLI ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	11
Esecuzione n. 273/2017	11
Esecuzione n. 296/2017	15
Esecuzione n. 297/2017	16
Esecuzione n. 188/2021	16
Esecuzione n. 309/2021	19
PREMESSA	24
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	24
APPROFONDIMENTI CATASTALI E SULLE PROVENIENZE	25
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLAPROCEDURA:	27
LOTTO 1 - beni in Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.....	33
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	33
2. RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE:.....	35
3. STATO DI OCCUPAZIONE:	35
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	36
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	37
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	37
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	38
7.1 - PRATICHE EDILIZIE	38
7.2 - SITUAZIONE URBANISTICA:	39
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	39
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA	39
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:	40
8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:	40
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:	40
LOTTO 1 - beni in Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.....	41
8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	41
LOTTO 1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA	43
LOTTO 1) - DESCRIZIONE SOMMARIA	43
LOTTO 1) CONSISTENZE	45
LOTTO 1) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	45
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1):	46
9.1 Criterio di stima	46



9.2 Fonti di informazione	47
9.3 Valutazione delle superfici	47
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	49
LOTTO 1) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA BENI A –B	49
LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo.....	50
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	50
2. RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE:.....	52
3. STATO DI OCCUPAZIONE:	52
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	52
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	54
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:	54
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	55
LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo.....	57
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	57
LOTTO 2) DESCRIZIONE DELLA ZONA	57
LOTTO 2) DESCRIZIONE E CONSISTENZE	58
9) LOTTO 2) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA - A - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp. 489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona	60
9.1 Criterio di stima	60
9.2 Fonti di informazione	60
9.3 Valutazione delle superfici.....	60
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	61
LOTTO 2) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	61
LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza	62
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	62
2. LOTTO 3) - RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE.....	70
3. LOTTO 3) - STATO DI OCCUPAZIONE:.....	70
4. LOTTO 3) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	71
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:.....	71
4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:	71
5. LOTTO 3) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	72
6. LOTTO 3) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	72
7. LOTTO 3) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	75
8. LOTTO 3) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	82
LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza	92
9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	92
LOTTO 3) DESCRIZIONE DELLA ZONA	101



LOTTO 3) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	102
LOTTO 3) - CONSISTENZE	110
LOTTO 3) DESCRIZIONE DETTAGLIATA - FABBRICATI:.....	112
9. - VALUTAZIONE.....	118
9.1 Criterio di stima	118
9.2 Fonti di informazione	118
9.3 Valutazione delle superfici	120
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	123
LOTTO 3) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	123
LOTTO 4) - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza	124
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:.....	124
2. LOTTO 4) - RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE	130
3. LOTTO 4) - STATO DI OCCUPAZIONE:	130
4. LOTTO 4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	131
5. LOTTO 4) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	132
6. LOTTO 4) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	133
7. LOTTO 4) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	136
8. LOTTO 4) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:	143
LOTTO 4) - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza	146
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:	146
LOTTO 4) DESCRIZIONE DELLA ZONA	154
LOTTO 4) A. DESCRIZIONE SOMMARIA:	154
LOTTO 4) - CONSISTENZE	156
LOTTO 4) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	157
9. - VALUTAZIONE	166
9.2 Fonti di informazione	167
9.3 Valutazione delle superfici	167
Riepilogo valori di stima Lotto 4)	171
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima	172
LOTTO 4) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	172
ELENCO ALLEGATI:	174



IDENTIFICAZIONE DEGLI ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO**Esecuzione n. 273/2017****ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 cancellazione del pignoramento limitatamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 e 2**

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 05/04/2017 Numero di repertorio 3164 Ufficiale Giudiziario di Verona

Registro generale n. 19400 - Registro particolare n. 12901 - Presentazione n. 20 del 16/05/2017 a favore di

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5594/20000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5594/10000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro

Soggetto 1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2797/20000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2797/10000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto 2)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2797/20000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2797/10000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1 - ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 cancellazione del pignoramento***Immobilie n. 1***

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -
Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobilie n. 2

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 344 Particella 489
Natura T-TERRENO - Consistenza 5 ettari 19 are 5 centiare

Immobilie n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Foglio 344 Particella 491
 Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare
Immobilie n. 4
 Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 589
 Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare
Immobilie n. 5
 Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 590
 Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare
Immobilie n. 6
 Comune L781- VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Foglio 344 Particella 870 - Subalterno -
 Natura EU - ENTE URBANO - Consistenza 153 metri quadri

Unità negoziale n. 2 - ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 cancellazione del pignoramento

Immobilie n. 1
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Immobilie n. 2
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Immobilie n. 3
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Immobilie n. 4
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 5,5 vani
Immobilie n. 5
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq
Immobilie n. 6
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 1
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Immobilie n. 7
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 11,5 vani
Immobilie n. 8
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 5,5 vani
Immobilie n. 9
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 201 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 55 centiare



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Immobile n. 10

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 302 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 12 centiare

Immobile n. 11

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 303 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 18 centiare

Immobile n. 12

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 304 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 20 centiare

Immobile n. 13

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 58 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza -

Immobile n. 14

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 63 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 14 are 28 centiare

Immobile n. 15

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 823 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 10 are 14 centiare

Immobile n. 16

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 89 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 42 are 74 centiare

Unità negoziale n. 3*Immobile n. 1*

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 824 Subalterno 2
 Natura A23 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 16,5 vani

Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 910 Subalterno -
 Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE - 75 mq

Immobile n. 3

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 194 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 57 are 58 centiare

Immobile n. 4

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 195 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 45 are

Immobile n. 5

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 196 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 45 are

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 22 Subalterno



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Natura T-TERRENO Consistenza 11 are 1 centiare
Immobile n. 7
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 232 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 2 are 42 centiare
Immobile n. 8
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 236 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 2 are 24 centiare
Immobile n. 9
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 237 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 32 centiare
Immobile n. 10
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 33 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 10 are 32 centiare
Immobile n. 11
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 59 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 7 are 32 centiare
Immobile n. 12
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 60 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 6 are 77 centiare
Immobile n. 13
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 912 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 15 are 72 centiare
Immobile n. 14
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 915 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 6 are 85 centiare
Unità negoziale n. 4
Immobile n. 1
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 166 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 11 are 8 centiare
Immobile n. 2
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 202 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 51 centiare
Unità negoziale n. 5
Immobile n. 1
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 10 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 16 are 6 centiare
Immobile n. 2
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 911 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 16 are 15 centiare
Immobile n. 3



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 913 Subalterno
Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 37 are 24 centiare
Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 5 Subalterno
Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 3 are 56 centiare
Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 914 Subalterno
Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 60 are 89 centiare

Esecuzione n. 296/2017

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 31/03/2017 Numero di repertorio 3336 Ufficiali Giudiziali di Verona

Registro generale n. 20230 - Registro particolare n. 13452 - Presentazione n. 16 del 22/05/2017 a favore di

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di Per la quota di 1/1

contro

Soggetto 1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Soggetto 2)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G481 - PESCONTINA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile 2

Comune G481 - PESCONTINA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 2
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI - Consistenza 7,5 vani - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile n. 3

Comune G481 - PESCONTINA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 3
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 32 mq - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile n. 4

Comune G481 - PESCONTINA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 4
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 34 mq - Indirizzo VIA



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

ROSA - N. civ. -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 824 Subalterno 2

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 16,5 vani - Indirizzo VIA RIZZA - N. civ. 100

Esecuzione n. 297/2017

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 31/03/2017 Numero di repertorio 3334 Ufficiali Giudiziali di Verona

Registro generale n. 20231 - Registro particolare n. 13453 - Presentazione n.22 del 22/05/2017

a favore di

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Per la quota di 1/1
contro

Soggetto 1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 911 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 16 are 15 centiare

Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 913 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 37 are 24 centiare

Immobile n. 3

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 10 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 11 are 06 centiare

Esecuzione n. 188/2021

ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la nullità e la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in VILLAFRANCA DI VERONA fg. 40 mapp. 870

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 20/04/2021 Numero di repertorio 2459 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona

Registro generale n. 21992 - Registro particolare n. 15873 - Presentazione n.11 del 20/05/2021

a favore di

- Relativamente all' unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1763/20000

- Relativamente all'unità riegozile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1763/10000

contro

Soggetto 1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1763/20000

- Relativamente all'unità riegozile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1763/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobile n. 2

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 489

Natura T-TERRENO - Consistenza 5 ettari 19 are 5 centiare

Immobile n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 491

Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

Immobile n. 4

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 589

Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare

Immobile n. 5

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 590

Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

Natura F1 - AREA URBANA - Consistenza 153 metri quadri - Piano T

Immobile n. 7

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO - Consistenza 1 are 53 centiare

Indirizzo VIA RIZZA

Immobile n. 8

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 182 - Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 81 centiare

Indirizzo VIA RIZZA

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 824 subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 11,5 vani

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100

Immobile n. 3

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5

ordinata
cancellazione del
pignoramento



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T

Immobile n. 4

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,0 vani
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T-S1

Immobile n. 5

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - - Piano T

Immobile n. 7

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - - Piano T

Immobile n. 8

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - - Piano T1

Immobile n. 9

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 58 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 3 ettari 54 are 78 centiare
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 10

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 63 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 14 are 28 centiare
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 11

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 89 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 42 are 74 centiare
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 12

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 201 Subalterno

Natura T-TERRENO 55 centiare
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 13

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
Foglio 40 Particella 302 Subalterno

Natura T-TERRENO 12 centiare
Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Immobile n. 14

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 303 Subalterno
 Natura T-TERRENO 18 centiare
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 15

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 304 Subalterno
 Natura T-TERRENO 20 centiare
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 16

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 823 Subalterno
 Natura T-TERRENO 1 ettari 10 are 14 centiare
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Esecuzione n. 309/2021

ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la nullità e la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in VILLAFRANCA DI VERONA fg. 40 mapp. 870

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 14/07/2021 Numero di repertorio 3830/2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona
 Registro generale n. 37215 - Registro particolare n. 26839 - Presentazione n.8 del 09/08/221
 a favore di

[REDACTED]
 - Relativamente all' unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12643/20000
 - Relativamente all'unità riegozile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2645/10000
 contro
 Soggetto 1) [REDACTED]

[REDACTED]
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12643/20000
 - Relativamente all'unità riegozile n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2645/10000

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1*Immobile n. 1*

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE
 Indirizzo STRADA DELL'ALPO N. civico -

Immobile n. 2

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 489
 Natura T-TERRENO - Consistenza 5 ettari 19 are 5 centiare

Immobile n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 491
 Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

Immobile n. 4

Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Foglio 344 Particella 589
 Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare
Immobile n. 5
 Comune L781 - VERONA (VR) VERONA SUD - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 590
 Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare
Immobile n. 6
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -
 Natura F1-AREA URBANA - Consistenza 153 metri quadri
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - - Piano T
Immobile n. 7
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -
 Natura EU-ENTE URBANO - Consistenza 1 are 53 centiare
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -
Immobile n. 8
 Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 182 - Subalterno -
 Natura T-TERRENO - Consistenza 81 centiare
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

ordinata
 cancellazione del
 pignoramento

Unità negoziale n. 2*Immobile n. 1*

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 1
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T1

Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3
 Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 11,5 vani
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 3

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5
 Natura C2-MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T

Immobile n. 4

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7
 Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,0 vani
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T-S1

Immobile n. 5

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8
 Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani
 Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T

Immobile n. 7

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T

Immobile n. 8

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T1

Immobile n. 9

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 58 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 3 ettari 54 are 78 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 10

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 63 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 14 are 28 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 11

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 89 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 42 are 74 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 12

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 201 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 55 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 13

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 302 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 12 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 14

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 303 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 18 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 15

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 304 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 20 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 16

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 Particella 823 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 10 are 14 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Esecuzione n. 346/2023

Verbale di pignoramento immobili – Descrizione ATTO GIUDIZIARIO 24/10/2023 Numero di repertorio 7186 Ufficiale Giudiziario di Verona

Registro generale n. 48899 - Registro particolare n. 36645 - Presentazione n. 21 del 29/11/2023 a favore di

- Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/24
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 14/24

contro

Soggetto 1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6

Soggetto 2)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

Soggetto 3)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/24
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/48
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/24

Soggetto 4)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/24
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/48
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 7/24

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L949 – VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 40 - Particella 870 subalterno -

Natura EU – ENTE URBANO

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobile n. 2

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 489

Natura T-TERRENO - Consistenza 5 ettari 19 are 5 centiare

Immobile n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 491

Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Immobile n. 4

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 589
 Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare

Immobile n. 5

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 344 Particella 590
 Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 182 - Subalterno -
 Natura T - TERRENO - Consistenza 81 centiare

Unità negoziale n. 3 -*Immobile n. 1*

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 2

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 3

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 4

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6 vani

Immobile n. 5

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5
 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq

Immobile n. 6

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 1
 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 7

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 11,5 vani

Immobile n. 8

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8
 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 9

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI
 Foglio 40 Particella 201 Subalterno
 Natura T-TERRENO Consistenza 55 centiare

Immobile n. 10

Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto TERRENI



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Foglio	40	Particella	302	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	12	centiare	
<i>Immobilabile n. 11</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	303	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	18	centiare	
<i>Immobilabile n. 12</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	304	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	20	centiare	
<i>Immobilabile n. 13</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	58	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	3 ettari 54 are 78 centiare		
<i>Immobilabile n. 14</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	63	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	14 are 28 centiare		
<i>Immobilabile n. 15</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	823	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	1 ettari 10 are 14 centiare		
<i>Immobilabile n. 16</i>					
Comune L949 - VILLAFRANCA DI VERONA (VR) - Catasto					TERRENI
Foglio	40	Particella	89	Subalterno	
Natura	T-TERRENO	Consistenza	1 ettari 42 are 74 centiare		

PREMESSA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Si è ritenuto di formare i seguenti Lotti di vendita, che si propongono anche nella presente relazione integrativa con le precisazioni aggiuntive circa l'opportunità di accorpamento tra loro dei Lotti 1-2 e dei Lotti 3-4, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, nonché in ragione della presenza di vincoli di destinazione gravanti su parte dei terreni e della possibilità che vi siano servitù non meglio apparenti. L'accorpamento dei Lotti, come sopra accennato, sarebbe inoltre preferibile, a parere della scrivente, anche al fine di evitare eventuali complicazioni per gli accessi.

Beni in Verona

- **LOTTO 1)** beni in Verona costituiti da capannone con celle frigo mapp. 492 CEU fg. 344 con terreno di pertinenza e antistante terreno CT mapp. 589 che è attualmente costituito da un percorso sterrato che immette su strada dell'Alpo e che consente l'accesso alla proprietà in oggetto ed anche a limitrofa proprietà di terzi.

- **LOTTO 2)** beni in Verona costituiti da terreni ad uso agricolo di mq 59.083 catastali CT fg. 344 mapp. 489-491-590 confinanti con il Lotto 1), per l'accesso ai quali si dovrebbe provvedere a modeste opere di adattamento della recinzione esistente.

I Lotti n. 1 e n. 2 sono adiacenti e comunicanti tra loro e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

esecutate e per evitare eccessive frammentazioni, nonchè in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT e della possibilità che vi siano servitù, non meglio apparenti, che legano i due Lotti: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 1-2.

- **LOTTO 3)** beni in Villafranca di Verona costituito da tutti i fabbricati insistenti sul mapp. 869 CT fg. 40, costituiti dalle uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.

Il Lotto 3) comprende inoltre il mapp. 823 CT che risulta utilizzato in parte come cortile di manovra per i mezzi pesanti diretti al capannone per lavorazione prodotti agricoli mapp. 824 sub. 1 CEU ed i limitrofi mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 che definiscono gli ulteriori spazi di accesso e manovra e la proprietà verso la strada.

Nel Lotto 3 sono stati inoltre inseriti il mapp. 870 CEU-CT ed il mapp. 182 CT.

Si evidenzia che la vendita "a corpo" dei beni costituenti il Lotto 3) è dettata da considerazioni in ordine alla mancata legittimità urbanistico-edilizia di alcuni immobili ad uso abitativo (mapp. 824 sub. 2-3) e dell'unità a deposito/magazzino mapp. 824 sub. 5, come meglio dettagliato ai successivi punti della presente relazione. La vendita "a corpo" dei beni costituenti il Lotto 3) appare inoltre preferibile in quanto tutti i fabbricati insistenti sul mapp. 869 CT condividono il cortile (m.n. 824 sub. 6 al CEU) in comune con il capannone mapp. 824 sub. 1 CEU: gli edifici uso abitativo non dispongono dunque di superfici scoperte ad uso esclusivo e sono ubicati in posizione "infelice", tra la strada ed il capannone, non risultando particolarmente appetibili a livello commerciale.

- **LOTTO 4)** beni in Villafranca di Verona comprendente tutti i restanti beni pignorati costituiti da un appezzamento di terreni di mq 194.613 catastali – mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - a prevalente uso agricolo, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona.

Si fa presente che la tettoia presente sul mapp. 910 copre macchinari per l'irrigazione tramite il pompaggio di acqua da un sottostante pozzo; il pozzo, come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] serve tutti i terreni agricoli posti verso Nord, ad eccezione del mapp. 89 CT.

Si ritiene che la vendita accorpata del fondo sopra individuato sia preferibile rispetto all'ipotesi di suddivisione in più Lotti, sia per ragioni legate ad una razionale coltivazione del fondo secondo le regole della buona tecnica agraria e al transito tra i mappali che a ragioni legate ai sistemi di irrigazione presenti.

I Lotti n. 3 e n. 4 sono adiacenti e comunicanti tra loro e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni anche in ragione della possibilità che vi siano servitù, non meglio apparenti, che legano i due Lotti: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4.

Nel prosieguo della relazione i vari Lotti sono stati individuati graficamente sulle mappa del Catasto terreni e su estratti satellitari tratti da Google maps.

APPROFONDIMENTI CATASTALI E SULLE PROVENIENZE

Si riporta quanto già descritto nella relazione peritale dell'anno 2023 in relazione agli approfondimenti



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

catastali e sulle provenienze: Considerando che gran parte dei beni sono di provenienza successoria - succ. [redacted] a favore degli odierni esecutati - e che lo stesso [redacted] nel lontano 1972, ha ereditato alcuni di questi beni per successione testamentaria del [redacted] si sono effettuati ulteriori approfondimenti al fine di individuare un atto negoziale anteriore, richiedendo informazioni all'Ufficio del Territorio di Verona. A seguito delle ricerche svolte, l'Ufficio del Territorio ha comunicato i dati per la richiesta ed i costi per il rilascio di un certificato storico catastale ante impianto meccanizzato per i mappali interessati sottoponendo, come alternativa, il rilascio cartaceo della medesima documentazione, ma non sotto forma di certificato, a costi inferiori. La scrivente ha optato per la seconda alternativa, ritirando documentazione cartacea all'Ufficio del Territorio, che allega alla presente in formato digitale unitamente alla corrispondenza intrattenuta con l'ufficio (All. 5 alla relazione peritale anno 2023). Da una prima analisi della documentazione è possibile rintracciare, come atto negoziale anteriore, una cessione di quote/divisione del 1924 (Istrumento Notaio Giovanni Castagna tra [redacted] e una compravendita del 1929 (Istrumento 22.10.1929 reg. a Tregnago il 27.10.1929 al n. 125 a [redacted]): la documentazione, che un tempo era scritta manualmente, è poco nitida e di non facile decifrazione e gli estremi completi degli atti risultano alla scrivente non completamente leggibili. Per quanto attiene ai mappali elencati nella successione del 1972 del [redacted] si ritiene di riscontrare corrispondenza con quanto derivato successivamente.

A seguito degli approfondimenti svolti, non rilevando particolari criticità nella ricostruzione della provenienza dei beni e nell'evoluzione storica dei mappali a partire dalla successione del [redacted] la scrivente ha ritenuto di non procedere con l'acquisizione della copia dell'atto di divisione del 1925 e della compravendita del 1929, restando comunque a disposizione nei limiti offerti dalla documentazione cartacea poco decifrabile.

In relazione al quesito posto dall'III.mo Giudice *"...di individuare, rispetto a ciascuna quota pignorata, prima della data di notifica di ciascun pignoramento, il valore della quota ed il suo titolo di provenienza segnalando eventuali lacune nella continuità della trascrizioni e di redigere apposito prospetto;..."* la scrivente ha effettuato inizialmente la ricostruzione richiesta predisponendo una segnalazione corredata da due tabelle che si accludono nuovamente negli allegati alla presente relazione peritale;

- Tabella A Quote indicate nei pignoramenti e loro trascrizioni (All. 2 alla relazione peritale anno 2023);
- Tabella B Individuazione delle quote di spettanza come da titoli di provenienza (All. 2 alla relazione peritale anno 2023).

Dalla ricostruzione effettuata sulla base dei titoli di provenienza sono emerse alcune discrepanze relativamente al valore delle quote in capo ai soggetti esecutati per i beni di cui alle unità negoziali 1-2 delle trascrizioni dei pignoramenti (esecuzioni nn. 273/2017-188/2021-309/2021): nel prosieguo della presente relazione si è provveduto ad indicare quanto riscontrato per ciascun bene o gruppo di beni, distinguendo le quote pignorate da quelle risultanti dai titoli di provenienza.

Considerando che anche a livello catastale, per i beni di cui alle unità negoziali 1-2 delle trascrizioni dei pignoramenti, a seguito di volture senza analogia corrispondenza a livello di pubblicità immobiliare, sono state modificate le iniziali e corrette quote in capo ai soggetti esecutati, la scrivente ha chiesto delucidazioni all'Ufficio del Territorio di Verona e l'III.mo Giudice, con provvedimento ai sensi dell'art. 213 cpc., ha invitato l'Ufficio a dare risposta: nella risposta, depositata agli atti, l'Ufficio del Territorio ha offerto precisazioni riferendo, a conclusione, che *"...ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 650 (Esecuzione delle volture) l'Ufficio esegue nei propri atti le volture richieste sulla fede delle rispettive domande e delle corrispondenti note."*

¹ Successione per testamento pubblico del 14.04.1970 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi, pubblicato con verbale del 07.07.1970 n. 17.606, trascritto nell'anno 1972 al n. 16579 RP.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA²:

Si è ritenuto opportuno predisporre l'elenco dei vincoli e oneri giuridici, gravanti su tutti i beni colpiti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

Si è provveduto ad evidenziare, a lato di ciascuna nota di Iscrizione e Trascrizione, il Lotto o i Lotti associabili.

Iscrizioni:

1- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona **in data 25 ottobre 2002 ai nn. 43610 RG 8926 RP** di formalità per euro 1.350.000,00 a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 750.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Fraenza Gianpaolo in data 24 ottobre 2002 n. 133730/3281 di rep., debitamente registrato, della durata di anni 15 a favore di [REDACTED] [REDACTED] beni colpiti al Comune di Verona foglio 344 (trecentoquarantaquattro) mappali **492 e 271** per la quota di 1/2 ciascuno. Il mapp. 271 è stato frazionato originando i mapp. 589-590 CT Comune di Verona fg. 344. **COLPISCE I BENI DEI LOTTI 1-2**

L'ipoteca di cui sopra è stata rinnovata con ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2022 - Registro Particolare 7827 Registro Generale 44321 Pubblico ufficiale FRAENZA GIAMPAOLO Repertorio 133730/3281 del 24/10/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in VERONA(VR) - a carico di [REDACTED] [REDACTED] Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8926 del 2002; beni colpiti al Comune di Verona foglio 344 (trecentoquarantaquattro) mappali **589, 590, 492**.

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona **in data 24.08.2005 ai nn. 37029 RG 08690 RP** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.08.2005 a rogito del Dott. Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella, Rep. 25973/7470 per la complessiva somma di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 capitale da restituire in 10 anni, a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Grava sull'immobile distinto in Villafranca di Verona con la particella **824 sub. 1** del foglio di mappa 40. **COLPISCE IL CAPANNONE RICOMPRESO NEL LOTTO 3**

3 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona **in data 15.02.2006 ai nn. 06537 RG 01772 RP** concessione a garanzia di apertura di credito del 14.02.2006 a rogito del Dott. Paladini Art Notaio in Verona, Rep. 3741/1000 per la complessiva somma di € 810.000,00 di cui € 450.000,00 capitale. a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Grava sull'immobile in Villafranca di Verona distinto con la particella **58** del foglio di mappa 40 e sugli immobili in Verona distinti con le particelle **489,491** del foglio di mappa 344, contro [REDACTED] [REDACTED] **COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 4-2**

4 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona **in data 09.02.2011 ai nn. 04713 RG 00881 RP** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.02.2011 a rogito del Dott. Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella, Rep. 30650/11094 per la complessiva somma di € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 capitale da restituire

² Fatti salvi altri provvedimenti del Giudice.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

in 15 anni.

Grava sull'immobile in Villafranca di Verona distinto con la particella **824 sub. 1** del foglio di mappa 40. COLPISCE IL CAPANNONE RICOMPRESO NEL LOTTO 3

5 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona il **28.07.2011 ai nn. 29442 RG 06014 RP** concessione a garanzia di apertura di credito del 21.07.2011 a rogito del Dott. Paolo Carbone Notaio in San Martino Buon Albergo, Rep. 21073/8957 per la complessiva somma di € 720.000,00 di cui € 400.000,00 capitale da restituire in 4 anni, a favore

per la quota di 1/1 di proprietà. Grava sull'immobile in Villafranca di Verona distinto con la particella **58** del foglio di mappa 40 e sugli immobili in Verona distinti con le particelle **489,491** del foglio di mappa 344; contro

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 4-2

6 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **03.11.2015 ai nn. 38663 RG 06367 RP** concessione a garanzia di mutuo del 30.10.2015 a rogito del Dott. Paolo Carbone Notaio in San Martino Buon Albergo, Rep. 26232/12477 per la complessiva somma di € 1.100.000,00 di cui € 500.000,00 capitale da restituire in 10 anni, a favore

per la quota di 30/48 di proprietà

Grava sugli immobili in Verona distinti con le particelle **489,491** del foglio di mappa 344.

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

7 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **29 aprile 2016, ai nn. 15700 RG 2517 RP** di formalità, per euro 30.000,00 di cui euro 24.058,65 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 7 aprile 2016, a favore di

e carico dei beni in Villafranca di Verona di cui al foglio 40, mappali **10, 911,913**, nonché la quota pari ad 1/2 dei beni di cui al foglio 40, mappali **910, 194, 232, 195, 196, 22, 59, 60, 236, 237, 912, 915, 33, 5, 914**.

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

8 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **9 maggio 2016, ai nn. 17107 RG 2772 RP di formalità**, per euro 20.000,00 di cui euro 13.944,87 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 16 marzo 2016, a favore di

e a carico del foglio 40, mappali **5, 914**, nonché la quota di 1/2 del foglio 40 mappali **910, 194, 232, 195, 196,22, 33, 59, 60, 236, 237, 912, 915**.

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

9 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **7 giugno 2016, ai nn. 21138 RG 3514 RP** di formalità, per euro 250.000,00 di cui euro 175.964,21 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 17 febbraio 2016, n. 674 di rep., a favore di



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

[REDACTED] e
a carico dei beni in Villafranca di Verona foglio 40, mappali **10, 911, 913** e **824 sub. 2** e altri beni in
Villafranca di Verona e in Pescantina - Annotata iscrizione a restrizione dei beni in Pescantina in data
22.03.2019 ai nn. 11023 RG e 1827 RP.
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 3-4

10 - IPOTECA GIUDIZIALE³ iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Verona in **data 8 giugno 2016, ai nn. 21353 RG 3555 RP** di formalità, per euro 60.000,00,
di cui euro 45.929,76 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona
in data 1 giugno 2016, n. 3711/2016 di rep., a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di esecuzione.
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

11 - IPOTECA GIUDIZIALE⁴ iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Verona in **data 8 giugno 2016, ai nn. 21355 RG 3557 RP** di formalità, per euro
250.000,00 di cui euro 196.625,67 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Verona in data 23 maggio 2016, n. 3483/2016 di rep., a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di esecuzione.
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

12 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Verona in **data 5 agosto 2016, ai nn. 31789 RG 5244 RP** di formalità, per euro
450.000,00 di cui euro 419.398,44 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Verona in data 4 agosto 2016, n. 3176/2016 di r ep., a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

13 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Verona in **data 26 agosto 2016, ai nn. 33862 RG 5584 RP** di formalità, per euro
70.000,00 di cui euro 61.011,45 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale
di Verona in data 6 agosto 2016, n. 3263/2016 di rep., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di
esecuzione.
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

14 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Verona in **data 11 maggio 2017 ai nn. 18709 RG 2958 RP** di formalità, per euro
300.000,00 di cui euro 300.000,00 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Verona in data 5 maggio 2017, n. 1956 di rep., a favore di [REDACTED]
[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di esecuzione. Formalità
successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 12/06/2018 Servizio

³ Si segnala che nelle Certificazioni notarili redatte dal Notaio Bergamo di Roma per le esecuzioni immobiliari n.
188/2021, n. 309/2021 e n. 346/2023 è stata erroneamente indicata, quale data di iscrizione, l'8 giugno 2015 anziché
la corretta data dell'8 giugno 2016.

⁴ Si segnala che nelle Certificazioni notarili redatte dal Notaio Bergamo di Roma per le esecuzioni immobiliari n.
188/2021, n. 309/2021 e n. 346/2023 è stata erroneamente indicata, quale data di iscrizione, l'8 giugno 2015 anziché
la corretta data dell'8 giugno 2016.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

di P.I. di VERONA Registro particolare n. 3702 Registro generale n. 23218 Tipo di atto: 0281 - decreto ingiuntivo - nella quale risulta altresì ANNOTAZIONE presentata il 29/10/2019 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 6400 Registro generale n. 43046 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

15 - IPOTECA GIUDIZIALE⁵ iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **19 maggio 2017 ai nn. 19973 RG 3143 RP** di formalità, per euro 50.000,00 di cui euro 32.918,88 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 3 febbraio 2017 n. 676/2017 di rep., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di esecuzione.

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

16 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **06 settembre 2017 ai nn. 36017 RG 05915 RP** — nascente da decreto ingiuntivo del 05.05.2017 emesso dal Tribunale di Verona, Rep. 1956 per la complessiva somma di € 300.000,00 di cui € 300.000,00 capitale, a favore [REDACTED]

[REDACTED] Grava sugli immobili immobili in Verona fg. 344 CEU mapp. **492** - CT mapp. **489-491-589-590-** e in Villafranca di Vr fg. 40 mapp. **870** CEU-CT, mapp. **182** CT, CEU mapp. **824/1-824/2-824/3-824/5-824/6-824/7-824/8-883-884-871/1**, CT mapp. **58-63-89-201-302-303-304-823**.

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

17 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE⁶ iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **19 ottobre 2022 ai nn. 44321 RG 7827 RP** per la complessiva somma di € 1.350.000 di cui € 750.000,00 capitale, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Grava sugli immobili immobili in Verona fg. 344 CT mapp. **589-590**, CEU mapp. **492**

COLPISCE I BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 1-2

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **16 maggio 2017 ai nn. 19400 RG 12901 RP** di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 5 aprile 2017 n. 3164 di rep., a favore di [REDACTED] e contro tutti i beni oggetto di esecuzione, ad eccezione del mapp. 182 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona. Già ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la cancellazione del pignoramento limitatamente alle unità negoziali 1 e 2

2 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI⁷ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **22 maggio 2017 ai nn. 20230 RG 13452 RP** di

⁵ Si segnala che nella certificazione notarile redatta dal Notaio Santarpia di Brescia per l'esecuzione n. 273/2017 è stata erroneamente indicata, quale data dell'iscrizione, il 9 maggio 2017 anziché la corretta data del 19 maggio 2017.

⁶ Si segnala che nella Certificazione notarile redatta dal Notaio Bergamo di Roma in data 5.12.2023 per l'esecuzione immobiliare n. 346/2023 tale ipoteca in rinnovazione non prende evidenza.

⁷ Si segnala che nelle Certificazioni notarili redatte dal Notaio Bergamo di Roma per le esecuzioni immobiliari n. 188/2021, n. 309/2021 e n. 346/2023 tale pignoramento non prende evidenza.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31 marzo 2017 n. 3336 di rep., a favore di [REDACTED] e gravante sui beni in Pescantina (per i quali non è stata proseguita alcuna esecuzione) e in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. **824 sub. 2** (per la quota di 1/2 ciascuno).
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 3

3 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **22 maggio 2017 ai nn. 20231 RG 13453 RP** di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31 marzo 2017 n. 3334 di rep., a favore di [REDACTED] e gravante sui beni in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. **911, 913, 10** (per la quota di 1/1).
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

4 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **20.05.2021 ai nn. 21992 RG 15873 RP** notificato il 20.04.2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, Rep.2159 a favore [REDACTED]
Grava sugli immobili in Verona fg. 344 Catasto fabbricati mapp. **492** – Catasto Terreni mapp. **489-491-589-590** e in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto Fabbricati mapp. 870 e al Catasto Terreni mapp. 870-182 per la Piena proprietà per 1763/20000 del [REDACTED] e sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto fabbricati mapp. **824 sub. 1 - 824 sub. 3 - 824 sub. 5 – 824 sub. 7 – 824 sub. 8 – 883 – 884 – 871 sub. 1** e al Catasto Terreni mapp. **58-63-89-201-302-303-304- 823** per la Piena proprietà per 1763/10000 del signor [REDACTED]
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI. Già ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. 870.

Si segnala che le quote indicate nel pignoramento sono indicate per eccesso e non corrispondono a quanto pervenuto al [REDACTED] sulla base dei titoli di provenienza, precisamente:
- per gli immobili in Verona e per gli immobili in Villafranca mapp. 870-182 la quota pervenuta per successione del padre [REDACTED]
- per i restanti immobili in Villafranca di Verona la quota pervenuta per successione del padre sig. [REDACTED]

5 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **09.08.2021 ai nn. 37215 RG 26839 RP** notificato il 14.07.2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, Rep.3830/2021 a favore [REDACTED]
Grava sugli immobili in Verona fg. 344 Catasto fabbricati mapp. **492** – Catasto Terreni mapp. **489-491-589-590** e in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto Fabbricati mapp. **870** e al Catasto Terreni mapp. **870-182** per la Piena proprietà per 12643/20000 della [REDACTED] e sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto fabbricati mapp. **824 sub. 1 - 824 sub. 3 - 824 sub. 5 – 824 sub. 7 – 824 sub. 8 – 883 – 884 – 871 sub. 1** e al Catasto Terreni mapp. **58-63-89-201-302-303-304- 823** per la Piena proprietà per 2645/10000 della [REDACTED]
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI. Già ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. 870.

⁸ Si segnala che nelle Certificazioni notarili redatte dal Notaio Bergamo di Roma per le esecuzioni immobiliari n. n. 188/2021, n. 309/2021 e n. 346/2023 tale pignoramento non prende evidenza.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Si segnala che le quote indicate nel pignoramento sono indicate per eccesso e non corrispondono a quanto pervenuto alla [REDACTED] sulla base dei titoli di provenienza, precisamente:

- per gli immobili in Verona e per gli immobili in Villafranca mapp. 870-182 la quota pervenuta per successione del marito [REDACTED] è di 1/8 oltre alla quota di 1/2 per acquisto Notaio Innocenzi del 1980;
- per i restanti immobili in Villafranca di Verona la quota pervenuta per successione del marito [REDACTED]

6 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **29.11.2023 ai nn. 48899 RG 36645 RP** notificato il 24.10.2023 da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, Rep.7186 a favore [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di 7/24 dell'Unità negoziale 1- per la quoa di 7/48 dell'Unità negoziale 2 - per la quota di 7/24 dell'Unità negoziale 3).

Grava sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40

Unità negoziale 1 Catasto terreni mapp. **870** – Unità negoziale 2 Catasto Fabbricati mapp. **492** - Catasto terreni mapp. **489-491-589-590-182**- Unità negoziale 3 Catasto fabbricati mapp. **883-884-871 sub. 1-824 sub. 7-824 sub. 5 - 824 sub. 1-824 sub. 3-824 sub. 8** - Catasto terreni mapp. **201-302-303-304-58-63-823-89**

Altre formalità:

1 - TRASCRIZIONE 07.05.2021 RP 14327 RG 19811 - DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITARIO a carico di [REDACTED]

Per quanto riguarda la presenza di vincoli di destinazione e costituzione di diritti reali si veda quanto dettagliato nei singoli Lotti.

Si allegano le ispezioni ipotecarie di aggiornamento, effettuate con i nominativi dei soggetti eseguiti e del dante [REDACTED] comprensive delle note di iscrizione citate da cui sono state tratte le informazioni aggiuntive rispetto a quanto riportato nelle Certificazioni Notarili in atti, per facilitare il controllo anche da parte delle altre figure professionali coinvolte.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 1 - beni in Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A – Capannone per funzioni produttive connesse all'attività agricola con celle frigorifere per surgelati e superficie scoperta di pertinenza a VERONA, Strada dell'Alpo s.n.c, per la quota di 1/1 di piena proprietà (esecuzione 346/2023: [redacted])
[redacted]
[redacted]
[redacted] quota come da titoli di provenienza 5/8).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 344 **mappale 492 sub.** - categoria D/10, zona cens. 3, consistenza -, superficie catastale totale -, rendita 8.936,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dell'Alpo, piano: T, intestato catastalmente a

- 1 [redacted]
[redacted] - Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 2 [redacted]
[redacted] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta'
2797/20000 bene personale
- 4 [redacted]-Proprieta'
12643/20000

L'unità insiste su terreno distinto al

CATASTO TERRENI

Foglio 344 **mappale 492**- Ente Urbano - di are 4.00 - senza reddito

Tra i seguenti confini in senso NESO fatti salvi i più precisi: mapp. 491; mapp. 489; mapp. 589; mapp. 456.

B – terreno antistante al capannone a VERONA, Strada dell'Alpo s.n.c, per la quota di 1/1 di piena proprietà (esecuzione 346/2023: [redacted])
[redacted]
[redacted]
[redacted] quota pignorata 12643/20000 quota come da titoli di provenienza 5/8).

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

Foglio 344 **mappale 589** -incolt. prod. - classe U - di are 04.78 - RD € 0,15 - RA € 0,05, intestato catastalmente a

- 1 [redacted]
[redacted] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 2 [redacted]



Espropriazioni immobiliari N. 273/2017

cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

[REDACTED] - Proprieta' 1763/20000 bene personale

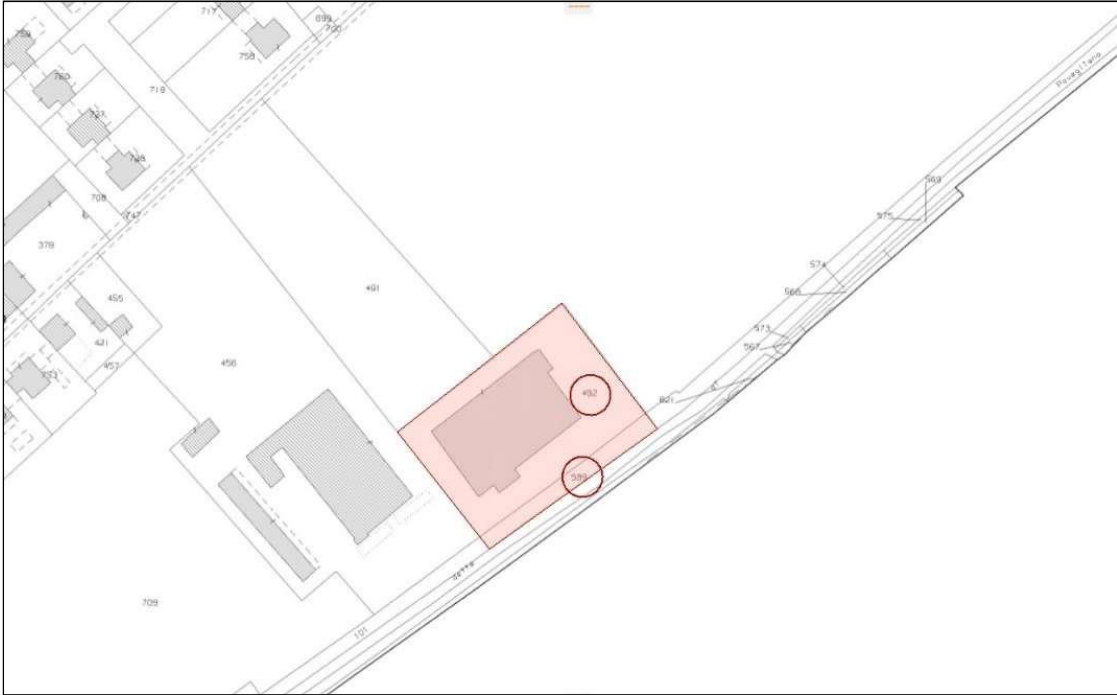
3 [REDACTED] - Proprieta'
2797/20000 bene personale

4 [REDACTED] - Proprieta'
12643/20000

Tra i seguenti confini in senso NESO fatti salvi i più precisi: mapp. 492; mapp. 590; strada;
mapp. 101.

Individuazione del lotto 1) su estratto satellitare Google



Individuazione del lotto 1) su mappa Catasto terreni**2. RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva

A. Capannone mapp. 492 CEU fg. 344 Verona**B.** Terreno mapp. 589 CT fg. 344 VeronaValore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 809.968,55**Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al netto delle decurtazioni: **€. 728.971,70****3. STATO DI OCCUPAZIONE:**

Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, ha aggiornato la scrivente circa la presenza di contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice in data 09.02.2024 per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024 avente per oggetto il fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 344 m.n. 271⁹, 491,489, 590 (compresi nel successivo Lotto 2) e mapp. 589 (compreso nel presente Lotto 1), oltre ad altri beni compresi nei Lotti 3-4) della presente relazione; il contratto è stato stipulato dal Custode Giudiziario, Avv. Castelletti (locatore-custode) e la ditta [REDACTED] (conduttore); il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonché di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore. Si allega il Contratto transitorio fornito dal Custode (All. All. 1).

Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati come liberi da locazioni.

⁹ Frazionato originando gli attuali mapp. 589-590- FRAZIONAMENTO del 17/06/2011 Pratica n. VR0261822 in atti dal 17/06/2011 presentato il 16/06/2011 (n. 261822.1/2011)



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Al momento del sopralluogo, effettuato nell'ambito delle operazioni peritali del 2022-2023, l'immobile mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona appariva inutilizzato.

In considerazione di quanto sopra i beni del presente Lotto 1) verranno stimati come liberi.

Si precisa di non aver rilevato la presenza di arredi o materiali da rimuovere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto il 17.01.1994 ai nn. 02550/04197 scrittura privata del 17.01.1994 a rogito del Dott. Giampaolo Fraenza Notaio in Verona, Rep. 96050, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 272 e 100. A favore Comune di Verona contro [REDACTED] Si precisa che i mappali 271, 272 e 100 corrispondono attualmente ai mapp. 589-590-491-492-489.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Si segnala la presenza di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto il 23.04.1990 ai nn.08067/10548 — scrittura privata del 26.03.1990 a rogito del Dott. Vincenzo Quaratino Notaio in Verona, Rep. 66771, col quale si costituisce servitù di passaggio sulle particelle distinte al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 279, 210, 101 e 211 a favore di [REDACTED] Nel corso dei sopralluoghi il [REDACTED] ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al mapp. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA¹⁰:

Si è ritenuto di esporre in PREMESSA alla presente relazione l'elenco dei vincoli e oneri giuridici, gravanti su tutti i beni colpiti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

Si è provveduto ad evidenziare, a lato di ciascuna nota di Iscrizione e Trascrizione, il Lotto o i Lotti associabili.

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1. Iscrizioni:

Vedasi PREMESSA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

¹⁰ Fatti salvi altri provvedimenti del Giudice.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di richiesta della scrivente, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili – Elenco canoni insoluti – dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura [redacted] non si è ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima. Per la consultazione della documentazione si rimanda all'All. 6 della relazione peritale del 2023.

Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 1/12
[redacted]	proprietà per 7/48
[redacted]	proprietà per 7/48
[redacted]	proprietà per 5/8

Tot. $(4/48+7/48+7/48+30/48) = 48/48 = 1/1$

Provenienze:

- Successione [redacted] - quota di 1/2 in capo a [redacted]
trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 RG -11189 RP in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a moglie [redacted] legittima e disponibile ai [redacted])
[redacted] -

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted]
[redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del [redacted]
in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

Provenienza della restante quota di 1/2 in capo a [redacted]

Atto del 04/02/1980 Notaio Dario Innocenzi Repertorio n. 26008 - trascritto 11.03.1980 ai nn 5860 RG e 4406 RP Istituti Ospedalieri Verona vende [redacted] in comunione legale beni in Verona fg. 344 mapp. 272 (frazionato originando, tra gli altri, il mapp. 490 di are 23.00 poi soppresso originando il mapp. 492 di are 40.00 Ente Urbano su cui insiste il fabbricato mapp 492 CEU) mapp. 271 (frazionato originando il mapp. 589 di are 4.78 e il mapp. 590 di are 17.03) mapp.100 (frazionato originando il mapp. 489 di ha 5.19.05 ed il mapp. 488 di are 17.00 poi soppresso originando il mapp. 492 di are 40.00 Ente Urbano su cui insiste il fabbricato mapp 492 CEU).

La copia degli atti di provenienza di cui sopra è allegata alla relazione peritale del 2023 (All. 4 alla



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

perizia 2023).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 - PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Verona si sono rintracciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- **P.E.** - Concessione Edilizia N. 0003272 P.G. - 2144 SK rilasciata il 22.09.1994 alla ditta [REDACTED] per "costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in strada vicinale detta di Povegliano loc. la Ponta ", per la quale è stato stipulato Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP; la concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, 1 comma, lettera a) della Legge 28.1.1977 n. 10. Trattasi di un primo progetto che è stato superato.
- **P.E.** - Concessione Edilizia N. 56885 P.G. - 3.165 / 1999 / SK rilasciata il 17.11.2000 alla ditta [REDACTED] per "costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in strada vicinale detta di Povegliano "loc. la Ponta", Via Strada dell'Alpo ", per la quale è stato stipulato Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP; la concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, 1 comma, lettera a) della Legge 28.1.1977 n. 10. La Concessione edilizia è decaduta.
- **P.E.** - Concessione Edilizia N. 23976 P.G. - 6.961 / 2002 / SK rilasciata il 19.08.2002 alla ditta [REDACTED] per "costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi in Strada dell'Alpo" a titolo di rinnovo della precedente concessione edilizia n. 3165/99/SK del 17.11.2000 decaduta per decorrenza dei termini di legge, per la quale è stato richiamato il Vincolo di Destinazione d'Uso Notaio Fraenza rep. n. 96050 del 17.01.1994 trascritto a Verona il 07.02.1994 ai nn. 4197 RG e 2550 RP; la concessione è stata rilasciata titolo gratuito ai sensi del combinato disposto dall'art. 9 della Legge 28.1.1977 n. 10 e art 88 della L.R. 61/85.
- **P.E.** - "283/03" Repertorio N. 113 del 19.03.2004. - Pratica N. 06.03/000283 Anno 2003 notificata il 25.03.2004 alla ditta [REDACTED] relativa al Rilascio di Sanatoria per opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo:" - *Variazioni prospettiche: Predisposizione di struttura portante orizzontale del corpo di fabbrica antistante l'ingresso con posa in opera di mensole in ferro a sbalzo; posa in opera di mensole in ferro sul prospetto est a sostegno dell'impianto di refrigerazione; variazione delle sporgente della falda ed eliminazione di tutte le finestre sui tre prospetti del capannone; - Variazioni interne;*" e al rilascio di Permesso di Costruire per: "Variante al Titolo bilitativo n. 23976/P.G. e n. 6961/2002/SK del 19.08.2002 e precisamente: - Costruzione di una cabina elettrica di trasformazione adiacente al capannone; - Lieve ampliamento per modifica dell'ingresso del capannone, lato est; - Vaiazioni interne"
- **P.E.** - DIA presentata in data 06.03.2004/04.; la DIA riguarda la realizzazione di recinzione con base costituita da muretto di cemento con soprastante recinzione metallica.
- **P.E.** - Certificato di Agibilità P.G. n. 68178 del 21.03.2007 Fascicolo n. 06.03/002078/2007 rilasciato in data 16.05.2007 Prot. n.111279 del 18.05.2007 relativo alle opere di Costruzione di un capannone agricolo ad uso deposito attrezzi di cui ai titoli abilitativi N.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

6961/02/SK - 06.03/000283/03 - 06.03/001125/04.

Le copie dei titoli abilitativi sopra elencati, corredati da estratti degli elaborati grafici dell'ultima P.E. "283/03" inerente il capannone, copia del Permesso di Agibilità e copia della DIA si trovano allegati alla relazione peritale del 2023 (All.12 alla perizia del 2023).

7.2 - SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Verona il 18.1.2023, le aree contraddistinte con i mapp. 492-589 CT fg. 344 ricadono nel vigente Piano degli Interventi in:

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
 - Art. 33. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del P.A.Q.E.;
 - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
 - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 2 - Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
 - nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

SISTEMA INSEDIATIVO

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte);

Estratto Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato di fatto dell'u.i. mapp. 492 corrisponde sostanzialmente a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati alla Sanatoria n. "283/03" Repertorio N. 113 del 19.03.2004. - Pratica N. 06.03/000283 Anno 2003.

NESSUNA DIFFORMITA'



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetriacatastale dell'u.i. mapp. 492 corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo. **NESSUNA DIFFORMITA'**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.5. CORRISPONDENZA QUOTE DI SPETTANZA COME DA TITOLI DI PROVENIENZA / QUOTE ATTO DI PIGNORAMENTO:

Per i beni costituenti il presente LOTTO 1) mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona si riscontra **MANCATA CORRISPONDENZA** tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nel pignoramenti relativi alle esecuzioni n. **188/2021** in capo a [REDACTED] e n. **309/2021** in capo a [REDACTED] e loro trascrizioni, con la precisazione che le suddette quote pignorate con le Esecuzioni n. 188/2021 e n. 309/2021 sono leggermente in eccesso.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 1 - beni in Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A – Capannone per funzioni produttive connesse all'attività agricola con celle frigorifere per surgelati e superficie scoperta di pertinenza a VERONA, Strada dell'Alpo s.n.c, per la quota di 1/1 di piena proprietà (esecuzione 346/2023: [REDACTED])

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 344 **mappale 492 sub.** - categoria D/10, zona cens. 3, consistenza -, superficie catastale totale -, rendita 8.936,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dell'Alpo, piano: T, intestato catastalmente a

- 1 [REDACTED] - Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 2 [REDACTED] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 3 [REDACTED] Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 4 [REDACTED] - Proprieta' 12643/20000

L'unità insiste su terreno distinto al

CATASTO TERRENI

Foglio 344 **mappale 492**- Ente Urbano - di are 4.00 - senza reddito

Tra i seguenti confini in senso NESO fatti salvi i più precisi: mapp. 491; mapp. 489; mapp. 589; mapp. 456.

B – terreno antistante al capannone a VERONA, Strada dell'Alpo s.n.c, per la quota di 1/1 di piena proprietà (esecuzione 346/2023: [REDACTED])

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

Foglio 344 **mappale 589** - incolt. prod. - classe U - di are 04.78 - RD € 0,15 - RA € 0,05, intestato catastalmente a

- 1 [REDACTED] - Proprieta' 2797/20000 bene personale



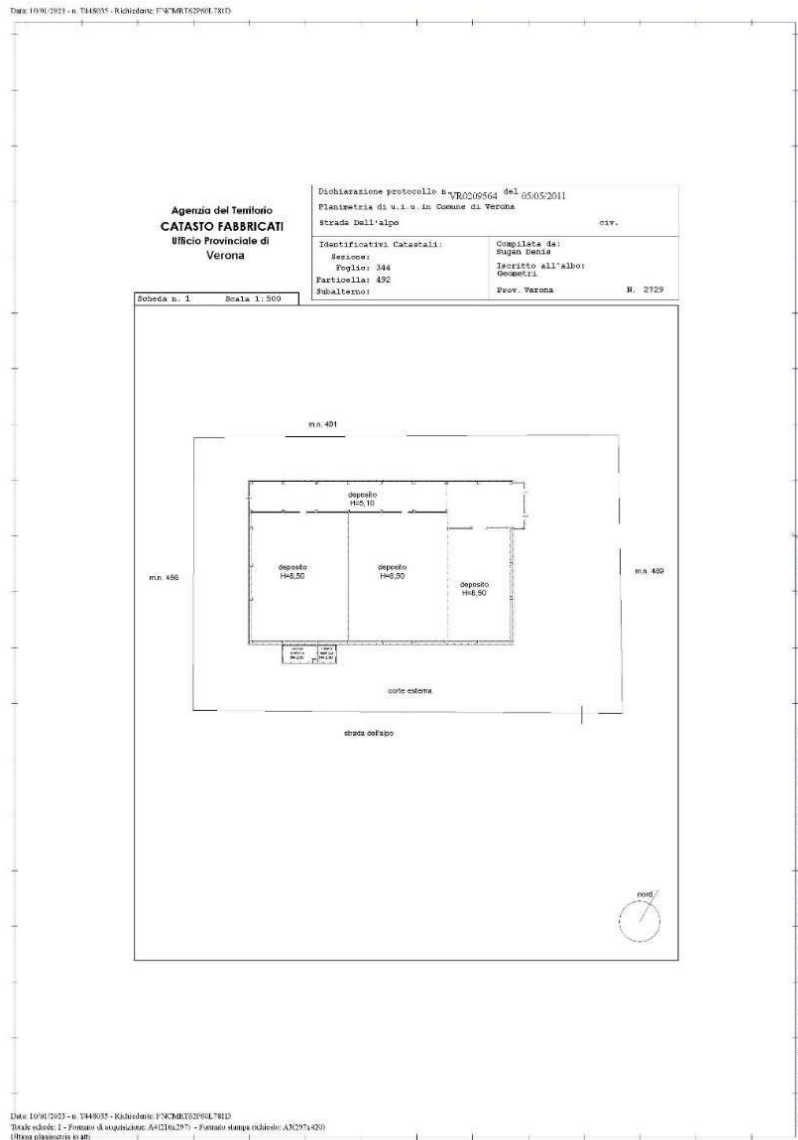
Espropriazioni immobiliari N. 273/2017

cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- 2 [redacted] - Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 3 [redacted] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 4 [redacted] - Proprieta' 12643/20000

Tra i seguenti confini in senso NESO fatti salvi i più precisi: mapp. 492; mapp. 590; strada; mapp. 101.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona a carattere prevalentemente agricolo posta a Sud di Verona, Strada dell'Alpo s.n.c.. Il traffico nella zona è locale; la distanza delle principali arterie stradali è di circa 3,5 km dal casello di Verona Sud Autostrada A4 e dalla Tangenziale Sud di Verona come pure dal raccordo per l'Autostrada A22 del Brennero.

LOTTO 1) - DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili sono costituiti da un capannone ad uso deposito/magazzino con celle frigo per la conservazione di prodotti alimentari, anche surgelati, dotato di cabina elettrica extra sagoma, con corte esterna di pertinenza e attiguo terreno dove è posto l'accesso carraio su Strada dell'Alpo; il lotto è recintato con muro e cancellate metalliche verso la strada a Sud e verso Ovest; l'accesso carraio è munito di cancello scorrevole automatizzato; i restanti lati sono privi di recinzione e confinano con i terreni costituenti il prossimo Lotto 2.

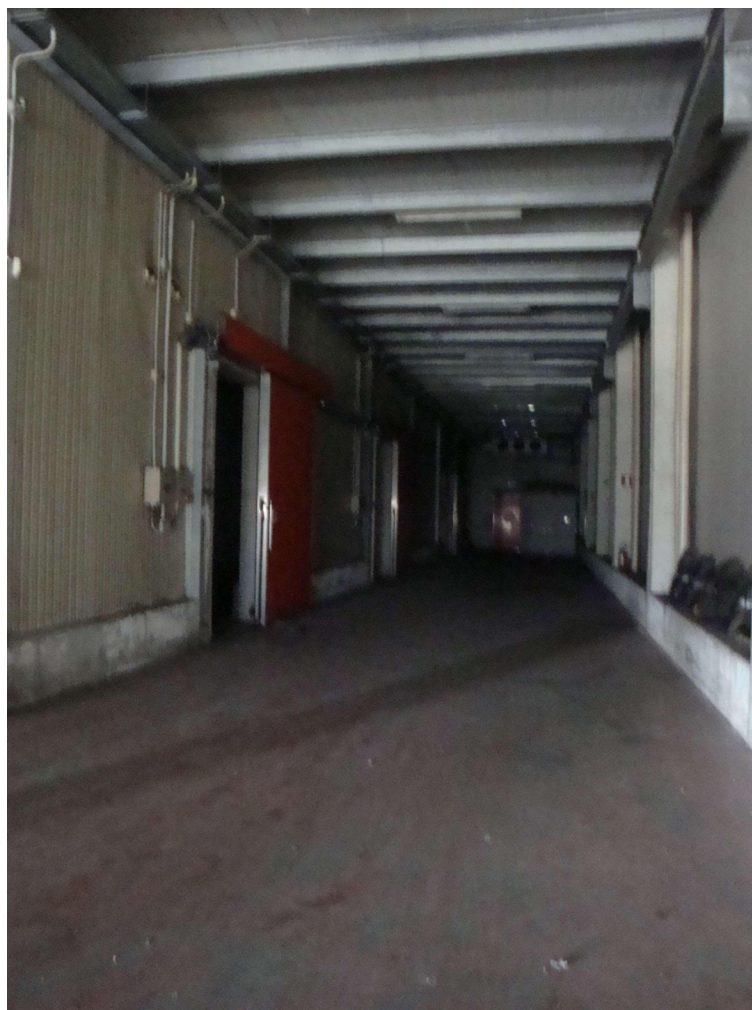
A. mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona - Il capannone per funzioni produttive connesse all'attività agricola si compone di ingresso con due baie di carico, corridoio/deposito e tre celle frigorifere, cabina elettrica accessibile dall'esterno e area scoperta di pertinenza. La superficie commerciale è di mq 1615,94 circa, l'altezza interna è di m 5,10 circa per il corridoio/deposito, di m 8,50 circa per le celle frigo, di m 2,80 circa per la cabina elettrica.

B. mapp. 589 CT fg. 344 Comune di Verona - Il terreno è, di fatto, costituito da una stradella su cui si affaccia l'accesso carraio al lotto su cui insiste il capannone di cui al punto A). Su tale terreno, che immette su Strda dell'Alpo, vi è servitù di passaggio a favore della proprietà limitrofa. Il terreno presenta sup. catastale di mq 478.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del capannone mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona e dell'antistante terreno mapp. 589 CT.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 1) CONSISTENZE

Destinazione - A. - Capannone con celle frigo mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO RIALZATO					
Ingresso	120,5		1	120,5	buone
Corridoio/deposito	203,5		1	203,5	buone
Cella frigo1	247,9		1	247,9	buone
Cella frigo 2	421,1		1	421,1	buone
Cella frigo 3	423		1	423	buone
Cabina elettrica	33		1	33	buone
tot parziale p. rialzato	1449			1449	
PIANO TERRA: Superficie scoperta	2551				sufficienti
Coeff. 0.1 fino al raggiungimento della superficie principale dell'unità (DPR 138/98)	1449		0,1	144,9	
Coeff. 0.02 per le superfici eccedenti la superficie dell'unità immobiliare principale ad uso abitativo (DPR 138/98).	1102		0,02	22,04	
Totale - A - mapp. 492	4000			1615,94	
Destinazione - B. - Terreno mapp. 589 CT fg. 344 Comune di Verona					
PIANO TERRA: Superficie scoperta	478		0,02	9,56	sufficienti
Totale - B - mapp. 589	478			9,56	

LOTTO 1) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**A. - B. unità immobiliari mapp. 492 CEU Capannone - mapp. 589 CT Terreno**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il capannone presenta fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo e a plinti per i platri;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	pilastrini in ferro e tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento;
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo armato;
<i>Solai (struttura):</i>	il solaio di calpestio è in calcestruzzo armato;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde;
<i>Scale (struttura):</i>	assenti;
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	sono presenti due baie di carico munite di appositi serramenti automatizzati;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	le celle frigo sono munite di portoni interni di chiusura automatizzati;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento;
<i>Pareti interne</i>	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

<i>(componente edilizia):</i>	le celle frigo sono delimitate da pareti prefabbricate in lastre metalliche accoppiate a sandwich con interposta coibentazione;
<i>Manto di copertura</i>	
<i>(componente edilizia)</i>	presumibilmente con guaine impermeabilizzanti;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza non presenta pavimentazione;;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in cemento levigato;
<i>Rivestimento</i>	
<i>(componente edilizia)</i>	assente:
<i>Arredi sanitari</i>	
<i>(componente edilizia):</i>	non sono presenti servizi igienici;
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	di tipo industriale, esterno alle murature; è presente impianto di videosorveglianza a circuito chiuso con telecamere esterne;
<i>Fognatura (impianto):</i>	fognatura comunale presente in zona.
<i>Idrico (impianto):</i>	assente.
<i>Termico (impianto):</i>	Assente - sono presenti impianti per la surgelazione;
<i>Superfici scoperte:</i>	non pavimentate;
<i>Recinzioni):</i>	il lotto su cui insiste il capannone è recintato verso la strada e verso Ovest con muro sormontato da cancellate metalliche; verso Est con reti metalliche; l'accesso carraio è munito di cancello scorrevole con apertura automatizzata. Il mapp. 589 è costituito da una strada sterrata su cui vi è servitù di passo a favore della proprietà limitrofa.

Le condizioni di manutenzione generali sono buone.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1):

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Metodo del costo (Cost Approach)*

9.1 Criterio di stima

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per la vetustà delle sue componenti. L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un deprezzamento per vetustà.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

-la stima del deprezzamento.

9.2 Fonti di informazione

Per quanto attiene al valore del terreno, ricadente in zona agricola, si è ritenuto idoneo attribuire allo stesso il valore di € 10/mq, assimilabile alla coltura a frutteto per la regione agraria 6, come da quotazioni dei Valori agricoli medi elaborati dalla Commissione Provinciale di Verona per l'anno 2020 (ultimi dati pubblicati).

Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici, considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

Si è quindi proceduto al calcolo del valore deprezzato per l'obsolescenza fisica degli immobili, utilizzando la formula del deprezzamento lineare

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

I conteggi effettuati sono riportati nella Tabella che segue.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 1) TABELLA VALUTAZIONE				
Superficie area				
mapp. 492 mq 4000+ mapp. 589 mq 478	4478			
ricadente in zona agricola o fascia di rispetto stradale mq	4478			
Calcolo Valore area	44.780,00 €	pari a €/mq		
		10,00 €		
Tot. Valore area	44.780,00 €			



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

A. -Capannone con celle frigo e sup. scoperta di pertinenza CEU mapp. 492 fg. 344 Comune di Verona				
B – Terreno antistante CT mapp. 589 fg. 344 Comune di Verona				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. commerciale capannone mq 1449 circa				
sup. parametrica capannone mq 1449 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	576,24 €			
sup. di calcolo mq	1449			
Tot. Costi diretti riproduzione capannone	834.971,76 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	66.797,74 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	83.497,18 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo capannone (costi diretti + costi indiretti)	985.266,68 €			
sistemazione aree scoperte (recinzione) ml 130 circa x € 150/ml	19.500,00 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	18	365.956,19 €
strutture	35	150	18	303.462,14 €
Impianti	15	40	18	81284,50084
recinzione		70	18	14485,71429
a) totale				765.188,55 €
b) valore area				44.780,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE (a+b)				809.968,55 €
VALORE DI STIMA LOTTO 1) PER L'INTERO = Valore area + Valori deprezzati uu.i.				809.968,55 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1) u.i. mapp. 492 CEU e terreno mapp. 589 CT fg. 344 Comune di Verona

- Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali altre onerosità:

A – u.i. mapp. 492 - B – terreno mapp. 589	€ 80.996,86
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	Nessuna

LOTTO 1) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA BENI A –B

degli immobili al netto delle decurtazioni,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

A – capannone mapp. 492 CEU fg. 344 Comune di Verona

B – terreno mapp. 589 CT fg. 344 Comune di Verona

Totale Lotto 1) u.i. A m.n. 492 + u.i. B m.n. 589 € **728.971,70**

(Settecentoventottomilanovecentosettantuno/70)

Il presente Lotto n. 1 è adiacente e comunicante con il successivo Lotto 2 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, il tutto anche in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT: si demanda all'Ill.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 1-2.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Appezamento di terreno ad uso agricolo con colture a frutteto di complessivi mq 59.083 catastali sito in VERONA - Strada dell'Alpo s.n.c. - per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED])

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI del Comune di Verona Foglio 344

mappale 489 Porz. AA - semin irrig - classe 2 - ha 1.08.72 - RD € 97,14 - RA 61,76

Porz. AB - frutt irrig - classe 2 - ha 4.10.33 - RD € 642,11 - RA € 413,24

mappale 491 - frutt irrig - classe 2 - are 54.75 - RD € 85,68 - RA 55,14

mappale 590 - incolt prod - classe U - are 17.03 - RD € 0,53 - RA 0,18

intestati catastalmente a:

- 1 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 2 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 3 [REDACTED] Proprieta'
2797/20000 bene personale
- 4 [REDACTED]
Proprieta' 12643/20000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 719-700-698-313-314-317-672-679-680-697-693- strada - mapp. 101-456

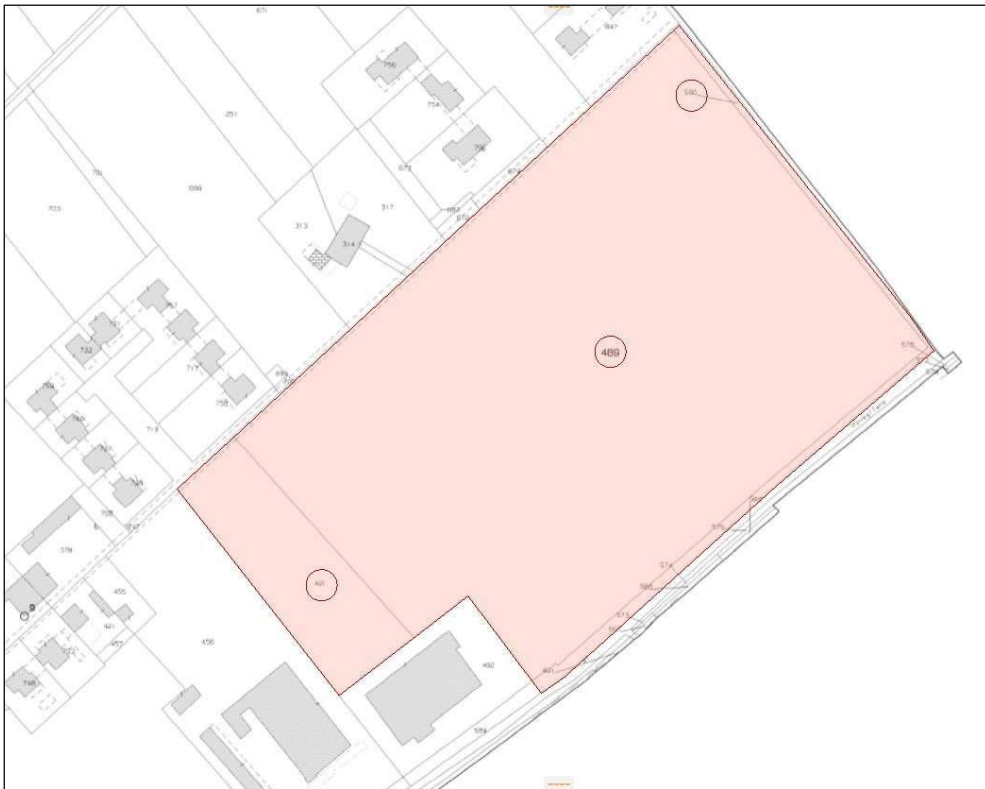


cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Individuazione del lotto 1) su estratto satellitare Google



Individuazione del lotto 1) su mappa Catasto terreni



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

2. RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva appezzamento

di terreno mapp. 489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona catastali **59.083 m²**

Valore di Mercato degli immobili

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 641.934,41**

Valore di vendita giudiziaria degli immobili

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 573.393,81**

3. STATO DI OCCUPAZIONE:

Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, ha aggiornato la scrivente circa la presenza di contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice in data 09.02.2024 per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024 avente per oggetto il fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 344 m.n. 271¹¹, 491,489, 590 (compresi nel presente Lotto 2) e mapp. 589 (compreso nel Lotto 1), oltre ad altri beni compresi nei Lotti 3-4) della presente relazione; il contratto è stato stipulato dal Custode Giudiziario, Avv. Castelletti (locatore-custode) e la ditta [REDACTED] (conduttore); il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonché di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore. Si allega il Contratto transitorio fornito dal Custode (All. 1).

Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati come liberi da locazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto il 17.01.1994 ai nn. 02550/04197 scrittura privata del 17.01.1994 a rogito del Dott. Giampaolo Fraenza Notaio in Verona, Rep. 96050, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 272 e 100. A favore Comune di Verona contro [REDACTED] Si precisa che i mappali 271, 272 e 100 corrispondono attualmente ai mapp. 589-590-491-492-489.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Si segnala la presenza di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto il 23.04.1990 ai nn.08067/10548 — scrittura privata del 26.03.1990 a rogito del Dott. Vincenzo Quaratino Notaio in Verona, Rep. 66771, col quale si costituisce servitù di passaggio

¹¹ Frazionato originando gli attuali mapp. 589-590- FRAZIONAMENTO del 17/06/2011 Pratica n. VR0261822 in atti dal 17/06/2011 presentato il 16/06/2011 (n. 261822.1/2011)



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

sulle particelle distinte al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 279, 210, 101 e 211. A favore

Nel corso dei sopralluoghi il [redacted] ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al mapp. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa; tale esercizio di servitù non dovrebbe quindi attualmente interessare i mappali che costituiscono il presente Lotto 2.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Si è ritenuto di esporre in PREMESSA alla presente relazione l'elenco dei vincoli e oneri giuridici, gravanti su tutti i beni colpiti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

Si è provveduto ad evidenziare, a lato di ciascuna nota di Iscrizione e Trascrizione, il Lotto o i Lotti associabili.

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi PREMESSA

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di richiesta della scrivente, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili – Elenco canoni insoluti – dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Per la consultazione della documentazione si rimanda all'All. 6 della relazione peritale del 2023. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura [redacted] non si è ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sul mapp. 489 CT fg. 344 Comune di Verona insiste un pozzo per irrigazione – **Derivazione D/2779** - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 400 del 24.11.2006 – Pratica D/2779 – con collegato Disciplinare n. 908 del 10.11.2008 – rilasciata alla ditta [redacted] dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 50 mt; è d'acciaio con diametro esterno 400 mm. x 5 mm. di spessore , con mt. 31,50 di tubo filtro tipo a ponte rivestito con tessuto filtrante in acciaio inox da mt. -16 a -47.50. 2) La pompa è ad asse verticale della [redacted] modello P 10C/6/30/3A, ed azionato da un trattore della potenza di C.V. 85..." La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218734, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della [redacted]

L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 297,52, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per un totale a versare di € 347,16. La documentazione fornita dall'Ufficio si trova allegata alla relazione peritale del 2023 (All. 13 alla perizia del 2023). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
 - Art. 33. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del P.A.Q.E.;
 - Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
 - **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
 - Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 2 - Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;
 - nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

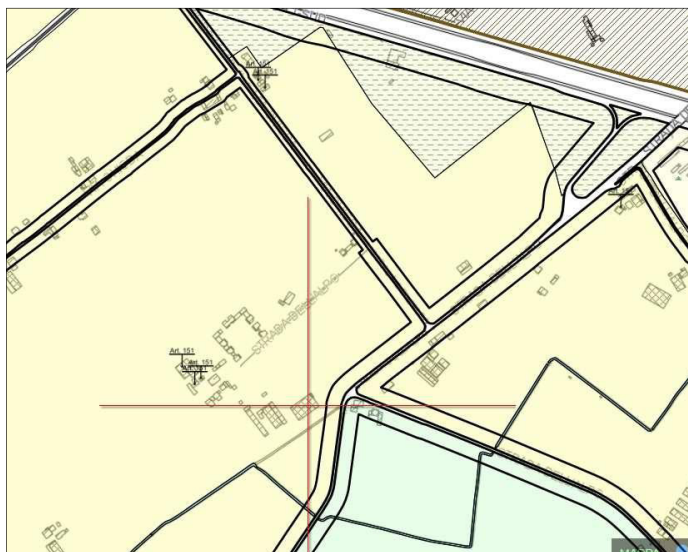
- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

SISTEMA INSEDIATIVO

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

- Art. 26. Fasce di rispetto stradale (parte);

Estratto Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sui terreni non insistono costruzioni

NESSUNA DIFFORMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

NESSUNA DIFFORMITA'

8.5. CORRISPONDENZA QUOTE DI SPETTANZA COME DA TITOLI DI PROVENIENZA / QUOTE ATTO DI PIGNORAMENTO:

Per i beni costituenti il presente LOTTO 2) mapp. 489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote pignorate con l'Esecuzione n. 346/2023 in capo ai soggetti esegutati [REDACTED] e quelle derivanti dai titoli di provenienza, mentre quelle pignorate con le Esecuzioni n. 188/2021 in capo a [REDACTED] e n. 309/2021 in capo a [REDACTED] NON TROVANO ESATTA CORRISPONDENZA essendo leggermente in eccesso rispetto a quelle derivanti dai titoli di provenienza.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Appezamento di terreno ad uso agricolo con colture a frutteto di complessivi mq 59.083 catastali sito in VERONA - Strada dell'Alpo s.n.c. - per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED])

[REDACTED] quota pignorata 12643/20000 quota come da titoli di provenienza 5/8).

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI del Comune di Verona Foglio 344

mappale 489 Porz. AA - semin irrig - classe 2 - ha 1.08.72 - RD € 97,14 - RA 61,76

Porz. AB - frutt irrig - classe 2 - ha 4.10.33 - RD € 642,11 - RA € 413,24

mappale 491 - frutt irrig - classe 2 - are 54.75 - RD € 85,68 - RA 55,14

mappale 590 - incolt prod - classe U - are 17.03 - RD € 0,53 - RA 0,18

intestati catastalmente a:

- 1 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 2 [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 3 [REDACTED] - Proprieta'
2797/20000 bene personale
- 4 [REDACTED] -
Proprieta' 12643/20000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 719-700-698-313-314-317-672-679-680-697-693- strada - mapp. 101-456

LOTTO 2) DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona a carattere prevalentemente agricolo posta a Sud di Verona, Strada dell'Alpo s.n.c.. Il traffico nella zona è locale; la distanza delle principali arterie stradali è di circa 3,5 km dal casello di Verona Sud Autostrada A4 e dalla Tangenziale Sud di Verona come pure dal raccordo per l'Autostrada A22 del Brennero.



LOTTO 2) DESCRIZIONE E CONSISTENZE**LOTTO 2) - A – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp. 489-491-590 CT fg. 344
Comune di Verona**

L'appezzamento di terreno in oggetto presenta giacitura piana, è irriguo ed è coltivato a frutteto (pesche e kiwi), fatta eccezione per il mapp. 590 che è costituito da una particella incolta che costeggia le coltivazioni sui lati Sud e Est; l'appezzamento è recintato, sui lati Sud e Est, con reti metalliche. Sulle colture a frutteto sono predisposte strutture per reti antigrandine, per buona parte dotate anche delle reti.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sul mapp. 489 CT fg. 344 Comune di Verona insiste un pozzo per irrigazione – Derivazione D/2779 - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 400 del 24.11.2006 – Pratica D/2779 – con collegato Disciplinare n. 908 del 10.11.2008 – rilasciata alla ditta [REDACTED] dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 50 mt; è d'acciaio con diametro esterno 400 mm. x 5 mm. di spessore , con mt. 31,50 di tubo filtro tipo a ponte rivestito con tessuto filtrante in acciaio inox da mt. -16 a -47.50. 2) La pompa è ad asse verticale della ditta CAPRARI modello P 10C/6/30/3°, ed azionato da un trattore della potenza di C.V. 85..." La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218734, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta [REDACTED] L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 297,52, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per un totale a versare di € 347,16. Si allega la documentazione fornita dall'Ufficio (All. 13). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.

Per l'accesso al fondo costituito dal Lotto 2) si dovrebbe provvedere alla realizzazione di un accesso carrabile per i mezzi agricoli sulle recinzioni esistenti, opere che si possono stimare nell'ordine di € 4.000 circa, che verranno poste a decurtazione negli aggiustamenti di stima.

Si riportano di seguito le superfici catastali/commerciali dei terreni ed alcune riprese fotografiche.

Destinazione - A. - Appezamento di terreno ad uso agricolo	Sup. catastale mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
mapp. 489	51905		1	51905	buone - colture a frutteto protette da reti antigrandine
mapp. 491	5475		1	5475	buone - colture a frutteto protette da reti antigrandine
mapp. 590	1703		1	1703	buone - percorso che costeggia le coltivazioni
Totale - A	59083			59083	
Totale - A - mapp.489-491-590	59083			59083	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

9) LOTTO 2) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA - A - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp. 489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio*

9.1 Criterio di stima

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva nell'ipotesi della vendita forzosa, si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri gli attuali valori di terreni agricoli nella zona di riferimento come elaborati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona.

9.2 Fonti di informazione

Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della provincia di Verona con riferimento all'anno 2020 ed aventi validità per l'anno 2020 (ultimi dati pubblicati):

regione agraria 6 Pianura Veronese - Verona -

- frutteto irriguo - € 109.250,00/ha = € 10,925/mq;

- incolto produttivo - € 29.700,00/ha = € 2,97/mq

Per la presenza del pozzo regolarmente denunciato (Decreto 400 anno 2006) e dei relativi macchinari di pompaggio, come descritti nella relazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Risorse idriche del Genio Civile di Verona, si è stimato un valore aggiuntivo "a corpo" di € 10.000.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 2) A - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp. 489-

491-590 CT fg. 344 Comune di Verona

LOTTO 2) TABELLA VALUTAZIONE				
Particella	Sup. catastale mq	Valore unitario a mq	Stima valore diritto 1/1	Qualità - colture effettive praticate
mapp. 489	51905	10,925 €	567.062,13 €	frutteto irriguo
mapp. 491	5475	10,925 €	59.814,38 €	frutteto irriguo
mapp. 590	1703	2,97 €	5.057,91 €	incolto produttivo - passaggio interpodereale
Per pozzo regolarmente denunciato 'a corpo'			10.000,00 €	
Totale -Lotto 2)	59083		641.934,41 €	

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- I il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 2) A – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp.

489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona

- Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 64.193,44

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

Nessuna

- Canoni insoluti per pozzo presente sul mapp. 489

(compreso canone 2023)

€ 347,16

- Onerosità per la realizzazione di un accesso carrabile

per i mezzi agricoli sulle recinzioni esistenti

€ 4.000,00 circa

LOTTO 2) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

€ 573.393,81

(Cinquecentosettantatremilatrecentonovantatre/81)

Il presente Lotto n. 2 è adiacente e comunicante con il precedente Lotto 1 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, il tutto anche in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT: si demanda all'Ill.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 1-2.



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017/188/2021/309/2021
LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il **LOTTO 3)** comprende tutti i fabbricati insistenti sul mapp. 869 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, costituiti dalle uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.

Il Lotto 3) comprende inoltre il mapp. 823 CT che risulta utilizzato in parte come cortile di manovra per i mezzi pesanti diretti al capannone per lavorazione prodotti agricoli mapp. 824 sub. 1 CEU ed i limitrofi mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 che definiscono gli ulteriori spazi di accesso e manovra e la proprietà verso la strada.

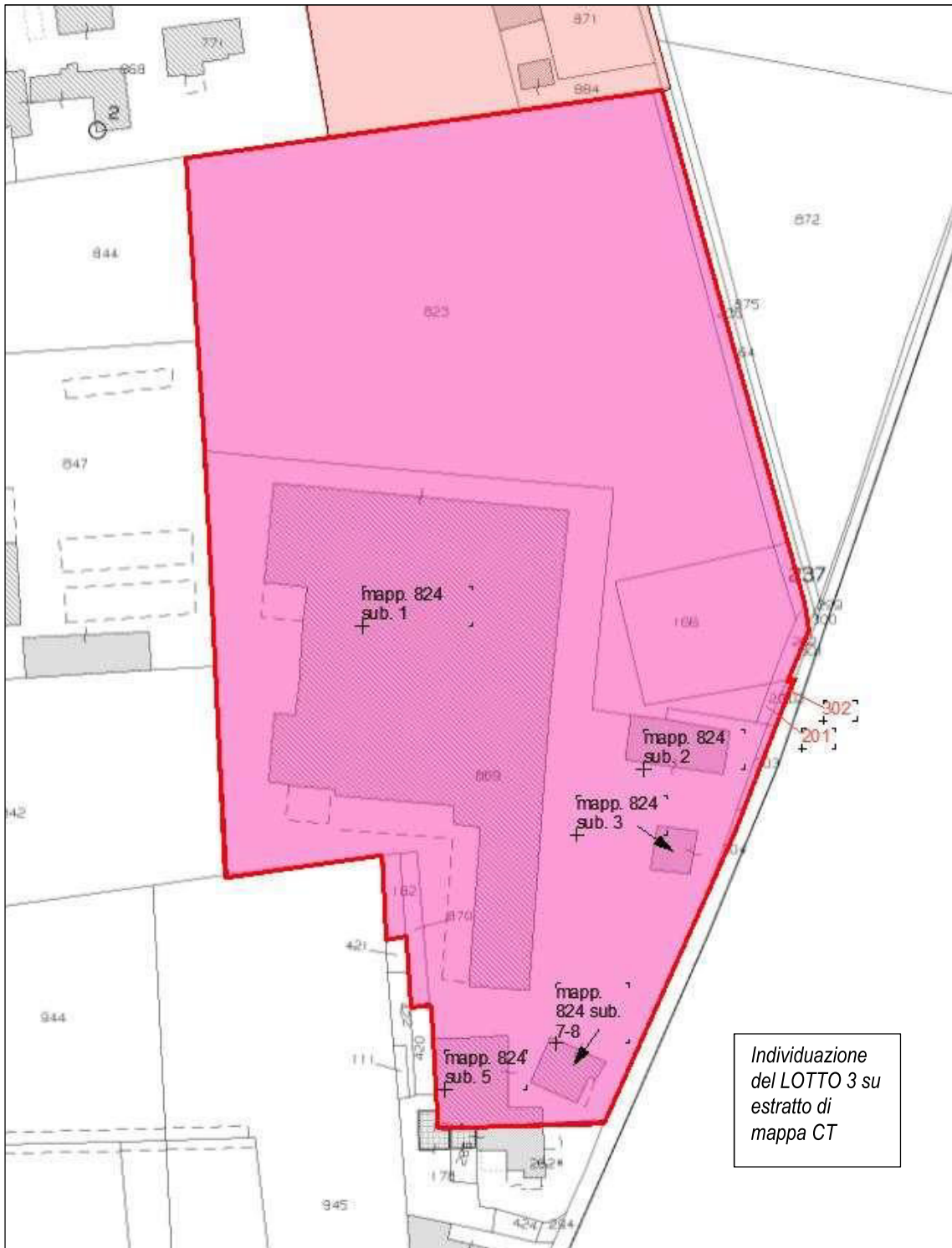
Nel Lotto 3 sono stati inoltre inseriti il mapp. 870 CEU-CT ed il mapp. 182 CT che fanno parte del cortile posto sul retro del capannone mapp. 824 sub. 1 CE.

Si evidenzia che la vendita vendita "a corpo" dei beni costituenti il Lotto 3) è dettata da considerazioni in ordine alla mancata legittimità urbanistico-edilizia di alcuni immobili ad uso abitativo (mapp. 824 sub. 2-3) e dell'unità a deposito/magazzino mapp. 824 sub. 5, come meglio dettagliato ai successivi punti 7-8 della presente relazione. La vendita "a corpo" dei beni costituenti il Lotto 3) appare inoltre preferibile in quanto tutti i fabbricati insistenti sul mapp. 869 CT condividono il cortile (m.n. 824 sub. 6 al CEU) in comune con il capannone mapp. 824 sub. 1 CEU: gli edifici uso abitativo non dispongono dunque di superfici scoperte ad uso esclusivo e sono ubicati in posizione "infelice", tra la strada ed il capannone, non risultando particolarmente appetibili a livello commerciale.

Si riporta di seguito l'individuazione del LOTTO 3) su mappa catastale e su estratto satellitare tratto da Google maps.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 100, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate e da titoli di provenienza 7/24 - [redacted] quote pignorate e da titoli di provenienza 7/24 - Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6 - Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 40 **mapp. 824 sub. 1** - cat. D/10 - classe - - consistenza - - RC € 20.086,00 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

B – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 92, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017 e Esecuzione n. 296/2017: quote pignorate e come da titoli di provenienza [redacted])

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 40 **mapp. 824 sub. 2** - cat. A/2 - classe 4 - consistenza 16,5 vani – sup. catastale totale 451 mq Totale escluse aree scoperte 442 mq - RC € 1.278,23 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/2
- 2 [redacted] Proprieta' 1/2

C – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 96-98, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate e da titoli di provenienza 7/24 - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/202: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 40 **mapp. 824 sub. 3** - cat. A/3 - classe 4 - consistenza 11,5 vani – sup. catastale totale 243 mq Totale escluse aree scoperte 243 mq - RC € 683,01 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

D – Fabbricato ad uso magazzino in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 40 **mapp. 824 sub. 5** - cat. C/2 - classe 3 - consistenza 326 mq – sup. catastale totale 288 mq - RC € 370,40 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

I foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 - classe 5 - consistenza 6 vani – sup. catastale totale 168 Totale escluse aree scoperte 165 mq - RC € 418,33 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano S1-T

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021 [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- I foglio 40 **mapp. 824 sub. 8** - cat. A/3 - classe 5 - consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 158 Totale escluse aree scoperte 155 mq - RC € 383,47 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] L781C Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

Con i congiunti diritti sulla parte comune come individuata nell'Elaborato Planimetrico con il mapp. 824 sub 6 (B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 1-2-3-5-7-8)

I fabbricati insistono su terreno distinto al CATASTO TERRENI del medesimo Comune e foglio con il mapp. 869 - Ente Urbano - di ha 1.29.19 - RD - - RA -

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 823, mapp. 303, mapp. 304, mapp. 262, mapp. 181, mapp. 178, mapp. 420, mapp. 870, mapp. 182, mapp. 945, mapp. 842, mapp. 847.

G. - Terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 1/2 e come da titoli di provenienza - Usufrutt. [redacted] deceduta)

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

- G1. foglio 40 **mapp. 166** - semin irrig - classe 2 - are 11.08 - RD € 8,47 - RA € 6,01
- G2. foglio 40 **mapp. 202** - incolt prod - classe 2 - are 00.51 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G4. foglio 40 **mapp. 236** - incolt prod - classe 2 - are 02.24 - RD € 0,06 - RA € 0,01
- G5. foglio 40 **mapp. 237** - incolt prod - classe 2 - are 00.32 - RD € 0,01 - RA € 0,01

Intestati catastalmente a:

mapp. 166-202

- 1 [redacted] Usufrutto 1000/1000
- 2 [redacted] Nuda proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni
- 3 [redacted] Nuda proprieta' 500/1000 in regime di separazione dei beni



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

mapp. 236-237

1 [redacted] Proprieta' 1/2

2 [redacted]
Proprieta' 1/2

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 884, mapp. 64, mapp. 300, mapp. 301, mapp. 302, mapp. 201, mapp. 823.

e i seguenti

per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4)

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- G6. foglio 40 **mapp. 201** - incolt prod - classe 2 - are 00.55 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G7. foglio 40 **mapp. 302** - incolt prod - classe 2 - are 00.12 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G8. foglio 40 **mapp. 303** - area rurale - classe - - are 00.18 - RD € - - RA € -
- G9. foglio 40 **mapp. 304** - area rurale - classe - - are 00.18 - RD € - - RA € -
- G3. foglio 40 **mapp. 823** - semin irrig - classe 2 - ha 1.10.14 - RD € 84,19 - RA € 59,73

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 202, mapp. 301, strada, mapp. 869, mapp. 823.

H - Terreni costituenti parte del cortile posto sul retro del capannone in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 1/6 e come da titoli di provenienza 1/6 -- [redacted] quote pignorate 1/4 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza)

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

H1. foglio 40 **mapp. 870** – Ente Urbano - are 1.53 - RD - - RA –
senza intestati

AL CATASTO FABBRICATI

H1. foglio 40 **mapp. 870** – cat. F/1 – classe - - consistenza 153 mq – RC –

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta'
2797/20000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta'
12643/20000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 869, mapp. 420, mapp. 422, mapp. 421, mapp. 182.

e il seguente

per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/48 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/48 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/20000 quote come da titoli di provenienza 1/12; Esecuzione n. 309/2021 [redacted] [redacted] quote pignorate 12643/20000 quote come da titoli di provenienza 5/8)

H2. foglio 40 **mapp. 182** - incolt ster - classe - - are 00.81 - RD - - RA –

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 869, mapp. 870, mapp. 421, mapp. 420, mapp. 945.

Si segnala che il mapp. 870 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona deriva dal mapp. 34, di più ampia consistenza (ha 1.95.49) che, all'impianto meccanografico del catasto, era allibrato in [redacted] Il mapp. 34 di ha. 1.95.49 è pervenuto in [redacted] per l'intero, in virtù di successione del [redacted] – deceduto il 18.04.1972 - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP. Nella denuncia di successione conseguente al decesso del [redacted] avvenuto il 07.02.2013 - trascritta il 26.05.2014 ai nn. 16063 RG e 11189 RP - il mapp. 870 fg. 40 Comune di Villafranca di VR è indicato nell'Unità negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/2 in capo al suddetto [redacted] si rileverebbe quindi un errore nell'individuazione delle



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

quote di spettanza relativamente al mapp. 870 in capo al dante causa

2. LOTTO 3) - RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 2.636.337,37

Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 2.225.386,76

3. LOTTO 3) - STATO DI OCCUPAZIONE:

Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, ha informato e aggiornato la scrivente circa lo stato dei procedimenti per il rilascio dei beni concessi in locazione/affitto, che si riporta di seguito:

- in merito al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40 mappale n. **824, sub 1** (di cui al lotto 3 della presente relazione), Strada La Rizza n. 100, il Custode Giudiziario ha comunicato che in data 23/11/2023 il capannone è stato immesso nel pieno possesso del Custode mediante completo rilascio da parte della

- In merito al fabbricato censito al foglio 40, **mapp. 824 sub. 3** CEU Comune di Villafranca (di cui al lotto 3 della presente relazione), il Custode ha riferito, in data 22.04.2024, che l'immobile è stato rilasciato, dopo l'occupazione senza titolo alcuno di due cittadini extracomunitari, e che sono state sostituite le serrature.

- In merito al contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40, mappali nn. **58, 61** (quest'ultimo ora mapp. 871), **63, 89** (facenti parte del Lotto 4 della presente relazione), **823, 201, 302, 303 e 304, 824 sub 2, 824 sub 3, 824 sub 4, 824 sub 5** (facenti parte del presente Lotto 3) nonché il Fondo rustico censito al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 344 m.n. **271, 491, 489** (compresi nei Lotti 1-2 della presente relazione) concessi in godimento alla si richiama quanto già fatto presente dal Custode e riportato nella relazione peritale del 2023: il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 2115/2022, si è concluso con sentenza del 30/09/2022 con la quale il collegio ha condannato la al rilascio del bene affittato.

Anche in questo caso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio.

Nel corso dei sopralluoghi le unità **mapp. 824 sub 2** (parte a Est – p.t-1) e **mapp. 824 sub. 7** risultavano utilizzate rispettivamente dalla moglie dell'esecutato l'unità **mapp. 824 sub. 8** risultava inutilizzata da tempo stante le pessime condizioni rilevate.

Per quanto riguarda l'unità **mapp. 824 sub 2** (parte a Est – p.t-1) utilizzata dalla moglie dell'esecutato - la scrivente evidenzia che l'unità è tuttora pignorata nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 273/2017 instaurata prima della morte del (deceduto il 31.07.2019), con pignoramento trascritto il 16.05.2017, dove l'unità mapp. 824 sub. 2 CEU Comune di Villafranca di Verona, fg. 40 è individuata all'Unità negoziale 3 - Immobile 1 - colpita in capo per la quota di 1/2 e in capo a per la restante quota di 1/2.

Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati come liberi da locazioni, occupazioni senza titolo o da diritti di abitazione.

Si fa presente che le unità abitative **mapp. 824 sub 2** (parte a Est – p.t-1 - occupata dalla



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

██████████ mapp. 824 sub. 3, mapp. 824 sub. 7 ██████████ mapp. 824 sub. 8 risultavano occupate da mobilio; si è inoltre rilevata la presenza di oggettistica varia (bidoni, cassette, vecchi arredi, una vecchia cisterna, ecc.) nell'u.i. mapp. 824 sub. 5; arredi sono presenti nelle zone adibite a ufficio a p.t e 1° dell'unità mapp. 824 sub. 1; materiale vario risulta accumulato sul cortile comune mapp. 824 sub. 6, in particolare sul retro del capannone mapp. 824 sub. 1.

4. LOTTO 3) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*
- nn. 17917 RG 13509 RP del 18.08.1983 – VINCOLO DI DESTINAZIONE – scrittura privata del 01.08.1983 a rogito del Dott. Dario Innocenzi Notaio in Verona, Rep. 30076, col quale si costituisce vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona, ai fini di ottenere dal Comune, la concessione edilizia per la costruzione di un magazzino sulle particelle distinte al NCT al foglio X°, particelle 71,74 e 34. a favore Comune di Villafranca di Verona contro ██████████
 - nn. 20771 RG 15555 RP del 14.09.1984 – VINCOLO DI DESTINAZIONE scrittura privata del 27.08.1984 a rogito del Dott. Dario Innocenzi Notaio in Verona, Rep. 31394, col quale si costituisce vincolo decennale d'uso a favore del Comune di Villafranca di Verona, ai fini di ottenere dal Comune, la concessione edilizia in variante per la costruzione di un magazzino sulle particelle distinte al NCT al foglio X°, particelle 71,74 e 34 a favore Comune di Villafranca di Verona ██████████
 - nn. 18897 RG 13368 RP del 15.07.1993 – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE – scrittura privata del 12.07.1993 a rogito del Dott. Giampaolo Fraenza Notaio in Verona, Rep. 92906, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Villafranca di Verona al foglio 40, particella 34 a favore Comune di Villafranca di Verona contro ██████████
 - nn. 38409 RG 26294 RP del 24.12.1996 – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE – scrittura privata del 17.12.1996 a rogito del Dott. Giampaolo Fraenza Notaio in Verona, Rep. 109560, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Villafranca di Verona al foglio 40, particella 675 a favore Comune di Villafranca di Verona contro ██████████
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Si è ritenuto di esporre in PREMESSA alla presente relazione l'elenco dei vincoli e oneri giuridici, gravanti su tutti i beni colpiti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

Si è provveduto ad evidenziare, a lato di ciascuna nota di Iscrizione e Trascrizione, il Lotto o i Lotti associabili.

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

4.2.1 *Iscrizioni:*

Vedasi PREMESSA

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Vedasi PREMESSA

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

5. LOTTO 3) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di richiesta della scrivente, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili – Elenco canoni insoluti – dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Per la consultazione della documentazione si rimanda all'All. 6 della perizia effettuata nel 2023. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura [redacted] non si è ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che:

- sul mapp. 89 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona è stato denunciato un pozzo dal referente a ruolo [redacted] – Denuncia/codice pratica 0000001820 – data domanda 29/06/1995 – profondità pozzo m 20 – diametro interno tubi pozzo mm 200 –

- sul mapp. 34 CT fg. 40 (ora superato in quanto frazionato) è stato denunciato un pozzo dal referente a ruolo [redacted] – Denuncia/codice pratica 0000001690 – data domanda 29/06/1995 – profondità pozzo m 8 – diametro interno tubi pozzo mm 60 –

Come riferito dall'addetta dell'Ufficio, Geom. Sonia Franchetti, le denunce valgono come Domanda di Concessione ai sensi del DGR 597 del 09.03.2010. Qualora i pozzi siano ancora presenti e utilizzati i canoni possono essere messi a ruolo sin dal 2001, con eventuale eccepimento della prescrizione per le annate anteriori ai 5 anni.

La presenza di tali pozzi non è stata segnalata alla scrivente nel corso dei sopralluoghi.

Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

6. LOTTO 3) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 824 sub. nn. 1-3-5-7-8

- CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 201-302-303-304-823

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 1/6
[redacted]	proprietà per 1/4

Provenienze:

- successione [redacted] - quota di 1/1 in capo a [redacted] trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a moglie [redacted] legittima e disponibile ai figli [redacted] (7/24 [redacted] +7/24 [redacted] 1/6 [redacted] -



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted]
[redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del [redacted]
[redacted] ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

- CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 824 sub. 2

Attuali proprietari:

[redacted] proprieta' 1/2
[redacted] proprieta' 1/2

Provenienze:

- successione [redacted] - quota di 1/1 in capo a [redacted] - trascr. 26 maggio 2014
nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone
(legittima a moglie [redacted] legittima e disponibile ai figli
[redacted] (7/24 [redacted] +7/24 [redacted] 1/6 [redacted]
[redacted])

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted]
[redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del [redacted]
[redacted] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

- atto di acquisto di legato Notaio Carbone del 6 maggio 2013 n. 23427/10479 di rep. trascritto
il 10 maggio 2013 ai nn. 16562 RG e 10870 RP a favore di [redacted]
[redacted]

- CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 166-202

Attuali proprietari:

[redacted] proprieta' 1/2
[redacted]
[redacted]

Provenienze:

- Donazione accettata Notaio Paolo Carbone 26 maggio 2010 n 19509-7888 di rep - trascritto
4.6.2010 nn 22050-13456 [redacted] dona la nuda proprietà ai [redacted]
[redacted]

- Provenienza a [redacted] successione in morte di [redacted]
[redacted] regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 17 luglio 1972 repertorio
n. 17506 notaio Innocenzi registrato a Verona il 26 luglio 1972 al n. 4137 e trascritto a Verona
in data 11 novembre 1972 al n. 20535 R.G. e al n. 16579 R.P. 4 agosto 1972 al n. 14509 R.G.
e al n. 11725 R.P. (Dichiarazione di successione n. 71 Vol. 155 registrata a Villafranca di Verona
in data 7 novembre 1972 e trascritta a Verona in data 11 novembre 1972 al n. 20535 R.G. e al
n. 16579 R.P.).

- CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 236-237

Attuali proprietari:

[redacted] proprieta' 1/2



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

proprietà 1/2

Provenienze:

- compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn. 23294-16544 – [redacted] n. a Verona il 9.2.1964 e Rolandi Marco n. a Verona il 11.09.1962, ciascuno per le proprie ragioni e complessivamente per l'intero vendono ai [redacted] che acquistano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro indiviso, i terreni siti in Villafranca di Verona, fg. 40 mapp. 236 di are 02.24 e mapp. 237 di are 00.06, oltre ad altro.

- CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 870

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 1/6
[redacted]	proprietà per 1/4

N.B.: le indicate quote in capo ai soggetti di cui sopra sono state calcolate sulla base dei titoli di provenienza con le precisazioni riportate a piè pagina.

Provenienze:

- successione [redacted] – quota indicata di 1/2¹² in capo a [redacted] [redacted] - trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a [redacted] legittima e disponibile ai [redacted] (7/48 [redacted] +7/48 [redacted] [redacted] 1/12 [redacted] e 1/8 [redacted])

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted] [redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del sig. [redacted] [redacted] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

- [redacted] per successione del [redacted] – deceduto il 18.04.1972 - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP. con cui il mapp. 34 ha 1.95.49 – che ha dato origine al mapp. 870 - veniva assegnato per l'intero al [redacted]

- CT fg. 40 Comune di Villafranca di VR mapp. 182

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 7/48
[redacted]	proprietà per 7/48
[redacted]	proprietà per 1/12
[redacted]	proprietà per 5/8

¹² La quota di 1/2 indicata nella den. di successione del [redacted] apparirebbe errata in ragione della precedente provenienza costituita dalla successione del [redacted] – deceduto il 18.04.1972 - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP – con cui il mapp. 34 di ha. 1.95.49, che ha dato origine al mapp. 870, è pervenuto in ditta [redacted]



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Provenienze:

- successione [redacted] quota di 1/2 incapo a [redacted] trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063-11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a [redacted] legittima e disponibile [redacted])
- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -
- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del [redacted] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -
- provenienza della restante quota di 1/2 in capo a [redacted] (in comunione legale - [redacted], è pervenuta la particella 182 (più precisamente 109/h) del foglio 344 (il foglio e' indicato erroneamente nella relazione notarile - il foglio corretto è 40) con atto di compravendita del 03.05.1984 a rogito del Dott. Osvaldo Machiné repertorio 186652, trascritto il 28.05.84 ai nn. 9206 RP 12305 RG.

7. LOTTO 3) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**7.1. PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Villafranca sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

P.E. "206/83" Concessione Edilizia prot. 2400 rilasciata in data 29.08.1983 al [redacted] per "Costruzione di un magazzino per deposito derrate e attrezzi agricoli in loc. Rizza" a titolo gratuito in quanto "trattasi di opere da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale", per il quale è stato dato Nulla-Osta proprietà confinante autenticato il 13.07.1983 e stipulato Vincolo decennale di destinazione d'uso n. 30076 di rep. del 01.08.1983 reg. a Verona il 04.08.1983 al n. 4950 e trascritto il 18.08.1983 ai nn. 17917 RG e 13509 RP; Il progetto riguarda una prima porzione del capannone, ora di più ampie dimensioni, mapp. 824 sub. 1.

P.E. "221/84" Concessione Edilizia prot. 6969 rilasciata in data 24.09.1984 al [redacted] per "Variante in corso d'opera per la costruzione di un magazzino per deposito derrate e attrezzi agricoli in loc. Rizza" a titolo gratuito in quanto "opere da realizzare in zona rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale", per il quale è stato dato Nulla-Osta proprietà confinante autenticato il 13.07.1984 per il quale è stato stipulato Vincolo decennale di destinazione d'uso n. 31394 di rep. del 27.08.1984 reg. a Verona il 28.08.1984 al n. 5895 e trascritto il 14.09.1984 ai nn. 20771 RG e 15555 RP. Il progetto riguarda una prima porzione del capannone, ora di più ampie dimensioni, mapp. 824 sub. 1.

P.E. Concessione Edilizia prot. 1819/1996 del 24.11.1997 (notificata il 27.11.1997) [redacted] per "Ampliamento di un capannone ad uso magazzino, lavorazione e deposito in Loc. La Rizza - Villafranca" a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, l° co. L. 28/01/77 n. 10 lett. a) da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale, per il quale è stato stipulato Vincolo di destinazione d'uso n. 109560 di rep. del 17.02.1996 reg. a Verona il 20.12.96 al n. 6071 Notaio Fraenza. Il progetto riguarda l'ampliamento capannone ora mapp. 824 sub. 1.

P.E. Concessione Edilizia prot. 11137/1998 del 14.09.1998 (notificata il 07.10.1998) ai sigg.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

per "Variante alla Conc. Ed. n. 1819/438 del 27.11.97 per l'ampliamento di un capannone ad uso magazzino, lavorazione e deposito in Loc. La Rizza di Villafranca" a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, 1° co. L. 28/01/77 n. 10 lett. a) da realizzare in zona agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'Imprenditore agricolo a titolo principale. Il progetto l'ampliamento del capannone ora mapp. 824 sub. 1.

P.E. Denuncia di Inizio Attività prot. 7933 del 06.04.2000 presentata dai s per "Opere interne relative alla distribuzione degli uffici, spostamento di divisori rispetto alle C.E. ottenute, due scale interne per l'ispezione del vano tecnico del gruppo di raffreddamento delle celle frigorifere, diversa disposizione dell'accesso agli uffici (rispetto alle C.E. precedenti) con l'inserimento di una rampa a norma di L. 13/89".

P.E. Certificazione di Abitabilità relativa alle CE 1819/438 del 27.11.1997 e Variante 11137/1998 del 07.10.1998 e DIA 7933 del 06.04.2000 presentata dal Direttore dei Lavori il 25.07.2000, depositata in Comune il 11.09.2000.

P.E. Denuncia di Inizio Attività prot. 8809 del 31.03.2003 presentata dal per "Realizzazione di pareti e controsoffitti con pannelli sandwich in lamiera di poliuretano espanso, spessore 12 cm interne al capannone nell'area adibita alla lavorazione dei prodotti agricoli. Le nuove pareti servono a dividere la suddetta area in tre aree, due destinate ad entrata e uscita e saranno climatizzate atte al mantenimento della "catena del freddo" di adeguamento al D.L. 155/97 (HACCP) per fare in modo di evitare lo stress dei prodotti agricoli. La terza area rimane con destinazione attuale".

Si allegano le copie dei Titoli abilitativi sopra citati corredati degli elaborati grafici (All. 19)

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

P.E. Concessione Edilizia n. 315/85 prot. n. 13621 del 17.10.1985 (notificata il 5.11.1985) rilasciata al per "Rifacimento della copertura fatiscente e pericolante di un fabbricato rurale"; il progetto riguardava la copertura della porzione Est del fabbricato ora mapp. 824 sub. 2 e non contiene una rappresentazione della distribuzione interna.

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Si premette che il fabbricato ora corrispondente al mapp. 824 sub. 3 CEU risultava un tempo insistere su un terreno individuato con il mapp. 72 CT sez. E fg. X (ora fg. 40) per il quale è stata rintracciata la seguente:

- **P.E.** Abitabilità 9/59 su domanda inoltrata dal per "ricostruzione di un appartamento..." sito in località La Rizza Via Roveggia n. 7 (mappale N. 72 Sez. E foglio n. X). Per Tale Abitabilità è stata però fornita, dall'Ufficio Tecnico di Villafranca di Verona, una preliminare richiesta di Nulla Osta a nome approvata dalla Commissione edilizia il 18.04.1958, corredata di elaborato grafico dalla cui lettura non emerge corrispondenza.

In aderenza al fabbricato, verso Ovest, è stato realizzato un locale accessorio di mq 28 circa che non risulta accatastato e da considerare privo di titolo autorizzativo - Vedasi successivo punto 8) GIUDIZI DI CONFORMITA'.

- Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Non è stato reperito alcun Titolo Edilizio inerente alla costruzione del magazzino in oggetto, per il quale la scrivente non ha elementi sufficienti a prospettare una datazione ante '67.

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

- **P.E.** "n. 155/56" Richiesta inoltrata all'Amministrazione Comunale il 20.11.1956 prot. 9282 dal sig.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

“...licenza di costruzione di una casa rurale come da progetto allegato per la visione della Commissione Edilizia...” con visto di approvazione della Commissione Edilizia in data 20.11.1956.
- P.E. Abitabilità n. 74/57 del 20.11.1957 relativa alla costruzione di un nuovo edificio adibito a abitazione civile su domanda del

Si riscontrano alcune difformità edilizie, come meglio dettagliato al punto 8) GIUDIZI DI CONFORMITA'.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il Comune di Villafranca di Verona è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018; di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015.

In base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, le aree in Villafranca oggetto della presente relazione hanno le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

SECONDO IL PAT - in relazione ai citati art.48, comma 5 bis, della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, e art. 62,

comma 3, delle Norme Tecniche del PAT;

Ricordato che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli ma

delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in corrispondenza delle aree oggetto di richiesta, il PAT di Villafranca di Verona precisa:

al Foglio 40 – m/n 5 – 10 – 22 - 58 – 59 – 60 – 63 - 89 - 194 – 195 – 196 – 232 – 871 – 883 – 884 – 910 – 911 – 912 – 913 – 914 - 915,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Primari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea (m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 interi, m.n. 10 - 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 60 – 89 – 871 – 883 – 884 - 914 escluso);

- art. 30 Area Idonea a condizione IDR – aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60 – 89 - 871 – 883 – 884 - 914 intero, m.n. 10 – 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 esclusi);

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n°9 Ambito Suburbano metropolitano di Rizza – Alpo - Dosdegà;

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;

al Foglio 40 – m/n 236 - 823,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- ▣ Altri Elementi
- art. 21 Fascia di Rispetto della Viabilità (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);
Tavola 3 – Carta delle Fragilità
- ▣ Compatibilità Geologica
- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- ▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);
- ▣ Valori e Tutele Ambientali
- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;
- al Foglio 40 – m/n 869,**
Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- ▣ Vincoli
- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- ▣ Pianificazione di Livello Superiore
- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità
- ▣ Compatibilità Geologica
- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- ▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;
- ▣ Azioni Strategiche
- art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Produttive (parte);
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);
- ▣ Valori e Tutele Ambientali
- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola (parte);
- al Foglio 40 – m/n 33,**
Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- ▣ Vincoli
- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- ▣ Pianificazione di Livello Superiore
- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità
- ▣ Compatibilità Geologica
- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- ▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;
- ▣ Azioni Strategiche



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Residenziali (parte);
- art. 43 Linee Preferenziali di Sviluppo Residenziale (parte);
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);
- ▣ Valori e Tutele Ambientali
- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola (parte);
- al Foglio 40 – m/n 870 - 182,**
- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- ▣ Vincoli
- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- ▣ Pianificazione di Livello Superiore
- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità
- ▣ Compatibilità Geologica
- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- ▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;
- ▣ Azioni Strategiche
- art. 42 Aree di edificazione diffusa;
- al Foglio 40 – m/n 166 – 237 – 201 – 202,**
- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- ▣ Vincoli
- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- ▣ Pianificazione di Livello Superiore
- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- ▣ Altri Elementi
- art. 21 Fascia di Rispetto della Viabilità (m.n. 166 parte, m.n. 237 – 201 – 202 interi);
- Tavola 3 – Carta delle Fragilità
- ▣ Compatibilità Geologica
- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità
- ▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO
- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;
- ▣ Valori e Tutele Ambientali
- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;
- al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,**
- Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- ▣ Vincoli
- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);
- ▣ Pianificazione di Livello Superiore
- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);
- ▣ Altri Elementi
- art. 21 Viabilità e Fascia di Rispetto;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 40 – m/n 5 – 10 – 22 – 58 – 59 - 60 – 63 - 89 - 194 – 195 – 196 – 232 – 871 – 883 – 884 – 910 – 911 – 912 – 913 – 914 - 915,

- art. 65 Zona E – zona agricola;

▣ Salvaguardia Idrogeologica

Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR – aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60 – 89 - 871 – 883 – 884 - 914 intero, m.n. 10 – 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 esclusi);

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 22 – 232 – 5 – 194 – 195 – 196 parte, m.n. 10 – 58 – 59 - 60 – 63 - 89 - 871 – 883 – 884 - 910 – 911 – 912 – 913 – 914 – 915 esclusi).

al Foglio 40 – m/n 823 - 236,

- art. 65 Zona E;

▣ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);

▣ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 869,

- art. 57 Zona C1.1 / n. 16 (parte);

- art. 65 Zona E (parte);

▣ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

▮ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 33,

- art. 57 Zona B / 264 (parte);

- art. 65 Zona E (parte);

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▮ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 870 - 182,

- art. 57 Zona C1.1 / n. 16;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▮ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

al Foglio 40 – m/n 166 – 237 – 201 - 202,

- art. 65 Zona E;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▮ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▮ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 166 - 237 parte, m.n. 201 – 202 esclusi);

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

- Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- ▣ Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico "zona 3" – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità esistente.

Si riporta di seguito un estratto della Tavola T01.04 del Piano degli Interventi



8. LOTTO 3) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

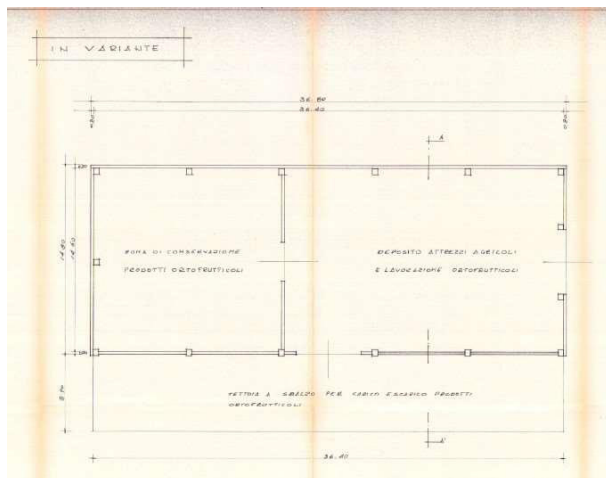
8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:

Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

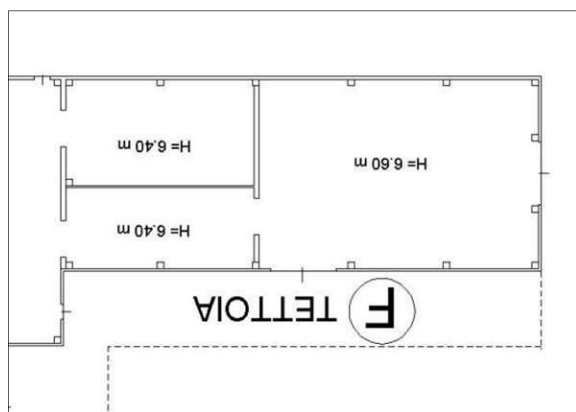
L'unità è sostanzialmente conforme a quanto risultante dall'esame dei Titoli edilizi abilitativi, fatta eccezione per la distribuzione interna della prima porzione realizzata che, allo stato di fatto, si presenta come indicato nella planimetria catastale, con una tramezza che divide in due parti il vano a sinistra e due porte d'accesso che prospettano sulla porzione realizzata successivamente in ampliamento.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



Estratto dall'elab. grafico allegato alla C.E. prot. 6969 del 24.09.1984



Estratto dalla planimetria catastale

Per la richiesta in sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2002) si stima un **onere forfetario di € 3.000,00** da ritenersi comprensivo della sanzione minima prevista (€ 1000) e degli oneri professionali. Si fa presente che l'effettiva possibilità di ottenere sanatoria e l'ammontare della sanzione saranno verificabili solo dopo aver presentato la relativa pratica; si fa presente inoltre che le tariffe professionali sono liberamente pattuite tra le parti.

SONO PRESENTI DIFFORMITA' SANABILI

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Il fabbricato originario, presumibilmente anteriore al 1967, ha subito rimaneggiamenti in tempi più recenti sia per il rifacimento della copertura di cui alla P.E. Concessione Edilizia n. 315/85 prot. n. 13621 del 17.10.1985 (notificata il 5.11.1985) sia per altri interventi che non trovano riscontro con le Pratiche edilizie reperite: si notano infatti sul prospetto Nord segni di modifica delle finestre, la presenza di un terrazzo chiuso con serramenti sulla testata a Ovest e un tetto in calcestruzzo armato che si estende su tutto il fabbricato.

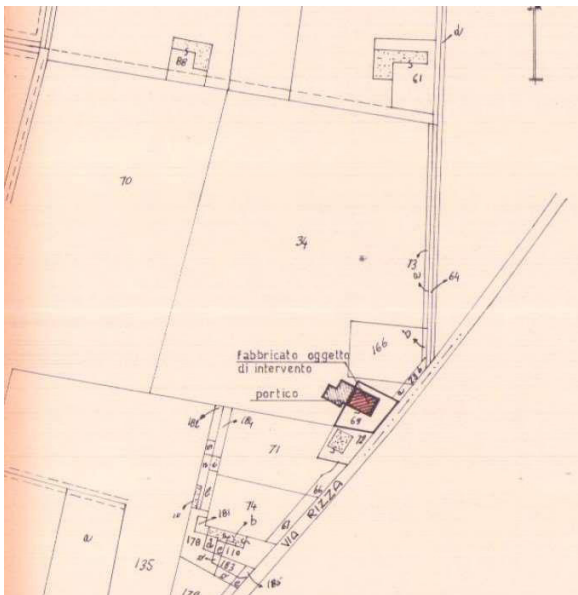


cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



*Testata del fabbricato 824 sub. 2
con terrazza chiusa da
serramenti di tipologia recente*

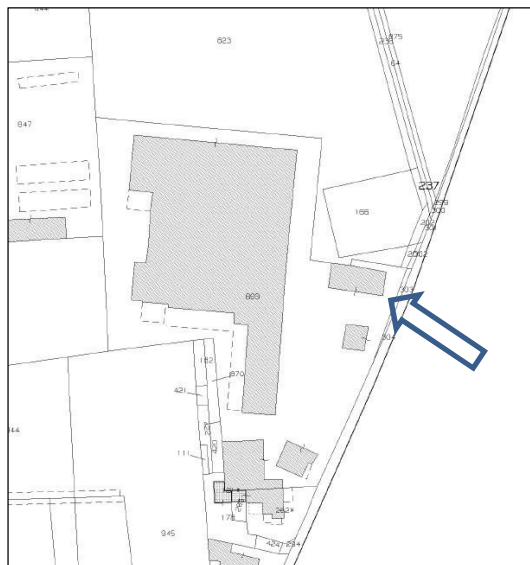
Si osserva inoltre che sull'estratto di mappa riportato sulle tavole di progetto di cui alla P.E. Concessione Edilizia prot. 13621/85 la sagoma dell'edificio appare diversa dall'attuale e la porzione a Ovest risultava leggermente disassata e individuata come "portico" mentre, all'oggi, è allineata al restante corpo di fabbrica ed adibita ad uso abitativo.



*Estratto di mappa riportato
sulle tavole di progetto
prot. 13621/85*



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



Estratto di mappa attuale

A lato del fabbricato, a cavallo tra il mapp. 166 ed il mapp. 823, è stata realizzata una struttura per ricovero auto, di mq 79 circa, senza titolo abilitativo, da rimuovere **con un onere che si stima nell'ordine di € 3.000,00.**

NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO -SONO PRESENTI DIFFORMITA'

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Il fabbricato, risalente presumibilmente agli anni '50 dello scorso secolo, non trova corrispondenza con il progetto di cui alla richiesta di Nulla Osta a nome [redacted] approvato dalla Commissione edilizia il 18.04.1958, sebbene la relativa Abitabilità 9/59 per "ricostruzione di un appartamento..." sito in località La Rizza Via Roveggia n. 7 indichi il mappale N. 72 Sez. E foglio n. X che, un tempo, individuava il terreno su cui ora sorge l'edificio.

In aderenza al fabbricato, verso Ovest, è stato realizzato un locale accessorio di mq 28 circa che non risulta accatastato, da considerare privo di titolo autorizzativo e da rimuovere con un **onere che si stima nell'ordine di € 3.000,00.**



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



Locale accessorio extra sagoma abusivo a ridosso del fabbricato mapp. 824 sub. 3

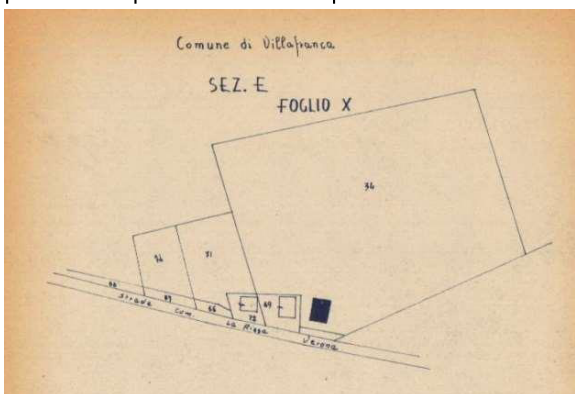
NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO - DIFFORMITA' A CARICO DEL CORPO EXTRA SAGOMA

- Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Non è stato reperito alcun Titolo Edilizio inerente alla costruzione del magazzino in oggetto, per il quale la scrivente non ha elementi sufficienti a prospettare una datazione certa. A lato del corpo di fabbrica principale è presente una tettoia da considerare abusiva e per la cui demolizione si stima un **costo di € 2.000,00**.
NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO - DIFFORMITA' A CARICO DELLA TETTOIA PRESENTE A LATO DEL CORPO PRINCIPALE

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

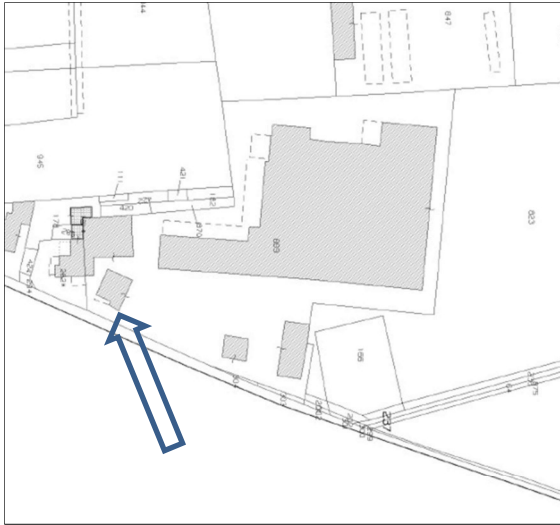
Il fabbricato ora costituito dalle uu.ii. mapp. 824/7/8 trova corrispondenza di massima a livello planimetrico con quanto rappresentato sulle tavole allegate al Titolo Abilitativo P.E. "n. 155/56" Richiesta inoltrata all'Amministrazione Comunale il 20.11.1956 prot. 9282, sebbene si rilevino variazioni interne e nella composizione delle aperture sui prospetti,. Si osserva inoltre che la posizione dello stesso, come resa sull'estratto di mappa rappresentato sulle tavole del progetto, non trova esatta corrispondenza in quanto posizionato più a Nord sulla superficie che attualmente corrisponde al mapp. 166.



Estratto di mappa riportato sui disegni di progetto del '56



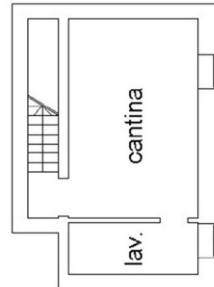
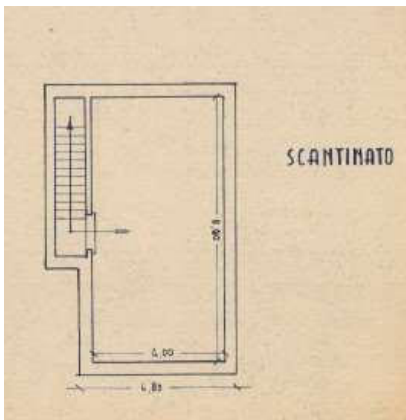
cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



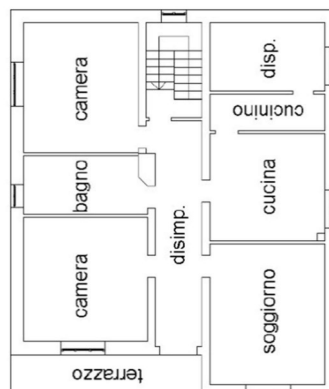
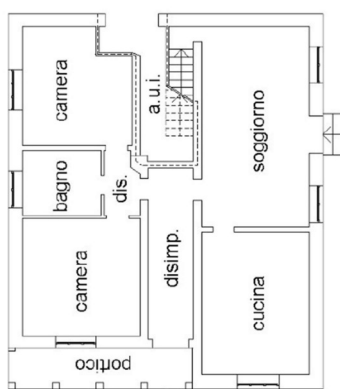
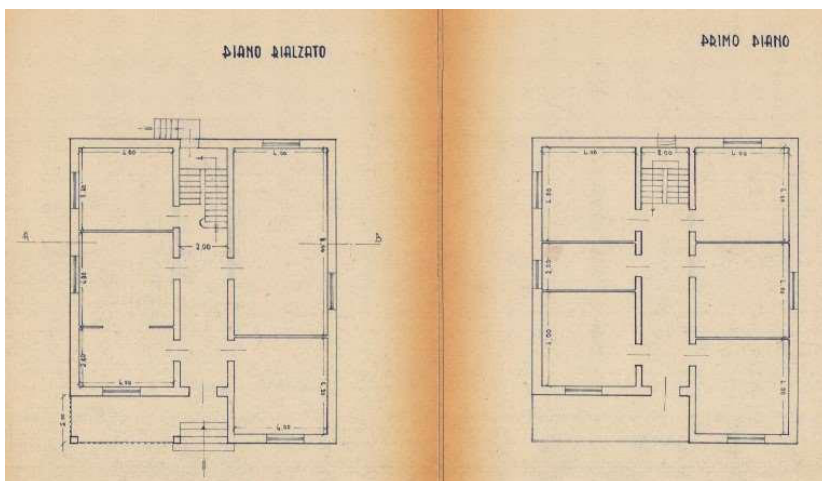
Ubicazione attuale
del fabbricato
corrispondente
planimetricamente al
progetto del '56

Estratto dalle tavole di
progetto prot. 9282/'56

Situazione attuale



Estratto dalle tavole di progetto prot. 9282/56



Situazione attuale

Si sono inoltre rilevate consistenze difformi, in misura eccedente il 2% rispetto a quanto indicato sugli elaborati grafici allegati al progetto del '56, precisamente:

- la profondità del fabbricato, misurata all'interno lungo il corridoio a piano primo, è di m 11,50 circa contro m 10,20 circa indicati nelle tavole del progetto del '56.

Per la richiesta in sanatoria ai sensi degli art. 34-36 e 37 del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2002) si stima un **onere forfetario di € 3.000,00** da ritenersi comprensivo della sanzione minima prevista (€ 1000) e degli oneri professionali.

SONO PRESENTI DIFFORMITA'

Si fa presente che le quantificazioni delle onerosità per procedere a sanatoria sono indicative e possono essere definite solo a seguito dell'inoltro effettivo delle pratiche necessarie; si fa presente inoltre che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

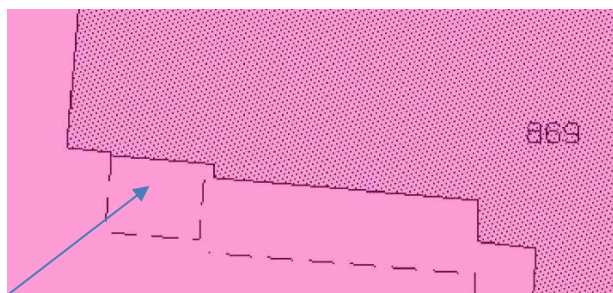
Si premette che il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Villafranca, arch. Vinco, ha comunicato che sin dal 1925 il Comune di Villafranca era dotato di un regolamento che prescriveva la necessità di chiedere un permesso per edificare lungo le principali arterie stradali, come nel caso in oggetto, dove gli edifici sono posti lungo Strada La Rizza. Su richiesta della scrivente l'Arch. Vinco ha fornito copia del Regolamento comunale del 1925 (All. 21) e precisato che "... laddove vi sia riscontro formale di pratica edilizia negli archivi comunali, eventuali illegittimità edilizie, saranno individuate tra un confronto tra lo stato di fatto (attuale) e quanto autorizzato. le eventualità che discrepanze rilevate siano "sanabili" ai sensi art. 36 o 37 TUE DPR 380/2021 sarà da valutare, come pure l'eventuale applicazione art. 34 o di ulteriori provvedimenti sanzionatori. se invece, negli archivi comunali non vi è traccia di documentazione progettuale, può venire in soccorso l'art. 9-bis del citato DPR." (si allega la richiesta inoltrata dalla scrivente e la risposta pervenuta dal responsabile dell'U.T. Arch. Vinco (All. 21 alla perizia del 2023).

Trattandosi di edifici piuttosto datati per i quali è risultata lacunosa la ricostruzione delle fasi autorizzative, sentito il responsabile dell'Ufficio Edilizia privata, arch. Vinco, acquisendo il regolamento comunale del 1925 di cui sopra accennato, visto quanto previsto dall'art. 9 bis del Testo unico sull'Edilizia, si ritiene sussistano forti perplessità sulla regolarità edilizia dei fabbricati mapp. 824 sub. 2-3-5, mentre per quanto attiene al fabbricato composto dalle uu.ii. mapp. 824 sub. 7-8, sebbene ubicato in posizione diversa da quanto indicato, potrebbe profilarsi la possibilità di una sanatoria in quanto l'edificio trova parziale corrispondenza con il Titolo abilitativo prot. 9282/56 ed è dotato di Abitabilità. E' altresì improbabile che gli edifici mapp. 824 sub. 2-3-5 possano essere fatti oggetto di imminenti provvedimenti di demolizione, stante la loro relativa vetustà, ma, non essendo legittimati sotto un profilo edilizio, gli stessi non possono trovare una particolare valorizzazione o essere prospettati come singoli Lotti di vendita.

8.2. - CONFORMITÀ CATASTALE

Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

Sulla mappa del Catasto Terreni la sagoma del capannone presenta una risega su un prospetto a Sud, mentre tale rientranza non compare sia fisicamente che sulla planimetria catastale. Per la correzione mediante presentazione di tipo mappale si stima un **costo di € 1.500,00** circa.



LIEVI DIFFORMITÀ CATASTALI

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

A piano terra è stata chiusa una porta interna che era presente tra l'ingresso e un disimpegno e non è presente la tramezza che divideva il locale "disbrigo" dall'attiguo "ripostiglio"; sempre a piano terra il locale denominato "lavanderia" è, di fatto, una cucina; a piano primo è stato realizzato un disimpegno tra due camere. Il fabbricato è, di fatto, diviso in due unità.

PRESENTI DIFFORMITA' CATASTALI

Trattandosi di edificio per il quale non si è reperito un Titolo abilitativo e per il quale non si procederà ad una distinta valorizzazione, non si ritiene corretto indicare, a scomputo sulla stima generale del Lotto, oneri per la regolarizzazione catastale.

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

A piano terra è stata chiusa una porta interna che era presente tra il soggiorno e la sala da pranzo rendendo, di fatto, autonome due unità ad uso abitativo.

PRESENTI DIFFORMITA' CATASTALI

Trattandosi di edificio per il quale non si è reperito un Titolo abilitativo e per il quale non si procederà ad una distinta valorizzazione, non si ritiene corretto indicare, a scomputo sulla stima generale del Lotto, oneri per la regolarizzazione catastale.

- Unità ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

NESSUNA DIFFORMITA' CATASTALE

- Fabbricato abitativo mapp. 824 sub. 7-8 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

NESSUNA DIFFORMITA' CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.5. CORRISPONDENZA QUOTE DI SPETTANZA COME DA TITOLI DI PROVENIENZA / QUOTE ATTI DI PIGNORAMENTO:

Per i beni CEU mapp. 824 sub. 1-3-5-7-8 e CT mapp. nn 201-302-303-304-823-182 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona costituenti parte del presente LOTTO 3) si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nel nuovo pignoramento del 24.10.2023 rep. 7186 Uff. Giudiziario - Trascritto il 29.11.2023 ai nn. 48899 RG e 36645 RP - che ha dato impulso all'esecuzione n. 346/2023 - mentre le quote pignorate con le Esecuzioni n. 188/2021 in capo a [REDACTED] sono leggermente in eccesso. Il mapp. 870 CT fg. 40 Comune di Villafranca è ora colpito con l'esecuzione n. 346/2023 con quote corrispondenti a quelle rilevabili nei titoli di provenienza, mentre il mapp. 182, dello stesso Comune foglio, è colpito con l'Esecuzione n. 346/2023 per quote corrispondenti a quelle derivabili dai titoli di



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

provenienza in capo a [redacted] mentre con le esecuzioni nn. 188/2021 contro [redacted] con quote leggermente in eccesso.

Per il mapp. 870 si segnala che lo stesso deriva dal mapp. 34, di più ampia consistenza (ha 1.95.49) che, all'impianto meccanografico del catasto era allibrato in [redacted]. Il mapp. 34 di ha. 1.95.49 è pervenuto in ditta [redacted] per l'intero, in virtù di successione del [redacted] - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP. Nella denuncia di successione conseguente al decesso del [redacted] avvenuto il 07.02.2013 - trascritta il 26.05.2014 ai nn. 16063 RG e 11189 RP - il mapp. 870 fg. 40 Comune di Villafranca di VR è indicato nell'Unità negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/2 in capo al suddetto [redacted] si rilevarebbe quindi un errore nell'individuazione delle quote di spettanza relativamente al mapp. 870 in capo al dante [redacted].

Per i restanti beni costituenti il Lotto 3) CEU mapp. 824 sub. 2 e CT mapp. 166-202-236-237 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona le quote pignorate CORRISPONDONO a quanto derivante dai titoli di provenienza.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui
sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 100, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023:

[REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 **mapp. 824 sub. 1** - cat. D/10 - classe - - consistenza - - RC € 20.086,00 -
indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1763/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

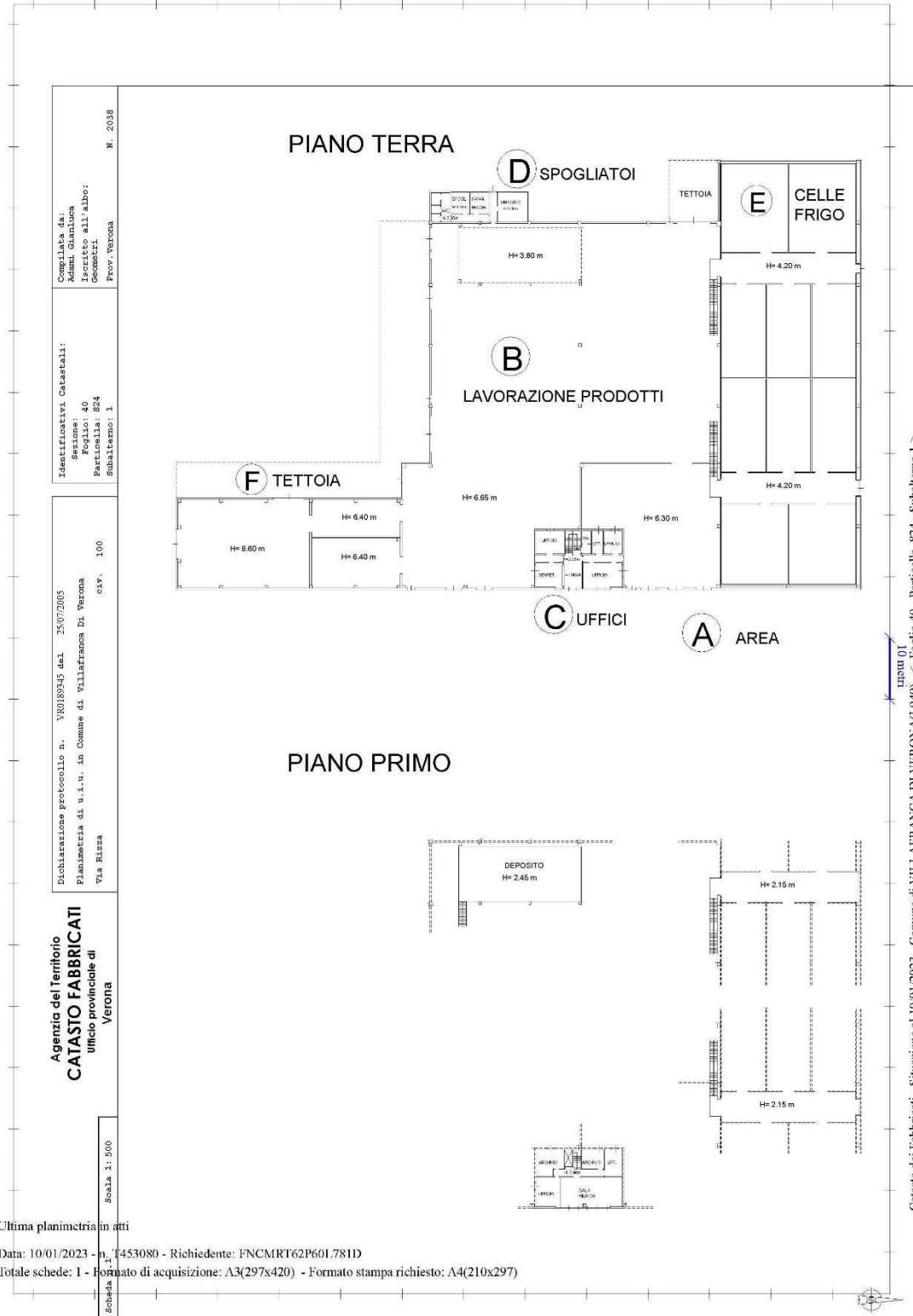
3 [REDACTED] Proprieta'
2797/10000 bene personale

4 [REDACTED] Proprieta'
2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Data: 10/01/2023 - n. T453080 - Richiedente: FNCMRT62P601781D



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

B – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 92, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017 e Esecuzione n. 296/2017: quote pignorate e come da titoli di provenienza

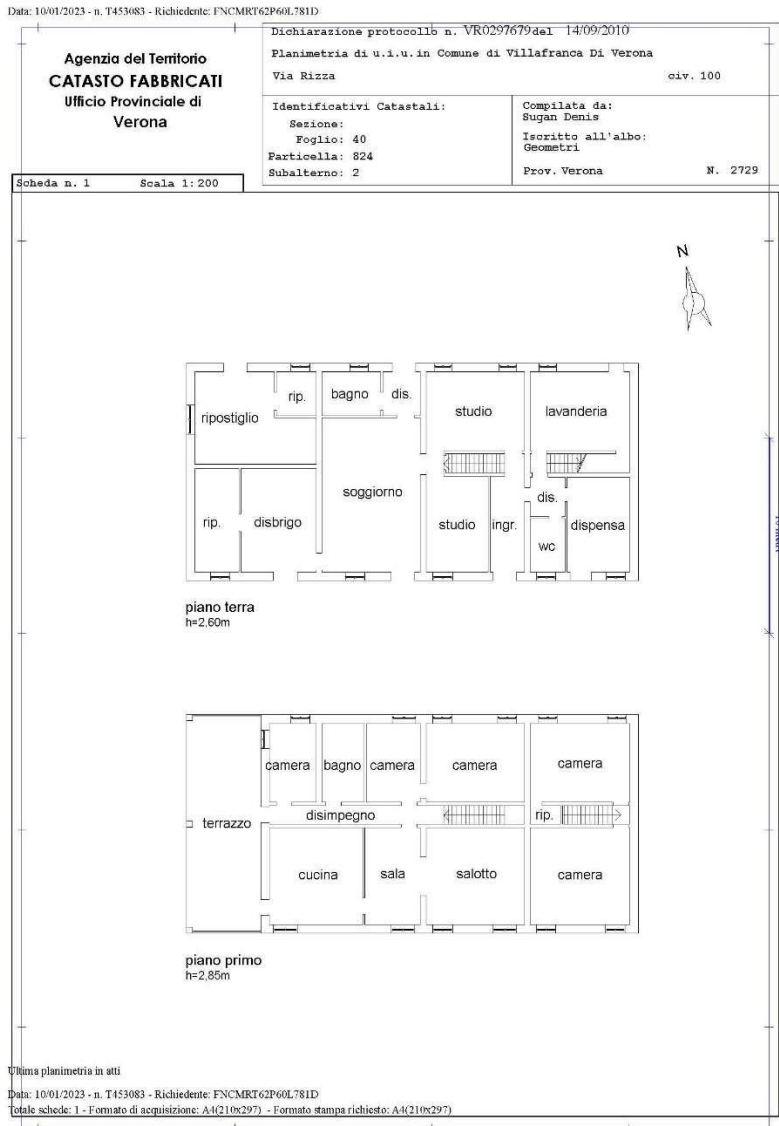
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- 1 foglio 40 **mapp. 824 sub. 2** - cat. A/2 - classe 4 - consistenza 16,5 vani – sup. catastale totale 451 mq Totale escluse aree scoperte 442 mq - RC € 1.278,23 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/2
- 2 [redacted] Proprieta' 1/2



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

C – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 96-98, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted])

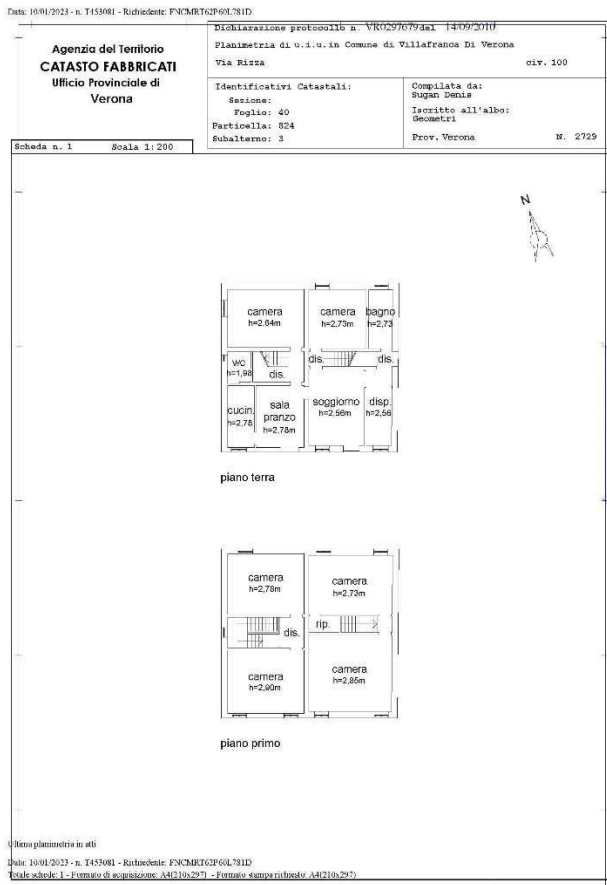
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- 1 foglio 40 **mapp. 824 sub. 3** - cat. A/3 - classe 4 - consistenza 11,5 vani – sup. catastale totale 243 mq Totale escluse aree scoperte 243 mq - RC € 683,01 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

D – Fabbricato ad uso magazzino in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c.per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted])

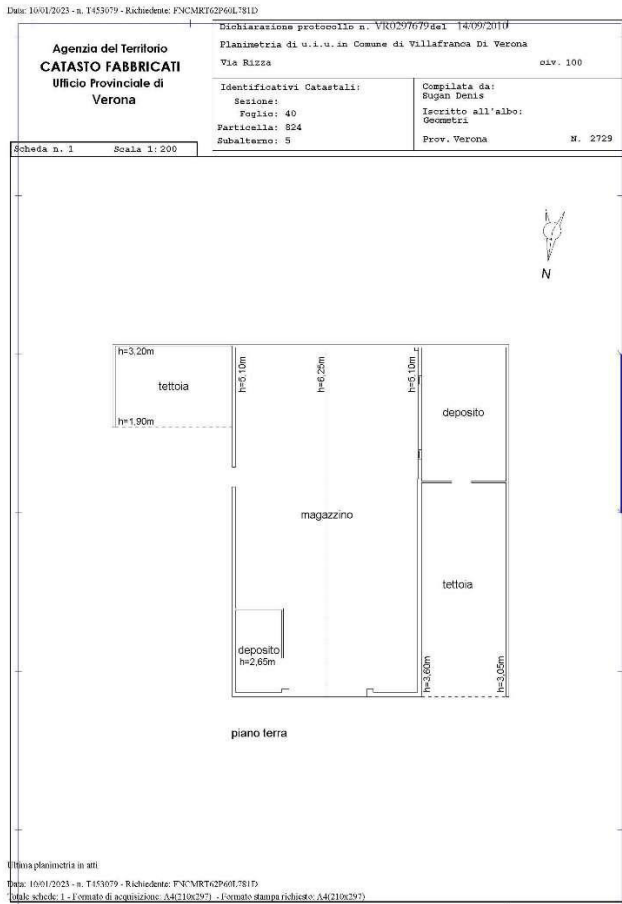
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

1 foglio 40 **mapp. 824 sub. 5** - cat. C/2 - classe 3 - consistenza 326 mq – sup. catastale totale 288 mq - RC € 370,40 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023 [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

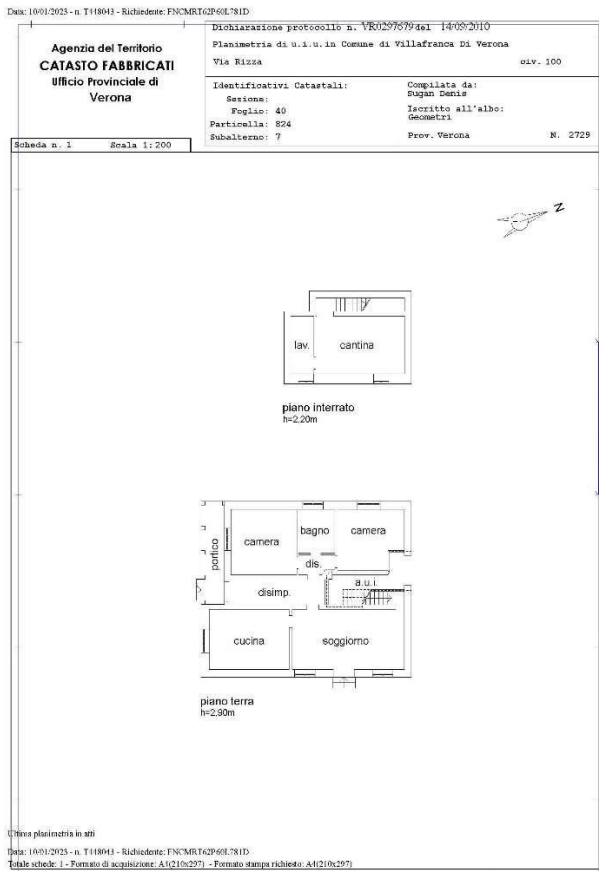
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- 1 foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 - classe 5 - consistenza 6 vani – sup. catastale totale 168 Totale escluse aree scoperte 165 mq - RC € 418,33 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano S1-T

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021 [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

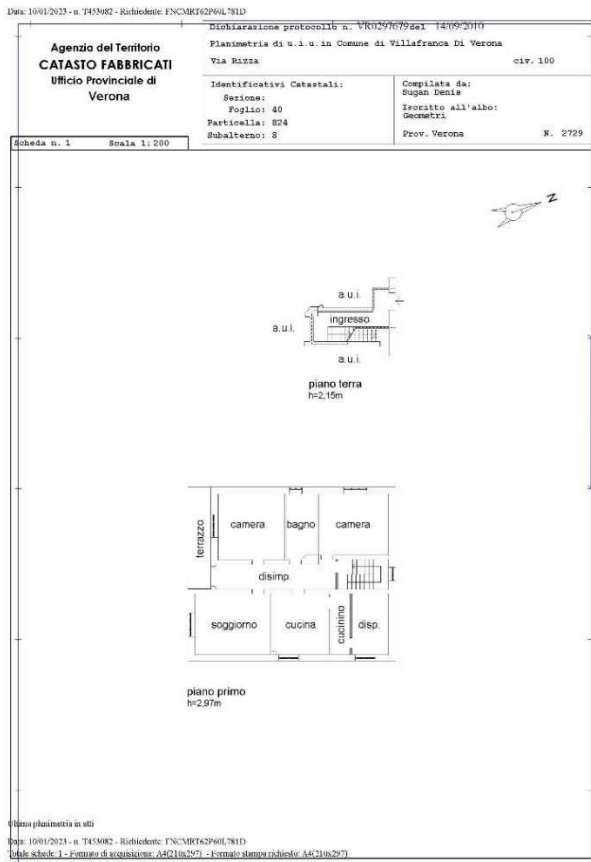
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- foglio 40 **mapp. 824 sub. 8** - cat. A/3 - classe 5 - consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 158 Totale escluse aree scoperte 155 mq - RC € 383,47 - indirizzo Via Rizza n. 100 - Piano T-1

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Il tutto con i congiunti diritti sulla parte comune come individuata nell'Elaborato Planimetrico con il mapp. 824 sub 6 (B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 1-2-3-5-7-8)

I fabbricati insistono su terreno distinto al
CATASTO TERRENI del medesimo Comune e foglio con il
mapp. 869 - Ente Urbano - di ha 1.29.19 - RD - - RA -

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 823, mapp. 303, mapp. 304, mapp. 262, mapp. 181, mapp. 178, mapp. 420, mapp. 870, mapp. 182, mapp. 945, mapp. 842, mapp. 847.

G. - Terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza, per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017: [redacted])

AL CATASTO TERRENI

- G1. foglio 40 mapp. 166 - semin irrig - classe 2 - are 11.08 - RD € 8,47 - RA € 6,01
- G2. foglio 40 mapp. 202 - incolt prod - classe 2 - are 00.51 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G4. foglio 40 mapp. 236 - incolt prod - classe 2 - are 02.24 - RD € 0,06 - RA € 0,01
- G5. foglio 40 mapp. 237 - incolt prod - classe 2 - are 00.32 - RD € 0,01 - RA € 0,01

Intestati catastalmente a:

mapp. 166-202

- 1 [redacted]
Usufrutto 1000/1000
- 2 [redacted]
[redacted] Nuda proprietà' 500/1000 in regime di separazione dei beni
- 3 [redacted] Nuda proprietà' 500/1000
in regime di separazione dei beni

mapp. 236-237

- 1 [redacted] Proprietà' 1/2
- 2 [redacted]
Proprietà' 1/2

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 884, mapp. 64, mapp. 300, mapp. 301, mapp. 302, mapp. 201, mapp. 823..

e i seguenti

per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

provenienza; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4)

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- G6. foglio 40 **mapp. 201** - incolt prod - classe 2 - are 00.55 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G7. foglio 40 **mapp. 302** - incolt prod - classe 2 - are 00.12 - RD € 0,01 - RA € 0,01
- G8. foglio 40 **mapp. 303** - area rurale - classe - - are 00.18 - RD € - - RA € -
- G9. foglio 40 **mapp. 304** - area rurale - classe - - are 00.18 - RD € - - RA € -
- G3. foglio 40 **mapp. 823** - semin irrig - classe 2 - ha 1.10.14 - RD € 84,19 - RA € 59,73

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]
[redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 2 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta'
2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta'
2643/10000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 202, mapp. 301, strada, mapp. 869, mapp. 823.

H - Terreni costituenti parte del cortile posto sul retro del capannone in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 1/6 e come da titoli di provenienza 1/6 -- [redacted] quote pignorate 1/4 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza - [redacted] quote pignorate 7/24 e come da titoli di provenienza)

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- H1. foglio 40 **mapp. 870** - Ente Urbano - are 1.53 - RD - - RA -
senza intestati

AL CATASTO FABBRICATI

- H1. foglio 40 **mapp. 870** - cat. F/1 - classe - - consistenza 153 mq - RC -

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- 2 [redacted] Proprieta' 1763/20000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/20000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 12643/20000

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 869, mapp. 420, mapp. 422, mapp. 421, mapp. 182.

e il seguente

per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/48 e come da titoli di provenienza [redacted] quote pignorate 7/48 e come da titoli di provenienza; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/20000 quote come da titoli di provenienza 1/12; Esecuzione n. 309/2021 [redacted] quote pignorate 12643/20000 quote come da titoli di provenienza 5/8)

H2. foglio 40 **mapp. 182** - incolt ster - classe - - are 00.81 - RD - - RA -

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1

Coerenze: In senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 869, mapp. 870, mapp. 421, mapp. 420, mapp. 945.

Si segnala che il mapp. 870 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona deriva dal mapp. 34, di più ampia consistenza (ha 1.95.49) che, all'impianto meccanografico del catasto era allibrato in ditta [redacted]. Il mapp. 34 di ha. 1.95.49 è pervenuto in ditta [redacted] per l'intero, in virtù di successione del [redacted] - deceduto il 18.04.1972 - devoluta per testamento pubblico del 14.04.1972 n. 198 di rep. Notaio Innocenzi pubblicato con Verbale del 17.07.1972 n. 17.506 di rep. dello stesso Notaio - successione trascritta a Verona in data 11.11.1972 al n. 16579 RP. Nella denuncia di successione conseguente al decesso del [redacted] avvenuto il 07.02.2013 - trascritta il 26.05.2014 ai nn. 16063 RG e 11189 RP - il mapp. 870 fg. 40 Comune di Villafranca di VR è indicato nell'Unità negoziale 1 per il diritto di proprietà di 1/2 in capo al suddetto [redacted] si rileverebbe quindi un errore nell'individuazione delle quote di spettanza relativamente al mapp. 870 in capo al dante [redacted]

LOTTO 3) DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica ai margini dell'edificato della Frazione Rizza del Comune di Villafranca di Verona. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in zona, ma la fognatura comunale è assente e i fabbricati oggetto del Lotto 3) scaricano in fosse biologiche. I



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

principali nodi stradali: casello VR Sud autostrada A4 3,5 km circa - Tangenziale Sud di Verona Km 3,5 circa - raccordo autostrada A22 6,6 km circa.

LOTTO 3) DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appezzamento di terreno di mq 25.685 catastali, di forma irregolare e giacitura piana, con un lato prospiciente Via Rizza munito di recinzione e di quattro accessi carrabili.

Sull'appezzamento di terreno insistono i seguenti fabbricati che condividono un cortile comune individuato sull'Elaborato Planimetrico con il mapp. 824 sub 6 (B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 1-2-3-5-7-8):

A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo in VILLAFRANCA DI VERONA - Via o Strada La Rizza n. 100 - CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 1** - cat. D/10 - - composto, a piano terra, da una zona ingresso, una zona uffici, una zona "lavorazione prodotti", n. 10 celle frigo, altri tre vani ad uso deposito, una zona spogliatoi e tettoie a sbalzo; a piano primo si trovano spazi ad uso magazzino raggiungibili percorrendo scale metalliche e un gruppo uffici/archivio collegato alla sottostante zona uffici mediante scala interna. La superficie commerciale complessiva è di mq 5.665 circa; l'altezza interna della zona lavorazione prodotti è di m 6,70 circa, quella degli uffici di m 2,90 circa; i depositi a piano primo presentano altezze variabili da m 2,45 circa a m 2,15 circa. Le condizioni di manutenzione generali sono sufficienti.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



B – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 92 - CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 2** - cat. A/2 - attualmente diviso in due distinte unità, mediante tamponamento di una porta interna a piano terra, così composte: un alloggio con scala interna formato da cucina, dispensa, disimpegno e un servizio igienico a piano terra, due vani letto e piccolo ripostiglio a piano primo; un secondo alloggio con scala interna composto da ingresso, due locali adibiti a “studio”, soggiorno, un vano igienico sanitario, un disimpegno/ingresso e altri tre locali adibiti a ripostigli; a piano primo corridoio, sala, salotto, cucina, un vano igienico sanitario, tre vani letto ed un terrazzo chiuso parzialmente con serramenti. La superficie commerciale complessiva è di mq 472,60 circa; l'altezza interna è di m 2,60 circa a piano terra e di m 2,70 circa a piano primo. Le condizioni di manutenzione generali sono mediocri per quanto attiene al primo alloggio, mentre sono sufficienti per quanto attiene al secondo alloggio che è stato rimodernato in tempi più recenti. Nello spazio antistante al fabbricato è presente una struttura abusiva da rimuovere (evidenziata in giallo nella foto che segue).



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

C – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 96-98, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 3** - cat. A/3 - attualmente diviso in due distinte unità, mediante tamponamento di una porta interna a piano terra, così composte: un alloggio con scala interna formato da soggiorno, dispensa, due disimpegni, un servizio igienico e una camera a piano terra; due vani letto e un piccolo ripostiglio a piano primo; un secondo alloggio con scala interna composto da sala da pranzo, cucina, disimpegno, un servizio igienico e una camera a piano terra; due vani letto e un disimpegno a piano primo. La superficie commerciale complessiva è di mq 240 circa; l'altezza interna è variabile a piano terra, da m 2,50 m 2,65 circa, a piano l'altezza interna è di m 2,75 circa. Le condizioni di manutenzione generale sono scadenti. In aderenza al fabbricato è stato costruito un corpo di fabbrica da considerare abusivo (evidenziato con contorno giallo nella foto che segue).



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

D – Fabbricato ad uso magazzino in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c.- CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 5** - cat. C/2 - L'unità si compone di un corpo principale affiancato da tettoie, in precarie condizioni quella a Ovest. La superficie del corpo principale è di mq 265 circa, quella delle tettoie laterali è di mq 161 circa. L'altezza interna del corpo principale varia da m 5,10 a m 6,25 circa. La copertura del corpo principale è in lastre di cemento amianto, da bonificare



E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 -

F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 8** - cat. A/3 -

Il fabbricato si compone di due alloggi: il **sub. 7**, a piano terra e seminterrato, è formato da soggiorno, cucina, corridoio, disimpegno, due vani letto, un servizio igienico sanitario e un portico a p. terra; una cantina al piano seminterrato raggiunta da scala interna; l'alloggio presenta una superficie commerciale di mq 162,40 circa e un'altezza interna di m 2,90 circa; le condizioni di manutenzione sono mediocri. Il **sub. 8**, a piano primo, raggiunto da scala interna, è formato da corridoio, soggiorno, cucina, retrocucina con dispensa, due vani letto, un servizio igienico e un balcone; l'alloggio presenta una superficie commerciale di mq 143,15 circa e un'altezza interna di m 2,97 circa; le condizioni di manutenzione sono scadenti: si evidenziano infiltrazioni d'acqua meteorica negli interni.



Interni sub. 7



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



Interni sub. 8



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

G. - Terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza, CT fg. 40

- G1. foglio 40 mapp. 166 -are 11.08 -
- G2. foglio 40 mapp. 202 - are 00.51 -
- G4. foglio 40 mapp. 236 - are 02.24 -
- G5. foglio 40 mapp. 237 - are 00.32 -
- G6. foglio 40 mapp. 201 - are 00.55 -
- G7. foglio 40 mapp. 302 - are 00.12 -
- G8. foglio 40 mapp. 303 - are 00.18 -
- G9. foglio 40 mapp. 304 - are 00.18 -
- G3. foglio 40 mapp. 823 ha 1.10.14 -

I terreni costituiscono parte del cortile di accesso e manovra per i mezzi diretti al capannone mapp. 824 sub. 1 e piccole particelle poste lungo la strada (mapp. 303-304); a cavallo tra i mapp. 166-823, in prossimità dell'accesso, insiste una struttura abusiva ad un piano fuori terra, da rimuovere, di cui si riporta la foto che segue.



H - Terreni costituenti parte del cortile posto sul retro del capannone in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza – CT foglio 40 mapp. 870 – Ente Urbano - are 1.53 - CEU foglio 40 mapp. 870 – cat. F/1 –

H2. foglio 40 mapp. 182 - are 00.81 -



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



LOTTO 3) - CONSISTENZE

Si riportano di seguito le consistenze degli immobili, calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali e degli elaborati allegati ai Titoli abilitativi, verificate in loco con alcune misurazioni di massima.

Destinazione - A. - Capannone con celle frigo mapp. 824 /1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Lavorazione prodotti-celle frigo	5055		1	5055	sufficienti
Spogiatoi	80		1	80	sufficienti
Gruppo uffici	145		1	145	buone
Tettoie	630		0,1	63	buone
PIANO PRIMO					
Deposito h 2,45	187		1	187	sufficienti
Gruppo uffici / archivio	135		1	135	buone
Totale - A - mapp. 824/1	6232			5665	

Destinazione - B. - Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 92 - CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 2	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA E PRIMO					
Abitazioni piano terra e primo	460		1	460	mediocri lato Est-sufficienti lato Ovest
Terrazzo p. 1	42		0,3	12,6	sufficienti
Totale - B - mapp. 824/2	502			472,6	

Destinazione - C - Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 96-98, CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 3	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA E PRIMO					
Abitazioni piano terra e primo	240		1	240	scadenti
Totale - C - mapp. 824/3	240			240	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Destinazione - D – Fabbricato ad uso magazzino in VILLAGRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c.- CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 5	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Corpo principale	265		1	265	sufficienti
Tettoie laterali (da rimuovere)	161		1	161	mediocri
Totale - D - mapp. 824/5 solo corpo principale	265			265	

Destinazione - E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAGRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 7 - cat. A/3 - Destinazione F –Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAGRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 8 - cat. A/3 -	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO SCANTINATO e TERRA mapp. 824/7					
Cantina p. s.	38,5		0,5	19,25	sufficienti
Alloggio p. terra	140		1	140	sufficienti
Portico p. terra	10,5		0,3	3,15	sufficienti
PIANO PRIMO mapp. 824/8					
Alloggio p. primo	140		1	140	scadenti
Terrazzo p. primo	10,5		0,3	3,15	mediocri
Totale - E - F - mapp. 824/7/8	339,5			305,55	

Destinazione G. - Terreni costituenti parte del cortile di accesso e manovra in VILLAGRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza - CT fg. 40	Sup. catastale Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
G1. mapp. 166 - are 11.08	1108		1	1108	
G2. mapp. 202 - are 00.51	51		1	51	
G4. mapp. 236 - are 02.24 -	224		1	224	
G5. mapp. 237 are 00.32 -	32		1	32	
G6. mapp. 201 - are 00.55 -	55		1	55	
G7. mapp. 302 - are 00.12 -	12		1	12	
G8. mapp. 303 - are 00.18 -	18		1	18	
G9. mapp. 304 - are 00.18 -	18		1	18	
G3. mapp. 823 - ha 1.10.14 -	11014		1	11014	
Totale - G.	12532			12532	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Destinazione H. - Terreni costituenti parte del cortile posto sul retro del capannone in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza – pignorati solo con Esec. Imm. n. 118/2021 e n. 309/2021 - CT - CEU fg. 40	Sup. catastale Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
H1. <u>mapp. 870</u> – Ente Urbano - are 1.53 -	153		1	153	
H2. <u>mapp. 182</u> - are 00.81 -	81		1	81	
Totale -H.	234			234	

LOTTO 3) DESCRIZIONE DETTAGLIATA - FABBRICATI:

A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo in VILLAFRANCA DI VERONA - Via o Strada La Rizza n. 100 - CEU foglio 40 mapp. 824 sub. 1

- Fondazioni (struttura):* il capannone presenta fondazioni in calcestruzzo armato a plinti per i platri;
- Strutture verticali (struttura):* pilastri in cemento armato;
- Travi (struttura):* in calcestruzzo armato;
- Solai (struttura):* il solaio tra la zona uffici a piano terra e quella presente a piano primo è presumibilmente in latero-cemento;
- Copertura (struttura):* copertura piana con strutture portanti in calcestruzzo armato ;
- Scale (struttura):* con struttura metallica per i depositi a piano primo, in calcestruzzo tra i piani della zona uffici;
- Infissi esterni (componente edilizia)* serramenti metallici con vetro semplice negli spazi di lavorazione, con vetrocamera per le zone adibite a uffici; condizioni: buone; sono presenti tre baie di carico munite di appositi serramenti automatizzati;
- Portoni interni (componente edilizia)* gli uffici a piano terra sono delimitati da pareti divisorie realizzate principalmente in alluminio e vetro, mentre a piano primo le pareti sono opache, con porte interne con cornici in metallo e interposto pannello a sandwich; le celle frigo sono munite di portoni interni di chiusura adeguati;
- Pareti esterne (componente edilizia):* tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento;
- Pareti interne (componente edilizia):* le celle frigo sono delimitate da pareti coibentate prefabbricate in lastre metalliche accoppiate a sandwich;;
- Manto di copertura (componente edilizia)* con cupolini, in lastre curve di cemento amianto per la prima porzione realizzata a metà degli anni '80 (come da dati riportati sul certificato di collaudo) da bonificare; con cupolini di forma analoga, ma presumibilmente privi di amianto per l'ampliamento



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

	realizzato nella seconda metà degli anni '90;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni, e rifinito con battuto di cemento sul retro del capannone, in discrete condizioni di conservazione;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in cemento levigato per le zone legate alla lavorazione e conservazione dei prodotti, in piastrelle di ceramica nella zona uffici;condizioni: sufficienti;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici a servizio delle zone uffici:
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	i servizi igienici sono muniti di elementi di arredo in ceramica;
<i>Gas (impianto):</i>	la zona è servita da gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	di tipo industriale, esterno alle murature; è presente impianto di videosorveglianza con telecamere esterne.
<i>Fognatura (impianto):</i>	la fognatura comunale non serve il fabbricato.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;
<i>Termico (impianto):</i>	con termo-ventil-convettori nelle zone uffici, - sono presenti impianti per i magazzini frigoriferi;
<i>Superfici scoperte:</i>	pavimentate con battuto di cemento sul retro del capannone, per gran parte sterrate verso la strada a Est;
<i>Recinzioni):</i>	l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

B – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 92 - CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 2**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti;
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo armato per la porzione Ovest rinnovata; in legno per la porzione Est;
<i>Solai (struttura):</i>	in latero-cemento per la porzione Ovest rinnovata; in legno per la porzione Est;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde con strutture portanti in calcestruzzo armato; condizioni: buone;
<i>Scale (struttura):</i>	con struttura in muratura e rivestimento in moquette nella porzione Est, in marmo nella porzione Ovest;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	nella porzione Est i serramenti delle finestre sono in PVC con vetro-camera e le porte di ingresso in alluminio con vetro semplice e doppio serramento; nella porzione Ovest le finestre hanno serramenti in legno con vetro-camera e le porte sono in alluminio e vetro; condizioni: sufficienti, ad eccezione di alcune porte; gli avvolgibili sono in plastica, in mediocri condizioni;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro; condizioni: sufficienti;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	intonacate senza tinteggiatura; condizioni: mediocri;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti sebbene vi sia presenza di infiltrazioni capillari di risalita a piano terra;
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in tegole di laterizio, in buone condizioni;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in piastrelle di ceramica, in scadenti condizioni nella porzione a Est, in condizioni buone nella porzione rimodernata a Ovest ;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici;
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	i servizi igienici sono muniti di tutti gli elementi di arredo in ceramica;
<i>Gas (impianto):</i>	gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, da verificare;
<i>Fognatura (impianto):</i>	fosse biologiche.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;
<i>Termico (impianto):</i>	con radiatori in ghisa ed alcuni termo-ventil-convettori; caldaie a gas interne
<i>Recinzioni):</i>	l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

C – Fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 96-98, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 3** - cat. A/3

Fondazioni (struttura): il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

	continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti;
<i>Travi (struttura):</i>	in legno;
<i>Solai (struttura):</i>	in legno;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde con strutture portanti in legno;
<i>Scale (struttura):</i>	con struttura in muratura e rivestimento in moquette per una scala, in graniglia di marmo per la seconda scala;
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre hanno serramenti in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica, il tutto in scadenti condizioni; le porte d'ingresso sono in alluminio e vetro;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro; condizioni: scadenti;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	intonacate con vecchie tracce di tinteggiatura; condizioni: scadenti;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate; condizioni: scadenti con presenza di infiltrazioni capillari di risalita a piano terra e infiltrazioni d'acqua meteorica al piano primo dove vi è presenza di muffe;
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in tegole di laterizio, in scadenti condizioni;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in piastrelle di ceramica, in scadenti condizioni;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici e nelle cucine, in mediocri condizioni;
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	i servizi igienici sono muniti di tutti gli elementi di arredo in ceramica; condizioni: scadenti;
<i>Gas (impianto):</i>	gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia e con derivazioni esterne alla muratura, non funzionante;
<i>Fognatura (impianto):</i>	fosse biologiche.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;
<i>Termico (impianto):</i>	assente;
<i>Recinzioni):</i>	l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

D – Fabbricato ad uso magazzino in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c.- CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 5** - cat. C/2

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato principale presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti;
<i>Travi (struttura):</i>	reticolari in ferro;
<i>Solai (struttura):</i>	assenti;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde con strutture portanti in ferro per il corpo principale; sostenuta da travi in legno per la tettoia a Ovest;
<i>Scale (struttura):</i>	assenti;
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	la porta d'ingresso è in metallo e vetro;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	assenti;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	intonacate in mediocri condizioni;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	intonacate, in scadenti condizioni di conservazione;
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in lastre ondulate di cemento-amianto, da bonificare, per il corpo principale; in lamiera per le tettoie;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in cemento;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	assente;
<i>Arredi sanitari (componente edilizia):</i>	assenti i servizi igienici;
<i>Gas (impianto):</i>	gas metano in zona, ma l'unità non ha impianto di riscaldamento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	esterno alle murature, da verificare;
<i>Fognatura (impianto):</i>	fosse biologiche.
<i>Idrico (impianto):</i>	assente;
<i>Termico (impianto):</i>	assente;
<i>Recinzioni):</i>	l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 -

F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 8** - cat. A/3 -

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti;
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo armato;
<i>Solai (struttura):</i>	in latero-cemento;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde con strutture portanti presumibilmente in latero-cemento;
<i>Scale (struttura):</i>	con struttura in muratura e rivestimento in marmo;
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre hanno serramenti in legno con vetro-camera a piano terra e con vetro semplice a piano primo; gli avvolgibili sono in legno, il tutto in condizioni sufficienti per il p. terra, scadenti per il p. 1°; le porte d'ingresso sono in alluminio e vetro;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro; condizioni: sufficienti;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate con porzioni in laterizio faccia a vista (portico verso la strada); condizioni: scadenti;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate; condizioni: scadenti con presenza di infiltrazioni capillari di risalita a piano terra e condense; infiltrazioni d'acqua meteorica al piano primo dove vi è presenza di muffe;
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in tegole di laterizio, in scadenti condizioni; di fronte agli ingressi vi sono pensiline con coperture in cemento-amianto, il tutto da rimuovere;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in piastrelle di ceramica, in condizioni sufficienti a piano terra; in ceramica ed in piastrelle di graniglia di marmo al piano primo, in mediocri condizioni;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici e nelle



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

	cucine, in sufficienti condizioni:
<i>Arredi sanitari</i> (componente edilizia):	i servizi igienici sono muniti di tutti gli elementi di arredo in ceramica; condizioni: sufficienti a piano terra, scadenti a piano primo;
<i>Gas (impianto):</i>	gas metano.
<i>Elettrico (impianto):</i>	sottotraccia, da verificare;
<i>Fognatura (impianto):</i>	fosse biologiche.
<i>Idrico (impianto):</i>	l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;
<i>Termico (impianto):</i>	a gas metano con caldaia murale marca Junker;
<i>Recinzioni):</i>	l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

LOTTO 3) - VALUTAZIONE:

9. - VALUTAZIONE

- per la quota di 1/1 Appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati in Villafranca di Verona - CT fg. 40 mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 e fabbricati costituiti dalle uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.
- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT-CEU fg. 40 mapp. 870
- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT fg. 40 mapp. 182

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Metodo del costo (Cost Approach)*

9.1 Criterio di stima

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per vetustà nelle sue componenti principali. L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto dei deprezzamenti per obsolescenza.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento.

9.2 Fonti di informazione

Per quanto attiene al valore del terreno, ricadente in parte in zona C.1.1/16, per mq 5.100 circa,



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

e in parte zona agricola, per mq 20585 circa, si è ritenuto idoneo attribuire allo stesso, per la porzione ricadente in Zona C.1.1/16, il valore complementare nella misura del 20% sui costi di riproduzione a nuovo degli immobili ivi ricadenti per i quali è stato rilasciato un Titolo abilitativo alla costruzione (uu.ii. mapp. 824 sub. 1-7-8) e di € 10/mq per le restanti porzioni ricadenti in zona agricola o in fascia di rispetto stradale - assimilabile alla coltura a frutteto per la regione agraria 6, come da quotazioni dei Valori agricoli medi elaborati dalla Commissione Provinciale di Verona per l'anno 2020 (ultimi dati pubblicati). Si fa presente che la Zona C.1.1/16 non esprime indici fondiari particolari, ad eccezione dell'altezza massima degli edifici pari a 7,50 m: si tratta di zone ex agricole dove è presente edificazione diffusa per le quali l'art. 57 delle Norme Tecniche Operative recita *"...Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12. In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari."*

Per quanto attiene alla possibilità di riconvertire ad uso residenziale gli edifici ricadenti in Zona C.1.1/16, si richiama quanto meglio evidenziato al precedente punto 8) circa la conformità edilizia per gli edifici ora mapp. 824 sub. 2-3-5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona: sebbene tali edifici possano, in tutto o in parte, apparire anteriori al 1967, ciò non sarebbe sufficiente a considerare gli stessi legittimati sotto un profilo urbanistico-edilizio in quanto le costruzioni avrebbero dovuto essere autorizzate anche anteriormene al 1967 stante la presenza del Regolamento comunale del 1925 e pertanto, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Vinco, *"...se...negli archivi comunali non vi è traccia di documentazione progettuale, può venire in soccorso l'art. 9-bis del citato DPR..."* (DPR 380/2001). L'art. 9bis del DPR 380/2001 recita, tra l'altro: *"... lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

Non avendo i sufficienti elementi probatori citati nell'art. 9bis del DPR 380/2001, se non qualche vaga indicazione cartografica, la scrivente ritiene prudenzialmente di non valorizzare nella stima le uu.ii. mapp. 824 sub. 3-3-5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona in quanto le stesse non sono corredate di un Titolo abilitativo.

Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici,



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

Si è quindi proceduto al calcolo del valore deprezzato per l'obsolescenza fisica degli immobili, utilizzando la formula del deprezzamento lineare

$$C_t = C \times (1-t/n)$$

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

I conteggi effettuati sono riportati nella Tabella che segue. Nella stima è stato individuato un onere di € 22.000, a decurtazione, per la bonifica delle coperture in cemento amianto, comprese tettoie a sbalzo, (mq 760 circa x 2 - faccia esterna e faccia interna) presenti sulla prima porzione del capannone mapp. 824 sub. 1, realizzata attorno alla metà degli anni '80 dello scorso secolo, mediante applicazione di prodotti ricoprenti (€ 11,21/mq come da Prezzario Veneto 2022) oltre a € 5.000/a corpo per l'allestimento dei piani di lavoro, per gli oneri di informazione e sorveglianza, per la perimetrazione delle aree di intervento e per la collocazione di unità di decontaminazione.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

LOTTO 3) TABELLA VALUTAZIONE		
Superficie area mq	25685	
ricadente in zona C.1.1/16 mq	5100	
ricadente in zona agricola o fascia di rispetto stradale mq	20585	
Calcolo Valore area		pari a €/mq
in zona C.1.1/16 calcolato come Valore complementare del 20% sui costi di riproduzione a nuovo immobili ricadenti in Zona C.1.1/16 u.i. mapp. 824 sub 1 (1ª porzione € 334597,72) e uu.ii. mapp. 824 sub. 7-8 (+302074,35) = € 636672,07 *20%	127.334,41 €	24,97 €
in zona agricola o fascia di rispetto stradale	205.850,00 €	pari a € 10/mq circa
Tot. Valore area	333.184,41 €	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. commerciale mq 5665 circa				
sup. parametrica mq 5609 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	505,54 €			
sup. di calcolo mq	5609			
Tot. Costi diretti riproduzione capannone	2.835.573,86 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	226.845,91 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	283.557,39 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione capannone	510.403,29 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo capannone (costi diretti + costi indiretti)	3.345.977,15 €			
di cui				
Costo a nuovo 1^ porzione realizzata attorno al 1984 (incidenza 10% circa sul costo di riproduzione totale)	334.597,72 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	39	74.089,49 €
strutture	35	150	39	86.660,81 €
Impianti	15	40	39	1254,741433
a) totale				162.005,04 €
b) costi bonifica amianto a detrarre				22.000,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE 1^ porzione (a-b)				140.005,04 €
Costo a nuovo 2^ porzione in ampliamento realizzata attorno al 2000 (incidenza 90% circa sul costo di riproduzione totale)	3.011.379,44 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	23	1.010.963,10 €
strutture	35	150	23	892.372,11 €
Impianti	15	40	23	191975,4393
a) totale				2.095.310,64 €
VALORE DELL'IMMOBILE 2^ porzione				2.095.310,64 €
A - VALORE DEPREZZATO IMMOBILE MAPP. 824 SUB. 1 (1^ porzione + 2^ porzione)				2.235.315,69 €



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

B – Fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Villafranca di Verona				
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione				
C – Fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Villafranca di Verona				
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione				
D – Fabbricato ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Villafranca di Verona				
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione				
E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 7 CEU fg. 40 Villafranca di Verona				
F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 8 CEU fg. 40 Villafranca di Verona				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. lorda mq	339,50 circa			
sup. parametrica mq	319,20 circa			
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	801,99 €			
sup. di calcolo mq	319,2			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato abitativo	255.995,21 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	20.479,62 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	25.599,52 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione fabbricato abitativo	46.079,14 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato abitativo mapp. 824/7/8 (costi diretti + costi indiretti)	302.074,35 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	66	8.630,70 €
strutture	35	150	66	59.206,57 €
Impianti	15	40	66	nessun valore residuale
totale				67.837,27 €
E-F - VALORE DEPREZZATO DEGLI IMMOBILI MAPP. 824 SUB. 7-8				67.837,27 €
VALORE DI STIMA LOTTO 3) PER L'INTERO = Valore area + Valori deprezzati uu.ii. Mapp. 824/1/7/8				2.636.337,37 €

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 3) – per la quota di 1/1 Appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati in Villafranca di Verona - CT fg. 40 mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 e uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT-CEU fg. 40 mapp. 870

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT fg. 40 mapp. 182

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi¹³ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 395.450,61
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 14.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00

LOTTO 3) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

€ 2.225.386,76

(Duemilioniduecentoventicinquemilatrecentoottantasei,76)

Il presente Lotto n. 3 è adiacente e comunicante con il successivo Lotto 4 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4

¹³ L'abbattimento del 15% è stato individuato anche considerando che sul lotto sono presenti quantità di materiali vari da rimuovere di cui non si è potuta appurare nel dettaglio la natura, oltre al fatto di non aver potuto appurare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e quant'altro penalizzante e non manifesto.



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Il Lotto 4) comprende tutti i restanti beni pignorati in Villafranca di Verona costituiti da un appezzamento di terreni di mq 194.613 catastali – mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - a prevalente uso agricolo, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona.

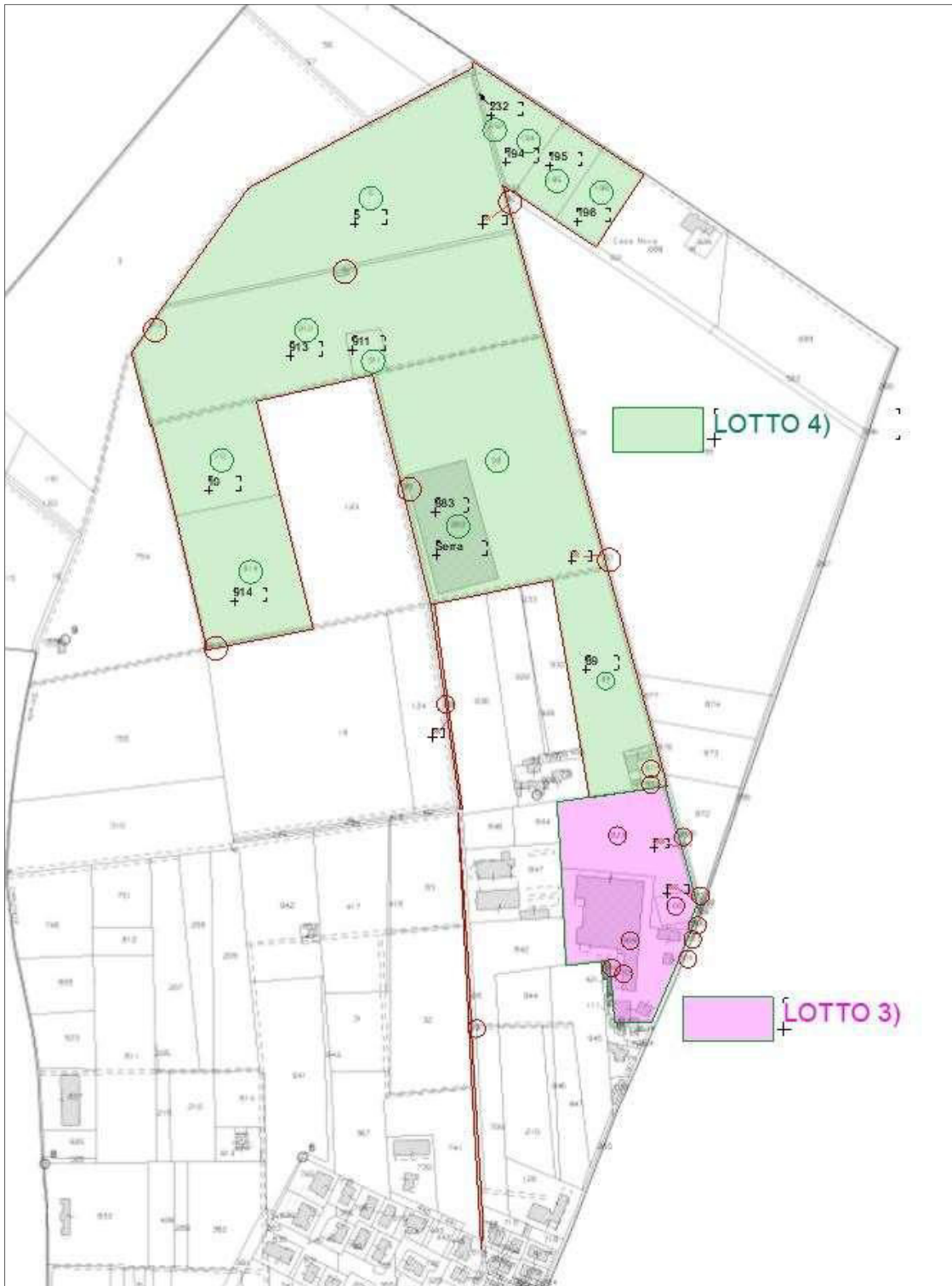
Si fa presente che la tettoia presente sul mapp. 910 copre macchinari per l'irrigazione tramite il pompaggio di acqua da un sottostante pozzo; il pozzo, come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] serve tutti i terreni agricoli posti verso Nord, ad eccezione del mapp. 89 CT.

Si ritiene che la vendita accorpata del fondo sopra individuato sia preferibile rispetto all'ipotesi di suddivisione in più Lotti, sia per ragioni legate ad una razionale coltivazione del fondo secondo le regole della buona tecnica agraria e al transito tra i mappali che a ragioni legate ai sistemi di irrigazione presenti.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Individuazione del Lotto 4) su estratto della mappa del Catasto Terreni



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Individuazione del Lotto 4) su estratto da Google maps



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

A. – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà

(Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [redacted] pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6 - Esecuzione n. 309/2021: [redacted] pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- foglio 40 **mapp. 58** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – ha 1.35.00 – RD € 211,26 – RA € 135,96
– porz AB – orto irrig – classe U – ha 2.19.78 – RD € 803,63 – RA € 340,52
- foglio 40 **mapp. 63** – incolt prod – classe 2 – are 14.28 – RD € 0,37 – RA € 0,07
- foglio 40 **mapp. 89** – orto irrig – classe U – ha 1.42.74 – RD € 521,93 – RA € 211,16

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]
[redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 2 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta'
2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta'
2643/10000

(Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

- foglio 40 **mapp. 194** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 54.10 – RD € 84,66 – RA € 54,48
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 03.48 – RD € 2,66 – RA 1,89
- foglio 40 **mapp. 195** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 196** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 22** – porz AA – pescheto – classe U – are 01.12 – RD € 2,49 – RA € 1,24
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 09.89 – RD € 1,53 – RA € 0,26
- foglio 40 **mapp. 232** – seminativo – classe 1 – are 02.42 – RD € 1,94 – RA € 1,00

- foglio 40 **mapp. 33** – semin irrig – classe 2 – are 10.30 – RD € 7,87 – RA € 5,59
- foglio 40 **mapp. 59** – porz AA – seminativo – classe 1 – are 06.46 – RD € 5,17 – RA € 2,67
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 01.34 – RD € 0,21 – RA 0,03
- foglio 40 **mapp. 60** – bosco ceduo – classe U – are 06.67 – RD € 1,05 – RA € 0,17
- foglio 40 **mapp. 912** – semin irri arb – classe 2 – are 15.72 – RD € 12.02 – RA € 8.52
- foglio 40 **mapp. 915** – semin irrig – classe 2 – are 06.85 – RD € 5,24 – RA € 3,71

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/2



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

2 [REDACTED] Proprieta' 1/2

(Esecuzione n. 273/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1; Esecuzione n. 297/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1).

- I foglio 40 **mapp. 10** – frutt irrig – classe 2 – ha 1.11.06 – RD € 173,79 – RA € 111,85
- I foglio 40 **mapp. 911** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 15.11 – RD € 26,92 – RA € 15,22
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 01.04 – RD € 1,02 – RA € 0,56
- I foglio 40 **mapp. 913** – porz AA – semin irrig – classe 2 – ha 1.89.36 – RD € 144,74 – RA € 102,69
– porz AB – frutt irrig – classe 2 – ha 2.47.88 – RD € 387,90 – RA € 249,64

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

(Esecuzione n. 273/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1)

- I foglio 40 **mapp. 5** – frutt irrig – classe 2 – ha 4.03.56 – RD € 631,52 – RA € 406,42
- I foglio 40 **mapp. 914** – semin irrig – classe 2 – ha 1.60.89 – RD € 122,98 – RA € 87,25

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021 [REDACTED] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [REDACTED] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- I foglio 40 **mapp. 883** – cat. D/10 – RC € 8.200,00

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1763/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

3 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

4 [redacted] Proprieta'
2643/10000

Il terreno su cui insistono le serre è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 883 – Ente Urbano – are 82.00 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 58 su tutti i lati.

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in VILLAFRANCA DI

[redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [redacted]
[redacted] quote pignorate 27/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [redacted]
[redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n.
309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza
1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 884 – cat. D/10 – RC € 90,00

Intestati catastalmente a:

1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale

2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale

3 [redacted] Proprieta'
2797/10000 bene personale

4 [redacted] Proprieta'
2643/10000

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 884 – Ente Urbano – are 3.30 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp.
823, mapp. 89.

D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – RC € 378,00

Intestati catastalmente a:



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp. 823, mapp. 89.

E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] quote 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 910 – cat. C/7 – cl. 2 – consistenza 75 mq – sup. catastale totale 75 mq - - RC € 27,11

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/2
- 2 [redacted] Proprieta' 1/2

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 910 – Ente Urbano – are 00.76 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 912, mapp. 913.

2. LOTTO 4) - RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano:

€ 2.097.094,64

Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano:

€ 1.782.088,90

3. LOTTO 4) - STATO DI OCCUPAZIONE:

Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, ha informato la scrivente circa lo stato dei procedimenti



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

per il rilascio dei beni concessi in locazione/affitto, che si riporta di seguito:

- In merito al contratto di affitto di fondi rustici avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona censiti al foglio 40, mappali nn. 5, 914, 10 e 913 concessi in godimento alla [REDACTED] il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 1456/2022, [REDACTED] si è concluso con sentenza del 30/09/2022 con la quale il collegio ha condannato la [REDACTED] al rilascio del bene.

È stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio.

Trattandosi di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice il custode ha omesso di insistere per il rilascio.

- In merito al contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40, mappali nn. 58, 61, 63, 89, 823, 201, 302, 303 e 304, ed altri beni dei Lotti 1-2- 3), concessi in godimento alla [REDACTED] il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 2115/2022, [REDACTED] si è concluso con sentenza del 30/09/2022 con la quale il collegio ha condannato la [REDACTED] al rilascio del bene affittato.

Anche in questo caso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio. Trattasi in parte di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice; la restante parte sarà oggetto di esecuzione per consegna e rilascio nel corso dei mesi di aprile e maggio 2023.

- In merito ai beni in Comune di Villafranca, foglio 40, mapp. 58-883-89-194-232-195-196-5-10-911-913-914 (ricompresi nel presente Lotto 4) e in Comune di Verona (per questi ultimi beni vedasi quanto descritto per i Lotti 1-2) il Custode giudiziario ha riferito che, in data 09/02/2024, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, è stato rinnovato di un'ulteriore annata agraria, per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024, il contratto transitorio di affitto di fondi rustici già perfezionato con la [REDACTED] il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonché di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore. Si allega il Contratto transitorio fornito dal Custode (All. 1).

Considerando quanto sopra, i beni sono stati stimati come liberi da locazioni.

Si fa presente che sui terreni sono presenti materiali vari, principalmente cassette in plastica, lattine, residui di teli in materiale plastico, rifiuti, ecc., da rimuovere.

4. LOTTO 4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Si segnala la presenza di atto COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in forza di atto del Notaio Pelosi Marco Augusto del 30.12.2014 nn.11365 di rep. e n. 5726 di racc., trascritto a Verona in data 13 gennaio 2015 ai nn. 750-751-752-753-754 RG e 506- 507-508-509510 RP a favore di [REDACTED] (Art. 13) trattasi di costituzione di servitù di passaggio gravante sul mapp. 59 ed a favore dei mapp. 911-913 e



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

(Art. 15) di servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul "fondo servente" mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 911-913-10 CT e (Art. 17) di servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul "fondo servente" mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 914-5 CT, fg. 40 Comune di Villafranca di Vr.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1 Iscrizioni:

Si è ritenuto di esporre in PREMESSA alla presente relazione l'elenco dei vincoli e oneri giuridici, gravanti su tutti i beni colpiti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

Si è provveduto ad evidenziare, a lato di ciascuna nota di Iscrizione e Trascrizione, il Lotto o i Lotti associabili.

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi PREMESSA

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. LOTTO 4) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di richiesta della scrivente, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consortili – Elenco canoni insoluti – dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura (intervento Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia SPA) non si è ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima. Per la consultazione della documentazione si rimanda all'All. 6.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sull'ex mapp. 5 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, nella posizione ora corrispondente al mapp. 910 CEU/CT, insiste un pozzo per irrigazione – **Derivazione D/3779** - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 363 del 14.11.2006 – Pratica D/3779 – con collegato Disciplinare n. 853 del 10.10.2006 – rilasciata alla ditta "PORTALOVO SS"; dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 28 mt; è realizzato con tubi acciaio del diametro esterno 437 mm. x 8 mm. di spessore, protetti con una vernice bituminosa applicata per immersione internamente ed esternamente.. 2) La pompa è costituita da: - corpo pompa [REDACTED] modello P 16/C 10/45/3° azionata con motore a gasolio di circa 100 c.v. La pompa è costituita da – corpo pompa [REDACTED] modello indicato sopra, costituito da giranti semiassiali in ghisa meccanica con le seguenti caratteristiche generali: Q= (portata lt/min)= 2400 H=(prevalenza m.c.a.) = 74 – n. 7 tronchi di linee d'asse modello LA/10/45 costituiti da tubi di diametro 273 mm lunghi metri 2,50 cad, connessioni flangiate con relativi centranti, aste di trasmissione diametro 45 mm, bulloni e guarnizioni d'interflangia. n° 1 testate di comando mod. R 250/10/45 con rinvio ad angolo e moltiplicatore rapporto 1:1,2 n° 1 telaio di sostegno formato da putrelle lunghe metri 2,00 n° 1 succheruola mod. SU10, completa di bulloni d'interflangia. 3) L'impianto di irrigazione, come meglio illustrato nell'allegato "C" è costituito da: - condotte in PVC, come indicato nell'allegato "C" – condotte in polietilente negli interfilarli di diametro 32 mm. Il sistema di distribuzione è a tubazione aerea in



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

MICROJET.” La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218729, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della [REDACTED]

L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 391,90, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per **un totale a versare di € 441,54**. Si allega la documentazione fornita dall'Ufficio (All. 22). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.

Non sono state eseguite analisi per appurare l'eventuale presenza di sostanze tossiche negli ambienti o nei terreni.

6. LOTTO 4) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 58 — mapp. 63 – mapp. 89 –

Attuali proprietari:

[REDACTED]	proprietà per 7/24
[REDACTED]	proprietà per 7/24
[REDACTED]	proprietà per 1/6
[REDACTED]	proprietà per 1/4

Provenienze:

- successione [REDACTED] -
trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a [REDACTED] legittima e disponibile ai [REDACTED])
- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [REDACTED]
[REDACTED] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -
- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore de [REDACTED]
[REDACTED] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

CT Comune di Villafranca, foglio 40- mapp. 194 –mapp. 195 –mapp. 196 –mapp. 22 –mapp. 232*
– mapp. 33 –mapp. 59 –mapp. 60 – mapp. 912 – mapp. 915 –

Attuali proprietari:

[REDACTED]	proprietà per 1/2
[REDACTED]	proprietà per 1/2

Provenienze:

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 194 –mapp. 195 –mapp. 196–mapp. 232

- Compravendita Notaio Guido Paulone 25 settembre 1990 n. 67627 di rep - trascritto il 13.10.1990 ai nn. 24557-18469 - con cui i [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED] celibe, acquistano appezzamenti di terreno in Villafranca di Verona fg. 40, precisamente: dal [REDACTED] i



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

mapp. 194 di are 57.58 e mapp. 232 di are 2.42; dal [redacted]
 il mapp. 195 di are 45.00; dal [redacted] il mapp. 196
 di are 45.00.

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 22 - mapp. 33 - mapp. 59 - mapp. 60 - mapp. 912 -
 CEU-CT mapp. 910

- compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn.
 23294-16544 - i [redacted]
 [redacted] ciascuno per le proprie ragioni e complessivamente per l'intero vendono ai [redacted]
 [redacted] che acquistano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro
 indiviso, i terreni siti in Villafranca di Verona, fg. 40 mapp. 22 di are 11.01, mapp. 33 di are 10.30,
 mapp. 59 di are 7.80, mapp. 60 di are 6.77, mapp. 5 di ha 8.57.28, quest'ultimo frazionato
 (Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014
 - n. 109675.1/2014) generando il mapp. 910 di are 00.76 (ora Ente Urbano corrispondente al CEU
 al mapp. 910), oltre al mapp. 5 di ha 8.56.62 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014
 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) generando,
 tra gli altri il mapp. 912 di are 15.72.

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 915

- Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn
 10370-7520 con cui i sigg. Poli Adolfo n. a Villafranca di Vr il 07.11.0930, [redacted]
 [redacted]
 [redacted] il diritto di piena proprietà dell'immobile in
 Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il
 mapp. 915 di are 6.85 (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014
 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 10

Attuali proprietari:

[redacted] proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. traser 13 gennaio 2015 nn. 751-507
 - [redacted] quest'ultimo intervenuto in proprio e
 quale titolare dell'impresa individuale denominata [redacted] corrente in
 Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp.
 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al sig. [redacted] e il
 Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913
 Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al [redacted]

- Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn
 10370-7520 con cui [redacted]
 [redacted] MPA
 [redacted] il diritto di piena proprietà dell'immobile in
 Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, i
 mapp. 10 di ha 1.11.06, (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - **mapp. 911** – **mapp. 913**

Attuali proprietari:

██████████ proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. trascr 13 gennaio 2015 nn. 751-507 - i ██████████ quest'ultimo intervenuto in proprio e quale titolare dell'impresa individuale denominata ██████████ corrente in Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp. 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al ██████████ e il Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al ██████████

- Compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn. 23294-16544 con cui i ██████████ ██████████ che acquistavano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro indiviso fra loro, un piccolo fondo agricolo con fabbricato rurale di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione in Villafranca di Verona CT fg. 40 mapp. 5 di ha 8.57.28, mapp. 22 di ha 0.11.01, mapp. 33 di ha 0.10.30, mapp. 59 di ha 0.07.80, mapp. 60 di ha 0.06.77, mapp. 107 f.r. di ha 16.15, mapp. 236 di ha 0.02.24, mapp. 237 di ha 0.0032 . Con Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 5 di ha 8.57.28 veniva frazionato originando il mapp. 5 di ha 08.56.52 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) originando, tra gli altri, il mapp. 913 di ha 04.37.24. Con Tipo Mappale del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 107 veniva soppresso e individuato con la particella 911 di are 16.15.

CT Comune di Villafranca, foglio 40– - **mapp. 5** - **mapp. 914**

Attuali proprietari:

██████████ proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. trascr 13 gennaio 2015 nn. 751-507 - i ██████████ quest'ultimo intervenuto in proprio e quale titolare dell'impresa individuale denominata ██████████ corrente in Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp. 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al ██████████ e il Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al ██████████

- per il mapp. 5: - Compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn. 23294-16544 con cui i sigg. Rolandi Luisa n. a Verona il 09.02.1964 e Rolandi Marco n. a Verona il 11.09.1962, ciascuno per le proprie cragioni e complessivamente per l'intero,



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

vendevano ai [redacted] che acquistavano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro indiviso fra loro, un piccolo fondo agricolo con fabbricato rurale di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione in Villafranca di Verona CT fg. 40 mapp. 5 di ha 8.57.28, mapp. 22 di ha 0.11.01, mapp. 33 di ha 0.10.30, mapp. 59 di ha 0.07.80, mapp. 60 di ha 0.06.77, mapp. 107 f.r. di ha 16.15, mapp. 236 di ha 0.02.24, mapp. 237 di ha 0.0032. Con Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 5 di ha. 8.57.28 veniva frazionato originando il mapp. 5 di ha 08.56.52 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) originando, tra gli altri, il mapp. 5 di ha 4.03.56.

- per il mapp. 914: Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn 10370-7520 con cui i [redacted] il diritto di piena proprietà dell'immobile in Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il mapp. 914 di ha 1.60.89 (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CEU Comune di Villafranca di Vr, foglio 40 mapp. 883 – mapp. 884 – mapp. 871 sub. 1

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 1/6
[redacted] (eredità giacente)	proprietà per 1/4

Provenienze:

- successione [redacted] - quota di 1/1 in [redacted] trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone [redacted] legittima e disponibile ai [redacted]
- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [redacted] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -
- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del [redacted] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

7. LOTTO 4) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Villafranca sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

- **P.E.** Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 su richiesta



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

per
 “COSTRUZIONE DI SERRE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E POLIETILENTE, PER LA PROTEZIONE E FORZATURA DELLE COLTURE, DA ESEGUIRSI IN LOC. LA RIZZA - VILAFRANCA”. Il progetto prevedeva la realizzazione di serre che, di fatto, sono state costruite in posizione diversa da quanto rappresentato sugli elaborati grafici e con dimensioni leggermente inferiori alla consistenza indicata. L’abitabilità non è stata rilasciata.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, il Comune di Villafranca di Verona è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 18.04.2018; di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato nella Conferenza dei Servizi del 18.02.2015 e ratificato, ai sensi dell’art. 15, comma 6, della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13.07.2015.

In base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, le aree in Villafranca oggetto della presente relazione hanno le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

SECONDO IL PAT - in relazione ai citati art.48, comma 5 bis, della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, e art. 62,

comma 3, delle Norme Tecniche del PAT;

Ricordato che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell’uso dei suoli ma

delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico – monumentale e architettonica, in corrispondenza delle aree oggetto di richiesta, il PAT di

Villafranca di Verona precisa:

al Foglio 40 – m/n 5 – 10 – 22 - 58 – 59 – 60 – 63 - 89 - 194 – 195 – 196 – 232 – 871 – 883 – 884 – 910 – 911 – 912 – 913 – 914 - 915,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Primari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea (m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 interi, m.n. 10 - 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 60 – 89 – 871 – 883 – 884 - 914 escluso);

- art. 30 Area Idonea a condizione IDR – aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60 – 89 - 871 – 883 – 884 - 914 intero, m.n. 10 – 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 esclusi);

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n°9 Ambito Suburbano metropolitano di Rizza – Alpo - Dosdegà;

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

al Foglio 40 – m/n 236 - 823,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

▣ Altri Elementi

- art. 21 Fascia di Rispetto della Viabilità (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

▣ Sistema Infrastrutturale

- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;

al Foglio 40 – m/n 869,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

▣ Azioni Strategiche

- art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Produttive (parte);

▣ Sistema Infrastrutturale

- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola (parte);

al Foglio 40 – m/n 33,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

del Piano d'Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

▣ Azioni Strategiche

- art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Residenziali (parte);

- art. 43 Linee Preferenziali di Sviluppo Residenziale (parte);

▣ Sistema Infrastrutturale

- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola (parte);

al Foglio 40 – m/n 870 - 182,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

▣ Azioni Strategiche

- art. 42 Aree di edificazione diffusa;

al Foglio 40 – m/n 166 – 237 – 201 – 202,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

▣ Altri Elementi

- art. 21 Fascia di Rispetto della Viabilità (m.n. 166 parte, m.n. 237 – 201 – 202 interi);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

▣ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▣ Vincoli

- art. 11 Vincolo Sismico – classe 2 (D.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021);

▣ Pianificazione di Livello Superiore

- art. 12 Limite degli “Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo” (art. 51 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

- art. 13 Limite meridionale della “Fascia di Ricarica degli Acquiferi” (art. 52 Norme di Attuazione del Piano d’Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

▣ Altri Elementi

- art. 21 Viabilità e Fascia di Rispetto;

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▣ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▣ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano Metropolitan di Rizza, Alpo e Dosdegà;

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

al Foglio 40 – m/n 5 – 10 – 22 – 58 – 59 - 60 – 63 - 89 - 194 – 195 – 196 – 232 – 871 – 883 – 884 – 910 – 911 – 912 – 913 – 914 - 915,

- art. 65 Zona E – zona agricola;

▣ Salvaguardia Idrogeologica

Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR – aree a penalità per condizioni idrologiche (m.n. 60 – 89 - 871 – 883 – 884 - 914 intero, m.n. 10 – 58 – 59 – 63 - 915 parte, m.n. 5 – 22 – 194 – 195 – 196 – 232 – 910 – 911 – 912 – 913 esclusi);

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 22 – 232 – 5 – 194 – 195 – 196 parte, m.n. 10 – 58 – 59 - 60 – 63 - 89 - 871 – 883 – 884 - 910 – 911 – 912 – 913 – 914 – 915 esclusi).

al Foglio 40 – m/n 823 - 236,

- art. 65 Zona E;

▣ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;

- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;

- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;

- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
- al Foglio 40 – m/n 869,**
- art. 57 Zona C1.1 / n. 16 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
- ▣ Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- ▣ Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
- al Foglio 40 – m/n 33,**
- art. 57 Zona B / 264 (parte);
- art. 65 Zona E (parte);
- ▣ Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- ▣ Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
- ▣ Sistema Infrastrutturale
- art. 76 Viabilità programmata (parte);
- al Foglio 40 – m/n 870 - 182,**
- art. 57 Zona C1.1 / n. 16;
- ▣ Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;
- ▣ Vincoli
- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;
- al Foglio 40 – m/n 166 – 237 – 201 - 202,**
- art. 65 Zona E;
- ▣ Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 2” – D.G.R./CR n. 1 del 19/01/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

- art. 29 Fasce di Rispetto della Viabilità – D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 (m.n. 166 - 237 parte, m.n. 201 – 202 esclusi);

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

- Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▣ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▣ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità esistente.

Si riporta di seguito un estratto della Tavola T01.04 del Piano degli Interventi



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

8. LOTTO 4) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

- **CEU mapp. 883 fg. 40** Comune di Villafranca - l'unità è costituita da una serra che non trova esatta corrispondenza con quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 in quanto realizzata in posizione diversa e con dimensioni leggermente inferiori: nelle tavole di progetto le dimensioni della serra sono indicate in m 134,75x77,04 m contro 128x64 m circa misurati su estratto satellitare tratto da Google maps. L'abitabilità non è stata rilasciata. Essendo una serra con plinti di fondazione che eccede in altezza le dimensioni previste dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004) risulterebbe necessario provvedere a sanatoria, condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.

- **CEU mapp. 910 fg. 40** Comune di Villafranca - l'unità è costituita da una tettoia per la quale non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo. La possibilità di procedere a sanatoria è condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.



*Tettoia
insistente sul
mapp. 910*

- **CEU mapp. 871 sub. 1 fg. 40** Comune di Villafranca - trattasi di vecchio fabbricato con tettoia sul retro per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il vecchio fabbricato, considerata la tipologia costruttiva, è anteriore al 1967 e non dovrebbero sussistere problemi in ordine alla regolarità edilizia dello stesso, mentre la tettoia sul retro risulta essere una struttura precaria con copertura in lamiera da considerare abusiva e da rimuovere con un onere che si stima in € 2.000,00 circa.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



Tettoia sul retro
del mapp. 871
sub. 1

- **CEU mapp. 884 fg. 40** Comune di Villafranca - trattasi di deposito con affiancata tettoia precaria per i quali non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il deposito è realizzato con mattoni di cemento e non presenta caratteristiche costruttive tali da far propendere per una datazione ante '67: per tali motivi si ritiene che il manufatto non possa considerarsi legittimo da un punto di vista edilizio e, prudenzialmente, si stimano i costi per la sua rimozione in **€ 5.000,00 circa**.



Sui terreni **mapp. 58-89 CT fg. 40** Comune di Villafranca di Verona insistono altre serre con struttura in metallo e coperture in polietilene per le quali non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo: tali serre presentano caratteristiche costruttive e dimensionali che, sulla base di quanto previsto dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004), non necessitano di permesso autorizzativo qualora realizzate nell'ambito dell'attività agricola a titolo principale.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITA'

Con la precisazione che non si è avuto accesso all'interno dell'u.i. mapp. 871 sub. 1 stante le pessime condizioni strutturali e igienico-sanitarie della stessa.

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITA'

8.4- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

NESSUNA DIFFORMITA'

8.5. CORRISPONDENZA QUOTE DI SPETTANZA COME DA TITOLI DI PROVENIENZA / QUOTE ATTO DI PIGNORAMENTO:

Per i beni CEU mapp. 883-884-871 sub. 1 e CT mapp. 58-63-89 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona costituenti parte del presente LOTTO 4) si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nel pignoramento di cui all'Esecuzione n. 346/2023 e sua trascrizione, mentre si riscontra MANCATA CORRISPONDENZA delle quote pignorate con le Esecuzioni n. 188/2021 in capo a [REDACTED] e n. 309/2021 in capo a [REDACTED] che sono leggermente in eccesso.

Per i restanti beni costituenti il presente LOTTO 4) CEU mapp. 910 e CT mapp. 194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nei pignoramenti e loro trascrizioni



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 273/2017 a cui sono riunite le nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà

(Esecuzione n. 346/2023: [redacted]
[redacted]
[redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- foglio 40 **mapp. 58** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – ha 1.35.00 – RD € 211,26 – RA € 135,96
– porz AB – orto irrig – classe U – ha 2.19.78 – RD € 803,63 – RA € 340,52
- foglio 40 **mapp. 63** – incolt prod – classe 2 – are 14.28 – RD € 0,37 – RA € 0,07
- foglio 40 **mapp. 89** – orto irrig – classe U – ha 1.42.74 – RD € 521,93 – RA € 211,16

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]
[redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 2 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta'
2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta'
2643/10000

(Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

- foglio 40 **mapp. 194** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 54.10 – RD € 84,66 – RA € 54,48
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 03.48 – RD € 2,66 – RA 1,89
- foglio 40 **mapp. 195** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 196** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 22** – porz AA – pescheto – classe U – are 01.12 – RD € 2,49 – RA € 1,24
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 09.89 – RD € 1,53 – RA € 0,26



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- foglio 40 **mapp. 232** – seminativo – classe 1 – are 02.42 – RD € 1,94 – RA € 1,00
- foglio 40 **mapp. 33** – semin irrig – classe 2 – are 10.30 – RD € 7,87 – RA € 5,59
- foglio 40 **mapp. 59** – porz AA – seminativo – classe 1 – are 06.46 – RD € 5,17 – RA € 2,67
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 01.34 – RD € 0,21 – RA 0,03
- foglio 40 **mapp. 60** – bosco ceduo – classe U – are 06.67 – RD € 1,05 – RA € 0,17
- foglio 40 **mapp. 912** – semin irri arb – classe 2 – are 15.72 – RD € 12.02 – RA € 8.52
- foglio 40 **mapp. 915** – semin irrig – classe 2 – are 06.85 – RD € 5,24 – RA € 3,71

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/2
- 2 [redacted] Proprieta' 1/2

(Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1; Esecuzione n. 297/2017: [redacted] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1).

- foglio 40 **mapp. 10** – frutt irrig – classe 2 – ha 1.11.06 – RD € 173,79 – RA € 111,85
- foglio 40 **mapp. 911** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 15.11 – RD € 26,92 – RA € 15,22
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 01.04 – RD € 1,02 – RA € 0,56
- foglio 40 **mapp. 913** – porz AA – semin irrig – classe 2 – ha 1.89.36 – RD € 144,74 – RA € 102,69
– porz AB – frutt irrig – classe 2 – ha 2.47.88 – RD € 387,90 – RA € 249,64

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

(Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1)

- foglio 40 **mapp. 5** – frutt irrig – classe 2 – ha 4.03.56 – RD € 631,52 – RA € 406,42
- foglio 40 **mapp. 914** – semin irrig – classe 2 – ha 1.60.89 – RD € 122,98 – RA € 87,25

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021 [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 [redacted] quote pignorate 27/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 884 – cat. D/10 – RC € 90,00

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

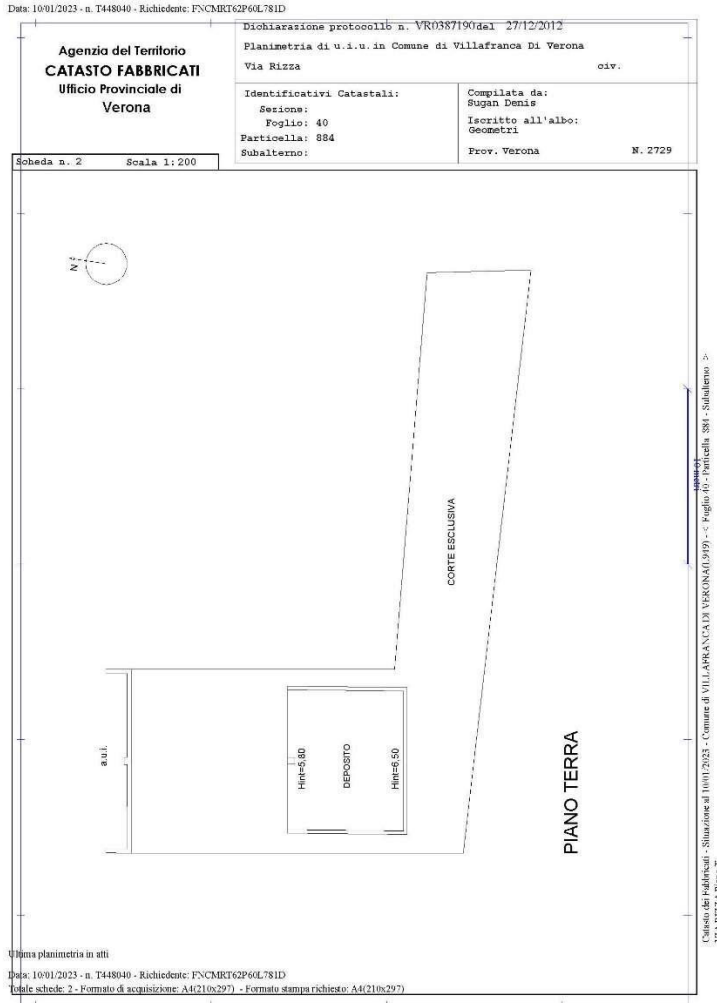
AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 884 – Ente Urbano – are 3.30 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp. 823, mapp. 89.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED])

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 **mapp. 871 sub. 1** – cat. D/10 – RC € 378,00

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1763/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

3 [REDACTED] Proprieta'
2797/10000 bene personale

4 [REDACTED] Proprieta'
2643/10000

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

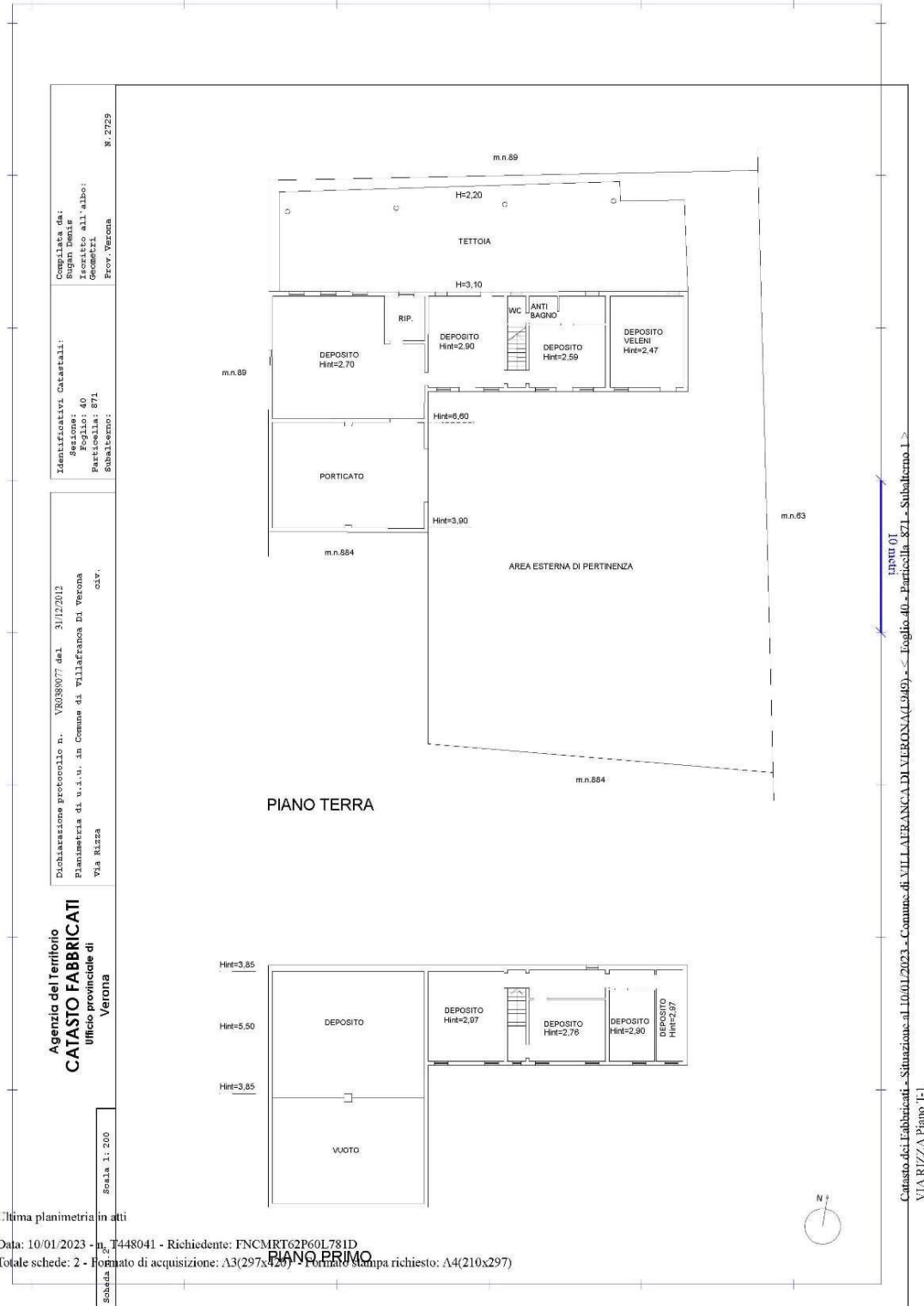
■ foglio 40 mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp. 823, mapp. 89.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Data: 10/01/2023 - n. T448041 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D



Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2023 - n. T448041 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] quote 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

Identificazione catastale:
AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 910 – cat. C/7 – cl. 2 – consistenza 75 mq – sup. catastale totale 75 mq – RC € 27,11

Intestati catastalmente a:

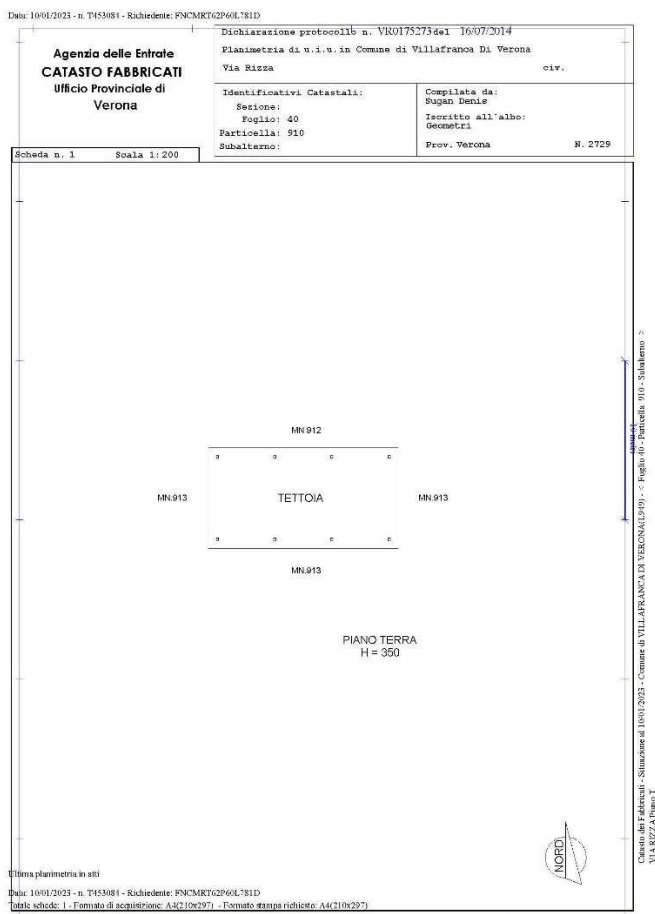
- 1 [redacted] Proprieta' 1/2
- 2 [redacted] Proprieta' 1/2

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 910 – Ente Urbano – are 00.76 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 912, mapp. 913.



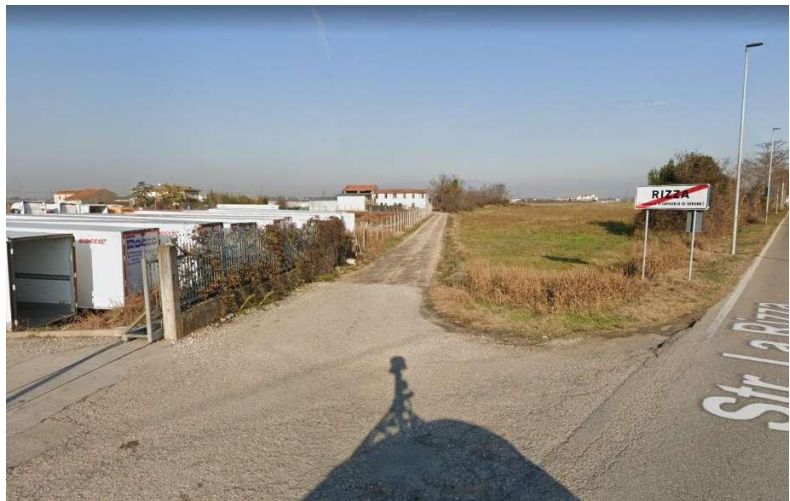
cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola prossima alla Frazione Rizza del Comune di Villafranca di Verona. I principali nodi stradali: casello VR Sud autostrada A4 3,5 km circa - Tangenziale Sud di Verona Km 3,5 circa - raccordo autostrada A22 6,6 km circa.

LOTTO 4) A. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali, irriguo, di forma irregolare ed andamento pianeggiante. L'accesso più diretto avviene percorrendo una strada sterrata che si immette su Via Rizza, verso Sud, in prossimità dell'accesso carraio di cui al precedente Lotto 3)



Individuazione accesso diretto da Via Rizza su estratti da Google maps



la strada sterrata si ricongiunge, più a Nord, ai percorsi interpoderali transitabili presenti sui terreni pignorati di cui al presente Lotto 4) costituiti inizialmente dal mapp. 63, che costeggia verso Est i mapp. 884-871-89 CT fg. 40 Villafranca di Vr.

sono presenti inoltre altri accessi carrabili:

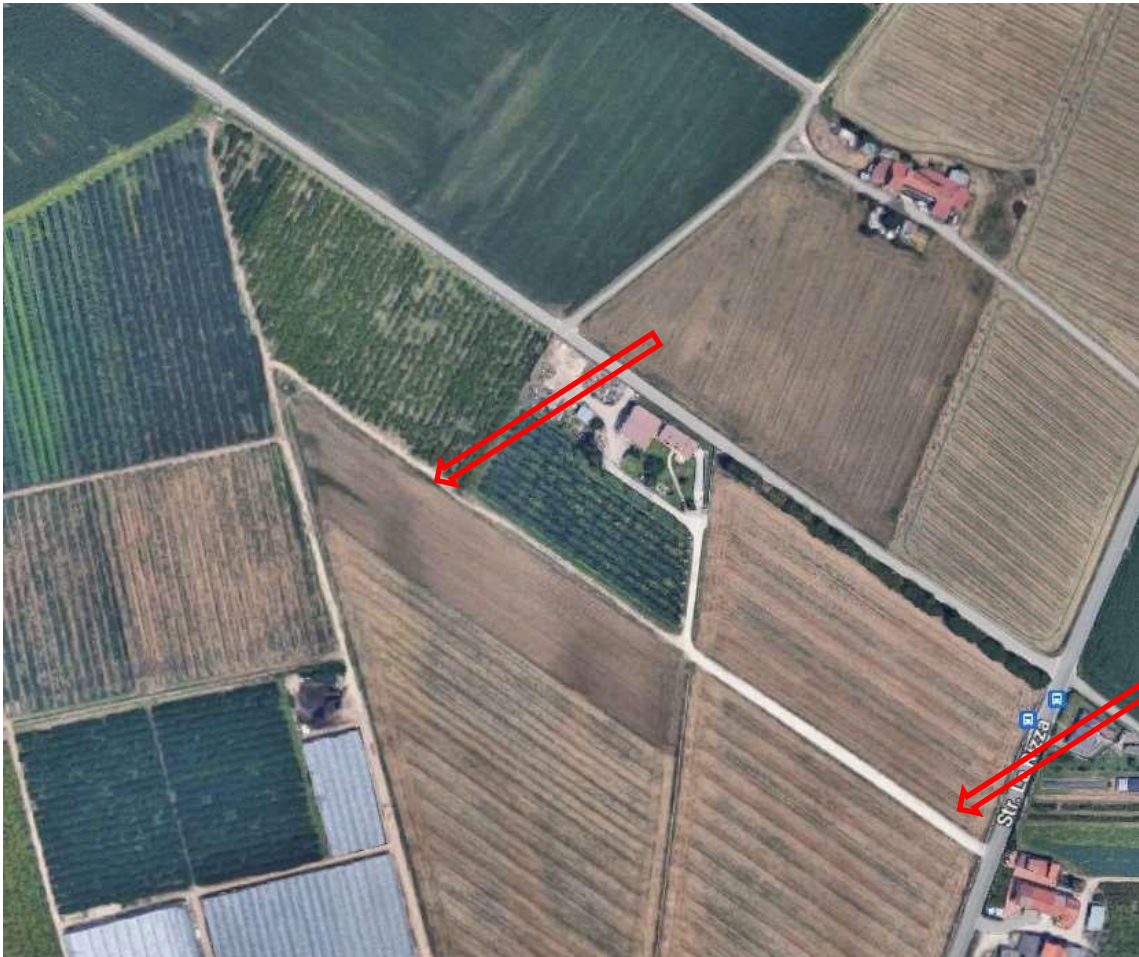


cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- un accesso che conduce sino al centro abitato di Frazione La Rizza di Villafranca di Vr, di cui alle particelle pignorate mapp. nn. 60-33 CT.



- un accesso da strada sterrata su proprietà di terzi mostrata nel corso dei sopralluoghi da [redacted] che appare consolidato.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) - CONSISTENZE

Si riportano di seguito le consistenze degli immobili; le superfici delle unità immobiliari sono state calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Nella tabella che segue sono riportate le consistenze catastali (Catasto Terreni) di tutti i mappali, compresi quelli dove insistono costruzioni censite al Catasto Fabbricati.

Destinazione - A. - Terreni a prevalente destinazione agricola - CT Comune di Villafranca fg. 40	Sup. catastale Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
mapp. 883	8200		1	8200	Ente urbano - serre - condizioni mediocri
mapp. 884	330		1	330	Ente urbano - su cui insiste deposito da considerarsi abusivo
mapp. 871	1092		1	1092	Ente urbano - su cui insiste vecchia costruzione uso deposito - condizioni scadenti
mapp. 58	35478		1	35478	a frutteto e serre - condizioni mediocri
mapp. 63	1428		1	1428	passaggio interpoderale
mapp. 89	14274		1	14274	serre - condizioni mediocri
mapp. 910	76		1	76	Ente urbano - tettoia su pozzo - condizioni sufficienti
mapp. 194	5758		1	5758	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 195	4500		1	4500	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 196	4500		1	4500	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 22	1101		1	1101	passaggio interpoderale
mapp. 232	242		1	242	passaggio interpoderale
mapp. 33	1030		1	1030	passaggio interpoderale
mapp. 59	780		1	780	passaggio interpoderale
mapp. 60	677		1	677	passaggio interpoderale
mapp. 912	1572		1	1572	passaggio interpoderale
mapp. 915	685		1	685	passaggio interpoderale
mapp. 10	11106		1	11106	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 911	1615		1	1615	frutteto - condizioni sufficienti - e passaggio interpoderale
mapp. 913	43724		1	43724	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 5	40356		1	40356	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 914	16089		1	16089	frutteto - condizioni sufficienti
Totale - A	194613			194613	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Nelle tabelle che seguono sono riportate le consistenze delle costruzioni censite al Catasto Fabbricati, calcolate graficamente sulle relative planimetrie catastali.

Destinazione - B. - Serre mapp. 883 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Serre	8175		1	8175	mediocri / le coperture i polietilene sono deteriorate
Totale - B - mapp. 883	8175			8175	
Destinazione - C. - Deposito con corte esclusiva CEU foglio 40 mapp. 884	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Deposito	57		1	57	mediocri
Totale - C - mapp. 884	57			57	
Destinazione - D. - Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza CEU foglio 40 mapp. 871 sub. 1	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Locali ad uso deposito e w.c.	201		1	201	scadenti
Porticato	77		0,3	23,1	scadenti / semicrollato
PIANO PRIMO					
locali ad uso deposito	195		1	195	scadenti
Totale - D - mapp. 871/1	473			419,1	
Destinazione - E - Tettoia.- CEU foglio 40 mapp. 910	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Tettoia	76		1	76	sufficienti
Totale - E - mapp. 910	76			76	

LOTTO 4) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

così composto:

A. - Appezzamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

Sull'appezzamento sono presenti porzioni a frutteto (pesche e qualche filare di kiwi) con strutture per reti antigrandine e serre per la coltivazione forzata realizzate con strutture metalliche e coperture in polietilene, queste ultime piuttosto danneggiate. Nelle porzioni a frutteto e nelle serre sono presenti impianti per l'irrigazione, di cui non si è verificato il funzionamento. All'interno delle serre sono presenti impianti di riscaldamento di tipo pensile, di cui non si è verificato il funzionamento. Come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] gli impianti di riscaldamento sono alimentati da caldaia a pellet posta al di fuori della proprietà, sul mapp. 123 di proprietà di terzi: non si è reperito alcun atto di servitù relativo a tale situazione. Le condizioni generali del podere sono apparse alla scrivente abbastanza trasandate.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

mapp. 58 il mappale è coltivato per una porzione a frutteto (pesche)– porz AA – per ha 1.35.00 – per altra porzione a orticole, dove sono presenti serre per la coltivazione forzata, – porz AB – per ha 2.19.78; le serre, con pareti verticali e tetti curvilinei, sono realizzate con strutture metalliche e coperture in polietilene, queste ultime piuttosto danneggiate, e hanno altezza interna adatta al transito di mezzi meccanici. Come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] il terreno è servito da acqua proveniente dal pozzo posto sul mapp. 910 CT.

mapp. 63 – are 14.28 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Est della proprietà e consente il passaggio dei mezzi.



mapp. 89 – ha 1.42.74 – occupato pressochè totalmente da serre per la coltivazione forzata degli ortaggi con coperture fortemente danneggiate;

mapp. 194 – di tot. are 57.58 - risulta attualmente a nudo o a riposo, privo delle colture a frutteto indicate catastalmente, come risulta anche dal fascicolo AVEPA; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 195 –are 45.00 – risulta attualmente a nudo o a riposo; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 196 – are 45.00 – risulta attualmente a nudo o a riposo; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 22 – di tot. are 11.01 - trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Est della proprietà e consente il passaggio dei mezzi. Non sono presenti le colture a frutteto indicate catastalmente.

mapp. 232 – are 02.42 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud a lato del mapp. 194 e consente il passaggio dei mezzi.

mapp. 33 –are 10.30 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord-Sud e costituisce un tratto di percorso carrabile sterrato che raggiunge la frazione “La Rizza”.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

mapp. 59 – di tot. are 7.80 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Ovest del mapp. 58 e consente il passaggio dei mezzi.

mapp. 60 – are 06.67 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord-Sud e costituisce un tratto di percorso carrabile sterrato che, unitamente al mapp. 33, raggiunge la frazione “La Rizza”.

mapp. 912 are 15.72 – trattasi di mappale stretto che corre lungo il confine Ovest della proprietà per poi piegare verso Est tra il mapp. 5 e il mapp. 913 e consente il transito dei mezzi;

mapp. 915 - are 06.85 – trattasi di mappale stretto che corre in senso Est-Ovest lungo il confine Sud del mapp. 914 e consente il transito dei mezzi;

mapp. 10 – ha 1.11.06 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche e kiwi (pesche da tavola “Rome star”, pesca nettarina e kiwi “Hayward”- dati tratti dal fascicolo AVEPA);

mapp. 911 – tot. are 16.15 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca nettarina “Nectaross” - dati tratti dal fascicolo AVEPA); nella parte centrale della particella corre un passaggio interpodereale in senso Nord-Sud sino a raggiungere il mapp. 910;

mapp. 913 – tot. ha 4.37.24 - terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca da tavola “Rome star” e pesca nettarina “Nectaross” - dati tratti dal fascicolo AVEPA); nella parte centrale della particella corre un passaggio interpodereale in senso Nord-Sud sino a raggiungere il mapp. 910;

mapp. 5 – ha 4.03.56 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca da tavola “Red devil”, pesca nettarina “Nectaross” e “Sweet red”, - dati tratti dal fascicolo AVEPA);

mapp. 914 –ha 1.60.89 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche.

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 883 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 883** – Ente Urbano – are 82.00 –

Le serre sono realizzate con strutture tubolari metalliche, pareti verticali perimetrali trasparenti con porzioni di tamponamento in vetro e materiale plastico, molto deteriorate, coperture Tipo “gotigo” apribili; i teli plastici delle coperture sono rovinati; all'interno sono presenti gruppi pensili per il riscaldamento di cui non si è verificato il funzionamento. Le serre si sviluppano su una superficie di mq 8175 circa e presentano altezza alla gronda di m 4 e al colmo di m 5,50 (altezze indicate sulle tavole di progetto)



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 884 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 884** – Ente Urbano – are 3.30

Il deposito è costituito da un unico vano con accesso privo di serramenti di superficie commerciale di mq 57 circa, esclusa la corte scoperta. La costruzione è realizzata con blocchi forati di cemento rifiniti con vecchio intonaco e copertura in lamiera grecata a una falda inclinata L'altezza interna del vano è di m 5,80 sino a m 6,50. Su lato della costruzione sono presenti tettoie precarie.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



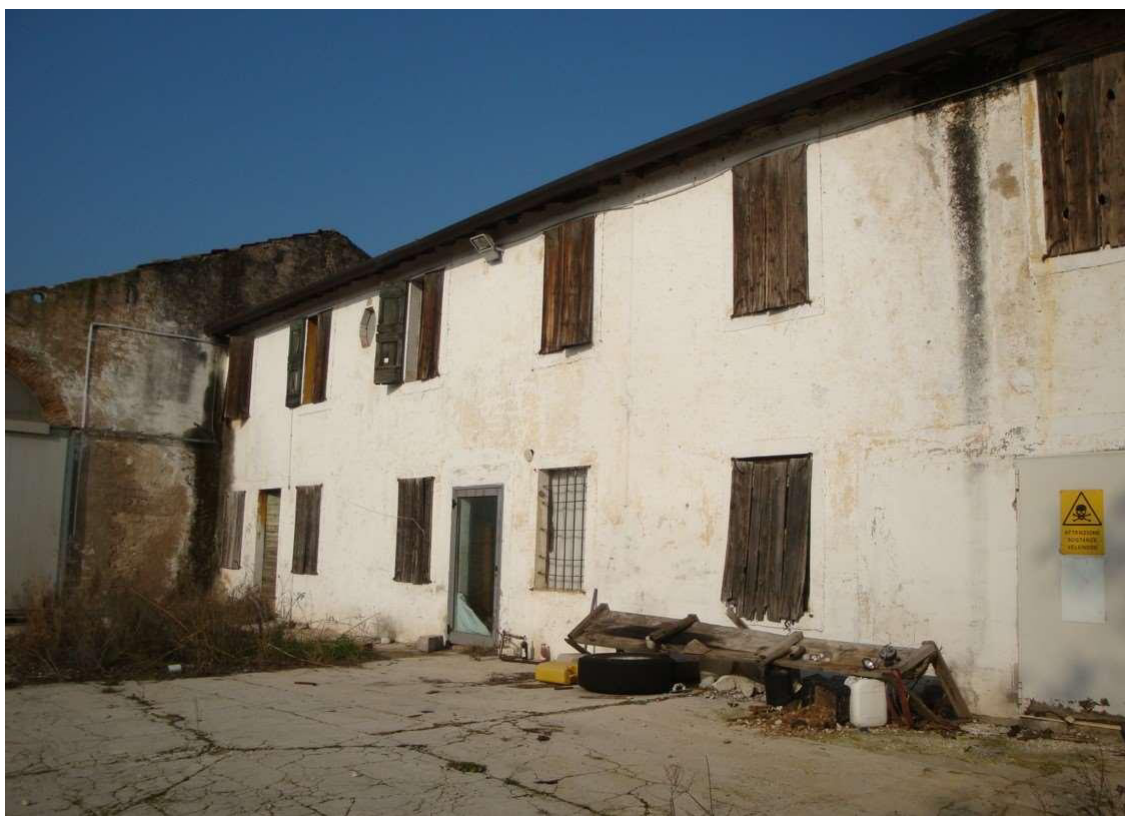
D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – su terreno CT mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 –

Il fabbricato presenta due piani fuori terra ed è composto, a piano terra, da tre vani ad uso deposito, un vano ad uso deposito veleni, un ripostiglio, un w.c. sottoscala con antibagno e un portico semicrollato; una scala interna conduce a piano primo dove si trovano altri cinque vani ad uso deposito, uno dei quali non collegato internamente. L'altezza interna indicata sulle planimetrie catastali varia da m 2,47 a m 2,90 per il p.t. e da m 2,76 a m 2,97 per il p. 1° con un vano avente h massima di m 5,50. La superficie commerciale complessiva, esclusa la corte esterna di pertinenza, è di mq 419,10 circa. Le condizioni generali sono scadenti. Si precisa di non aver visionato gli interni stante le precarie condizioni della costruzione.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023



E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40 **mapp. 910** – cat. C/7 – cl. 2 – su terreno CT **mapp. 910** – Ente Urbano – are 00.76 – Trattasi di tettoia in lamiera sostenuta da strutture metalliche con delimitazioni perimetrali costituite da maglia grigliata in ferro, il tutto a protezione di apparecchiature per il pompaggio di acqua da sottostante pozzo.



A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sull'ex mapp. 5 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, nella posizione ora corrispondente al mapp. 910 CEU/CT, insiste il pozzo per irrigazione – **Derivazione D/3779** - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 363 del 14.11.2006 – Pratica D/3779 – con collegato Disciplinare n. 853 del 10.10.2006 – rilasciata alla ditta [redacted] dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con “1)...una profondità di circa 28 mt; è realizzato con tubi acciaio del diametro esterno 437 mm. x 8 mm. di spessore, protetti con una vernice bituminosa



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

applicata per immersione internamente ed esternamente.. 2) La pompa è costituita da: - corpo pompa CAPRARI modello P 16/C 10/45/3° azionata con motore a gasolio di circa 100 c.v. La pompa è costituita da – corpo pompa CAPRARI; modello indicato sopra, costituito da giranti semiassiali in ghisa meccanica con le seguenti caratteristiche generali: Q= (portata lt/min)= 2400 H=(prevalenza m.c.a.) = 74 – n. 7 tronchi di linee d'asse modello LA/10/45 costituiti da tubi di diametro 273 mm lunghi metri 2,50 cad, connessioni flangiate con relativi centranti, aste di trasmissione diametro 45 mm, bulloni e guarnizioni d'interflangia. n° 1 testate di comando mod. R 250/10/45 con rinvio ad angolo e moltiplicatore rapporto 1:1,2 n° 1 telaio di sostegno formato da putrelle lunghe metri 2,00 n° 1 succheruola mod. SU10, completa di bulloni d'interflangia. 3) L'impianto di irrigazione, come meglio illustrato nell'allegato "C" è costituito da: - condotte in PVC, come indicato nell'allegato "C" – condotte in polietilene negli interfilari di diametro 32 mm. Il sistema di distribuzione è a tubazione aerea in MICROJET." La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218729, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta [REDACTED]

L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 391,90, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per **un totale a versare di € 441,54**. Si allega la documentazione fornita dall'Ufficio (All. 22). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.

LOTTO 4) - VALUTAZIONE:

9. - VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Monoparametrico in base al prezzo medio per i terreni .*

Metodo del costo (Cost Approach) per il fabbricato mapp. 871 sub. 1 CEU

Per i terreni e le aree su cui insistono i fabbricati si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri gli attuali valori di terreni agricoli nella zona di riferimento come elaborati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona.

Per il vecchio fabbricato mapp. 871 sub. 1 CEU si è ritenuto idoneo optare per il metodo del costo (Cost Approach) che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (questo calcolato sulla base del prezzo medio con riferimento a quanto elaborato dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona) e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per vetustà nelle sue componenti principali. L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto dei deprezzamenti per obsolescenza.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore del terreno edificato (questo calcolato sulla base del prezzo medio con riferimento a quanto elaborato dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona)
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

-la stima del deprezzamento.

9.2 Fonti di informazione

Per i terreni: Valori agricoli dei terreni per tipo di coltura e per regione agraria della provincia di Verona con riferimento all'anno 2020 ed aventi validità per l'anno 2020 (ultimi dati pubblicati):

regione agraria 6 Pianura Veronese - Verona -

- frutteto irriguo - € 109.250,00/ha = € 10,925/mq;

- orto a pieno campo - € 106.740,00/ha = 10,674/mq

- incolto produttivo - € 29.700,00/ha = € 2,97/mq

Per il vecchio fabbricato mapp. 871/1 CEU: Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici, considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

Si è quindi proceduto al calcolo del valore deprezzato per l'obsolescenza fisica degli immobili, utilizzando la formula del deprezzamento lineare

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Per quanto attiene all'epoca di costruzione del fabbricato, considerata la tipologia edilizia ed i materiali visibili dall'esterno, si è ipotizzato il 1940.

9.3 Valutazione delle superfici

In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

così composto:

A. – Appezzamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40

mapp. 58 frutteto (pesche) – porz AA – per ha 1.35.00 – orticole – porz AB – per ha 2.19.78; **mapp. 63** – are 14.28; **mapp. 89** – ha 1.42.74; **mapp. 194** – di tot. are 57.58; **mapp. 195** – are 45.00; **mapp. 196** – are 45.00; **mapp. 22** – di tot. are 11.01; **mapp. 232** – are 02.42; **mapp. 33** – are 10.30; **mapp. 59** – di tot. are 7.80; **mapp. 60** – are 06.67; **mapp. 912** are 15.72; **mapp. 915** – are 06.85; **mapp. 10** – ha 1.11.06; **mapp. 911** – tot. are 16.15; **mapp. 913** – tot. ha 4.37.24; **mapp. 5** – ha 4.03.56; **mapp. 914** – ha 1.60.89;



Espropriazioni immobiliari N. 273/2017

cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - A. – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona				
Particella	Sup. catastale mq	Valore unitario dell'area a mq	Stima	Qualità - colture effettive praticate
mapp. 58 porz AA	13500	10,925 €	147.487,50 €	frutteto irriguo
mapp. 58 porz AB	21978	10,674 €	234.593,17 €	orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
mapp. 63	1428	2,97 €	4.241,16 €	incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 89	14274	10,67 €	152.360,68 €	orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
mapp. 194	5758	8,186 €	47.134,99 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 195	4500	8,186 €	36.837,00 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 196	4500	8,186 €	36.837,00 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 22	1101	2,97 €	3.269,97 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 232	242	2,97 €	718,74 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 33	1030	2,97 €	3.059,10 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 59	780	2,97 €	2.316,60 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 60	677	2,97 €	2.010,69 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 912	1572	2,97 €	4.668,84 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 915	685	2,97 €	2.034,45 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 10	11106	10,925 €	121.333,05 €	frutteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 911	1615	10,925 €	17.643,88 €	frutteto irriguo - condizioni sufficienti - e passaggio interpodereale - si valuta come frutteto irriguo tutto il mappale
mapp. 913	43724	10,925 €	477.684,70 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a frutteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 5	40356	10,925 €	440.889,30 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a frutteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 914	16089	10,925 €	175.772,33 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a frutteto irriguo - condizioni sufficienti
Totale - A	184915		1.910.893,14 €	



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 883 – cat. D/10 – su terreno CT mapp. 883 – Ente Urbano – are 82.00 –
L'immobile è stato valutato come terreno coltivato a orticole.

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali -mapp. 883 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 883 CT-CEU	8200	10,674 €	87.526,80 €	Ente urbano - orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
Totale - B	8200		87.526,80 €	

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 884 – cat. D/10 – su terreno CT mapp. 884 – Ente Urbano – are 3.30
Il fabbricato non risulta munito di titolo abilitativo e l'immobile è stato valutato prudenzialmente come solo terreno.

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali -mapp. 884 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 884 CT-CEU	330	10,00 €	3.300,00 €	Ente urbano - su cui insiste deposito da considerarsi abusivo
Totale - C	330		3.300,00 €	

D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – su terreno CT mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 –



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - D.- Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali - mapp. 871 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona				
Superficie area - ricadente in zona agricola				
mapp. 871 CT mq 1092	1092			
Calcolo Valore area	10.920,00 €	pari a €/mq		
		10,00 €		
Totale valore area	10.920,00 €			
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. commerciale mq 419,10 circa				
sup. parametrica mq 419,10circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	898,36 €			
sup. di calcolo mq	419,1			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato	376.502,68 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	30.120,21 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	37.650,27 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione fabbricato	67.770,48 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato (costi diretti + costi indiretti)	444.273,16 €			
si assume come ipotetica data di costruzione il 1940				
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	83	nessun valore residuale
strutture	35	150	83	69.454,70 €
Impianti	15	40	83	nessun valore residuale
a) totale				69.454,70 €
b) valore area				10.920,00 €
Totale D - VALORE DELL'IMMOBILE (a+b)				80.374,70 €
pari a 191,78 €/mq				

E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40**mapp. 910** – cat. C/7 – cl. 2 – su terreno CT **mapp. 910** – Ente Urbano – are 00.76 –

Trattasi di tettoia in lamiera sostenuta da strutture metalliche con delimitazioni perimetrali costituite da maglia grigliata in ferro, il tutto a protezione di apparecchiature per il pompaggio di acqua da sottostante pozzo. Considerata la presenza del pozzo, da ritenersi regolare in base



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

agli accertamenti eseguiti presso l'Uff. Risorse idriche del Genio Civile di Verona e le sue caratteristiche, comprese le apparecchiature connesse, meglio descritte nel capitolo "Descrizione dettagliata" della presente relazione, considerata la vetustà (la concessione del pozzo è del 2006) si ritiene di attribuire al bene un valore a corpo di € 15.000,00

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali - mapp. 910 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 910 CT- CEU	76	-	15.000,00 €	Ente urbano - tettoia su pozzo - condizioni sufficienti - si è attribuito un valore a corpo per il pozzo ed i macchinari di pompaggio
Totale - E	76		15.000,00 €	

Riepilogo valori di stima Lotto 4)

RIEPILOGO VALORE DI STIMA LOTTO 4) PER L'INTERO				
A - appezzamento di terreno CT mapp. 58-63-89-194-195-196-222-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914			1.910.893,14 €	
B - Serre su terreno di mq 8200 CEU-CT mapp. 883			87.526,80 €	
C - Deposito con corte esclusiva mapp. CEU 884			3.300,00 €	
D - Vecchio fabbricato con area di pertinenza CEU mapp. 871/1			80.374,70 €	
E - Tettoia CEU mapp. 910 e pozzo			15.000,00 €	
Totale LOTTO 4)			2.097.094,64 €	

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 4) In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi ¹⁴ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 314.564,20
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 7.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ Nessuna
- Canoni insoluti per pozzo presente sul mapp. 910 (compreso canone 2023)	€ 441,54

LOTTO 4) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 1.782.088,90

(Unmilionesettecentoottantaduemilaottantotto/90)

Il presente Lotto n. 4 è adiacente e comunicante con il precedente Lotto 3 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4

¹⁴ L'abbattimento del 15% è stato individuato anche considerando che sul lotto sono presenti quantità di materiali vari da rimuovere di cui non si è potuta appurare nel dettaglio la natura, oltre al fatto di non aver potuto appurare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e quant'altro penalizzante e non manifesto.



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

TABELLA DI SINTESI

LOTTO 1) Comune di Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.: Capannone con celle frigo con terreno di pertinenza e altro terreno antistante - CEU fg. 344 mapp. 492 sub. - categoria D/10 - CT fg. 344 mapp. 589	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 1)	€ 728.971,70
LOTTO 2) Verona - Strada dell'Alpo s.n.c. - Appezzamento di terreno ad uso agricolo con colture a frutteto - CT fg. 344 mapp. 489-491-590	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 2)	€ 573.393,81
VALORE DI STIMA LOTTO 1+ LOTTO 2	€ 1.302.365,51
LOTTO 3) Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza civ. nn. 92-96-98-100-102- Appezzamento di terreno su cui insistono un capannone con celle frigo, fabbricati ad uso abitativo e ad uso deposito - CEU fg. 40 mapp. 824/1/2/3/5/7/8 CT fg. 40 mapp. 166-202-236-237-201-302-303-304-823-870-182	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 3)	€ 2.225.386,76
LOTTO 4) Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza s.n.c. - Appezzamento di terreno ad uso agricolo con soprastanti fabbricati - CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona.	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 4)	€ 1.782.088,90
VALORE DI STIMA LOTTO 3+ LOTTO 4	€ 4.007.475,66

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 26 Aprile 2024

Il Perito Estimatore
Marta Fincato architetto



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

ELENCO ALLEGATI alla presente relazione integrativa:

- All. 1) Contratto affitto transitorio autorizzato dal G.E. il 9.2.2024;
- All. 2) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- All. 3) Tabella Anno 2024 - individuazione quote colpite dai pignoramenti e quote di spettanza come da titoli di provenienza

PER TUTTI I LOTTI - VEDASI ALLEGATI ALLA PERIZIA ANNO 2023

- All. 1) Certificati anagrafici soggetti eseguiti;
- All. 2) Tabella A Quote indicate nei pignoramenti e loro trascrizioni;
Tabella B Individuazione delle quote di spettanza come da titoli di provenienza;
- All. 3) Copia certificazioni notarili e certificati ipotecari in atti;
- All. 4) Atti di provenienza:
 - Trascrizione eredità [REDACTED] 11.11.1972 n. 16579 RP;
 - Compravendite 04.02.1980 Notaio Innocenzi rep. 26008 trascritto il 11.03.1980 ai nn. 5860 RG e 4406 RP (beni in VR);
 - Atto di compravendita Notaio Machinè 03.05.1984 rep. 18662 trascritto il 28.05.1984 ai nn. 12305 RG e 9206 RP;
 - Compravendita 22.03.1989 Notaio Federici rep. 6059 trascritto il 07.11.1989 ai nn. 10370-7520;
 - Vendita 25.09.1990 Notaio Paulone rep. 67427 trascritto il 13.10.1990 ai nn. 24557 RG e 18469 RP;
 - Vendita 23.08.1993 rep. 24289 Notaio Cicogna trascritto il 09.09.1993 ai nn. 23294 RG e 16544 RP;
 - Donazione 26.05.2010 rep. 19509 Notaio Carbone trascritto il 04.06.2010 ai nn. 22050-13456.
 - Richiesta registrazione testamento pubblico 06.05.2013 rep. 23427 Notaio Carbone - e atto di acquisto di legato - trascritto il 10.05.2013 ai nn. 16562 RG e 10870 RP;
 - Accettazione eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] trascritto il 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP.
 - Atto di risoluzioni di contratti d'affitto, divisioni e costituzioni di servitu' a titolo donativo 30.12.2014 rep. 11365 Notaio Pelosi, trascritto il 13.01.2015 ai nn. 751-507 e altri;
 - Trascrizione denunciata successione [REDACTED] trascr. 26.05.2014 nn. 16063 RG e 11189 RP;
 - Contratto di mutuo ipotecario 30.10.2015 rep. 26232 Notaio Carbone trascritto il 03.11.2015 ai nn. 38662 RG e 25249 RP con allegato certificato di morte [REDACTED]
- All. 5) Documentazione storico catastale ante impianto meccanizzato rilasciata dall'Ufficio del Territorio e corrispondenza con l'ufficio;
- All. 6) Richiesta al Consorzio di Bonifica Veronese e risposta ricevuta con tabelle Oneri consortili e oneri insoluti;
- All. 7) Richiesta a AVEPA e risposta con fascicolo colturale (beni in Villafranca) e contratti, comodati forniti da AVEPA;
- All. 8) Ispezioni ipotecarie di aggiornamento;



cui sono riunite le espropriazioni immobiliari nn. 296/2017-297/2017-188/2021-309/2021-346/2023

- All. 9) Verbali di sopralluogo;

LOTTO 1) LOTTO 2) Beni in Verona

- All. 10) Documentazione Catastale Lotti 1- 2): visure storiche, mappe, planimetrie catastali;;
- All. 11) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Verona;
- All. 12) Documentazione Edilizia Lotto 1);
- All. 13) Documentazione Genio Civile Risorse Idriche relativa al pozzo presenti sui terreni di cui al Lotto 2);
- All. 14) Fonti informative per le stime;
- All. 15) Documentazione fotografica Lotto 1);
- All. 16) Documentazione fotografica Lotto 2);

LOTTO 3) LOTTO 4) Beni in Villafranca di Verona

- All. 17) Documentazione Catastale Lotti 3-4): visure storiche, mappe, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- All. 18) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Villafranca di VR;
- All. 19) Documentazione Edilizia Lotto 3;
- All. 20) Documentazione Edilizia Lotto 4;
- All. 21) Richiesta parere conformità edilizia e chiarimenti indirizzati al Responsabile dell'Uff. tecnico del Comune di Villafranca e risposta ricevuta corredata di regolamento comunale del 1925;
- All. 22) Documentazione Genio Civile Risorse Idriche relativa ai pozzi presenti sui terreni di cui ai Lotti 3-4;
- All. 23) Fonti informative per le stime;
- All. 24) Documentazione fotografica Lotto 3);
- All. 25) Documentazione fotografica Lotto 4).

