

Espropriazioni immobiliari N. 273/2017

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

TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n. 273/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

a cui sono riunite le seguenti procedure

n. 296/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 297/2017

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 188/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 309/2021

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

n. 346/2023

PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. Paola Salmaso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA - INTEGRAZIONE
del 26 Aprile 2024

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARTA FINCATO

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

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

Il Giudice Paola Salmaso,

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

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

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

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

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

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

P.Q.M.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

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



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

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



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

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



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

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



Sommario

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

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

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

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

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

IDENTIFICAZIONE DEGLI ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Esecuzione n. 273/2017

ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 cancellazione del pignoramento limitatamente ai beni di cui all'unità negoziale 1 e 2

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

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

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

contro

Soggetto 1)

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

Soggetto 2)

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

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

Immobile n. 1

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

Immobile n. 2

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

Immobile n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

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

Foglio 344 Particella 491
Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

Immobile n. 4

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 589

Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare

Immobile n. 5

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 590

Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare

Immobile n. 6

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Foglio 344 Particella 870 - Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO - Consistenza 153 metri quadri

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

Immobile n. 1

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 2

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 3

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 4

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 5

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq

Immobile n. 6

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Immobile n. 7

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3

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

Immobile n. 8

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 9

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

Foglio 40 Particella 201 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 55 centiare

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

Immobile n. 10

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

Immobile n. 11

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

Immobile n. 12

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

Immobile n. 13

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

Immobile n. 14

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

Immobile n. 15

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

Immobile n. 16

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

Unità negoziale n. 3**Immobile n. 1**

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

Immobile n. 2

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

Immobile n. 3

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

Immobile n. 4

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

Immobile n. 5

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

Immobile n. 6

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

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

Natura T-TERRENO Consistenza 11 are 1 centiare

Immobile n. 7

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

Foglio 40 Particella 232 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 2 are 42 centiare

Immobile n. 8

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

Foglio 40 Particella 236 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 2 are 24 centiare

Immobile n. 9

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

Foglio 40 Particella 237 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 32 centiare

Immobile n. 10

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

Foglio 40 Particella 33 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 10 are 32 centiare

Immobile n. 11

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

Foglio 40 Particella 59 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 7 are 32 centiare

Immobile n. 12

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

Foglio 40 Particella 60 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 6 are 77 centiare

Immobile n. 13

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

Foglio 40 Particella 912 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 15 are 72 centiare

Immobile n. 14

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

Foglio 40 Particella 915 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 6 are 85 centiare

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

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

Foglio 40 Particella 166 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 11 are 8 centiare

Immobile n. 2

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

Foglio 40 Particella 202 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 51 centiare

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

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

Foglio 40 Particella 10 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 16 are 6 centiare

Immobile n. 2

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

Foglio 40 Particella 911 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 16 are 15 centiare

Immobile n. 3

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

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

Foglio 40 Particella 913 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 37 are 24 centiare

Unità negoziale n. 6

Immobile n. 1

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

Foglio 40 Particella 5 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 3 are 56 centiare

Immobile n. 2

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

Foglio 40 Particella 914 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 60 are 89 centiare

Esecuzione n. 296/2017

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

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

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

contro

Soggetto 1)

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

Soggetto 2)

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G481 - PESCANTINA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 1

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile 2

Comune G481 - PESCANTINA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI - Consistenza 7,5 vani - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile n. 3

Comune G481 - PESCANTINA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 3

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 32 mq - Indirizzo VIA ROSA - N. civ. -

Immobile n. 4

Comune G481 - PESCANTINA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 23 - Particella 13 Subalterno 4

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 34 mq - Indirizzo VIA

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

ROSA - N. civ. -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

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

Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 824 Subalterno 2

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

Esecuzione n. 297/2017

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

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

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

Soggetto 1)

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

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

Foglio 40 Particella 911 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 16 are 15 centiare

Immobile n. 2

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

Foglio 40 Particella 913 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 4 ettari 37 are 24 centiare

Immobile n. 3

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

Foglio 40 Particella 10 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 11 are 06 centiare

Esecuzione n. 188/2021

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

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

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

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

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

Soggetto 1)

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

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

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1Immobile n. 1

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobile n. 2

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

Foglio 344 Particella 489

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

Immobile n. 3

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

Foglio 344 Particella 491

Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

Immobile n. 4

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

Foglio 344 Particella 589

Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare

Immobile n. 5

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

Foglio 344 Particella 590

Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare

Immobile n. 6

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

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

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

Immobile n. 7

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

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO - Consistenza 1 are 53 centiare

Indirizzo VIA RIZZA

Immobile n. 8

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

Foglio 40 Particella 182 - Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 81 centiare

Indirizzo VIA RIZZA

Unità negoziale n. 2Immobile n. 1

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

Sezione urbana - Foglio 40 - Particella 824 subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 2

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3

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

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100

Immobile n. 3

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5

ordinata
cancellazione del
pignoramento

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

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

Immobile n. 4

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

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

Immobile n. 5

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

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

Immobile n. 6

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

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

Immobile n. 7

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

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

Immobile n. 8

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

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

Immobile n. 9

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

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

Immobile n. 10

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

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

Immobile n. 11

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

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

Immobile n. 12

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

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

Immobile n. 13

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

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

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

Immobile n. 14

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

Foglio 40 Particella 303 Subalterno

Natura T-TERRENO 18 centiare

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 15

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

Foglio 40 Particella 304 Subalterno

Natura T-TERRENO 20 centiare

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 16

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

Foglio 40 Particella 823 Subalterno

Natura T-TERRENO 1 ettari 10 are 14 centiare

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Esecuzione n. 309/2021

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

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

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

Soggetto 1)

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1**Immobile n. 1**

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Indirizzo STRADA DELL'ALPO N. civico -

Immobile n. 2

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

Foglio 344 Particella 489

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

Immobile n. 3

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

Foglio 344 Particella 491

Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

Immobile n. 4

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

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

Foglio 344 Particella 589
 Natura T-TERRENO - Consistenza 4 are 78 centiare

Immobile n. 5

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

Foglio 344 Particella 590

Natura T-TERRENO - Consistenza 17 are 3 centiare

Immobile n. 6

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

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

Natura F1-AREA URBANA - Consistenza 153 metri quadri

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -- Piano T

Immobile n. 7

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

Foglio 40 Particella 870 - Subalterno -

Natura EU-ENTE URBANO - Consistenza 1 are 53 centiare

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Immobile n. 8

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

Foglio 40 Particella 182 - Subalterno -

Natura T-TERRENO - Consistenza 81 centiare

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T1

Immobile n. 2

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 3

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

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 3

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 5

Natura C2-MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 326 mq

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T

Immobile n. 4

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 7

Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,0 vani

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T-S1

Immobile n. 5

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 824 Subalterno 8

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

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico 100 - Piano T1

Immobile n. 6

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 883 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

ordinata
cancellazione del
pignoramento

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

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T

Immobile n. 7

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 884 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T

Immobile n. 8

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

Sezione urbana - Foglio 40 Particella 871 Subalterno 1

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo VIA RIZZA - N. civico - Piano T1

Immobile n. 9

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

Foglio 40 Particella 58 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 3 ettari 54 are 78 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 10

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

Foglio 40 Particella 63 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 14 are 28 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 11

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

Foglio 40 Particella 89 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 42 are 74 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 12

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

Foglio 40 Particella 201 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 55 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 13

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

Foglio 40 Particella 302 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 12 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 14

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

Foglio 40 Particella 303 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 18 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 15

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

Foglio 40 Particella 304 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 20 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

Immobile n. 16

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

Foglio 40 Particella 823 Subalterno

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettari 10 are 14 centiare

Indirizzo VIA RIZZA- N. civico -

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

Esecuzione n. 346/2023

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

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

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

contro

Soggetto 1)

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

Soggetto 2)

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

Soggetto 3)

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

Soggetto 4)

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

Descrizione dei beni come da nota di trascrizione

Immobili:

Unità negoziale n. 1Immobile n. 1

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

Foglio 40 - Particella 870 subalterno -

Natura EU – ENTE URBANO

Unità negoziale n. 2Immobile n. 1

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 344 - Particella 492 subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE

Immobile n. 2

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 489

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

Immobile n. 3

Comune L781 - VERONA (VR) - Catasto TERRENI

Foglio 344 Particella 491

Natura T-TERRENO - Consistenza 54 are 75 centiare

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

Immobile n. 4

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

Immobile n. 5

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

Immobile n. 6

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

Unità negoziale n. 3 -**Immobile n. 1**

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

Immobile n. 2

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

Immobile n. 3

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

Immobile n. 4

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

Immobile n. 5

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

Immobile n. 6

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

Immobile n. 7

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

Immobile n. 8

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

Immobile n. 9

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

Immobile n. 10

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

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

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

PREMESSA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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

Beni in Verona

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

APPROFONDIMENTI CATASTALI E SULLE PROVENIENZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Isrizioni:

1- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **25 ottobre 2002** ai nn. **43610 RG 8926 RP** di formalità per euro 1.350.000,00 a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 750.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Fraenza Gianpaolo in data 24 ottobre 2002 n. 133730/3281 di rep., debitamente registrato, della durata di anni 15 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] beni colpiti al Comune di Verona foglio 344 (trecentoquarantaquattro) mappali **492 e 271** per la quota di 1/2 ciascuno.

Il mapp. 271 è stato frazionato originando i mapp. 589-590 CT Comune di Verona fg. 344.

COLPISCE I BENI DEI LOTTI 1-2

L'ipoteca di cui sopra è stata rinnovata con ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2022 - Registro Particolare 7827 Registro Generale 44321 Pubblico ufficiale FRAENZA GIAMPAOLO Repertorio 133730/3281 del 24/10/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in VERONA(VR) - a carico di [REDACTED]

[REDACTED] Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8926 del 2002; beni colpiti al Comune di Verona foglio 344 (trecentoquarantaquattro) mappali **589, 590, 492.**

2 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **24.08.2005** ai nn. **37029 RG 08690 RP** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.08.2005 a rogito del Dott. Floriana Zago Notaio in Sant'Ambrogio di Valpolicella, Rep. 25973/7470 per la complessiva somma di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 capitale da restituire in 10 anni, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

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

3 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **15.02.2006** ai nn. **06537 RG 01772 RP** concessione a garanzia di apertura di credito del 14.02.2006 a rogito del Dott. Paladini Art Notaio in Verona, Rep. 3741/1000 per la complessiva somma di € 810.000,00 di cui € 450.000,00 capitale. a favore [REDACTED]

[REDACTED]

Grava sull'immobile in Villafranca di Verona distinto con la particella **58** del foglio di mappa 40 e sugli immobili in Verona distinti con le particelle **489,491** del foglio di mappa 344, contro [REDACTED]

[REDACTED]

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 4-2

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

² Fatti salvi altri provvedimenti del Giudice.

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

in 15 anni.

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

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 4-2

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

per la quota di 30/48 di proprietà
Grava sugli immobili in Verona distinti con le particelle **489,491** del foglio di mappa 344. COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 2

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

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

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

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

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

14 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **11 maggio 2017** ai nn. **18709 RG 2958 RP** di formalità, per euro 300.000,00 di cui euro 300.000,00 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 maggio 2017, n. 1956 di rep., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di tutti i beni oggetto di esecuzione. Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 12/06/2018 Servizio

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

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

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

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

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

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

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

COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI

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

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

COLPISCE I BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI 1-2

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

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

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

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

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

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

3 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE⁸ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **22 maggio 2017 ai nn. 20231 RG 13453 RP** di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona in data 31 marzo 2017 n. 3334 di rep., a favore di [REDACTED] e gravante sui beni in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. **911, 913, 10** (per la quota di 1/1).
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO 4

4 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **20.05.2021 ai nn. 21992 RG 15873 RP** notificato il 20.04.2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, Rep.2159 a favore [REDACTED]

Grava sugli immobili in Verona fg. 344 Catasto fabbricati mapp. **492** – Catasto Terreni mapp. **489-491-589-590** e in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto Fabbricati mapp. 870 e al Catasto Terreni mapp. 870-182 per la Piena proprietà per 1763/20000 del [REDACTED] e sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto fabbricati mapp. **824 sub. 1 - 824 sub. 3 - 824 sub. 5 – 824 sub. 7 – 824 sub. 8 – 883 – 884 – 871 sub. 1** e al Catasto Terreni mapp. **58-63-89-201-302-303-304- 823** per la Piena proprietà per 1763/10000 del signor [REDACTED]
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI. Già ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. 870.

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

- per gli immobili in Verona e per gli immobili in Villafranca mapp. 870-182 la quota pervenuta per successione del padre [REDACTED]
- per i restanti immobili in Villafranca di Verona la quota pervenuta per successione del padre sig. [REDACTED]

5 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona in data **09.08.2021 ai nn. 37215 RG 26839 RP** notificato il 14.07.2021 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verona, Rep.3830/2021 a favore [REDACTED]

Grava sugli immobili in Verona fg. 344 Catasto fabbricati mapp. **492** – Catasto Terreni mapp. **489-491-589-590** e in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto Fabbricati mapp. **870** e al Catasto Terreni mapp. **870-182** per la Piena proprietà per 12643/20000 della [REDACTED] e sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40 Catasto fabbricati mapp. **824 sub. 1 - 824 sub. 3 - 824 sub. 5 – 824 sub. 7 – 824 sub. 8 – 883 – 884 – 871 sub. 1** e al Catasto Terreni mapp. **58-63-89-201-302-303-304- 823** per la Piena proprietà per 2645/10000 della [REDACTED]
COLPISCE BENI FACENTI PARTE DI TUTTI I LOTTI. Già ordinata dal G.E. in data 9.2.2024 la cancellazione del pignoramento limitatamente al bene in Villafranca di Verona fg. 40 mapp. 870.

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

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

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

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

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

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

Grava sugli immobili in Villafranca di Verona fg. 40

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

Altre formalità:

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

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

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

L'unità insiste su terreno distinto al

CATASTO TERRENI

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

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

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

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

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

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

- Proprieta' 1763/20000 bene personale

3 - Proprieta'
2797/20000 bene personale

4 - Proprieta'
12643/20000

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

Individuazione del lotto 1) su estratto satellitare Google



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

Individuazione del lotto 1) su mappa Catasto terreni

**2. RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva

A. Capannone mapp. 492 CEU fg. 344 Verona

B. Terreno mapp. 589 CT fg. 344 Verona

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€. 809.968,55

Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato

di fatto e di diritto in cui si trovano, al netto delle decurtazioni:

€. 728.971,70**3. STATO DI OCCUPAZIONE:**

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

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

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

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

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

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE trascritto il 17.01.1994 ai nn. 02550/04197 scrittura privata del 17.01.1994 a rogito del Dott. Giampaolo Fraenza Notaio in Verona, Rep. 96050, oggetto del vincolo è il terreno distinto al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 272 e 100. A favore Comune di Verona contro [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che i mappali 271, 272 e 100 corrispondono attualmente ai mapp. 589-590-491-492-489.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Si segnala la presenza di atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto il 23.04.1990 ai nn.08067/10548 — scrittura privata del 26.03.1990 a rogito del Dott. Vincenzo Quaratino Notaio in Verona, Rep. 66771, col quale si costituisce servitù di passaggio sulle particelle distinte al NCT di Verona al foglio 344, particelle 271, 279, 210, 101 e 211 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Nel corso dei sopralluoghi il [REDACTED] ha indicato il luogo dove è attualmente esercitata la servitù, che pare corrispondere al mapp. 589 CT, antistante al mapp. 492 CEU-CT fg. 344 Comune di Verona, per l'accesso alla proprietà limitrofa.

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

PROCEDURA¹⁰:

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

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

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1. Iscrizioni:

Vedasi PREMessa

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

¹⁰ Fatti salvi altri provvedimenti del Giudice.

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

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

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

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

Provenienze:

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

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

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

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

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

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

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

perizia 2023).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 - PRATICHE EDILIZIE

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

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

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

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

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

7.2 - SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

SISTEMA INSEDIATIVO

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

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

Estratto Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

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

NESSUNA DIFFORMITÀ

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

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

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

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

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

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

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

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

L'unità insiste su terreno distinto al

CATASTO TERRENI

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

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

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

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

ASIE
GIUDIZIARIE

3

40

ASTE GIUDIZIARIE®
confini in senso NESO f

ASTE GIUDIZIARIE®
strada

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili.



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

LOTTO 1) - DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

LOTTO 1) - DESCRIZIONE SOMMARIA

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

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

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

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



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



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

LOTTO 1) CONSISTENZE

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

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

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

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

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

Le condizioni di manutenzione generali sono buone.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1):

DEFINIZIONI:

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

9.1 Criterio di stima

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

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

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

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

-la stima del deprezzamento.

9.2 Fonti di informazione

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

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

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

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

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

I conteggi effettuati sono riportati nella Tabella che segue.

9.3 Valutazione delle superfici

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**LOTTO 1) u.i. mapp. 492 CEU e terreno mapp. 589 CT fg. 344 Comune di Verona**

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

A – u.i. mapp. 492 - B – terreno mapp. 589 € 80.996,86

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: Nessuna

LOTTO 1) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA BENI A –B

degli immobili al netto delle decurtazioni,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

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

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

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

(Settecentototomilanovecentosettantuno/70)

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

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

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

LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI del Comune di Verona Foglio 344

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

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

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

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

intestati catastalmente a:

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

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