

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

**S.n.c. di**

**R.G. n. 106/2020**

**Giudice Delegato : Dott.ssa Pier Paolo Lanni**

**Curatore : Dott.ssa Rita Maggi**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**Tecnico incaricato : Arch. Lorenzo Zampini**  
**iscritto all'Albo della Provincia di Verona al n. 1826**

## 1. Premessa

Il sottoscritto architetto Lorenzo Zampini, nato a Livorno il 25.09.1974, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona al n. 1826, è stato incaricato dalla Dott.ssa Rita Maggi, in qualità di curatore del fallimento R.G. 106/2020 di [redacted] S.n.c. e [redacted], a redigere una perizia estimativa volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del seguente compendio immobiliare.

## 2. Individuazione catastale dei beni immobili (Allegato n.1)

### Beni in Casaleone (VR)

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n. 19 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

- A. Abitazione m.n. 722, subalterno 4, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 17, superficie catastale 516 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 1.141,37.
- B. Deposito agricolo m.n. 722, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 m<sup>2</sup>, superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 67,24.

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n. 22-26 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

- C. Magazzino m.n. 171, subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 194 m<sup>2</sup>, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 170,33.
- D. Autorimessa con annessi vani accessori m.n. 171, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 74,52.
- E. Deposito attrezzi con annessi vani accessori m.n. 171, subalterno 17 (ex sub 9), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 m<sup>2</sup>, superficie catastale 159 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 111,55.

*Nota: in data 18/01/2022 è stata registrata in atti una variazione prot. VR0004616 per ampliamento-demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato la soppressione del subalterno n. 9*

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del seguente terreno sito nel Comune di Casaleone e così censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- F. Terreno agricolo m.n. 56, qualità seminativo, classe 3, consistenza 65 are 76 ca (6.576 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 50,69 e reddito agrario € 27,17.

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni siti nel Comune di Casaleone e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- G. Terreno agricolo m.n. 51, qualità seminativo, classe 3, consistenza 37 are 67 ca (3.767 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 29,04 e reddito agrario € 15,56.
- H. Terreno agricolo m.n. 735, qualità seminativo, classe 3, consistenza 38 are 41 ca (3.841 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 29,61 e reddito agrario € 15,87.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni siti nel Comune di Casaleone e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- I. Terreno agricolo m.n. 799, qualità seminativo irriguo, classe 3, consistenza 75 are 27 ca (7.527 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 76,90 e reddito agrario € 38,87.
- J. Terreno agricolo m.n. 803, qualità seminativo, classe 3, consistenza 12 are 65 ca (1.265 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 9,80 e reddito agrario € 5,23.

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

- K. Terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m<sup>2</sup>
- L. Terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m<sup>2</sup>

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 961 e 963.*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni edificabili assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- M. Terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.
- N. Terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 964 e 966.*

#### **Beni in Casaleone (VR) in cessione all'amministrazione comunale**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni da cedere al Comune di Casaleone in forza della convenzione urbanistica sottoscritta nell'ambito del Piano di recupero "Borghetto sud" siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

- O. Terreno m.n. 960, categoria F01, consistenza 242 m<sup>2</sup>.
- P. Terreno m.n. 962, categoria F01, consistenza 211 m<sup>2</sup>.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 960 e 962.*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni da cedere al Comune di Casaleone in forza della convenzione urbanistica sottoscritta nell'ambito del Piano di

recupero "Borghetto sud" siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

Q. Terreno agricolo m.n. 965, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 54 ca (354 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,55 e reddito agrario € 2,29.

R. Terreno agricolo m.n. 967, qualità vigneto, classe 2, consistenza 1 are 52 ca (152 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 1,52 e reddito agrario € 0,98.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 965 e 967.*

### **Beni in Sanguinetto (VR)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Sanguinetto in via Dossi n. 179 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 4 - m.n. 613:

S. Fabbricato commerciale, subalterno 6, categoria D/8, piano T-1-2-3, rendita € 19.741,00.

T. Abitazione, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 300,06.

U. Deposito, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 23,55.

### **3. Divisibilità in natura dei beni e formazione dei lotti**

Date l'ubicazione, la natura, la conformazione nonché la consistenza dei singoli beni oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno procedere alla formazione di singoli lotti così come segue:

#### **3.1 Lotto 01**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n 19 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 722:

A. Abitazione, subalterno 4, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 17, superficie catastale 516 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 1.141,37.

B. Deposito agricolo, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 m<sup>2</sup>, superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 67,24.

#### **3.2 Lotto 02**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n 26 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 171:

C. Magazzino, subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 194 m<sup>2</sup>, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 170,33.

- D. Autorimessa con annessi vani accessori, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 74,52.
- E. Deposito attrezzi con annessi vani accessori, subalterno 17 (ex sub 9), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 m<sup>2</sup>, superficie catastale 159 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 111,55.

### **3.3 Lotto 03**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del seguente terreno agricolo sito nel Comune di Casaleone e così censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- F. terreno agricolo m.n. 56, qualità seminativo, classe 3, consistenza 65 are 76 ca (6.576 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 50,69 e reddito agrario € 27,17.

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni agricoli siti nel Comune di Casaleone e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- G. terreno agricolo m.n. 51, qualità seminativo, classe 3, consistenza 37 are 67 ca (3.767 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 29,04 e reddito agrario € 15,56.
- H. terreno agricolo m.n. 735, qualità seminativo, classe 3, consistenza 38 are 41 ca (3.841 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 29,61 e reddito agrario € 15,87.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni siti nel Comune di Casaleone e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- I. terreno agricolo m.n. 799, qualità seminativo irriguo, classe 3, consistenza 75 are 27 ca (7.527 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 76,90 e reddito agrario € 38,87.
- J. terreno agricolo m.n. 803, qualità seminativo, classe 3, consistenza 12 are 65 ca (1.265 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 9,80 e reddito agrario € 5,23.

### **3.4 Lotto 04**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- K. terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m<sup>2</sup>
- L. terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m<sup>2</sup>

Piena proprietà per le quote di 1000/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- M. terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.
- N. terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41

### **3.5 Lotto 05**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni da cedere al Comune di Casaleone in forza degli obblighi previsti nella convenzione urbanistica sottoscritta

nell'ambito del Piano di recupero "Borghetto sud" siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

O. Terreno m.n. 960, categoria F01, consistenza 242 m<sup>2</sup>.

P. Terreno m.n. 962, categoria F01, consistenza 211 m<sup>2</sup>.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni da cedere al Comune di Casaleone in forza degli obblighi previsti nella convenzione urbanistica sottoscritta nell'ambito del Piano di recupero "Borghetto sud" siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

Q. Terreno agricolo m.n. 965, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 54 ca (354 m<sup>2</sup>), reddito dominicale € 3,55 e reddito agrario € 2,29.

R. Terreno agricolo m.n. 967, qualità vigneto, classe 2, consistenza 1 are 52 ca (152 m<sup>2</sup>), reddito dominicale € 1,52 e reddito agrario € 0,98.

### **3.6 Lotto 06**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Sanguinetto in via Dossi n. 179 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 4 - m.n. 613:

S. Capannone ad uso commerciale-espositivo, subalterno 6, categoria D/8, piano T-1-2-3, rendita € 19.741,00.

T. Appartamento, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 300,06.

U. Deposito, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 23,55.

#### 4. Lotto 01 – Beni in Casaleone (VR) in via Giacomo Puccini n. 19

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione unifamiliare con annessi un deposito agricolo, una piscina ed un'area scoperta ad uso esclusivo siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n. 19 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 722:

- A. Abitazione, subalterno 4, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 17, superficie catastale 516 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 1.141,37.
- B. Deposito agricolo, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 m<sup>2</sup>, superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 67,24.

#### 4.1 Proprietà dei beni (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta i seguenti diritti di proprietà:

##### 4.1.1 Attuali proprietari

proprietario della quota intera del diritto di piena proprietà dal 07/08/2015 ad oggi per estinzione del diritto di usufrutto per le quote di 500/1000 per decesso di

##### 4.1.2 Precedenti proprietari

e proprietari rispettivamente delle quote di 1/2 del diritto di piena proprietà e di 1/2 del diritto di nuda proprietà il primo e della quota di 1/2 del diritto di usufrutto il secondo dal 27/04/2012 al 07/08/2015 in forza di atto di donazione a firma del Notaio Giuseppe Chiliberti al n. di rep. 82.431 trascritto in data 16/05/2012 ai nn. 16.460 R.G. e 11.701 R.P.

e proprietari delle quote di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 27/04/2012 in forza di denuncia di successione in morte di , deceduta in data 07/10/1984, registrata in data 05/02/1985 al n. 97 vol. 410 ed trascritta in data 13/03/1987 ai nn. 6.330 R.G. e 4.718 R.P.

#### 4.2 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 03/11/2021 le unità immobiliari risultavano occupate da vedova del *de cuius*

#### 4.3 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

##### 4.3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

- atto di costituzione di fondo patrimoniale del 27/04/2012 a firma del Notaio Giuseppe Chiliberti al n. di rep. 82.432 trascritto in data 16/05/2012 ai nn. 16.461 R.G. e 11.702 R.P. a favore di } e contro e per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di

separazione dei beni.

In relazione a tale formalità risultano le seguenti annotazioni:

- annotazione trascritta in data 14/10/2016 ai nn. 40.079 R.G. e 7.218 R.P. in forza di trascrizione di domanda giudiziale;
- annotazione trascritta in data 03/10/2017 ai nn. 39.673 R.G. e 6.892 R.P. in forza di inefficacia relativa (sentenza ex art. 2901 c.c. emessa a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo);
- annotazione trascritta in data 26/04/2021 ai nn. 17.494 R.G. e 2.215 R.P. in forza di inefficacia relativa (sentenza ex art. 2901 c.c. emessa a favore di Cereabanca Credito Coop. S.C.);
- domanda giudiziale di revoca di atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 20/01/2015 ai nn. 1.484 R.G. e 990 R.P. a favore di Cereabanca Credito Coop. S.C. e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- domanda giudiziale di revoca di atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritta in data 26/09/2016 ai nn. 36.667 R.G. e 23.910 R.P. a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 del diritto di piena proprietà;
- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento Leradini Roberto e contro \_\_\_\_\_ trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

#### 4.3.2 Atti di asservimento urbanistico

- atto di costituzione di vincolo non aedificandi, ai sensi dell'art. 8 della L.R. Veneto 05/03/1985 n. 24, del 28/07/1992 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 9.505 trascritto in data 05/08/1992 ai nn. 24.051 R.G. e 17.046 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà del terreno censito al C.T. del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 217
- atto di costituzione di vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 3 della L.R. Veneto 05/03/1985 n. 24, del 28/07/1992 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 9.505 trascritto in data 05/08/1992 ai nn. 24.052 R.G. e 17.047 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà del terreno censito al C.T. del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 217
- atto di costituzione di vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 della L.R. Veneto 05/03/1985 n. 24, del 30/04/1993 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 12.912 trascritto in data 10/05/1993 ai nn. 12.484 R.G. e 8.857 R.P. del terreno censito al C.T. del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 217

#### 4.3.3 Iscrizioni

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, a favore di Cereabanca 1987 Credito Coop.



- S.C. e contro i ..... iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 del diritto di piena proprietà di tutti i beni del presente lotto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contrc** ..... iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 del diritto di piena proprietà di tutti i beni del presente lotto;
  - ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 01/12/2017 n. di rep. 6.151, a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. e contro** ..... iscritta in data 14/12/2017 ai numeri 51.293 R.G. e 8.451 R.P. per un importo di € 250.000,00 a garanzia di un capitale di € 538.567,35 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà e di 1/2 del diritto di piena proprietà di tutti i beni del presente lotto.

#### 4.4 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

**Totale complessivo: € 3.455,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

#### 4.5 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Casaleone (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14/03/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 589 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012) e successiva Variante n. 1 adottata e approvata rispettivamente con Deliberazioni di C.C. n. 21 del 28/04/2021 e n. 54 del 25/11/2021.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) adottato e approvato con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 36 del 11/09/2013 e n. 69 del 30/12/2013 e approvato con successive varianti generali di cui l'ultima vigente **Variante 2019 al Secondo Piano degli Interventi** adottata e approvata con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 45 del 27/09/2019 e n. 3 del 21/02/2020.

Gli immobili oggetto del presente lotto ricadono nel P.A.T nell'A.T.O. 03 - Consolidato Casaleone all'interno delle Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva (art. 10.1 delle N.T.G.), e nel P.I. all'interno della Z.T.O. C2 - Aree di espansione estensiva (art. 59 delle N.T.O.), in parte assoggettata a P.U.A., e della Z.T.O. FV - Aree libere esistenti da tutelare all'interno degli ambiti di diffusione insediativa (art. 75 delle N.T.O.).

Si fa, inoltre, presente che i suddetti beni erano stati inseriti all'interno del "Piano di recupero Borghetto sud" approvato con delibera di C.C. n. 49 del 19/12/2011 e successivamente convenzionato in data 13/03/2013 il cui termine di 10 anni dalla notifica dell'approvazione è però scaduto in data 23/03/2022.

#### **4.6 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale (Allegato n.4)**

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR) relativamente ai beni immobili del presente lotto sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

relativamente all'abitazione di cui al p.to A

- **Concessione Edilizia n. 93.038 prot. n. 2.675 del 02/08/1993** avente per oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale.
- **Concessione Edilizia n. P9400107 prot. n. 6.000 del 01/06/1995** avente per oggetto la variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione rurale.

Successivamente in data 17/07/1995 è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 4.749.

- **Denuncia di inizio attività in sanatoria n. D20004076 prot. n. 13.859 del 06/12/2004** avente per oggetto la costruzione di un porticato pertinenziale all'abitazione.
- **Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. COND04027 prot. n. 6.016 FO/fo del 27/05/2010** avente per oggetto la realizzazione di una porzione di porticato pertinenziale all'abitazione.

relativamente al deposito agricolo di cui al p.to B

- **Concessione Edilizia n. 92.124 prot. n. 6.075 del 02/07/1993** avente per oggetto la costruzione di un deposito prodotti e attrezzi agricoli.
  - **Concessione Edilizia n. P9400074 prot. n. 3.895 del 07/09/1994** avente per oggetto la variante in corso d'opera per la costruzione di un deposito prodotti e attrezzi agricoli
- Successivamente in data 20/07/1995 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 4.749.

Relativamente alle opere esterne

- **Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. COND04026 prot. n. 6.017 FO/fo del 27/05/2010** avente per oggetto la realizzazione di un laghetto artificiale.

- **Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. COND04025 prot. n. 6.014 FO/fo del 27/05/2010** avente per oggetto la realizzazione di una piscina.

Da un raffronto tra la documentazione tecnico-amministrativa depositata agli atti in Comune e all'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi non è stata riscontrata alcuna difformità.

#### **4.7 Ubicazione dei beni**

I beni sono siti nel capoluogo comunale di Casaleone (VR) in via Puccini n. 19 all'interno di una zona a destinazione mista residenziale e artigianale servita da strade secondarie a traffico limitato.

#### **4.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to A (Allegato n.5)**

Trattasi di una casa indipendente costruita intorno alla metà degli anni '90 e disposta su tre livelli di cui due fuori terra ed uno interrato serviti da una scala a giorno. L'immobile è inserito in un terreno ad uso giardino corredato di una piscina e di un laghetto artificiale.

La casa è composta da ingresso, cucina-pranzo, ampio salone, tre camere da letto, studio, ripostiglio e bagno al piano terra; due camere doppie, di cui una con servizio igienico esclusivo, e bagno al piano primo; da ampio locale ad uso taverna, due ripostigli, locale caldaia/lavanderia, cantina e bagno al piano interrato. A corredo dell'unità vi sono tre porticati di cui due antistanti rispettivamente l'ingresso e il salone e il terzo, esposto a sud, ad uso ricovero mezzi/attrezzi e due balconi al piano primo.

La piscina di forma rettangolare delle dimensioni di circa 5,00 x 10,00 m è collocata nella parte di giardino prospiciente il fronte sud dell'abitazione.

Complessivamente la casa sviluppa una superficie lorda di circa 280 m<sup>2</sup>, esclusi i locali accessori al piano interrato e le pertinenze di ornamento, e si presenta in uno stato conservativo buono con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità medio-alta e costituiti da:

- pavimenti in marmo nella zona giorno e in ceramica/gres porcellanato nella zona notte, nei bagni ed infine negli locali accessori;
- rivestimenti a parete in ceramica nei bagni e nella zona cucina;
- serramenti con vetrocamera e scuri in legno;
- porte in legno massello con specchiature a vetro o pantografate;
- pareti intonacate e tinteggiate.

Dal punto di vista impiantistico l'abitazione è dotata di:

- impianto di climatizzazione costituito da un gruppo termico a basamento della ditta Riello con accumulatore di acqua capacità 200 lt e diffusori misti radiatori/ventilconvettori per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria e da un gruppo frigorifero della ditta Clivet per il raffrescamento;
- impianto elettrico sottotraccia con rete di distribuzione in corrugati e scatole di derivazione;

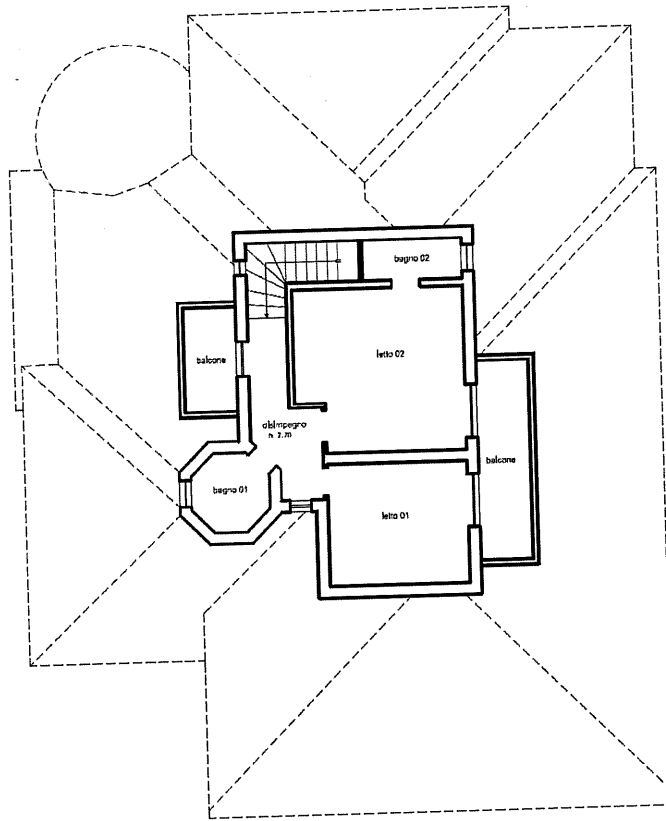
- impianto idrico sottotraccia con collettori e rete di distribuzione in tubi in multistrato. L'altezza dei locali abitabili è di 2,70 m fatta eccezione per il vano centrale con la scala a giorno che è di 3,25 m mentre quelle dei locali accessori e della cantina al piano interrato sono rispettivamente di 2,60 m e di 2,20 m.

#### 4.9 Consistenza e destinazione d'uso

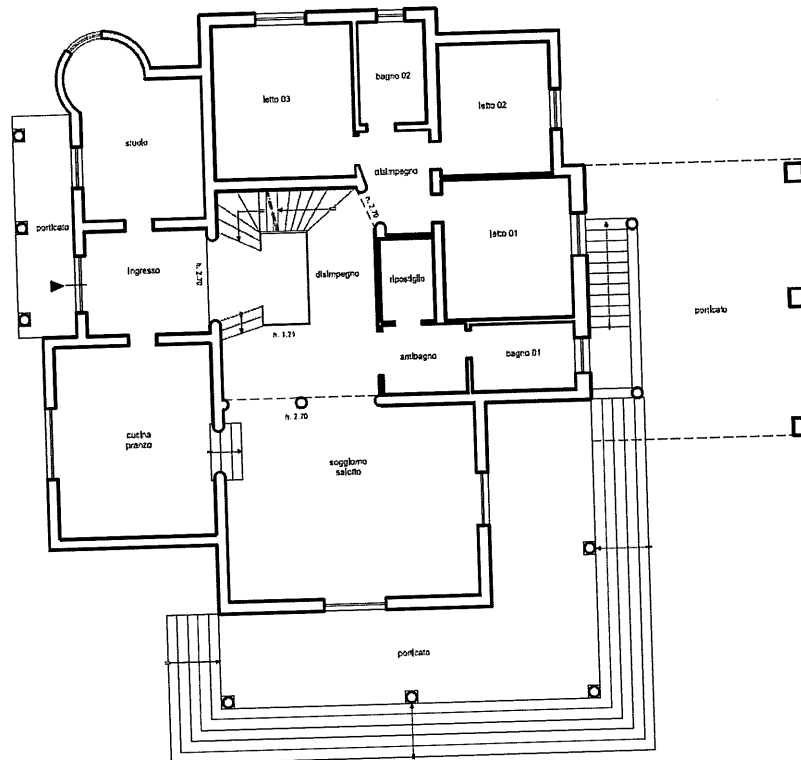
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano interrato</b>				
Disimpegno	Sup. reale lorda	24,52	0,50	12,26
	Sup. reale netta	20,47		
Ripostiglio 01	Sup. reale lorda	17,34	0,50	8,67
	Sup. reale netta	14,80		
Ripostiglio 02	Sup. reale lorda	7,75	0,50	3,88
	Sup. reale netta	6,14		
Ripostiglio 03	Sup. reale lorda	92,64	0,50	46,47
	Sup. reale netta	83,19		
Bagno	Sup. reale lorda	14,78	0,50	7,39
	Sup. reale netta	11,46		
Lavanderia - C.T.	Sup. reale lorda	21,17	0,35	7,41
	Sup. reale netta	17,35		
Cantina	Sup. reale lorda	23,32	0,20	4,66
	Sup. reale netta	19,56		
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>201,82</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>172,97</b>		
<b>Piano terra</b>				
Ingresso	Sup. reale lorda	12,90	1,00	12,90
	Sup. reale netta	10,36		
Disimpegno	Sup. reale lorda	28,25	1,00	28,25
	Sup. reale netta	26,80		
Cucina-pranzo	Sup. reale lorda	29,17	1,00	29,17
	Sup. reale netta	24,36		
Soggiorno	Sup. reale lorda	45,75	1,00	45,75
	Sup. reale netta	39,16		
Camera da letto 01	Sup. reale lorda	17,52	1,00	17,52
	Sup. reale netta	14,56		
Camera da letto 02	Sup. reale lorda	14,86	1,00	14,86
	Sup. reale netta	11,92		
Camera da letto03	Sup. reale lorda	20,78	1,00	20,78
	Sup. reale netta	17,40		
Studio	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale netta	16,37		

Anti bagno	Sup. reale lorda	5,48	1,00	5,48	
	Sup. reale netta	4,76			
Bagno 01	Sup. reale lorda	7,85	1,00	7,85	
	Sup. reale netta	5,68			
Bagno 02	Sup. reale lorda	7,50	1,00	7,50	
	Sup. reale netta	5,60			
Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,30	1,00	4,30	
	Sup. reale netta	3,66			
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>214,36</b>			
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>180,63</b>			
<b>Piano primo</b>					
Disimpegno	Sup. reale lorda	9,56	1,00	9,56	
	Sup. reale netta	7,12			
Camera da letto 01	Sup. reale lorda	17,93	1,00	17,93	
	Sup. reale netta	13,80			
Camera da letto 02	Sup. reale lorda	24,52	1,00	24,52	
	Sup. reale netta	21,44			
Bagno 01	Sup. reale lorda	6,60	1,00	6,60	
	Sup. reale netta	4,20			
Bagno 02	Sup. reale lorda	5,16	1,00	5,16	
	Sup. reale netta	3,27			
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>63,77</b>			
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>49,83</b>			
Scala interna	Sup. reale lorda	7,00	1,00	7,00	
	Sup. reale netta	5,10			
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>486,95</b>			
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>408,53</b>			
<b>Pertinenze di ornamento</b>					
Porticato nord	Sup. reale lorda	10,40	0,35	3,64	
Porticato sud-ovest	Sup. reale lorda	46,62	0,35	16,32	
Porticato sud	Sup. reale lorda	48,82	0,35	17,09	
Balcone nord	Sup. reale lorda	5,40	0,25	1,35	
Balcone sud	Sup. reale lorda	9,84	0,25	2,46	
Piscina	Sup. reale lorda	60,00	0,35	21,00	
Giardino esclusivo	Superficie fino a 25 m <sup>2</sup>	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Superficie > 25 m <sup>2</sup>	Sup. reale lorda	2.935,00	0,02	58,70
<b>TOTALE</b>				<b>408,19</b>	

#### 4.10 Planimetrie dell'immobile

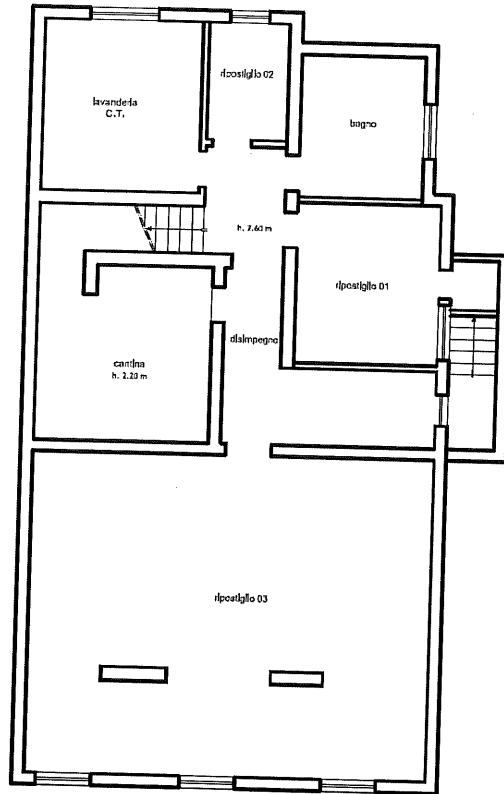


Piano primo



Piano terra





## Piano interrato

### 4.11 Descrizione generale del bene di cui al p.to B

Trattasi di un fabbricato indipendente di un piano fuori terra, posto all'interno dell'area cortiliva di pertinenza dell'abitazione ed edificato nella metà degli anni '90 con destinazione ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli.

L'unità è composta da un unico vano di forma quadrangolare ed è dotata di un porticato lungo il fronte principale su cui si aprono i tre portoni d'ingresso.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 105 m<sup>2</sup> e si presenta in uno stato conservativo buono con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità ordinaria.

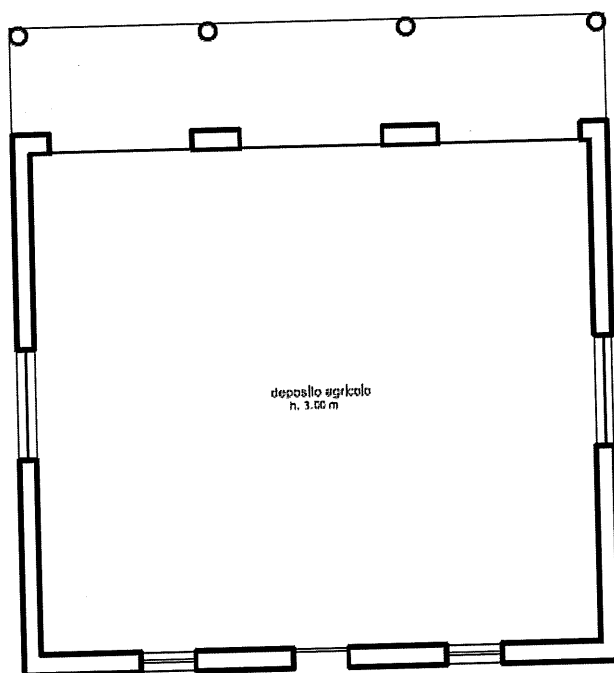
Dal punto di vista impiantistico l'unità è dotata del solo impianto elettrico.

L'altezza netta del locale è pari a 3,00 m.

### 4.12 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Deposito agricolo	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
	Sup. reale netta	92,82		
<b>Pertinenze di ornamento</b>				
Porticato nord	Sup. reale lorda	21,15	0,35	7,40
<b>TOTALE</b>				<b>112,40</b>

#### 4.13 Planimetria dell'immobile



Piano terra

#### 4.14 Valutazione complessiva del Lotto 01

##### Criterio di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

##### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Casaleone (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare).

##### Valutazione corpi

##### A. Casa unifamiliare

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*



Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano interrato</b>			
Disimpegno	12,26	€ 650,00	€ 7.969,00
Ripostiglio 01	8,67	€ 650,00	€ 5.635,50
Ripostiglio 02	3,88	€ 650,00	€ 2.522,00
Ripostiglio 03	46,47	€ 650,00	€ 30.205,50
Bagno	7,39	€ 650,00	€ 4.803,50
Lavanderia - C.T.	7,41	€ 650,00	€ 4.816,50
Cantina	4,66	€ 650,00	€ 3.029,00
Vano scale interno	3,22	€ 1.150,00	€ 3.703,00
<b>Piano terra</b>			
Ingresso	12,90	€ 650,00	€ 8.385,00
Disimpegno	28,25	€ 650,00	€ 18.362,50
Cucina-pranzo	29,17	€ 650,00	€ 18.960,50
Soggiorno	45,75	€ 650,00	€ 29.737,50
Camera 01	17,52	€ 650,00	€ 11.388,00
Camera 02	14,86	€ 650,00	€ 9.659,00
Camera 03	20,78	€ 650,00	€ 13.507,00
Studio	20,00	€ 650,00	€ 13.000,00
Anti bagno	5,48	€ 650,00	€ 3.562,00
Bagno 01	7,85	€ 650,00	€ 5.102,50
Bagno 02	7,50	€ 650,00	€ 4.875,00
Ripostiglio	4,30	€ 650,00	€ 2.795,00
<b>Piano primo</b>			
Disimpegno	9,56	€ 650,00	€ 6.214,00
Camera 01	17,93	€ 650,00	€ 11.654,50
Bagno 01	6,60	€ 650,00	€ 4.290,00
Bagno 02	5,16	€ 650,00	€ 43.354,00
Ripostiglio	4,30	€ 650,00	€ 2.795,00
<b>Scala interna</b>	7,00	€ 650,00	€ 4.550,00
<b>Pertinenze di ornamento</b>			
Porticato nord	3,64	€ 650,00	€ 2.366,00
Porticato sud-ovest	16,32	€ 650,00	€ 10.608,00
Porticato sud	17,09	€ 650,00	€ 11.108,50
Balcone nord	1,35	€ 650,00	€ 877,50

Balcone sud	2,46	€ 650,00	€ 1.599,00
Piscina	21,00	€ 650,00	€ 13.650,00
Giardino esclusivo	fino a 25 m <sup>2</sup>	2,50	€ 1.625,00
	oltre i 25 m <sup>2</sup>	58,70	€ 38.155,00
<b>TOTALE</b>	<b>408,19</b>	<b>€ 650,00</b>	<b>€ 324.304,50</b>

- Valore corpo:	€ 324.304,50
- Valore complessivo intero:	€ 324.304,50
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 324.304,50

#### B. Deposito agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Deposito agricolo	105,00	€ 300,00	€ 31.500,00
<b>Pertinenze di ornamento</b>			
Porticato nord	7,40	€ 300,00	€ 2.220,00
<b>TOTALE</b>	<b>112,40</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 33.720,00</b>

- Valore corpo:	€ 33.720,00
- Valore complessivo intero:	€ 33.720,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 33.720,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda comm. raggugiata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Casa unifamiliare	408,19	€ 324.304,50	€ 324.304,50
B	Deposito agricolo	112,40	€ 33.720,00	€ 33.720,00
			€ 358.024,50	€ 358.024,50

#### 4.15 Prezzo di vendita del Lotto 01

Valore del diritto e delle quote (1000/1000) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 358.024,50
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 3.455,00
Riduzione per assenza di garanzia	€ 36.000,00
Valore del diritto e della quota (1000/1000) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 318.569,50
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 318.000,00

## 5. Lotto 02 – Beni in Casaleone (VR) in via Giacomo Puccini nn. 22/26

Piena proprietà per la quota di 750/1000 di un magazzino artigianale, un'autorimessa con annessi vani accessori e un deposito attrezzi siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini nn. 22/26 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 mappale n. 171:

- C. Magazzino, subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 194 m<sup>2</sup>, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 170,33.
- D. Autorimessa con annessi vani accessori, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 74,52.
- E. Deposito con annessi vani accessori, subalterno 17 (ex sub 9), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 m<sup>2</sup>, superficie catastale 159 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 111,55.

### 5.1 Proprietà dei beni (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta i seguenti diritti di proprietà:

#### 5.1.1 Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ i proprietari rispettivamente della quota di 3/4 e di 1/4 del diritto di piena proprietà dal 07/08/2015 ad oggi in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ registrata in data 11/09/2019 al n. 251.384 Vol. 88.888 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.

#### 5.1.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ i proprietari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 07/08/2015 in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto in data 24/12/1988, registrata al n. 5 Vol. 438 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.;
- denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduta in data 31/08/1994, registrata al n. 74 Vol. 475 e trascritta in data 21/07/1995 ai nn. 22.593 R.G. e 16.363 R.P.;
- atto di cessione quote del 26/10/1994 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 19.969 registrato in data 11/11/1994 al n. 1.372 Atti Pubblici Mod 1V e trascritto in data 15/11/1994 ai nn. 31.492 R.G. e 20.849 R.P.

### 5.2 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 03/11/2021 le unità immobiliari risultavano occupate dagli eredi del *de cuius* \_\_\_\_\_.

### 5.3 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

### 5.3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento e contro Leardini Roberto trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

### 5.3.2 Atti di asservimento urbanistico

- atto di convenzione edilizia del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sul bene censito al Catasto Terreni del suddetto Comunale al foglio n. 13 mappale n. 171.

### 5.3.3 Iscrizioni

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di tutti i beni del presente lotto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di tutti i beni del presente lotto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 01/12/2017 n. di rep. 6.151, a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. e contro** iscritta in data 14/12/2017 ai numeri 51.293 R.G. e 8.451 R.P. per un importo di € 250.000,00 a garanzia di un capitale di € 538.567,35 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà esclusivamente del bene di cui alla lettera E).

### 5.4 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

**Totale complessivo: € 3.455,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

### 5.5 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Casaleone (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14/03/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 589 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012) e successiva Variante n. 1 adottata e approvata rispettivamente con Deliberazioni di C.C. n. 21 del 28/04/2021 e n. 54 del 25/11/2021.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) adottato e approvato con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 36 del 11/09/2013 e n. 69 del 30/12/2013 e approvato con successive varianti generali di cui l'ultima vigente **Variante 2019 al Secondo Piano degli Interventi** adottata e approvata con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 45 del 27/09/2019 e n. 3 del 21/02/2020.

Gli immobili oggetto del presente lotto sono identificati nel P.A.T nell'ATO 03 - Consolidato Casaleone all'interno delle Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva (art. 10.1 delle N.T.G.), e nella P.I. all'interno della Z.T.O. C2 - Aree di espansione estensiva (art. 59 delle N.T.O.) assoggettate a P.U.A.

Si fa inoltre presente che i suddetti beni erano stati inseriti all'interno del "Piano di recupero Borghetto sud" approvato con delibera di C.C. n. 49 del 19/12/2011 e successivamente convenzionato in data 13/03/2013 il cui termine di 10 anni dalla notifica dell'approvazione è però scaduto in data 23/03/2022.

### 5.6 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale (Allegato n.4)

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR) sui beni immobili del presente lotto sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

relativamente al magazzino di cui al p.to C

- **Licenza di Costruzione n. 9 del 05/03/1968** avente per oggetto la costruzione di un laboratorio di mobili.

relativamente all'autorimessa con annessi vani accessori di cui al p.to D

- **Concessione Edilizia n. P2000031 prot. n. 1.760 del 30/06/2000** avente per oggetto la variante in corso alla C.E. P97/0055 con cambio di destinazione d'uso da autorimessa a laboratorio parrucchiera e da magazzino ad autorimessa.

relativamente al deposito di cui al p.to E

- **Concessione Edilizia n. 10 prot. n. 1.268 del 16/03/1978** avente per oggetto il restauro e il risanamento di un fabbricato ad uso magazzino e deposito mobili.

Da un raffronto tra documentazione tecnico-amministrativa depositata agli atti in Comune e lo stato dei luoghi sono state verificate le seguenti difformità:

relativamente al bene di cui al p.to C

- realizzazione di un locale ad uso servizio igienico eseguito fuori terra ed extra sagoma del fabbricato originale con conseguente aumento di volumetria.

Trattandosi di un corpo di fabbrica non autorizzato per cui non è possibile dimostrare la

contestuale doppia conformità edilizio-urbanistica, riferita rispettivamente al periodo presunto della sua realizzazione e allo stato attuale, tale abuso non è sanabile e pertanto si stimano, sulla base dei valori medi del Prezziario delle OO.PP. della Regione Veneto vigente, in € 3.500,00 i costi complessivi per le opere di ripristino dello stato dei luoghi assentito.

relativamente al bene di cui al p.to D

- cambio di destinazione d'uso parziale da magazzino a locali accessori all'autorimessa e contestuale esecuzione di opere interne (divisorio) ed esterne (apertura di un vano porta finestra).

Trattandosi di opere interne e di modifiche prospettive tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia (Segnalazione certificata di inizio attività) e il pagamento di una sanzione amministrativa i cui costi, comprensivi delle spese tecniche, sono stimabili in € 3.000,00.

relativamente al bene di cui al p.to E

- il fabbricato, non solo presenta una conformazione della copertura differente, ma è stato oggetto di un primo ampliamento ad ovest realizzato in muratura a cui successivamente sono stati accorpati degli ulteriori manufatti di natura precaria. Trattandosi di opere abusive, per le quali non è possibile dimostrare la contestuale doppia conformità edilizia-urbanistica, riferita rispettivamente al periodo presunto della loro realizzazione e allo stato attuale, non sono sanabili e pertanto sulla base dei valori medi del Prezziario delle OO.PP. della Regione Veneto vigente si stimano in € 10.000,00 i costi complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito.

Dal punto di vista catastale lo stato dei luoghi di tutti i beni risulta conforme a quanto dichiarato nelle planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio.

## **5.7 Ubicazione dei beni**

I beni sono siti nel capoluogo comunale di Casaleone (VR) in via Puccini n. nn. 22/26 all'interno di una zona a destinazione mista residenziale e artigianale servita da strade secondarie a traffico contenuto.

## **5.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to C (Allegato n.5)**

Trattasi di un corpo di fabbrica di un piano fuori terra con accesso indipendente e facente parte di un edificio costituito da più corpi contigui disposti a formare una "L" ed aventi un'area cortiliva di pertinenza in comune con il bene di cui al p.to D: l'accesso alla pubblica via attualmente avviene attraverso il subalterno 6, corte comune a beni di altra proprietà sulla quale deve essere creata una servitù di passo a favore del presente bene o in alternativa creato un accesso diretto alla pubblica via.

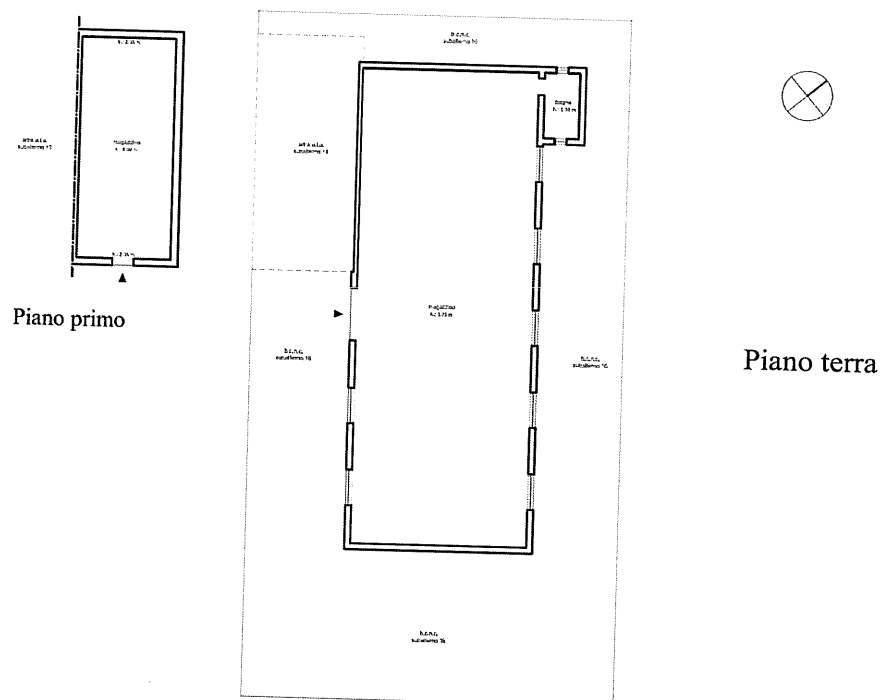
L'immobile è stato costruito alla fine degli anni '60 ed è costituito da un unico vano con destinazione laboratorio mobili. Successivamente è stato realizzato sull'angolo nord un vano abusivo in aggetto contenente un servizio igienico. L'unità è inoltre dotata di un locale accessorio indiretto posto al primo piano del corpo di fabbrica contiguo e

accessibile esclusivamente dall'esterno tramite una scala mobile di servizio.  
 Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 160 m<sup>2</sup> (escluso il vano accessorio) e si presenta in uno stato conservativo sufficiente con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità ordinaria e risalenti all'epoca di costruzione.  
 Dal punto di vista impiantistico l'immobile non risulta climatizzato ed è dotato di un impianto elettrico esterno da sottoporre a verifica.  
 L'altezza netta del vano principale è pari a 3,70 m mentre quella del vano accessorio al piano primo con tetto a falde inclinate varia da 4,00 m al colmo a 2,35 m in gronda.

### 5.9 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Magazzino	Sup. reale lorda	162,70	1,00	162,70
	Sup. reale netta	150,00		
<b>Piano primo</b>				
Magazzino	Sup. reale lorda	44,30	0,20	8,86
	Sup. reale netta	37,40		
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>207,00</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>187,40</b>		
<b>TOTALE</b>				<b>171,56</b>

### 5.10 Planimetria dell'immobile



### 5.11 Descrizione generale del bene di cui al p.to D (Allegato n.5)

Trattasi di un'autorimessa con annessi vani accessori posta al piano terra e facente parte di un edificio costituito da più corpi contigui disposti a formare una "L" ed aventi

un'area cortiliva di pertinenza in comune con il bene di cui al p.to C: l'accesso alla pubblica via attualmente avviene attraverso il subalterno 6, corte comune a beni di altra proprietà sulla quale deve essere creata una servitù di passo a favore del presente bene o in alternativa creato un accesso diretto alla pubblica via.

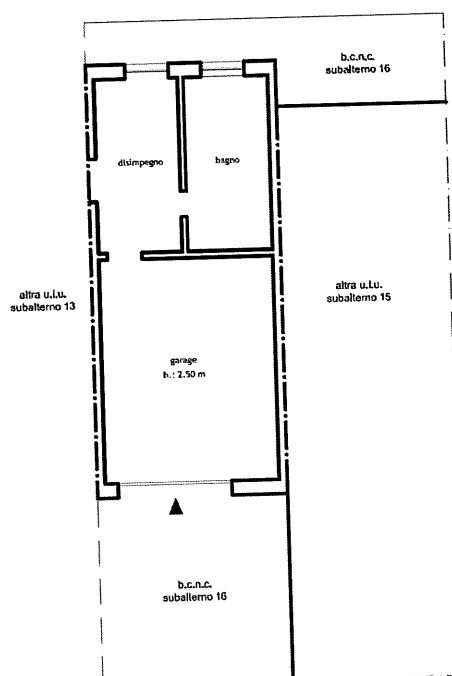
L'unità è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione agli inizi degli anni 2000 che ha comportato il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa con annessi un locale disbrigo e un bagno finestrato. Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 45 m<sup>2</sup> di cui 25 m<sup>2</sup> per il ricovero auto ed i restanti ad uso accessorio; si presenta in uno stato conservativo buono con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità ordinaria. Dal punto di vista impiantistico il bagno e il disbrigo risultano allacciati all'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa contigua mentre l'autorimessa non è collegata.

L'altezza netta dei locali è pari a 2,50 m.

### 5.12 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Piano terra					
	Autorimessa	Sup. reale lorda	24,15	1,00	24,15
		Sup. reale netta	20,70		
Disimpegno		Sup. reale lorda	9,58	1,00	9,58
		Sup. reale netta	7,77		
Bagno		Sup. reale lorda	9,62	1,00	9,62
		Sup. reale netta	7,82		
Totale		Sup. reale lorda	43,35		
		Sup. reale netta	36,29		
TOTALE				43,35	

### 5.13 Planimetria dell'immobile



Piano terra



#### 5.14 Descrizione generale del bene di cui al p.to E (Allegato n.5)

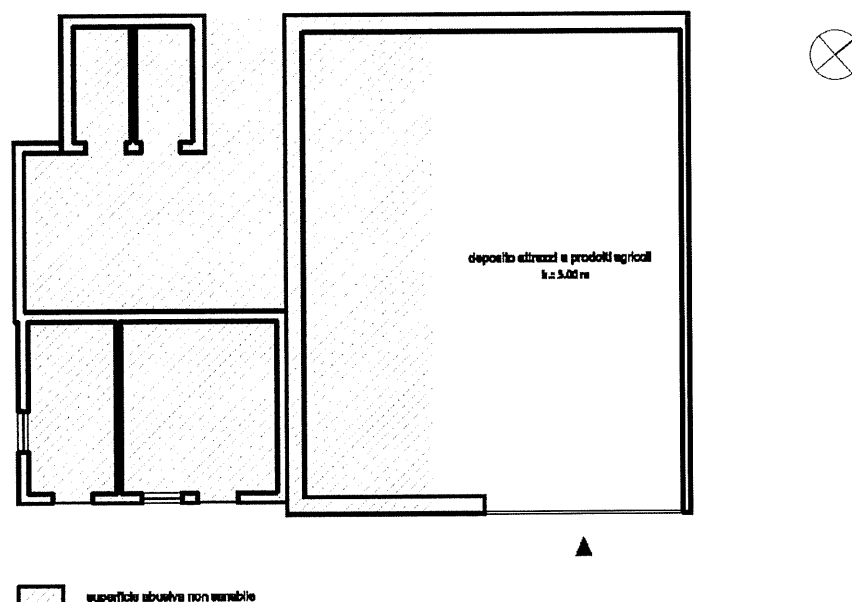
Trattasi di un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra facente parte di un edificio costituito da più corpi contigui disposti a formare una "L" ed avente un'area cortiliva di pertinenza esclusiva: l'accesso alla pubblica via attualmente avviene attraverso il subalterno 6, corte comune a beni di altra proprietà sulla quale deve essere creata una servitù di passo a favore del presente bene o in alternativa creato un accesso diretto alla pubblica via. L'immobile è stato presumibilmente oggetto, a cavallo tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento non autorizzato a cui successivamente sono stati accorpati ulteriori manufatti abusivi di natura precaria. A corredo dell'unità vi è un'area cortiliva esclusiva di circa 430 m<sup>2</sup> in parte pavimentata e in parte a verde. La porzione di fabbricato regolarmente assentita sviluppa una superficie lorda di circa 50 m<sup>2</sup> e si presenta in uno stato conservativo sufficiente con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità ordinaria e risalenti all'epoca di costruzione.

L'unità non risulta dotata di impianti tecnologici ed ha un'altezza interna netta pari a 5,00 m.

#### 5.15 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione		Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>					
Porzione di deposito attrezzi assentita		Sup. reale lorda	51,40	1,00	51,40
		Sup. reale netta	41,85		
<b>Pertinenze di ornamento</b>					
Giardino esclusivo	Superficie fino a 25 m <sup>2</sup>	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Superficie > 25 m <sup>2</sup>	Sup. reale lorda	415,00	0,02	8,30
<b>TOTALE</b>					<b>62,20</b>

#### 5.16 Planimetria dell'immobile



## 5.17 Valutazione complessiva del Lotto 02

### Critero di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Casaleone (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare).

### Valutazione corpi

#### C. Magazzino

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Magazzino	162,70	€ 400,00	€ 65.080,00
<b>Piano primo</b>			
Magazzino	8,86	€ 400,00	€ 3.544,00
<b>TOTALE</b>	<b>171,56</b>	<b>€ 400,00</b>	<b>€ 68.624,00</b>
- Valore corpo:			€ 68.624,00
- Valore complessivo intero:			€ 68.624,00
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000):			€ 51.468,00

#### D. Autorimessa con annessi vani accessori

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Autorimessa	24,15	€ 250,00	€ 6.037,50
Disimpegno	9,58	€ 250,00	€ 2.395,00

Bagno	9,62	€ 250,00	€ 2.405,00
<b>TOTALE</b>	<b>43,35</b>	<b>€ 250,00</b>	<b>€ 10.837,50</b>
- Valore corpo:			€ 10.837,50
- Valore complessivo intero:			€ 10.837,50
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000):			€ 8.128,13

#### E. Deposito attrezzi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Porzione di deposito attrezzi assentita	51,40	€ 200,00	€ 10.280,00
Giardino esclusivo	fino a 25 m <sup>2</sup> oltre i 25 m <sup>2</sup>	2,50 8,30	€ 200,00 € 200,00
			€ 500,00 € 1.660,00
<b>TOTALE</b>	<b>62,20</b>	<b>€ 200,00</b>	<b>€ 12.440,00</b>
- Valore corpo:			€ 12.440,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.440,00
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000):			€ 9.330,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda comm. raggugliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quote
C	Magazzino	171,56	€ 68.624,00	€ 51.468,00
D	Autorimessa con annessi vani accessori	43,35	€ 10.837,50	€ 8.128,13
E	Depositi attrezzi	62,20	€ 12.440,00	€ 9.330,00
			€ 91.901,50	€ 68.926,13

#### 5.18 Prezzo di vendita del Lotto 02

Valore del diritto e delle quote (750/1000) nello stato di fatto in cui si trovano	€ 68.926,13
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 3.455,00
Costi di ripristino stato dei luoghi per opere non sanabili di cui al bene C per la quota (750/1000)	€ 2.625,00
Spese per regolarizzazione opere difformi di cui al bene D per la quota (750/1000)	€ 2.250,00
Costi di ripristino stato dei luoghi per opere non sanabili di cui al bene E per la quota (750/1000)	€ 7.500,00
Riduzione per assenza di garanzia	€ 7.000,00
Valore del diritto e della quota (750/1000) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 46.096,13
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 46.000,00



e di 1/4 del diritto di piena proprietà dal 07/08/2015 ad oggi in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ registrata in data 11/09/2019 al n. 251.384 Vol. 88.888 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.

#### 6.1.2.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari delle quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 07/08/2015 in forza di atto di compravendita del 25/06/1993 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 13.708 registrato in data 12/07/1993 al n. 896 Atti Pubblici Mod 1V e trascritto in data 13/07/1993 ai nn. 18.504 R.G. e 13.028 R.P.

#### 6.1.3 Beni di cui ai p.ti I e J

##### 6.1.3.1 Attuali proprietari

S.n.c. di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietaria della quota intera del diritto di piena proprietà dal 21/06/2001 ad oggi in forza di atto di conferimento beni in società a firma del Notaio Cristiano Casalini al n. di rep. 1.220 registrato in data 02/07/2001 al n. 967 Serie 1V e trascritto in data 03/07/2001 ai nn. 26.331 R.G. e 18.462 R.P.

##### 6.1.3.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari delle quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 21/06/2001 in forza di decreto di trasferimento immobili del 17/03/1992 del Tribunale di Verona al n. di rep. 1.250 registrato in data 07/12/1992 al n. 9.044 Atti Giudiziari seria 4<sup>a</sup> e trascritto in data 15/07/1993 ai nn. 18.877 R.G. e 13.354 R.P.

*Nota: a seguito di convenzione di separazione dei beni e successivo atto di donazione entrambi del 21/06/2001 a firma del Notaio Cristiano Casalini rispettivamente al n. di rep. 1.217 e 1.219 la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in capo a \_\_\_\_\_ passa a \_\_\_\_\_.*

#### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

##### 6.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

###### Su tutti i beni del presente lotto

- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

##### 6.2.2 Atti di asservimento urbanistico

###### sul bene di cui al p.to F

- atto di costituzione di vincolo non aedificandi, ai sensi dell'art. 8 della L.R. Veneto 05/03/1985 n. 24, del 28/07/1992 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 9.505

trascritto in data 05/08/1992 ai nn. 24.051 R.G. e 17.046 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro ..... e ..... per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

sui beni di cui ai p.ti G e H

- atto di costituzione di vincolo non aedificandi del 22/07/1993 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 13.932 trascritto in data 05/08/1993 ai nn. 21.449 R.G. e 15.269 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro ..... e ..... per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

sui beni di cui ai p.ti I e J

- atto di convenzione edilizia del 09/07/2001 a firma del Notaio Cristiano Casalini al n. di rep. 1.251 trascritto in data 12/07/2001 ai nn. 27.791 R.G. e 19.514 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro ..... S.n.c. di ..... e ..... per la quota intera del diritto di piena proprietà.

### 6.2.3 Iscrizioni

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. contro** ..... e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei beni di cui ai p.ti F-G-H.
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. contro** ..... e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei beni di cui ai p.ti F-G-H.
- ipoteca volontaria iscritta in data 06/11/2014 ai nn. 35.856 R.G. e 5.310 R.P. per la somma complessiva di € 1.000.000,00 a garanzia di un contratto di mutuo per l'importo di € 500.000,00 a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. contro** ..... (in qualità di terzo datore di ipoteca) e gravante sulla quota di 1/4 del diritto di piena proprietà del bene di cui al p.to F e sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dei beni di cui ai p.ti G ed H, e **contro** ..... S.n.c. di ..... e ..... e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà dei beni di cui ai p.ti I e J.

### 6.2.4 Trascrizioni

- pignoramento derivante da atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona del 26/04/2016 al n. di rep. 4.161 e trascritto in data 30/05/2016 ai nn. 20.108 R.G. e 12.923 R.P. a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. contro** ..... e ..... per la quota di 1/4 ciascuno del diritto di piena proprietà del bene di cui al p.to F, **contro** ..... sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà beni di cui ai p.ti G ed H ed,

infine, contro \_\_\_\_\_ S.n.c. di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota intera del diritto di piena proprietà dei beni di cui ai p.ti I e J.

### 6.3 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare comporta una spesa di € 299,00 (pari all'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).

**Totale complessivo opportunamente arrotondato: € 3.755,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

### 6.4 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Casaleone (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14/03/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 589 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012) e successiva Variante n. 1 adottata e approvata rispettivamente con Deliberazioni di C.C. n. 21 del 28/04/2021 e n. 54 del 25/11/2021.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) adottato e approvato con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 36 del 11/09/2013 e n. 69 del 30/12/2013 e approvato con successive varianti generali di cui l'ultima vigente **Variante 2019 al Secondo Piano degli Interventi** adottata e approvata con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 45 del 27/09/2019 e n. 3 del 21/02/2020.

I terreni oggetto del presente lotto sono identificati nel P.A.T nell'ATO 03 - Consolidato Casaleone all'interno delle aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità (art. 10.3 delle N.T.G.) e tra quelle preferenziali di sviluppo insediativo residenziale (art. 10.8 delle N.T.G.) e nella P.I. all'interno della Z.T.O. E - Zona agricola (art. 62 delle N.T.O.) e facente parte dell'unità ambientale denominata "Parco urbano rurale di via Frittaia" (artt. 63 e 104 b) delle N.T.O.).

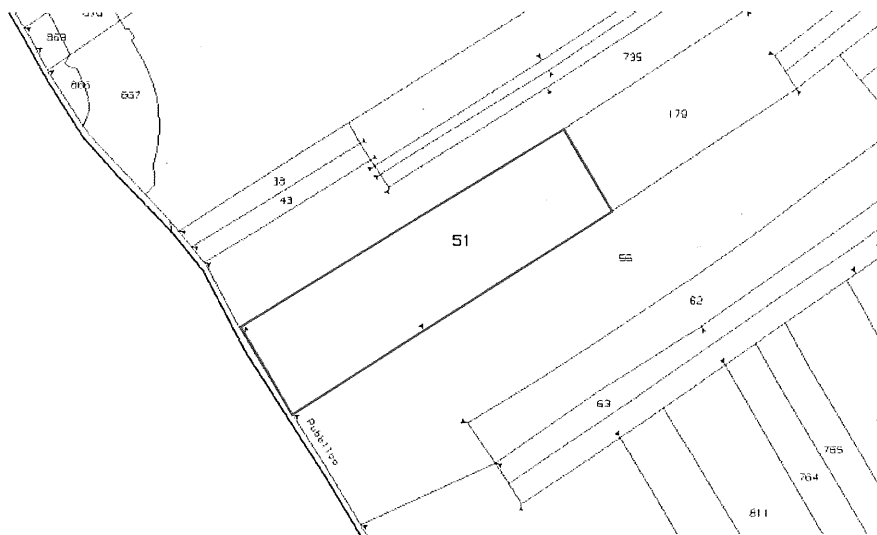
### 6.5 Ubicazione dei beni

Trattasi di cinque terreni agricoli tra loro confinanti e pianeggianti siti nel capoluogo comunale di Casaleone (VR) lungo lo scolo Rabiosa in prossimità della zona residenziale di via Borghetto. L'accesso al lotto è garantito dal mappale n. 799 bene I) che è direttamente collegato alla strada pubblica.





### 6.7.1 Estratto di mappa catastale



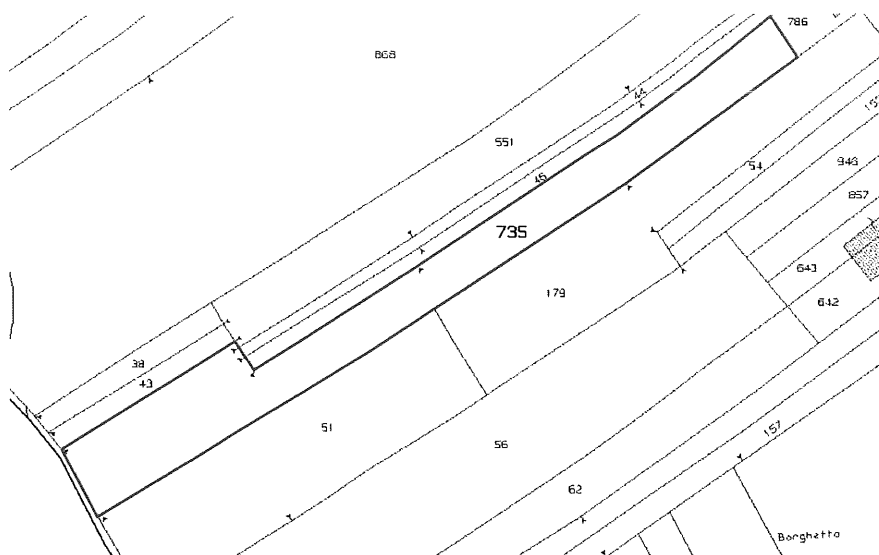
### 6.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to H (Allegato n.5)

Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante sito nel capoluogo comunale di Casaleone (VR) lungo lo scolo Rabiosa.

Di forma rettangolare, complessivamente sviluppa una **superficie catastale di 3.841 m<sup>2</sup>** e confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 43, 44, 46, 786, 179 e 51 (terreno agricolo identificato al p.to D.) del foglio 13 e infine con lo scolo Rabiosa.

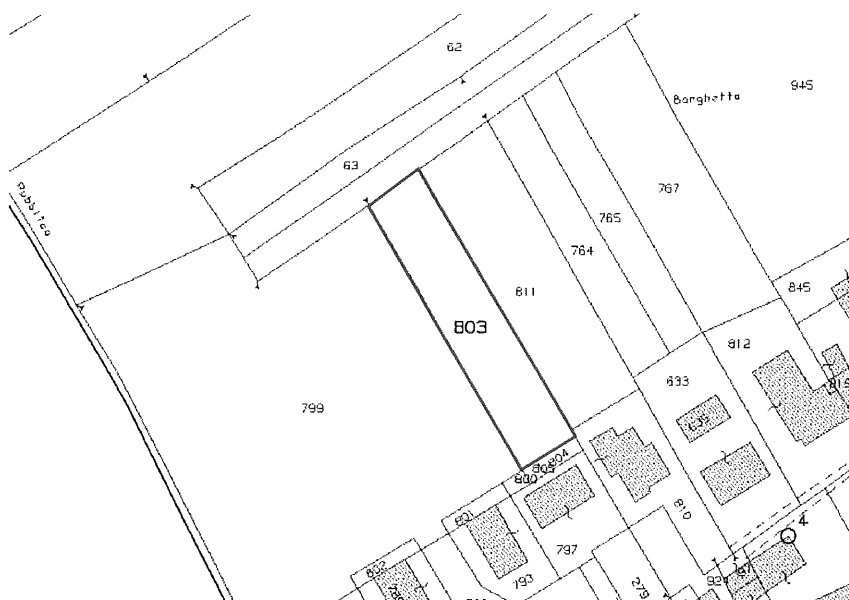
Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo	Superficie catastale	3.841,00	1,00	3.841,00

### 6.8.1 Estratto di mappa catastale





### 6.10.1 Estratto di mappa catastale



### 6.11 Valutazione complessiva del Lotto 03

#### Criterio di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra i beni oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, assumendo quali parametri di riferimento la superficie catastale e la qualità di coltura in essere con opportuni elementi di correzione in considerazione alla posizione dei beni e all'attuale possibilità di accesso ai medesimi.

#### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Casaleone (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare)
- V.A.M. (Valore agricolo medio vigente edizione anno 2020).

#### Valutazione corpi

##### F. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Seminativo (m.n. 56)	6.576,00	€ 4,06	€ 26.698,56
- Valore corpo:			€ 26.698,56
- Valore complessivo intero:			€ 26.698,56
- Valore complessivo diritto e quota (500/1000):			€ 13.349,28

### G. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Seminativo (m.n. 51)	3.767,00	€ 4,06	€ 15.294,02
- Valore corpo:			€ 15.294,02
- Valore complessivo intero:			€ 15.294,02
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000):			€ 11.470,52

### H. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Seminativo (m.n. 735)	3.841,00	€ 4,06	€ 15.594,46
- Valore corpo:			€ 15.594,46
- Valore complessivo intero:			€ 15.594,46
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000):			€ 11.695,85

### I. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Seminativo irriguo (m.n. 799)	7.527,00	€ 4,36	€ 32.817,72
- Valore corpo:			€ 32.817,72
- Valore complessivo intero:			€ 32.817,72
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 32.817,72

### J. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Seminativo (m.n. 803)	1.265,00	€ 4,06	€ 5.135,90
- Valore corpo:			€ 5.135,90
- Valore complessivo intero:			€ 5.135,90
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 5.135,90

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Terreno agricolo	6.576,00	€ 26.698,56	€ 13.349,28
G	Terreno agricolo	3.767,00	€ 15.294,02	€ 11.470,52

H	Terreno agricolo	3.841,00	€ 15.594,46	<b>€ 11.695,85</b>
I	Terreno agricolo	7.527,00	€ 32.817,72	<b>€ 32.817,72</b>
J	Terreno agricolo	1.265,00	€ 5.135,90	<b>€ 5.135,90</b>
			<b>€ 95.540,66</b>	<b>€ 74.469,27</b>

#### 6.12 Prezzo di vendita del Lotto 03

Valore del diritto e delle quote nello stato di fatto in cui si trovano	<b>€ 74.469,27</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>€ 3.755,00</b>
Valore del diritto e della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	<b>€ 70.714,27</b>
Valore che viene opportunamente arrotondato a	<b>€ 70.500,00</b>

## 7. Lotto 04 – Beni in Casaleone (VR)

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

K. terreno mappale 961, categoria F01, consistenza 536 m<sup>2</sup>.

L. terreno mappale 963, categoria F01, consistenza 53 m<sup>2</sup>.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 961 e 963.*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni edificabili assoggettati a PUA siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

M. terreno agricolo mappale 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.

N. terreno agricolo mappale 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 964 e 966.*

### 7.1 Proprietà dei beni (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta i seguenti diritti di proprietà:

#### 7.1.1 Beni di cui ai p.ti K ed L

##### 7.1.1.1 Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari rispettivamente della quota di 3/4 e di 1/4 del diritto di piena proprietà dal **07/08/2015** ad oggi in forza di denuncia di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ registrata in data 11/09/2019 al n. 251.384 Vol. 88.888 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.

##### 7.1.1.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari delle quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al **07/08/2015** in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_, deceduto in data 24/12/1988, registrata al n. 5 Vol. 438 e trascritta in data 07/10/1989 ai nn. 26.701 R.G. e 19.039 R.P.;

- denuncia di successione in morte di Berardo Emma, deceduta in data 31/08/1994, registrata al n. 74 Vol. 475 e trascritta in data 21/07/1995 ai nn. 22.593 R.G. e 16.363 R.P.;
- atto di cessione quote del 26/10/1994 a firma del Notaio Mario Sartori al n. di rep. 19.969 registrato in data 11/11/1994 al n. 1.372 Atti Pubblici Mod 1V e trascritto in data 15/11/1994 ai nn. 31.492 R.G. e 20.849 R.P.

### 7.1.2 Beni di cui ai p.ti M ed N

#### 7.1.2.1 Attuali proprietari

S.n.c. di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietaria della quota intera del diritto di piena proprietà dal **28/11/2008** ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Valentina Papoff al n. di rep. 31 registrato in data 04/12/2008 al n. 4.937 Serie 1T e trascritto in data 05/12/2008 ai nn. 51.460 R.G. e 32.509 R.P.

#### 7.1.2.2 Precedenti proprietari

**Magarini Dario, Magarini Doretta, Magarini Loredana, Magarini Elisa, Magarini Cristina, Magarini Erminia, Magarini Simona** proprietari della quota di 2/63 ciascuno e **Magarini Mario Nadir** proprietario della quota di 49/63 del diritto di piena proprietà **data antecedente il ventennio, al 28/11/2008** in forza dei seguenti titoli:

- denuncia di successione in morte di \_\_\_\_\_, deceduta in data 19/09/1987, registrata in data 10/05/1992 al n. 38 Vol. 536 e trascritta in data 28/11/2002 ai numeri 48.908 R.G. e 33.724 R.P.
- atto di compravendita del 14/10/1982 a firma del Notaio Luigi Soave n. di rep. n. 54.104 trascritto in data 02/11/1982 ai nn. 21.326 R.G. e 13.363 R.P.
- denuncia di successione in morte di Magarini Dario, deceduto in data 05/03/1956 trascritta in data 09/02/1957 ai nn 2.021 R.G. e 1.528 R.P.

### 7.2 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

#### 7.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

##### su tutti i beni del presente lotto

- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento Leradini Roberto e contro \_\_\_\_\_ trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

##### sui beni di cui ai p.ti M e N

- domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del T.A.R. Veneto del 16/05/2019 n. di rep. 179 trascritta in data 15/07/2019 ai nn. 28.388 R.G. e 19.465 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro \_\_\_\_\_ S.n.c. di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ per la quota intera del diritto di piena proprietà;

*Nota: "si chiede che il Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, previa effettuazione dei frazionamenti catastali, pronunci sentenza che tenga luogo e voce, ai sensi dell'art. 2932 c.c. del contratto di cessione gratuita a favore del Comune di Casaleone della porzione di 1.096,58 mq dei più ampi fondi distinti al C.T. del medesimo Comune foglio 13 mm. Nn. 94-171-717-938-939-340-722 destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione della convenzione urbanistica in data 12/07/2013 n. 83.370 di rep. Notaio Giuseppe Chilimberti, porzione meglio individuata nell'elaborato planimetrico allegato al rogito notarile sotto la lettera F)".*

## 7.2.2 Atti di asservimento urbanistico

### su tutti i beni del presente lotto

- atto di convenzione edilizia del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P. a favore del Comune di Casaleone e contro ..... per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto sul bene censito al Catasto Terreni del suddetto Comunale al foglio n. 13 mappale n. 171.

## 7.2.3 Iscrizioni

### sui beni di cui ai p.ti K ed L

- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** ..... iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** ..... iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto;
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 01/12/2017 n. di rep. 6.151, a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. e contro** ..... iscritta in data 14/12/2017 ai numeri 51.293 R.G. e 8.451 R.P. per un importo di € 250.000,00 a garanzia di un capitale di € 538.567,35 e gravante sulla quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

### sui beni di cui ai p.ti M e N

- ipoteca volontaria a favore di Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. e contro ..... S.n.c. di ..... e ..... iscritta in data 06/11/2014 ai nn. 35.856 R.G. e 5.310 R.P. per la somma complessiva di € 1.000.000,00 a garanzia di un contratto di mutuo per l'importo di € 500.000,00 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.



### 7.3 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria.

**Totale complessivo: € 3.495,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

### 7.4 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Casaleone (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.** (Piano di Assetto del Territorio) adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 27/01/2010, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 14/03/2012 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 589 del 17/04/2012 (B.U.R. n. 36 del 08/05/2012) e successiva Variante n. 1 adottata e approvata rispettivamente con Deliberazioni di C.C. n. 21 del 28/04/2021 e n. 54 del 25/11/2021.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) adottato e approvato con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 36 del 11/09/2013 e n. 69 del 30/12/2013 e approvato con successive varianti generali di cui l'ultima vigente **Variante 2019 al Secondo Piano degli Interventi** adottata e approvata con Deliberazioni di C.C. rispettivamente n. 45 del 27/09/2019 e n. 3 del 21/02/2020.

I terreni oggetto del presente lotto sono identificati nel P.A.T nell'ATO 03 - Consolidato Casaleone all'interno delle Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale/produttiva (art. 10.1 delle N.T.G.), e nella P.I. all'interno della Z.T.O. C2 - Aree di espansione estensiva (art. 59 delle N.T.O.) assoggettate a PUA relativamente ai mappali nn. 961-964 e 966 e sede di pista ciclabile (art. 112 delle N.T.O.) relativamente al mappale n. 963.

Si fa inoltre presente che i suddetti beni erano stati inseriti all'interno del "Piano di recupero Borghetto sud" approvato con delibera di C.C. n. 49 del 19/12/2011 e successivamente convenzionato in data 13/03/2013 il cui termine di 10 anni dalla notifica dell'approvazione è però scaduto in data 23/03/2022.

### 7.5 Ubicazione dei beni

Trattasi di terreni posti all'interno del capoluogo comunale di Casaleone (VR) in prossimità della zona residenziale tra via Puccini, via Borghetto e lo scolo Rabiosa.

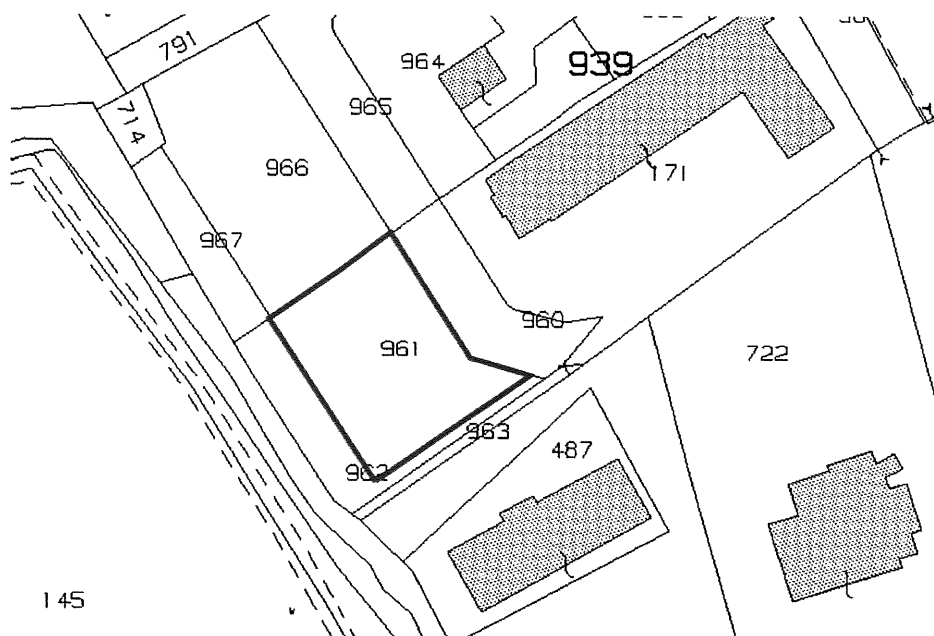
### 7.6 Descrizione generale del bene di cui al p.to K (Allegato n.5)

Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma pressoché rettangolare e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 960 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 536 m<sup>2</sup> e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 123,28 m<sup>2</sup> di superficie lorda. Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 966-965-960 ed infine 962.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	536,00	0,23 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	123,28
			123,28

#### 7.6.1 Estratto di mappa catastale



### 7.7 Descrizione generale del bene di cui al p.to L (Allegato n.5)

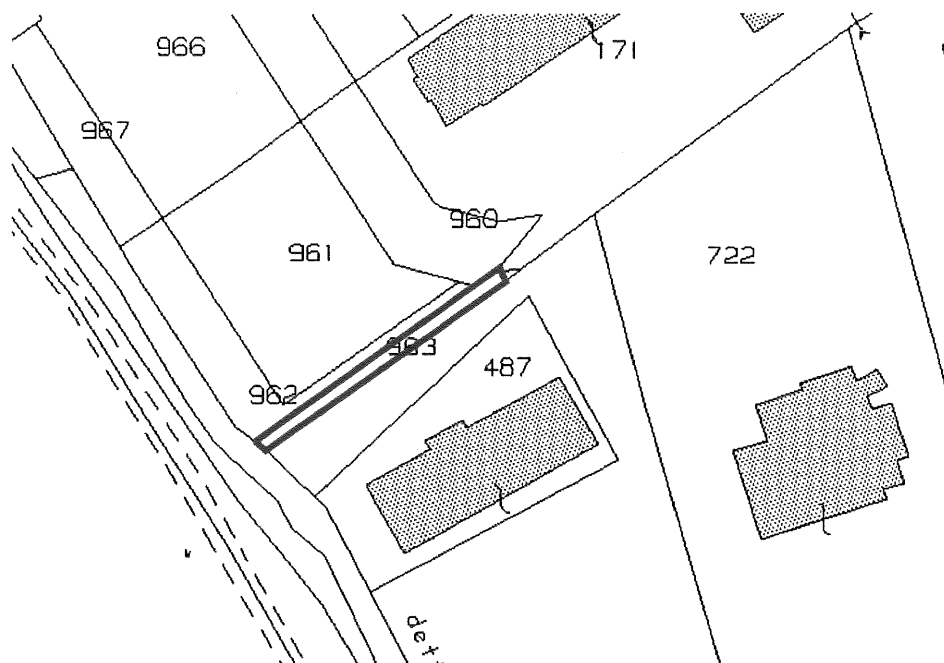
Trattasi della sede di un tratto di stradello esistente privato di servizio e di accesso allo scolo Rabiosa dalla strada pubblica.

L'appezzamento di forma stretta e allungata e con andamento pianeggiante si presenta finita in terra battuta ed accessibile direttamente dalla via pubblica

Sviluppa una superficie catastale di 53 m<sup>2</sup> e confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 962-960,971,963 ed infine 908.

Destinazione/qualità catastale	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente urbano	Superficie catastale	53,00	1,00	53,00
				<b>53,00</b>

### 7.7.1 Estratto di mappa catastale



### 7.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to M (Allegato n.5)

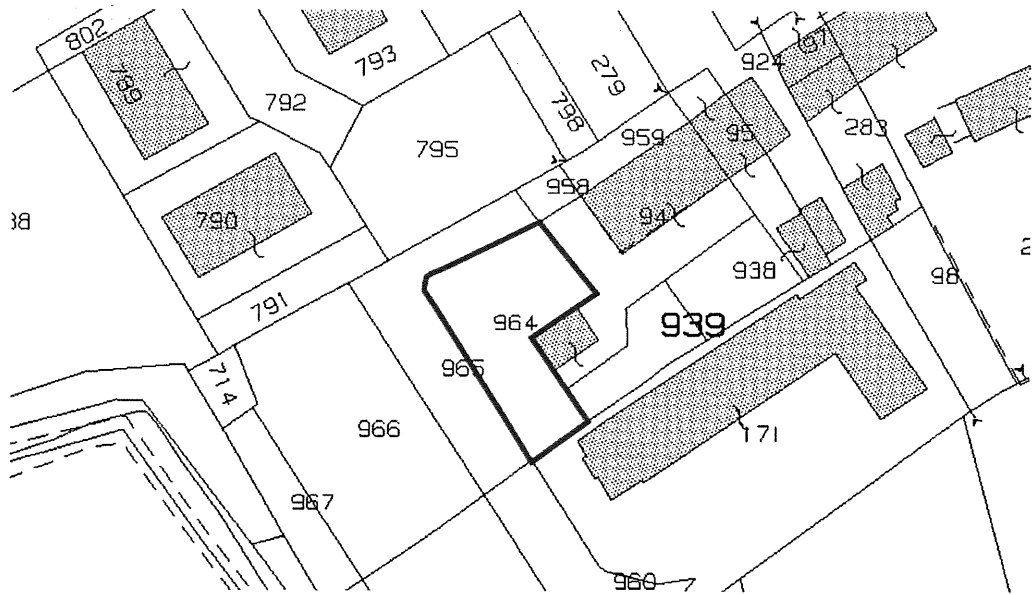
Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma di "L" e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 965 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 377 m<sup>2</sup> e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 86,71 m<sup>2</sup> di superficie lorda.

Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 966-94-939-171-960-961 ed infine 966.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	377,00	0,23 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	86,71
			<b>86,71</b>

### 7.8.1 Estratto di mappa catastale



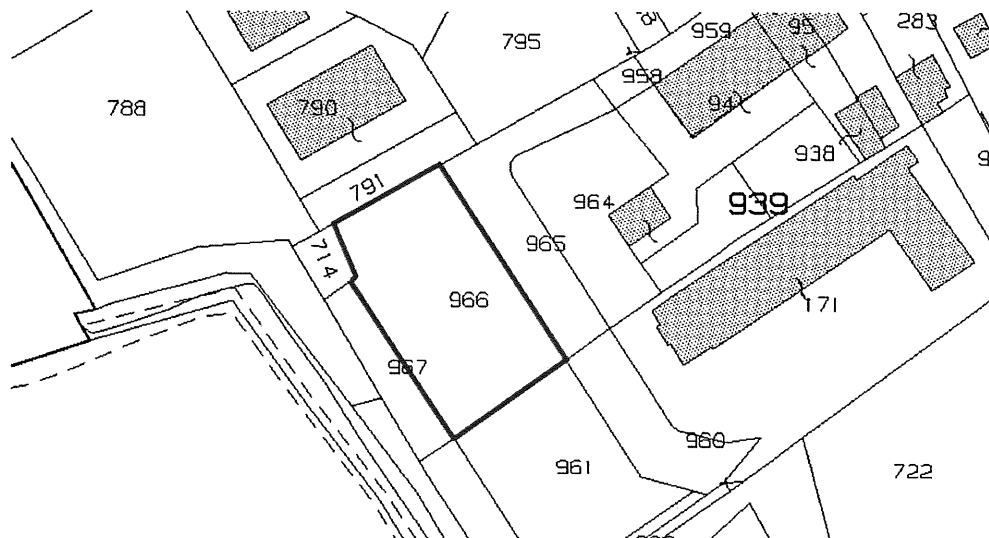
### 7.9 Descrizione generale del bene di cui al p.to N (Allegato n.5)

Trattasi di un terreno edificabile in quanto ricadente attualmente in area di espansione estensiva assoggettata a P.U.A.

L'appezzamento di forma pressoché rettangolare e con andamento pianeggiante è attualmente coltivato a prato ed è accessibile dal mappale n. 96 previsto in cessione gratuita al Comune per la realizzazione della strada pubblica del citato piano di recupero. Tenuti conto della superficie catastale pari a 683 m<sup>2</sup> e dell'indice territoriale (IT) di zona pari a 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, il terreno vanta una capacità edificatoria pari a 157,09 m<sup>2</sup> di superficie lorda. Confina, partendo da nord in senso orario, con le particelle 791-965-961-967 ed infine 714.

Destinazione	Superficie catastale	Indice territoriale	Superficie lorda edificabile
Terreno edificabile	683,00	0,23 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	157,09

### 7.9.1 Estratto di mappa catastale



## 7.10 Valutazione complessiva del Lotto 04

### Criterio di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, assumendo quali parametri di riferimento, data la contingenza del mercato immobiliare della zona, sia la capacità edificatoria del terreno sia le tipologie edilizie residenziali più coerentemente realizzabili nel contesto dato, sia la complessità dell'iter burocratico-autorizzativo.

### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Casaleone (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Casaleone (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare)
- V.A.M. (Valore agricolo medio vigente edizione anno 2020).

### Valutazione corpi

#### K. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 961)	123,28	€ 165,00	€ 20.341,20
- Valore corpo			€ 20.341,20
- Valore complessivo intero:			€ 20.341,20
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000)			€ 15.255,90

#### L. Ente urbano

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Ente urbano (m.n. 963)	53,00	€ 4,06	€ 215,18
- Valore corpo:			€ 215,18
- Valore complessivo intero:			€ 215,18
- Valore complessivo diritto e quota (750/1000)			€ 161,39

#### M. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 964)	86,71	€ 165,00	€ 14.307,15
- Valore corpo:			€ 14.307,15
- Valore complessivo intero:			€ 14.307,15
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):			€ 14.307,15

#### N. Terreno edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda edificabile	Valore unitario	valore complessivo
Terreno edificabile (m.n. 966)	157,09	€ 165,00	€ 25.919,85
- Valore corpo:			€ 25.919,85
- Valore complessivo intero:			€ 25.919,85
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000)			€ 25.919,85

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale/ lorda edificabile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
K	Terreno edificabile	123,28	€ 20.341,20	€ 15.255,90
L	Ente urbano	53,00	€ 215,18	€ 161,39
M	Terreno edificabile	86,71	€ 14.307,15	€ 14.307,15
N	Terreno edificabile	157,09	€ 25.919,85	€ 25.919,85
			€ 60.783,38	€ 55.644,29

#### 7.11 Prezzo di vendita del Lotto 04

Valore del diritto e delle quote nello stato di fatto in cui si trovano	€ 55.644,29
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 3.495,00
Valore del diritto e delle quote al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 52.149,29
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 52.000,00

## 8. Lotto 05 – Beni in Casaleone (VR)

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a P.U.A. siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

O. Terreno m.n. 960, categoria F01, consistenza 242 m<sup>2</sup>.

P. Terreno m.n. 962, categoria F01, consistenza 211 m<sup>2</sup>.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 171 a seguito del quale sono stati costituiti i suddetti mappali 960 e 962.*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni assoggettati a P.U.A. siti all'interno del capoluogo comunale in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

Q. Terreno agricolo m.n. 965, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 54 ca (354 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,55 e reddito agrario € 2,29.

R. Terreno agricolo m.n. 967, qualità vigneto, classe 2, consistenza 1 are 52 ca (152 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 1,52 e reddito agrario € 0,98.

*Nota: in esecuzione della convenzione urbanistica stipulata con atto del 13/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberti al n. di rep. 83.370 e trascritto in data 08/04/2013 ai nn. 12.384 R.G. e 8.179 R.P., in data del 13/12/2021 prot. n. VR0191162 è stato registrato in atti il frazionamento del mappale 717 dalla cui soppressione sono stati generati i suddetti mappali 965 e 967.*

I terreni del presente lotto devono essere ceduti al Comune di Casaleone secondo gli obblighi previsti nella convenzione urbanistica sottoscritta nell'ambito del Piano di recupero "Borghetto sud".

## 9. Lotto 06 – Beni in Sanguinetto (VR) in via Dossi 179

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone commerciale-espositivo con annessi un appartamento (alloggio del custode) e un deposito siti nel Comune di Sanguinetto in località Venera in via Dossi n. 179 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 4 - mappale 613:

- S. Capannone ad uso commerciale-espositivo, subalterno 6, categoria D/8, piano T-1-2-3, rendita € 19.741,00.
- T. Appartamento, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 300,06.
- U. Deposito, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 23,55.

### 9.1 Proprietà dei beni

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta i seguenti diritti di proprietà:

#### 9.1.1 Attuali proprietari (Allegato n.2)

proprietario della quota intera del diritto di piena proprietà dal 09/01/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Cristiano Casalini al n. di rep. 6.307 registrato in data 12/01/2007 al n. 107 Serie 1T e trascritto in data 15/01/2007 ai nn. 2.078 R.G. e 1.240 R.P.

#### 9.1.2 Precedenti proprietari

Marangoni Ivo e Marangoni Luigi proprietari della quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 09/01/2007 in forza di atto di assegnazione di immobili ai soci di scioglimento di società del 27/12/1985 a firma del Notaio Giuseppe Chiliberti al n. di rep. 12.745 registrato in data 30/12/1985 al n. 2.735 Vol. 170 Mod. I e trascritto in data 23/01/1986 ai nn. 1.941 R.G. e 1.555 R.P.

### 9.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo del 17/11/2021 le unità immobiliari risultavano libere.

### 9.4 Vincoli ed oneri giuridici (Allegato n.2)

La relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021 su incarico del Curatore Fallimentare riporta le seguenti formalità:

#### 9.4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

- atto di costituzione di fondo patrimoniale del 27/04/2012 a firma del Notaio Giuseppe Chilimberty al n. di rep. 82.432 trascritto in data 16/05/2012 ai nn. 16.461 R.G. e 11.702 R.P. a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e contrc \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

In relazione a tale formalità risultano le seguenti annotazioni:



- annotazione trascritta in data 14/10/2016 ai nn. 40.079 R.G. e 7.218 R.P. in forza di trascrizione di domanda giudiziale;
- annotazione trascritta in data 03/10/2017 ai nn. 39.673 R.G. e 6.892 R.P. in forza di inefficacia relativa (sentenza ex art. 2901 c.c. emessa a favore di Banca Veronese Credito Cooperativo);
- annotazione trascritta in data 26/04/2021 ai nn. 17.494 R.G. e 2.215 R.P. in forza di inefficacia relativa (sentenza ex art. 2901 c.c. emessa a favore di Cereabanca Credito Coop. S.C.);
- sentenza dichiarativa di fallimento n. 115 del Tribunale di Verona in data 12/10/2020 a favore di Massa dei creditori del fallimento e contro L F trascritta in data 05/11/2020 ai nn. 38.802 R.G. e 27.178 R.P. e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.

#### 9.4.2 Iscrizioni

- ipoteca volontaria a favore di **Cereabanca Credito Coop. S.C. e c.....** iscritta in data 15/01/2007 ai nn. 2.079 R.G. e 444 R.P. per la somma complessiva di € 900.000,00 a garanzia di un contratto di mutuo per l'importo di € 600.000,00 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.258, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.318 R.G. e 4.193 R.P. per un importo di € 140.000,00 a garanzia di un capitale di € 117.641,56 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 14/08/2014 n. di rep. 9.257, a favore di **Cereabanca 1987 Credito Coop. S.C. e contro** iscritta in data 04/09/2014 ai numeri 28.319 R.G. e 4.194 R.P. per un importo di € 241.557,63 a garanzia di un capitale di € 241.557,63 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.
- ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo concesso con atto del Tribunale di Verona del 01/12/2017 n. di rep. 6.151, a favore di **Banca Veronese Credito cooperativo di Concamarise S.c.a.r.l. e contro** iscritta in data 14/12/2017 ai numeri 51.293 R.G. e 8.451 R.P. per un importo di € 250.000,00 a garanzia di un capitale di € 538.567,35 e gravante sulla quota intera del diritto di piena proprietà.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia dell'Entrate di Roma del 18/07/2019 n. di rep. 2.802, a favore di **Agenzia dell'Entrate - Riscossione e contro** iscritta in data 22/07/2019 ai nn. 29.682 R.G. e 5.030 R.P. per un importo di € 90.403,88 a garanzia di un capitale di € 45.201,94 e gravante esclusivamente sulla quota intera del diritto di piena proprietà del bene di cui al p.to S.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di

addebito esecutivo dell'Agenzia dell'Entrate di Roma del 18/07/2019 n. di rep. 2.801, a favore di Agenzia dell'Entrate - Riscossione e contro iscritta in data 22/07/2019 ai nn. 29.683 R.G. e 5.031 R.P. per un importo di € 131.413,46 a garanzia di un capitale di € 65.706,73 e gravante esclusivamente sulla quota intera del diritto di piena proprietà del bene di cui al p.to S.

#### 9.4.3 Spese di cancellazione delle formalità

- la cancellazione dell'ipoteca volontaria comporta una spesa di € 40,00 pari alla tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 01 comporta una spesa di € 799,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 02 comporta una spesa di € 1.307,00 (pari 0,5% dell'importo ipotecato per l'imposta ipotecaria + tassa ipotecaria + imposta di bollo).
- la cancellazione dell'ipoteca giudiziale 03 comporta una spesa complessiva di € 1.349,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca concessione amministrativa - riscossione 01 comporta una spesa complessiva di € 551,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo);
- la cancellazione dell'ipoteca concessione amministrativa - riscossione 02 comporta una spesa complessiva di € 756,00 (pari allo 0,5% del valore d'ipoteca + tassa ipotecaria + imposta di bollo);

**Totale complessivo opportunamente arrotondato: € 4.800,00**

*Nota: il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.*

#### 9.5 Inquadramento urbanistico (Allegato n.3)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Sanguinetto (VR) attualmente vigenti sono:

- **P.A.T.I.** (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tra i Comuni di Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto) adottato per il Comune di Sanguinetto con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2008 e riadottato parzialmente con deliberazione C.C. n. 3 del 27/02/2010, approvato in Conferenza dei Servizi in data 17/08/2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1787 del 08 novembre 2011.
- **P.I.** (Piano degli Interventi) approvato con D.C.C. n.25 del 12 giugno 2013 e successiva variante n. 01 approvata con deliberazione di C.C. n. 43 del 13/11/2017.

Gli immobili del presente lotto sono identificati nel P.A.T.I. nell'ATO 3.3 - Attività produttive Sanguinetto Sud-est all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva-commerciale (art. 40 delle N.T.A.) e nel P.I. come zona D1 - Industriale-artigianale-commerciale di completamento (art. 28 delle N.T.O.)

#### 9.6 Pratiche edilizie e giudizi di conformità urbanistica-edilizia e catastale (Allegato n.4)

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (VR) relativamente ai beni immobili oggetto del presente lotto sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruire n. 39 del 10/12/1971** avente per oggetto la costruzione di un nuovo edificio da adibirsi ad esposizione mobili.
- **Licenza di Costruire n. 40 del 06/06/1972** avente per oggetto l'ampliamento del complesso espositivo.
- **Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. 06 del 20/12/1994** avente per oggetto mutamento d'uso da destinazione commerciale a residenza, difformità sostanziali rispetto al progetto approvato, varianti interne e prospettiche.
- **Autorizzazione n. 22/1990 prot. n. 1.457 del 29/06/1990** avente per oggetto l'adeguamento fabbricato ad uso esposizione-deposito mobili alla Legge n. 818/84 sulla prevenzione incendi.
- **P.d.C. n. 77/06 prot. n. 08806 del 04/11/2006** avente per oggetto modifiche prospettiche di un fabbricato destinato ad uso commerciale.
- **Denuncia di inizio attività P.E. 99/06 prot. n. 09427 del 25/10/2006** avente per oggetto la variante in corso d'opera al P.d.C. n. 77/06 con cambio d'uso da esposizione a magazzino commerciale.

In data 04/01/1973 sono stati rilasciati i certificati di agibilità e abitabilità rispettivamente del fabbricato ad uso espositivo e dell'abitazione.

Da un raffronto tra la documentazione tecnico-amministrativa depositata agli atti in Comune e all'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi sono state verificate al piano terra le seguenti difformità:

- **realizzazione all'interno dell'area espositiva di un locale ad uso uffici;**
- **realizzazione all'interno dell'area deposito, posta sul retro, di locali ad uso ripostiglio;**
- **maggiore altezza del piano secondo non rilevante comunque ai fini dei parametri urbanistici di edificazione.**

Tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e il pagamento di una sanzione amministrativa e all'Agenzia del Territorio mediante l'aggiornamento della planimetria i cui costi comprensivi delle spese tecniche sono stimabili in complessivi € 5.000,00.

#### **9.7 Ubicazione dei beni**

Trattasi di un capannone commerciale-espositivo con annesso un appartamento (alloggio del custode) ed un deposito siti nel capoluogo comunale di Sanguinetto (VR) in località Venera in via Dossi n. 179 all'interno di una zona a prevalente destinazione produttiva-commerciale e servita dalla strada regionale 10 Padana Inferiore (SR 10).

## 9.8 Descrizione generale del bene di cui al p.to S

Trattasi di un capannone commerciale-espositivo costruito nei primi anni '70 su tre piani fuori terra all'interno di un lotto con accesso diretto alla strada pubblica.

Nel 2006 l'immobile è stato oggetto di un intervento di restyling della facciata principale e dei prospetti laterali.

Ciascun livello è caratterizzato da un grande spazio espositivo a pianta libera; al piano terra sono stati inoltre ricavati un locale adibito ad ufficio, due servizi igienici, un deposito con annessi vani ripostigli ed infine il locale per la centrale termica; i primi due livelli sono serviti da un'ampia scala a giorno elicoidale.

Il fabbricato è dotato all'esterno di un'area pertinenziale di complessivi 4.575,00 m<sup>2</sup> adibita a parcheggio e a verde nella parte antistante il fronte strada e solo parzialmente a spazio manovra per carico e scarico merci nella parte sul retro.

Complessivamente l'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 3.650 m<sup>2</sup> di cui 3.200 m<sup>2</sup> di spazio espositivo e i restanti 450 m<sup>2</sup> di accessori e si presenta in uno stato conservativo buono con finiture, materiali ed elementi costruttivi di qualità ordinaria costituiti da:

- pavimenti in ceramica al piano terra e in moquette ai piani superiori;
- scala elicoidale con gradini rivestiti in marmo;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
- serramenti delle vetrine e delle aperture in legno con vetrocamera.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di:

- impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da un gruppo termico a basamento a gasolio della ditta Fonderie Sime Spa della potenza utile di 29,3 KW e diffusori a griglia per lo spazio espositivo e a ventilconvettori per gli uffici;
- impianto elettrico misto sottotraccia e a vista con rete di distribuzione in corrugati/canaline esterne e scatole di derivazione;
- impianto idrico con autoclave;
- impianto di sollevamento oleodinamico per le merci.

L'altezza netta del piano terra è di 3,80 m mentre quella dei piani primo e secondo è di 3,40 m.

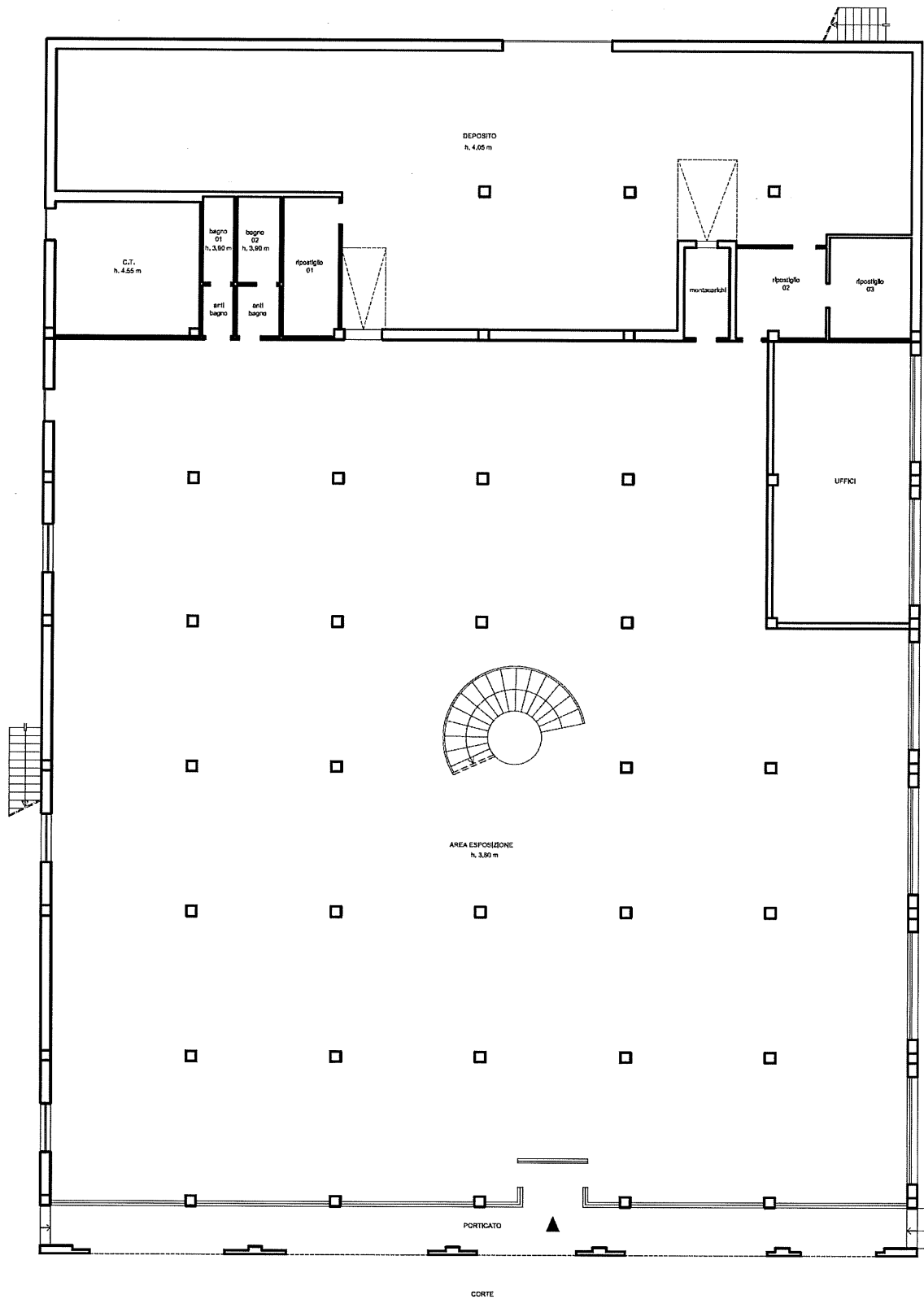
Il lotto confina partendo da nord in senso orario con il mappale 305, scolo, strada pubblica ed infine i mappali 401 e 390.

## 9.9 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Area espositiva	Sup. reale lorda	992,00	1,00	992,00
	Sup. reale netta	960,00		
Uffici	Sup. reale lorda	59,25	1,00	59,25
	Sup. reale netta	53,40		

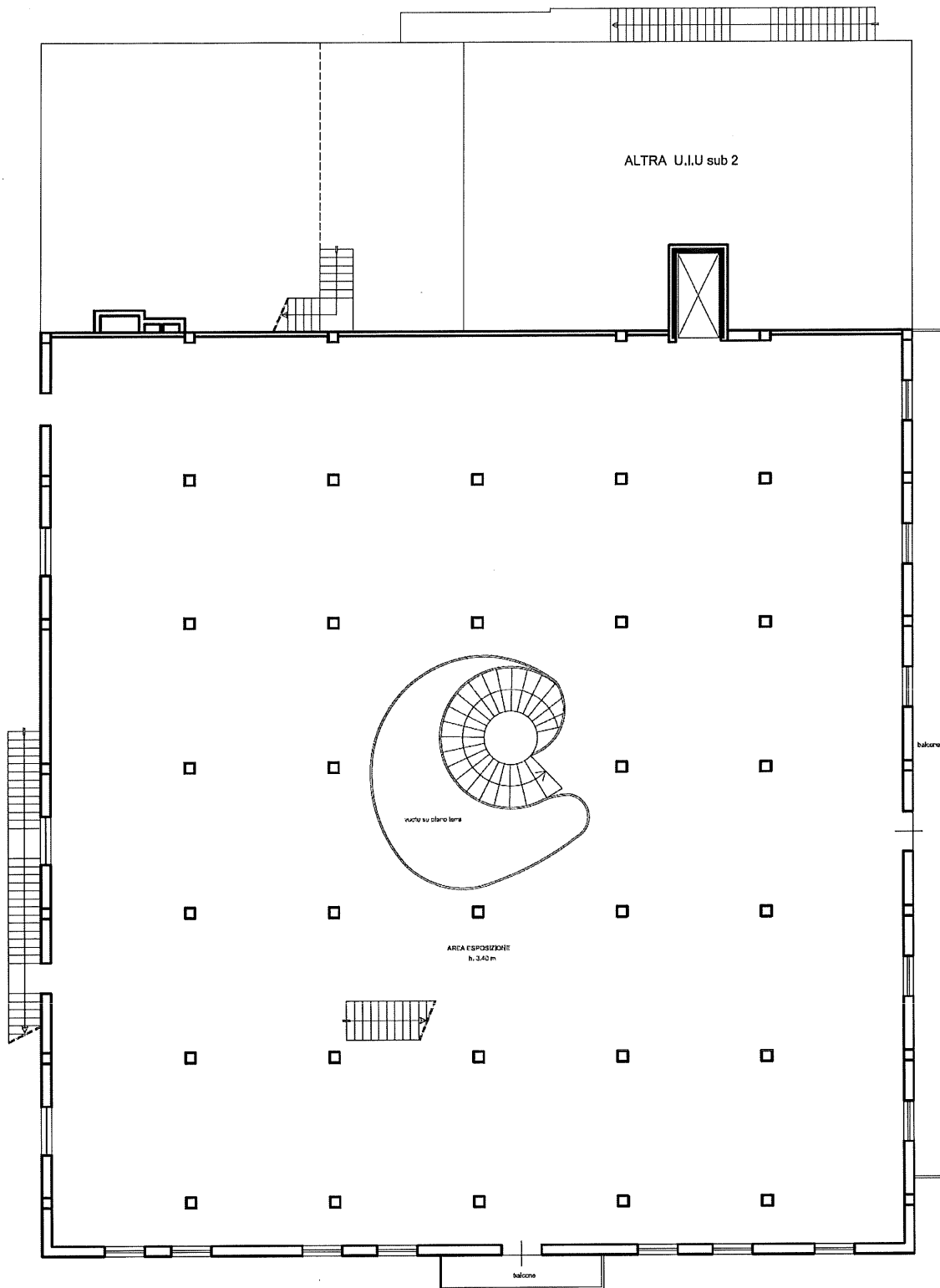
Bagno 01	Sup. reale lorda	6,84	1,00	6,84
	Sup. reale netta	6,10		
Bagno 02	Sup. reale lorda	9,14	1,00	9,14
	Sup. reale netta	8,30		
Ripostiglio 01	Sup. reale lorda	11,58	0,50	5,79
	Sup. reale netta	10,72		
Ripostiglio 02	Sup. reale lorda	12,25	0,50	6,13
	Sup. reale netta	11,18		
Ripostiglio 03	Sup. reale lorda	13,50	0,50	6,75
	Sup. reale netta	11,54		
Deposito	Sup. reale lorda	270,00	0,50	135,00
	Sup. reale netta	247,00		
C.T.	Sup. reale lorda	30,50	0,20	6,10
	Sup. reale netta	26,84		
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.405,06</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.335,08</b>		
<b>Piano primo</b>				
Area espositiva	Sup. reale lorda	1.122,00	1,00	1.222,00
	Sup. reale netta	1.080,00		
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.122,00</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.080,00</b>		
<b>Piano secondo</b>				
Area espositiva	Sup. reale lorda	1.122,00	1,00	1.222,00
	Sup. reale netta	1.080,00		
<b>Totale parziale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.122,00</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>1.080,00</b>		
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.649,06</b>		
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>3.495,08</b>		
<b>Pertinenze di ornamento</b>				
Porticato ingresso	Sup. reale lorda	62,40	0,35	21,84
Balcone sud	Sup. reale lorda	7,70	0,25	1,93
Balcone est	Superficie fino a 25 m <sup>2</sup>	25,00	0,25	6,25
	Superficie > 25 m <sup>2</sup>	14,80	0,10	1,48
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	4.575	0,02	91,50
<b>TOTALE</b>				<b>3.594,00</b>

## 9.10 Planimetria dell'immobile



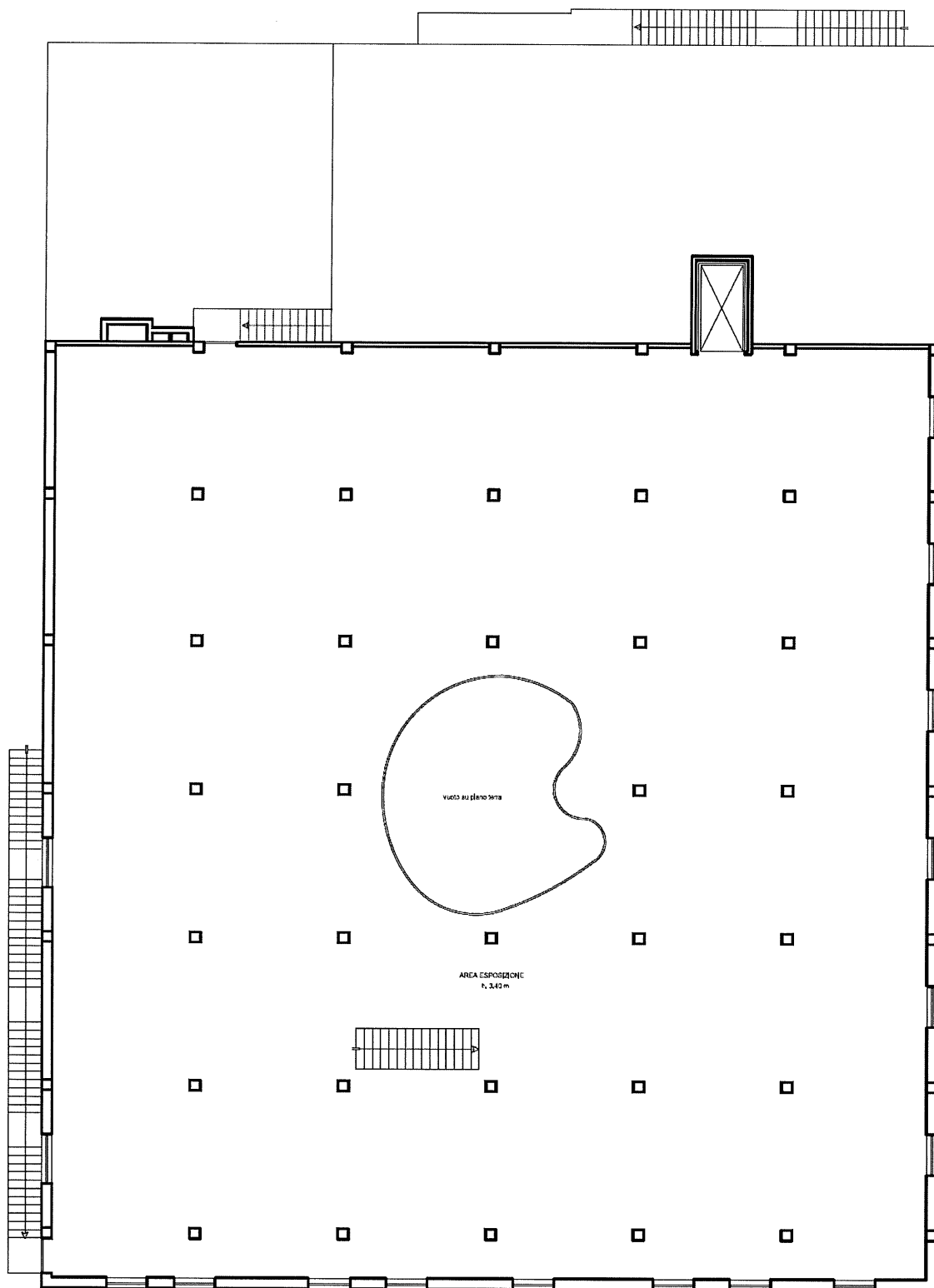
Piano terra





Piano primo





## Piano secondo



### 9.11 Descrizione generale del bene di cui al p.to T

Trattasi di un appartamento annesso all'attività commerciale, posto sul retro al piano



primo del fabbricato ed avente la funzionalità di alloggio del custode.

L'unità è dotata di un accesso indipendente tramite una scala esterna ed è composta da: vano ingresso, cucina abitabile, soggiorno-pranzo, tre camere doppie, bagno e ripostiglio serviti da un disimpegno.

A corredo dell'unità vi è un ampio terrazzo in parte porticato con accesso diretto sia dalla scala esterna che dal soggiorno.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di circa 185 m<sup>2</sup> escluse le pertinenze di ornamento e si presenta in uno stato conservativo scadente dovuto al lungo periodo di abbandono e inutilizzo con presenza diffusa di macchie e scrostamenti sulle pareti e sui soffitti. Le finiture interne sono risalenti all'epoca di costruzione di qualità ordinaria e costituite da:

- pavimenti in piastrelle in cemento nella zona giorno e in battuto di cemento nella zona notte;
- pavimenti e rivestimenti a parete in ceramica nel bagno;
- serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc;
- porte in legno massello con specchiature in vetro o pantografate;
- pareti intonacate e tinteggiate.

Le reti impiantistiche esistenti sono obsolete e non funzionanti.

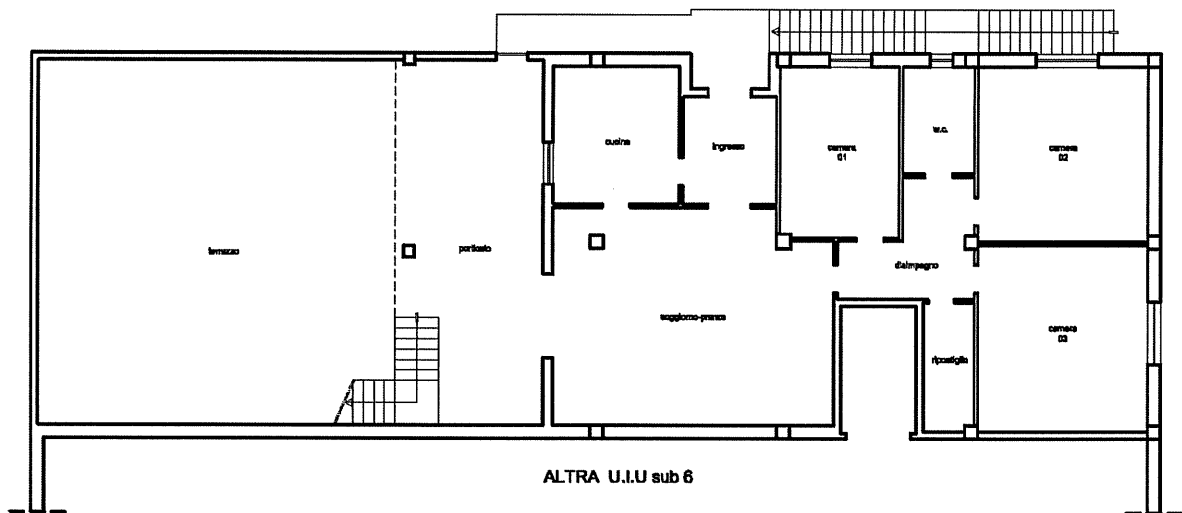
L'altezza netta dei locali è di 3,30 m.

#### 9.12 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Ingresso	Sup. reale lorda	9,38	1,00	9,38
	Sup. reale netta	8,30		
Cucina	Sup. reale lorda	17,65	1,00	17,65
	Sup. reale netta	14,30		
Soggiorno-pranzo	Sup. reale lorda	54,90	1,00	54,90
	Sup. reale netta	48,92		
Disimpegno	Sup. reale lorda	11,18	1,00	11,18
	Sup. reale netta	10,20		
Camera 01	Sup. reale lorda	19,13	1,00	19,13
	Sup. reale netta	16,80		
Camera 02	Sup. reale lorda	29,10	1,00	29,10
	Sup. reale netta	24,64		
Camera 03	Sup. reale lorda	24,84	1,00	24,84
	Sup. reale netta	26,21		
Bagno	Sup. reale lorda	7,58	1,00	7,58
	Sup. reale netta	6,34		

Ripostiglio	Sup. reale lorda	6,40	1,00	6,40
	Sup. reale netta	5,38		
<b>Totale</b>	Sup. reale lorda	<b>185,16</b>		
	Sup. reale netta	<b>161,09</b>		
<b>Pertinenze di ornamento</b>				
Scala esterna + pianerottolo	Sup. reale lorda	24,85	0,35	8,70
Balcone sud	Sup. reale lorda	7,70	0,25	1,93
Portico	Superficie fino a 25 m <sup>2</sup>	25,00	0,35	8,75
	Superficie oltre 25 m <sup>2</sup>	18,25	0,10	1,82
Terrazza nord	Superficie fino a 25 m <sup>2</sup>	25,00	0,35	8,75
	Superficie oltre 25 m <sup>2</sup>	87,00	0,10	8,7
<b>TOTALE</b>				<b>221,89</b>

### 9.13 Planimetria dell'immobile



## Piano primo



### 9.14 Descrizione generale del bene di cui al p.to U

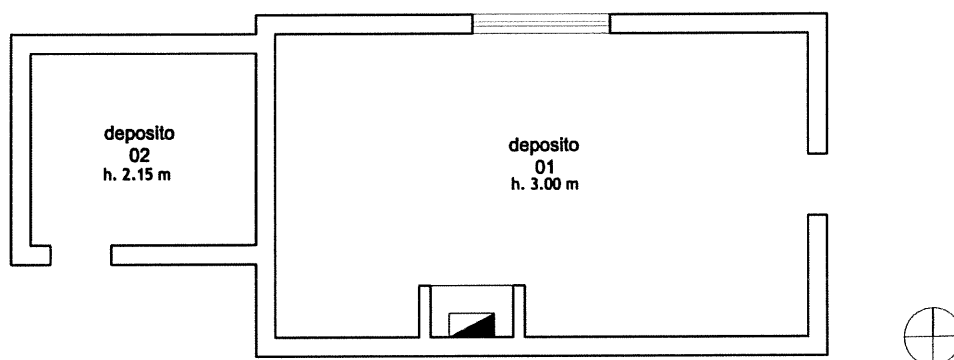
Trattasi di un piccolo fabbricato di un piano fuori terra formato da un locale principale di altezza 3 m, finestrato e con camino e da un locale minore, di altezza 2,15 m, senza finestre; entrambi sono collegati con l'esterno e privi di collegamento interno tra loro.

Le condizioni generali sono mediocri.

### 9.15 Consistenza e destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano terra</b>				
Deposito 01	Sup. reale lorda	32,90	1,00	32,90
	Sup. reale netta	27,56		
Deposito 02	Sup. reale lorda	9,98	1,00	9,98
	Sup. reale netta	7,37		
Totale	Sup. reale lorda	42,88		
	Sup. reale netta	34,93		
<b>TOTALE</b>				<b>42,88</b>

### 9.16 Planimetria dell'immobile



### 9.17 Valutazione complessiva del Lotto 06

#### 9.17.1 Criterio di stima

Il criterio adottato per la presente stima è quello del **Valore di mercato** prevedibile per il bene in esame nell'ipotesi della vendita forzata, individuato con il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra il bene oggetto di stima e beni analoghi di prezzi noti, adeguati con opportuni elementi di correzione alle esposte tipologie e soprattutto in considerazione a quanto amministrativamente assentito, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo delle murature interne e esterne perimetrali per l'intero spessore e dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare sino alla mezzeria e comprensiva delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi e similari) ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte o utilizzazioni similari).

#### 9.17.2 Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio - Catasto del Comune di Sanguinetto (VR);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona;
- Ufficio Tecnico del Comune di Sanguinetto (VR);
- Agenzie immobiliari locali, banche dati on line e O.M.I. (Osservatorio mercato immobiliare).

### 9.17.3 Valutazione corpi

#### S. Capannone commerciale-espositivo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Area espositiva	992,00	€ 100,00	€ 99.200,00
Uffici	59,25	€ 100,00	€ 5.925,00
Bagno 01	6,84	€ 100,00	€ 684,00
Bagno 02	9,14	€ 100,00	€ 914,00
Ripostiglio 01	5,79	€ 100,00	€ 579,00
Ripostiglio 02	6,13	€ 100,00	€ 613,00
Ripostiglio 03	6,75	€ 100,00	€ 675,00
Deposito	135,00	€ 100,00	€ 13.500,00
C.T.	6,10	€ 100,00	€ 610,00
<b>Piano primo</b>			
Area espositiva	1.122,00	€ 100,00	€ 112.200,00
<b>Piano secondo</b>			
Area espositiva	1.122,00	€ 100,00	€ 112.200,00
<b>Pertinenze di ornamento</b>			
Porticato ingresso	21,84	€ 100,00	€ 2.184,00
Balcone sud	1,93	€ 100,00	€ 193,00
Balcone est	fino a 25 m <sup>2</sup>	6,25	€ 625,00
	oltre i 25 m <sup>2</sup>	1,48	€ 148,00
Corte esclusiva	91,50	€ 100,00	€ 9.150,00
<b>TOTALE</b>	<b>3.594,00</b>	<b>€ 100,00</b>	<b>€ 359.400,00</b>

- Valore corpo:	€ 359.400,00
- Valore complessivo intero:	€ 359.400,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 359.400,00

#### T. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Ingresso	9,38	€ 100,00	€ 938,00
Cucina	17,65	€ 100,00	€ 1.765,00

Soggiorno-pranzo	59,40	€ 100,00	€ 5.940,00
Disimpegno	11,18	€ 100,00	€ 1.118,00
Camera 01	19,13	€ 100,00	€ 1.913,00
Camera 02	29,10	€ 100,00	€ 2.910,00
Camera 03	29,84	€ 100,00	€ 2.984,00
Bagno	7,58	€ 100,00	€ 758,00
Ripostiglio	6,40	€ 100,00	€ 640,00
<b>Pertinenze di ornamento</b>			
Scala esterna+ pianerottolo	8,70	€ 100,00	€ 870,00
Terrazza	fino a 25 m <sup>2</sup>	8,75	€ 100,00
	oltre i 25 m <sup>2</sup>	8,70	€ 100,00
Porticato	fino a 25 m <sup>2</sup>	8,75	€ 100,00
	oltre i 25 m <sup>2</sup>	1,83	€ 100,00
<b>TOTALE</b>	<b>221,89</b>	<b>€ 100,00</b>	<b>€ 22.189,00</b>

- Valore corpo:	€ 22.189,00
- Valore complessivo intero:	€ 22.189,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 22.189,00

#### U. Deposito

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Piano terra</b>			
Deposito 01	32,90	€ 50,00	€ 1.645,00
Deposito 02	9,98	€ 50,00	€ 499,00
<b>TOTALE</b>	<b>42,88</b>	<b>€ 50,00</b>	<b>€ 2.144,00</b>

- Valore corpo:	€ 2.144,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.144,00
- Valore complessivo diritto e quota (1000/1000):	€ 2.144,00

ID	Immobile	Sup. lorda comm. raggugiata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
S	Capannone commerciale -espositivo	3.594,00	359.400,00	€ 359.400,00
T	Abitazione	221,89	€ 22.189,00	€ 22.189,00
U	Deposito	42,88	€ 2.144,00	€ 2.144,00
			€ 383.733,00	€ 383.733,00

#### 9.17.4 Prezzo di vendita del Lotto 06

Valore del diritto e delle quote nello stato di fatto in cui si trovano	€ 383.733,00
Spese per regolarizzazione opere difformi	€ 5.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 4.800,00
Riduzione per assenza di garanzia	€ 38.000,00
Valore del diritto e della quota al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano	€ 335.933,00
Valore che viene opportunamente arrotondato a:	€ 336.000,00

## 10. Riepilogo lotti

### Lotto 01

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un'abitazione unifamiliare con annessi un deposito agricolo, una piscina e di un'area scoperta ad uso esclusivo corredata di un laghetto artificiale siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n 19 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 - mappale 722:

- A. Abitazione, subalterno 4, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 17, superficie catastale 516 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 1.141,37.
- B. Deposito agricolo, subalterno 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 92 m<sup>2</sup>, superficie catastale 107 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 67,24.

*Valore intero medio ponderale dei beni € 358.024,50*

*Valore della quota in vendita (1000/1000 della piena proprietà) € 318.569,50*

**Prezzo a base d'asta € 318.000,00**

### Lotto 02

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini n 26 e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13 - mappale 171:

- C. Magazzino, subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 194 m<sup>2</sup>, superficie catastale 184 m<sup>2</sup>, piano T-1, rendita € 170,33.
- D. Autorimessa con annessi vani accessori, subalterno 14, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 74,52.
- E. Deposito agricolo con annessi vani accessori, subalterno 17 (ex sub 9), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 m<sup>2</sup>, superficie catastale 159 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 111,55.

*Valore intero medio ponderale dei beni € 91.901,50*

*Valore della quota in vendita (750/1000 della piena proprietà) € 46.096,13*

**Prezzo a base d'asta € 46.000,00**

### Lotto 03

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del seguente terreno agricolo sito nel Comune di Casaleone e censito al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- F. terreno agricolo m.n. 56, qualità seminativo, classe 3, consistenza 65 are 76 ca (6.576 m<sup>2</sup>), reddito dominicale € 50,69 e reddito agrario € 27,17.

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni agricoli siti nel Comune di Casaleone e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

- G. terreno agricolo m.n. 51, qualità seminativo, classe 3, consistenza 37 are 67 ca (3.767 m<sup>2</sup>), reddito dominicale € 29,04 e reddito agrario € 15,56.

H. terreno agricolo m.n. 735, qualità seminativo, classe 3, consistenza 38 are 41 ca (3.841 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 29,61 e reddito agrario € 15,87.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni siti nel Comune di Casaleone e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

I. terreno agricolo m.n. 799, qualità seminativo irriguo, classe 3, consistenza 75 are 27 ca (7.527 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 76,90 e reddito agrario € 38,87.

J. terreno agricolo m.n. 803, qualità seminativo, classe 3, consistenza 12 are 65 ca (1.265 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 9,80 e reddito agrario € 5,23.

*Valore intero medio ponderale dei beni € 95.540,66*

*Valore delle quote in vendita del diritto di piena proprietà € 70.714,27*

**Prezzo a base d'asta € 70.500,00**

#### **Lotto 04**

Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni edificabili facenti parte del PUA convenzionato vigente denominato "Piano di recupero Borghetto sud" all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13:

K. terreno m.n. 960, categoria F01, consistenza 242 m<sup>2</sup>

L. terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m<sup>2</sup>

M. terreno m.n. 962, categoria F01, consistenza 211 m<sup>2</sup>

N. terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m<sup>2</sup>

*Valore intero medio ponderale dei beni € 60.783,38*

*Valore delle quote in vendita e del diritto di piena proprietà € 52.149,29*

**Prezzo a base d'asta € 52.000,00**

#### **Lotto 05**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti terreni edificabili facenti parte del PUA convenzionato vigente denominato "Piano di recupero Borghetto sud" all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:

O. terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.

P. terreno agricolo m.n. 965, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 54 ca (354 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 3,55 e reddito agrario € 2,29.

Q. terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41

R. terreno agricolo m.n. 967, qualità vigneto, classe 2, consistenza 1 are 52 ca (152 m<sup>2</sup>), reddito domenicale € 1,52 e reddito agrario € 0,98

*Lotto in cessione gratuita al comune di Casaleone*



### Lotto 06

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Sanguinetto in via Dossi n. 179 e così censiti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 4 - mappale 613:

- S. Capannone ad uso commerciale-espositivo, subalterno 6, categoria D/8, piano T-1-2-3, rendita € 19.741,00.
- T. Appartamento, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 186 m<sup>2</sup>, piano 1, rendita € 300,06.
- U. Deposito, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 38 m<sup>2</sup>, superficie catastale 45 m<sup>2</sup>, piano T, rendita € 23,55.

*Valore intero medio ponderale dei beni € 383.733,00*

*Valore delle quote in vendita del diritto di piena proprietà € 335.933,00*

*Prezzo a base d'asta € 336.000,00*

### **VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI**

**Valore intero medio ponderale dei beni € 989.983,04**

**Valore delle quote pignorate € 823.462,19**

**Prezzo complessivo a base d'asta € 822.500,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.P.C. (considerato l'art. 17 bis c.p.c.) e sarà quindi onere di parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente i beni sotto ogni profilo

Verona, 27.10.2022

il Perito Estimatore

Arch. Lorenzo Zampini

## ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale dei beni dei lotti (estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, visura e planimetria aggiornate):
  - Lotto n. 01
  - Lotto n. 02
  - Lotto n. 03
  - Lotto n. 04
  - Lotto n. 06
  
2. Relazione notarile redatta dal Notaio Giovanni Calvelli in data 18/10/2021
  
3. Documentazione urbanistica dei beni dei lotti (estratti delle tavole e delle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti):
  - Lotto n. 01
  - Lotto n. 02
  - Lotto n. 03
  - Lotto n. 04
  - Lotto n. 06
  
4. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale dei beni dei lotti:
  - Lotto n. 01
    - Relativamente all'abitazione di cui al p.to A
      - Concessione Edilizia n. 93.038 prot. n. 2.675 del 02/08/1993.
      - Concessione Edilizia n. P9400107 prot. n. 6.000 del 01/06/1995.
      - Certificato di abitabilità prot. n. 4.749 17/07/1995.
      - Denuncia di inizio attività in sanatoria n. D20004076 prot. n. 13.859 del 06/12/2004.
      - Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. COND04027 prot. n. 6.016 FO/fo del 27/05/2010.
  
    - Relativamente al deposito agricolo di cui al p.to B
      - Concessione Edilizia n. 92.124 prot. n. 6.075 del 02/07/1993.
      - Concessione Edilizia n. P9400074 prot. n. 3.895 del 07/09/1994.
      - Certificato di agibilità prot. n. 4.749 del 20/07/1995.
  
    - Relativamente alle opere esterne (laghetto e piscina)
      - Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. COND04026 prot. n. 6.017 FO/fo del 27/05/2010.

- Permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. CONDO4025 prot. n. 6.014 FO/fo del 27/05/2010.
  - Lotto n. 02
    - Relativamente al magazzino di cui al p.to C
    - Licenza di Costruzione n. 9 del 05/03/1968.
    - Relativamente all'autorimessa con annessi vani accessori di cui al p.to D
    - Concessione Edilizia n. P2000031 prot. n. 1.760 del 30/06/2000.
    - Relativamente al deposito di cui al p.to E
    - Concessione Edilizia n. 10 prot. n. 1.268 del 16/03/1978.
  - Lotto n. 06
    - Relativamente al beni di cui al p.ti S-U-T
    - Licenza di Costruire n. 39 del 10/12/1971.
    - Licenza di Costruire n. 40 del 06/06/1972.
    - Autorizzazione n. 22/1990 prot. n. 1.457 del 29/06/1990.
    - P.d.C. n. 77/06 prot. n. 08806 del 04/11/2006.
    - Denuncia di inizio attività P.E. 99/06 prot. n. 09427 del 25/10/2006.
    - Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Primo Condono edilizio) n. 06 del 20/12/1994.
    - Certificati di agibilità e abitabilità del 04/01/1973.
5. Documentazione fotografica dei beni dei lotti:
- Lotto n. 01
  - Lotto n. 02
  - Lotto n. 03
  - Lotto n. 04
  - Lotto n. 06

