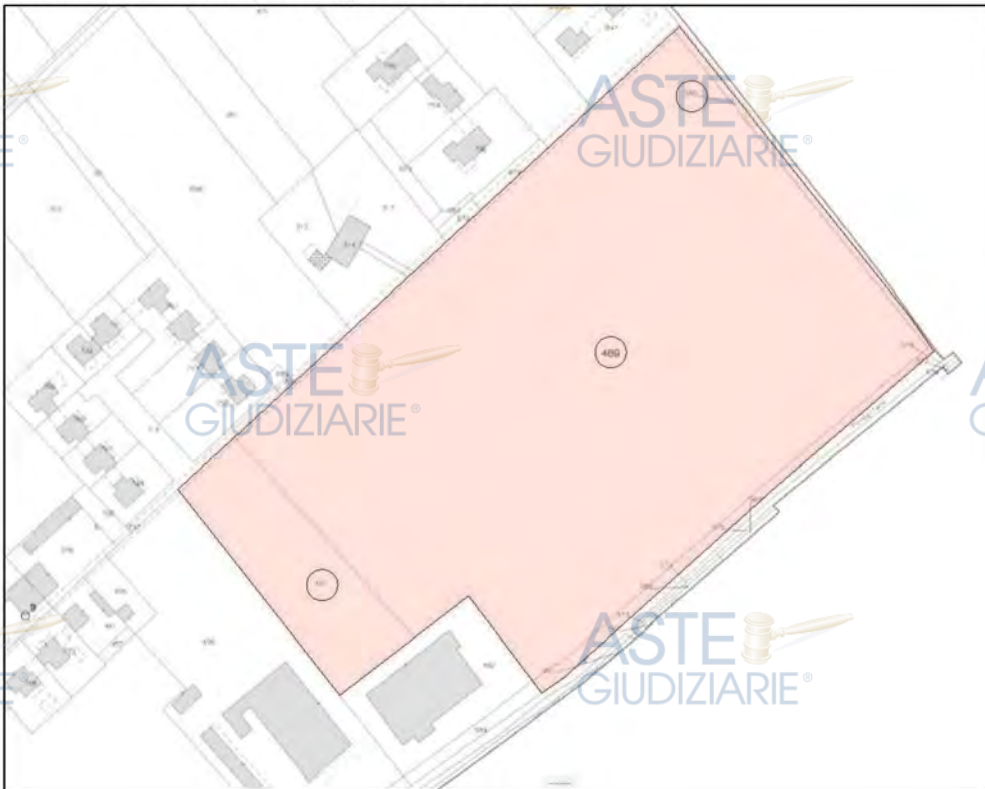


Individuazione del lotto 1) su estratto satellitare Google



Individuazione del lotto 1) su mappa Catasto terreni



2. RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA E DELLA VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva appezzamento

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

Valore di Mercato degli immobili

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

Valore di vendita giudiziaria degli immobili

nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 573.393,81****3. STATO DI OCCUPAZIONE:**

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.****4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.****4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi PREMessa

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Vedasi PREMessa

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

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

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:

proprietà per 1/12
proprietà per 7/48
proprietà per 7/48
proprietà per 5/8

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

Provenienze:

successione - quota di 1/2 in capo a
trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 RG -11189 RP in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011
rep. 67 Notaio Carbone (legittima a legittima e
disponibile ai (7/48

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

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

Provenienza della restante quota di 1/2 in capo a

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 a 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).

Copia degli atti di provenienza di cui sopra è allegata alla relazione peritale redatta nel 2023 (All. 4 alla
perizia 2023).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sui terreni costituenti il Lotto 2) non sono presenti costruzioni.

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. 489, 491, 590 CT fg. 344 ricadono nel vigente Piano degli Interventi in:

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

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

SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO

Territorio agricolo:

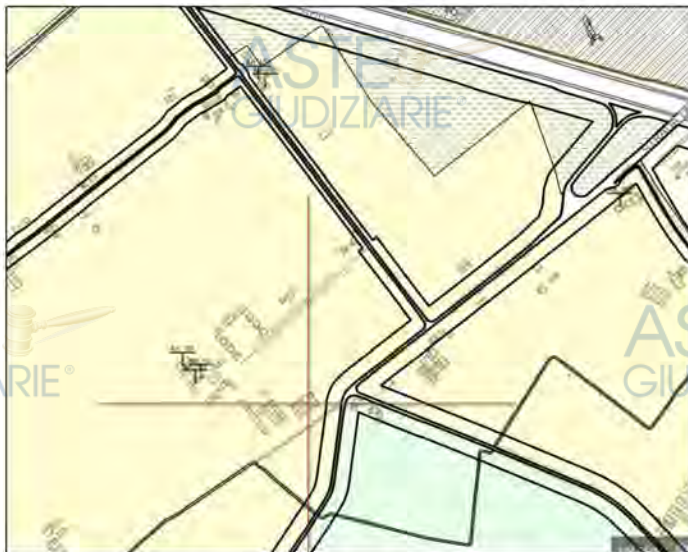
- Art. 141. Zona a prevalente destinazione agricola;

SISTEMA INSEDIATIVO

Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici

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

Estratto Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sui terreni non insistono costruzioni

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

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

NESSUNA DIFFORMITA'

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

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

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

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

LOTTO 2 - beni in Verona - Strada dell'Alpo

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI del Comune di Verona Foglio 344

mappale 489 Porz. AA - semin irrig - classe 2 - ha 1.08.72 - RD € 97,14 - RA 61,76
Porz. AB - frutt irrig - classe 2 - ha 4.10.33 - RD € 642,11 - RA € 413,24

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

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

intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] - 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

LOTTO 2) DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

LOTTO 2) DESCRIZIONE E CONSISTENZE

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

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

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sul mapp. 489 CT fg. 344 Comune di Verona insiste un pozzo per irrigazione – Derivazione D/2779 – di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 400 del 24.11.2006 – Pratica D/2779 – con collegato Disciplinare n. 908 del 10.11.2008 – rilasciata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 50 mt; è d'acciaio con diametro esterno 400 mm. x 5 mm. di spessore, con mt. 31,50 di tubo filtro tipo a ponte rivestito con tessuto filtrante in acciaio inox da mt. -16 a -47.50. 2) La pompa è ad asse verticale della ditta CAPRARI modello P 10C/6/30/3°, ed azionato da un trattore della potenza di C.V. 85..." La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218734, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta [REDACTED]

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

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

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

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

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



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

9) LOTTO 2) - VALUTAZIONE COMPLESSIVA - A - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 59.083 catastali mapp. 489-491-590 CT fg. 344 Comune di Verona**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio***9.1 Criterio di stima**

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

9.2 Fonti di informazione

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

regione agraria 6 Pianura Veronese - Verona -

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

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

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

9.3 Valutazione delle superfici

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

491-590 CT fg. 344 Comune di Verona

LOTTO 2) TABELLA VALUTAZIONE

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

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

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

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

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

€ 64.193,44

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

Nessuna

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:

Nessuna

- Canoni insoluti per pozzo presente sul mapp. 489

(compreso canone 2023)

€ 347,16

- Onerosità per la realizzazione di un accesso carrabile

per i mezzi agricoli sulle recinzioni esistenti

€ 4.000,00 circa

LOTTO 2) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

€ 573.393,81

(Cinquecentosettantatre mila trecentonovantatre/81)

Il presente Lotto n. 2 è adiacente e comunicante con il precedente Lotto 1 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni, il tutto anche in ragione della presenza del Vincolo di destinazione d'uso - art. 6 L.R. 24/85 - trascritto il 17.1.1944 al n. 4197 RG e 2550 RP relativo al rilascio del Titolo abilitativo per la costruzione del capannone con celle frigo mapp. 492 CEU e gravante sui terreni CT fg 344 mapp. 100-271-272 ora mapp. 589-590-491-492-489 CT: si demanda all'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
LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

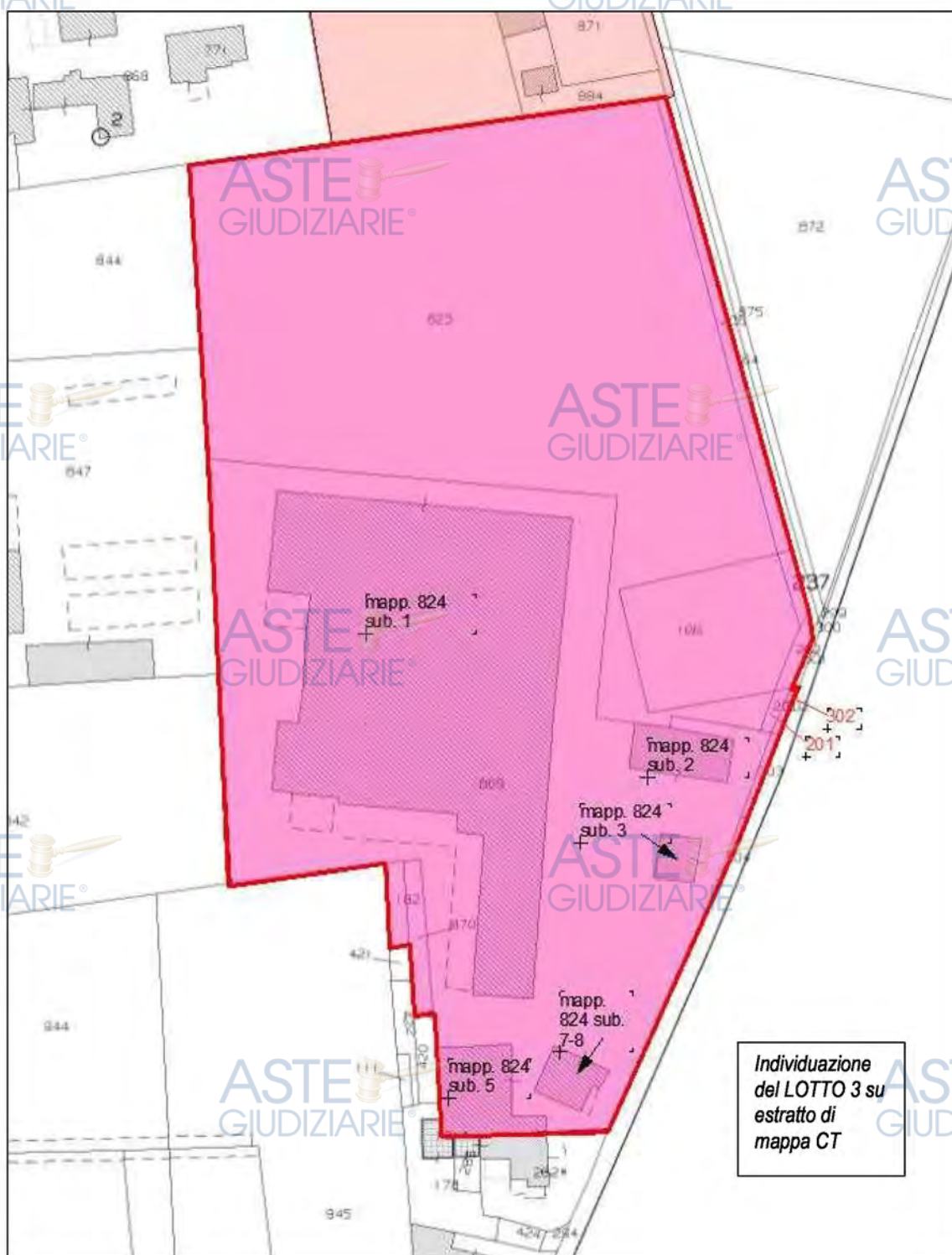
Il Lotto 3) comprende inoltre il mapp. 823 CT che risulta utilizzato in parte come cortile di manovra per i mezzi pesanti diretti al capannone per lavorazione prodotti agricoli mapp. 824 sub. 1 CEU ed i limitrofi mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 che definiscono gli ulteriori spazi di accesso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

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

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

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

7-297/2017-188/2021-309
ASIE
GIUDIZIARIE®



Individuazione
del LOTTO 3 su
estratto di
mappa CT

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



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

Identificazione catastale:

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

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1763/10000 bene personale
- 2 [redacted] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 3 [redacted] 781C Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000

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

I fabbricati insistono su terreno distinto al

CATASTO TERRENI del medesimo Comune e foglio con il mapp. 869 - Ente Urbano - di ha 1.29.19 - RD - - RA -

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO TERRENI

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

Intestati catastalmente a:

mapp. 166-202

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

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

mapp. 236-237

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2

2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2

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

e i seguenti

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

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

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 1763/10000 bene personale

3 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

4 [REDACTED] Proprieta' 2643/10000

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

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

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

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

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

e il seguente

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

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

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1

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

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

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

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

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

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

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

€ 2.225.386,76

3. LOTTO 3) - STATO DI OCCUPAZIONE:

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

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

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

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

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

Nel corso dei sopralluoghi le unità **mapp. 824 sub 2** (parte a Est – p.t-1) e **mapp. 824 sub. 7** risultavano utilizzate rispettivamente dalla moglie dell'esecutato

l'unità **mapp. 824 sub. 8** risultava inutilizzata da tempo stante le pessime condizioni rilevate.

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

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

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

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

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

4. LOTTO 3) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

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

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi PREMESSA

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. LOTTO 3) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

Attuali proprietari:

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

Provenienze:

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

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

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei

in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del

ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

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

Attuali proprietari:

proprietà' 1/2

proprietà' 1/2

Provenienze:

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

(7/24 +7/24 1/6

- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei

in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -

- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del

in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

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

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

Attuali proprietari:

proprietà' 1/2

Provenienze:

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

- Provenienza a successione in morte di

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

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

Attuali proprietari:

proprietà' 1/2

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

proprietà 1/2

Provenienze:

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

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

Attuali proprietari:

proprietà per 7/24
proprietà per 7/24
proprietà per 1/6
proprietà per 1/4

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

Provenienze:

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

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

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

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

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

Attuali proprietari:

proprietà per 7/48
proprietà per 7/48
proprietà per 1/12
proprietà per 5/8

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

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

Provenienze:

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

7. LOTTO 3) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

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

comma 3, delle Norme Tecniche del PAT;

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

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

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

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

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

▮ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;

al Foglio 40 – m/n 236 - 823,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

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

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

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

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

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

SECONDO IL VIGENTE PI COMUNALE

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

- art. 65 Zona E – zona agricola;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

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

al Foglio 40 – m/n 823 - 236,

- art. 65 Zona E;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 869,

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

- art. 65 Zona E (parte);

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 33,

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

- art. 65 Zona E (parte);

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 870 - 182,

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

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

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

- art. 65 Zona E;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

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

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

- Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

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

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



8. LOTTO 3) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA:

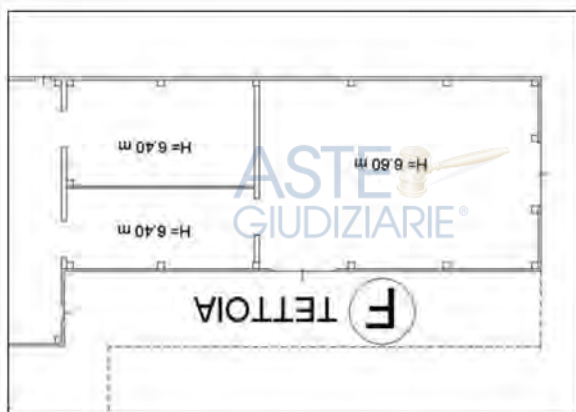
Capannone ora mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Vr

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

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



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



Estratto dalla planimetria
catastale

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

SONO PRESENTI DIFFORMITA' SANABILI

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

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

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



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

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



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

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



Estratto di mappa attuale

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Non è stato reperito alcun Titolo Edilizio inerente alla costruzione del magazzino in oggetto, per il quale la scrivente non ha elementi sufficienti a prospettare una datazione certa. A lato del corpo di fabbrica principale è presente una tettoia da considerare abusiva e per la cui demolizione si stima un **costo di € 2.000,00.**

NON REPERITA UNA PRATICA EDILIZIA CORRISPONDENTE PER L'EDIFICIO - DIFFORMITA' A CARICO DELLA TETTOIA PRESENTE A LATO DEL CORPO PRINCIPALE

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

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



*Estratto di mappa
riportato sui disegni
di progetto del '56*

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

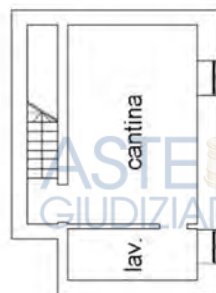


Ubicazione attuale
del fabbricato
corrispondente
planimetricamente al
progetto del '56

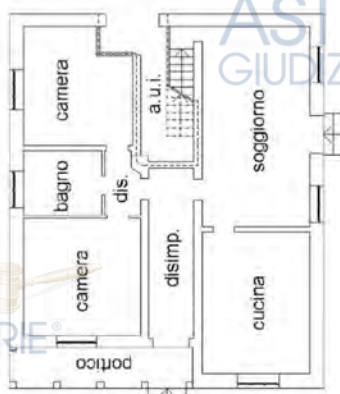
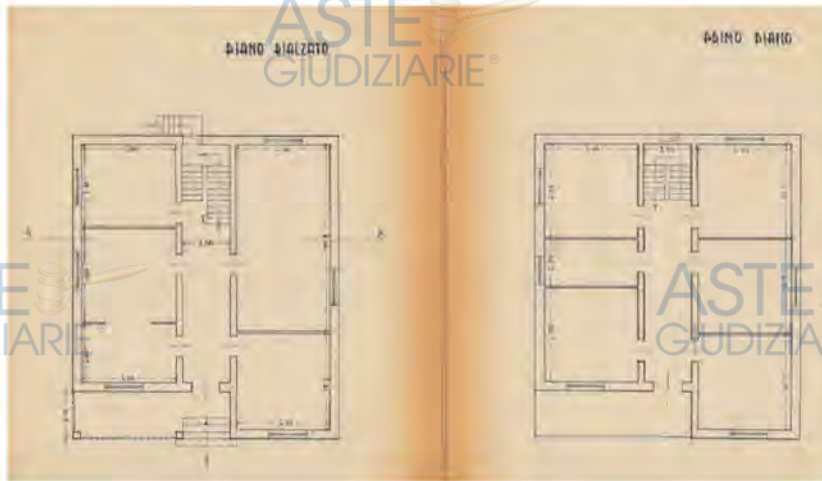
Estratto dalle tavole di
progetto prot. 9282/'56



Situazione attuale



Estratto dalle tavole di
progetto prot. 9282/'56



Situazione
attuale

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

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

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

SONO PRESENTI DIFFORMITA'

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

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

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

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

8.2. - CONFORMITÀ CATASTALE

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

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



LIEVI DIFFORMITÀ CATASTALI

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

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

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

PRESENTI DIFFORMITÀ CATASTALI

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

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

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

PRESENTI DIFFORMITÀ CATASTALI

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

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

NESSUNA DIFFORMITÀ CATASTALE

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

NESSUNA DIFFORMITÀ CATASTALE

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 ATTI DI PIGNORAMENTO:

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