

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

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

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

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

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

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

LOTTO 3 - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

[REDACTED]

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

7-297/2017-188/2021-30
ASIE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VIA RIZZANI, 100 PIANO T-1

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- 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

Proprieta' 1/2

2

Proprieta' 1/2



1-297/2017-188/2021-30
ASIE
GIUDIZIARIE
FERRARA Via - Sede

ASTF

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

personale

4 [REDACTED] Proprietar

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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



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

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO FABBRICATI

■ 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. Proprietà 1763/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

3 [REDACTED] Proprietà
2797/10000 bene personale

4 [REDACTED] Proprietar

AGENZIA DEL TERRITORIO CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona		Osservatorio Provinciale di Verona Via Pianomonte di 2-4 in Comune di Villaverde di Trento Via Roma		Data: 1999	
Identificativo Catafatti: Sezione: Foglio: 40 Particella: 104 Subcomparto: 7		Qualifica del Rapp. Tecn. P. Tecnico all. 1/10 Data: 1/1/1999		Val. 1999	
Edificio p. 1 Destin. 1/100					




piano interrato
h=2,30m




piano terra
h=2,50m

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

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

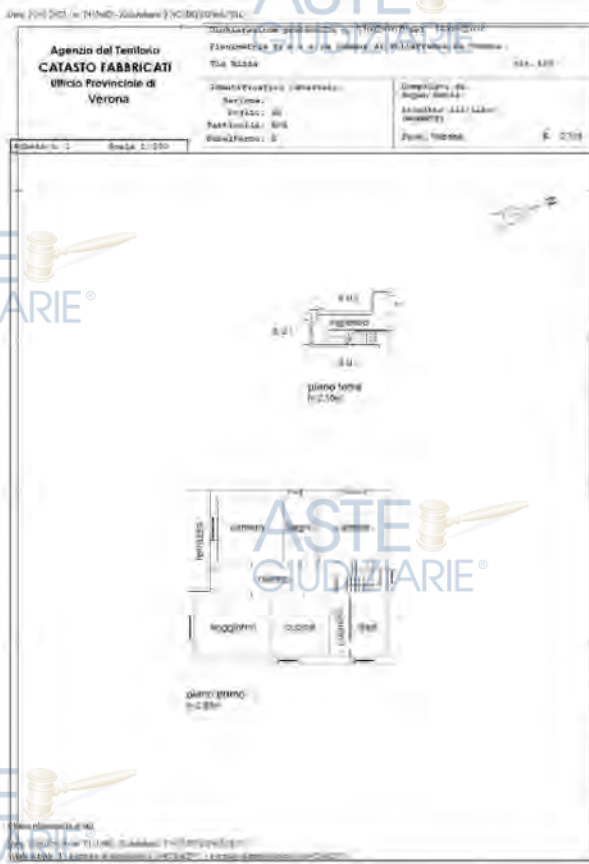
Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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] Proprieta' 2797/10000 bene personale
- 4 [redacted] Proprieta' 2643/10000



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

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

I fabbricati insistono su terreno distinto al

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

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

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

AL CATASTO TERRENI

G1. foglio 40 mapp. 166 - semin irrig - classe 2 - are 11.08 - RD € 8,47 - RA € 6,01

G2. foglio 40 mapp. 202 - incolt prod - classe 2 - are 00.51 - RD € 0,01 - RA € 0,01

G4. foglio 40 mapp. 236 - incolt prod - classe 2 - are 02.24 - RD € 0,06 - RA € 0,01

G5. foglio 40 mapp. 237 - incolt prod - classe 2 - are 00.32 - RD € 0,01 - RA € 0,01

Intestati catastalmente a:

mapp. 166-202

1 [redacted]
Usufrutto 1000/1000

2 [redacted]
Nuda proprietà 500/1000 in regime di separazione dei beni

3 [redacted]
Nuda proprietà 500/1000
in regime di separazione dei beni

mapp. 236-237

1 [redacted] Proprietà 1/2
2 [redacted]
Proprietà 1/2

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

e i seguenti

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

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

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

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

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted]

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

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

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

e il seguente

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

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

Intestati catastalmente a:

- 1 [redacted] Proprieta' 1/1

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

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

LOTTO 3) DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

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

LOTTO 3) DESCRIZIONE SOMMARIA

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

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

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



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



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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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



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

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



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

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

n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 -**F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo** in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 8** - cat. A/3 -

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

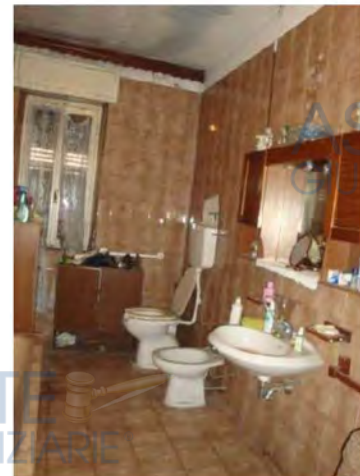


Interni sub. 7

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



Interni sub. 8



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

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

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

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



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

- H2. foglio 40 mapp. 182 - are 00.81 -

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

**LOTTO 3) - CONSISTENZE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO 3) DESCRIZIONE DETTAGLIATA - FABBRICATI:

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

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

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

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

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

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

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

Infissi esterni (componente edilizia)

nella porzione Est i serramenti delle finestre sono in PVC con vetro-camera e le porte di ingresso in alluminio con vetro semplice e doppio serramento; nella porzione Ovest le finestre hanno serramenti in legno con vetro-camera e le porte sono in alluminio e vetro; condizioni: sufficienti, ad eccezione di alcune porte; gli avvolgibili sono in plastica, in mediocri condizioni;

Portoni interni (componente edilizia)

in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro; condizioni: sufficienti;

Pareti esterne

(componente edilizia):

intonacate senza tinteggiatura; condizioni: mediocri;

Pareti interne

(componente edilizia):

intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti sebbene vi sia presenza di infiltrazioni capillari di risalita a piano terra;

Manto di copertura

(componente edilizia)

in tegole di laterizio, in buone condizioni;

Pavim. esterna (componente edilizia)

il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;

Pavim. interna (componente edilizia)

in piastrelle di ceramica, in scadenti condizioni nella porzione a Est, in condizioni buone nella porzione rimodernata a Ovest ;

Rivestimento

(componente edilizia)

presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici;

Arredi sanitari

(componente edilizia):

i servizi igienici sono muniti di tutti gli elementi di arredo in ceramica;

Gas (impianto):

gas metano.

Elettrico (impianto):

sottotraccia, da verificare;

Fognatura (impianto):

fosse biologiche.

Idrico (impianto):

l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;

Termico (impianto):

con radiatori in ghisa ed alcuni termo-ventil-convettori; caldaie a gas interne

Recinzioni):

l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

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

Fondazioni (struttura):

il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo

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

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

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

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

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

Fondazioni (struttura): il fabbricato principale presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;

Strutture verticali (struttura): murature portanti;

Travi (struttura): reticolari in ferro;

Solai (struttura): assenti;

Copertura (struttura): copertura a falde con strutture portanti in ferro per il corpo principale; sostenuta da travi in legno per la tettoia a Ovest;

Scale (struttura): assenti;

Infissi esterni (componente edilizia) la porta d'ingresso è in metallo e vetro;

Portoni interni (componente edilizia) assenti;

Pareti esterne (componente edilizia): intonacate in mediocri condizioni;

Pareti interne (componente edilizia): intonacate, in scadenti condizioni di conservazione;

Manto di copertura (componente edilizia) in lastre ondulate di cemento-amianto, da bonificare, per il corpo principale; in lamiera per le tettoie;

Pavim. esterna (componente edilizia) il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;

Pavim. interna (componente edilizia) in cemento;

Rivestimento (componente edilizia) assente;

Arredi sanitari (componente edilizia): assenti i servizi igienici;

Gas (impianto): gas metano in zona, ma l'unità non ha impianto di riscaldamento.

Elettrico (impianto): esterno alle murature, da verificare;

Fognatura (impianto): fosse biologiche.

Idrico (impianto): assente;

Termico (impianto): assente;

Recinzioni): l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

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

E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza civ. n. 102, CEU foglio 40 **mapp. 824 sub. 7** - cat. A/3 -

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

<i>Fondazioni (struttura):</i>	il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente di tipo continuo, in calcestruzzo armato;
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	murature portanti;
<i>Travi (struttura):</i>	in calcestruzzo armato;
<i>Solai (struttura):</i>	in latero-cemento;
<i>Copertura (struttura):</i>	copertura a falde con strutture portanti presumibilmente in latero-cemento;
<i>Scale (struttura):</i>	con struttura in muratura e rivestimento in marmo;
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	le finestre hanno serramenti in legno con vetro-camera a piano terra e con vetro semplice a piano primo; gli avvolgibili sono in legno, il tutto in condizioni sufficienti per il p. terra, scadenti per il p. 1°; le porte d'ingresso sono in alluminio e vetro;
<i>Portoni interni (componente edilizia)</i>	in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro; condizioni: sufficienti;
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate con porzioni in laterizio faccia a vista (portico verso la strada); condizioni: scadenti;
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	intonacate e tinteggiate; condizioni: scadenti con presenza di infiltrazioni capillari di risalita a piano terra e condense; infiltrazioni d'acqua meteorica al piano primo dove vi è presenza di muffe;
<i>Manto di copertura (componente edilizia)</i>	in tegole di laterizio, in scadenti condizioni; di fronte agli ingressi vi sono pensiline con coperture in cemento-amianto, il tutto da rimuovere;
<i>Pavim. esterna (componente edilizia)</i>	il cortile di pertinenza, comune ad altre unità, risulta sterrato nella zona di ingresso, in mediocri condizioni;
<i>Pavim. interna (componente edilizia)</i>	in piastrelle di ceramica, in condizioni sufficienti a piano terra; in ceramica ed in piastrelle di graniglia di marmo al piano primo, in mediocri condizioni;
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	presente, in piastrelle di ceramica, nei servizi igienici e nelle

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

cucine, in sufficienti condizioni:

Arredi sanitari

(componente edilizia):

i servizi igienici sono muniti di tutti gli elementi di arredo in ceramica; condizioni: sufficienti a piano terra, scadenti a piano primo;

Gas (impianto):

gas metano.

Elettrico (impianto):

sottotraccia, da verificare;

Fognatura (impianto):

fosse biologiche.

Idrico (impianto):

l'edificio è servito, l'acquedotto comunale è presente in zona;

Termico (impianto):

a gas metano con caldaia murale marca Junker;

Recinzioni):

l'appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati costituenti il Lotto 3) è recintato verso la strada con muro sormontato da cancellate metalliche; l'accesso carraio principale è munito di cancello scorrevole; sono presenti altri accessi prospicienti Via Rizza; condizioni: discrete.

LOTTO 3) - VALUTAZIONE:

9. - VALUTAZIONE

- per la quota di 1/1 Appezamento di terreno con sovrastanti fabbricati in Villafranca di Verona - CT fg. 40 mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 e fabbricati costituiti dalle uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT-CEU fg. 40 mapp. 870

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT fg. 40 mapp. 182

DEFINIZIONI:

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

9.1 Criterio di stima

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

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

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

9.2 Fonti di informazione

Per quanto attiene al valore del terreno, ricadente in parte in zona C.1.1/16, per mq 5.100 circa,

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

e in parte zona agricola, per mq 20585 circa, si è ritenuto idoneo attribuire allo stesso, per la porzione ricadente in Zona C.1.1/16, il valore complementare nella misura del 20% sui costi di riproduzione a nuovo degli immobili ivi ricadenti per i quali è stato rilasciato un Titolo abilitativo alla costruzione (uu.ii. mapp. 824 sub. 1-7-8) e di € 10/mq per le restanti porzioni ricadenti in zona agricola o in fascia di rispetto stradale - assimilabile alla coltura a frutteto per la regione agraria 6, come da quotazioni dei Valori agricoli medi elaborati dalla Commissione Provinciale di Verona per l'anno 2020 (ultimi dati pubblicati). Si fa presente che la Zona C.1.1/16 non esprime indici fondiari particolari, ad eccezione dell'altezza massima degli edifici pari a 7,50 m: si tratta di zone ex agricole dove è presente edificazione diffusa per le quali l'art. 57 delle Norme Tecniche Operative recita *"...Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12. In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari."*

Per quanto attiene alla possibilità di riconvertire ad uso residenziale gli edifici ricadenti in Zona C.1.1/16, si richiama quanto meglio evidenziato al precedente punto 8) circa la conformità edilizia per gli edifici ora mapp. 824 sub. 2-3-5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona: sebbene tali edifici possano, in tutto o in parte, apparire anteriori al 1967, ciò non sarebbe sufficiente a considerare gli stessi legittimati sotto un profilo urbanistico-edilizio in quanto le costruzioni avrebbero dovuto essere autorizzate anche anteriormene al 1967 stante la presenza del Regolamento comunale del 1925 e pertanto, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, Arch. Vinco, *"...se...negli archivi comunali non vi è traccia di documentazione progettuale, può venire in soccorso l'art. 9-bis del citato DPR..."* (DPR 380/2001). L'art. 9bis del DPR 380/2001 recita, tra l'altro: *"... lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

Non avendo i sufficienti elementi probatori citati nell'art. 9bis del DPR 380/2001, se non qualche vaga indicazione cartografica, la scrivente ritiene prudenzialmente di non valorizzare nella stima le uu.ii. mapp. 824 sub. 3-3-5 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona in quanto le stesse non sono corredate di un Titolo abilitativo.

Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici,

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

considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

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

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

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

I conteggi effettuati sono riportati nella Tabella che segue. Nella stima è stato individuato un onere di € 22.000, a decurtazione, per la bonifica delle coperture in cemento amianto, comprese tettoie a sbalzo, (mq 760 circa x 2 - faccia esterna e faccia interna) presenti sulla prima porzione del capannone mapp. 824 sub. 1, realizzata attorno alla metà degli anni '80 dello scorso secolo, mediante applicazione di prodotti ricoprenti (€ 11,21/mq come da Prezzario Veneto 2022) oltre a € 5.000/a corpo per l'allestimento dei piani di lavoro, per gli oneri di informazione e sorveglianza, per la perimetrazione delle aree di intervento e per la collocazione di unità di decontaminazione.

9.3 Valutazione delle superfici

LOTTO 3)

LOTTO 3) TABELLA VALUTAZIONE		
Superficie area mq	25685	
ricadente in zona C.1.1/16 mq	5100	
ricadente in zona agricola o fascia di rispetto stradale mq	20585	
Calcolo Valore area		pari a €/mq
in zona C.1.1/16 calcolato come Valore complementare del 20% sui costi di riproduzione a nuovo immobili ricadenti in Zona C.1.1/16 u.i. mapp. 824 sub 1 (1 ^a porzione € 334597,72) e u.u.ii. mapp. 824 sub. 7-8 (+302074,35) = € 636672,07 *20%	127.334,41 €	24,97 €
in zona agricola o fascia di rispetto stradale	205.850,00 €	pari a € 10/mq circa
Tot. Valore area	333.184,41 €	

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

A. - Capannone ad uso agricolo per lavorazione prodotti con celle frigo mapp. 824 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca				
prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. commerciale mq 5665 circa				
sup. parametrica mq 5609 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	505,54 €			
sup. di calcolo mq	5609			
Tot. Costi diretti riproduzione capannone	2.835.573,86 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	226.845,91 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	283.557,39 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione capannone	510.403,29 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo capannone (costi diretti + costi indiretti)	3.345.977,15 €			
di cui				
Costo a nuovo 1^a porzione realizzata attorno al 1984 (incidenza 10% circa sul costo di riproduzione totale)	334.597,72 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	39	74.089,49 €
strutture	35	150	39	86.660,81 €
Impianti	15	40	39	1254,741433
a) totale				162.005,04 €
b) costi bonifica amianto a detrarre				22.000,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE 1^a porzione (a-b)				140.005,04 €
Costo a nuovo 2^a porzione in ampliamento realizzata attorno al 2000 (incidenza 90% circa sul costo di riproduzione totale)	3.011.379,44 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	23	1.010.963,10 €
strutture	35	150	23	892.372,11 €
Impianti	15	40	23	191975,4393
a) totale				2.095.310,64 €
VALORE DELL'IMMOBILE 2^a porzione				2.095.310,64 €
A - VALORE DEPREZZATO IMMOBILE MAPP. 824 SUB. 1 (1^a porzione + 2^a porzione)				
				2.235.315,69 €

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

B – Fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 2 CEU fg. 40 Villafranca di Verona
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione

C – Fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 3 CEU fg. 40 Villafranca di Verona
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione

D – Fabbricato ad uso magazzino mapp. 824 sub. 5 CEU fg. 40 Villafranca di Verona
Non si procede ad un calcolo ai fini estimativi in quanto non si sono reperiti dati sufficienti a legittimare il manufatto sotto un profilo urbanistico-edilizio o a datare la sua costruzione

E – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 7 CEU fg. 40 Villafranca di Verona
F – Alloggio in fabbricato ad uso abitativo mapp. 824 sub. 8 CEU fg. 40 Villafranca di Verona

prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare				
sup. lorda mq 339,50 circa				
sup. parametrica mq 319,20 circa				
Costi diretti	Prezzo unitario a mq			
	801,99 €			
sup. di calcolo mq	319,2			
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato abitativo	255.995,21 €			
Costi indiretti				
Oneri professionali 8%	20.479,62 €			
Spese generali e oneri finanziari 10%	25.599,52 €			
Tot. Costi indiretti riproduzione fabbricato abitativo	46.079,14 €			
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato abitativo mapp. 824/7/8 (costi diretti + costi indiretti)	302.074,35 €			
DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	66	8.630,70 €
strutture	35	150	66	59.206,57 €
Impianti	15	40	66	nessun valore residuale
totale				67.837,27 €
E-F - VALORE DEPREZZATO DEGLI IMMOBILI MAPP. 824 SUB. 7-8				67.837,27 €

VALORE DI STIMA LOTTO 3) PER L'INTERO = Valore area + Valori deprezzati uu.ii. Mapp. 824/1/7/8	2.636.337,37 €
---	-----------------------

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

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

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 3) – per la quota di 1/1 Appezamento di terreno con sovrastanti fabbricati in Villafranca di Verona - CT fg. 40 mappali nn. 166-236-237-201-202-302-303-304 e uu.ii. CEU mapp. 824 sub. 1-2-3-5-7-8 che condividono il Bene Comune non Censibile mapp. 824 sub. 6 (B.C.N.C. Corte Comune ai Sub. 1-2-3-5-7-8) come individuato sull'Elaborato Planimetrico.

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT-CEU fg. 40 mapp. 870

- per la quota di 1/1 terreno contiguo in Villafranca di Verona, CT fg. 40 mapp. 182

- Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi¹³ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€ 395.450,61
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 14.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00

LOTTO 3) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

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

€ 2.225.386,76

(Duemilioniduecentoventicinquemilatrecentoottantasei,76)

Il presente Lotto n. 3 è adiacente e comunicante con il successivo Lotto 4 e può essere preferibile un accorpamento dei due Lotti, per rispettare la tipologia complessiva del compendio come originariamente pervenuto alle parti eseguite e per evitare eccessive frammentazioni: si demanda all'III.mo Giudice la valutazione circa l'opportunità di una vendita separata o accorpata dei suddetti Lotti 3-4

¹³ L'abbattimento del 15% è stato individuato anche considerando che sul lotto sono presenti quantità di materiali vari da rimuovere di cui non si è potuta appurare nel dettaglio la natura, oltre al fatto di non aver potuto appurare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e quant'altro penalizzante e non manifesto.

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

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

LOTTO 4) - beni in VILLAFRANCA di Verona - Via Rizza

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

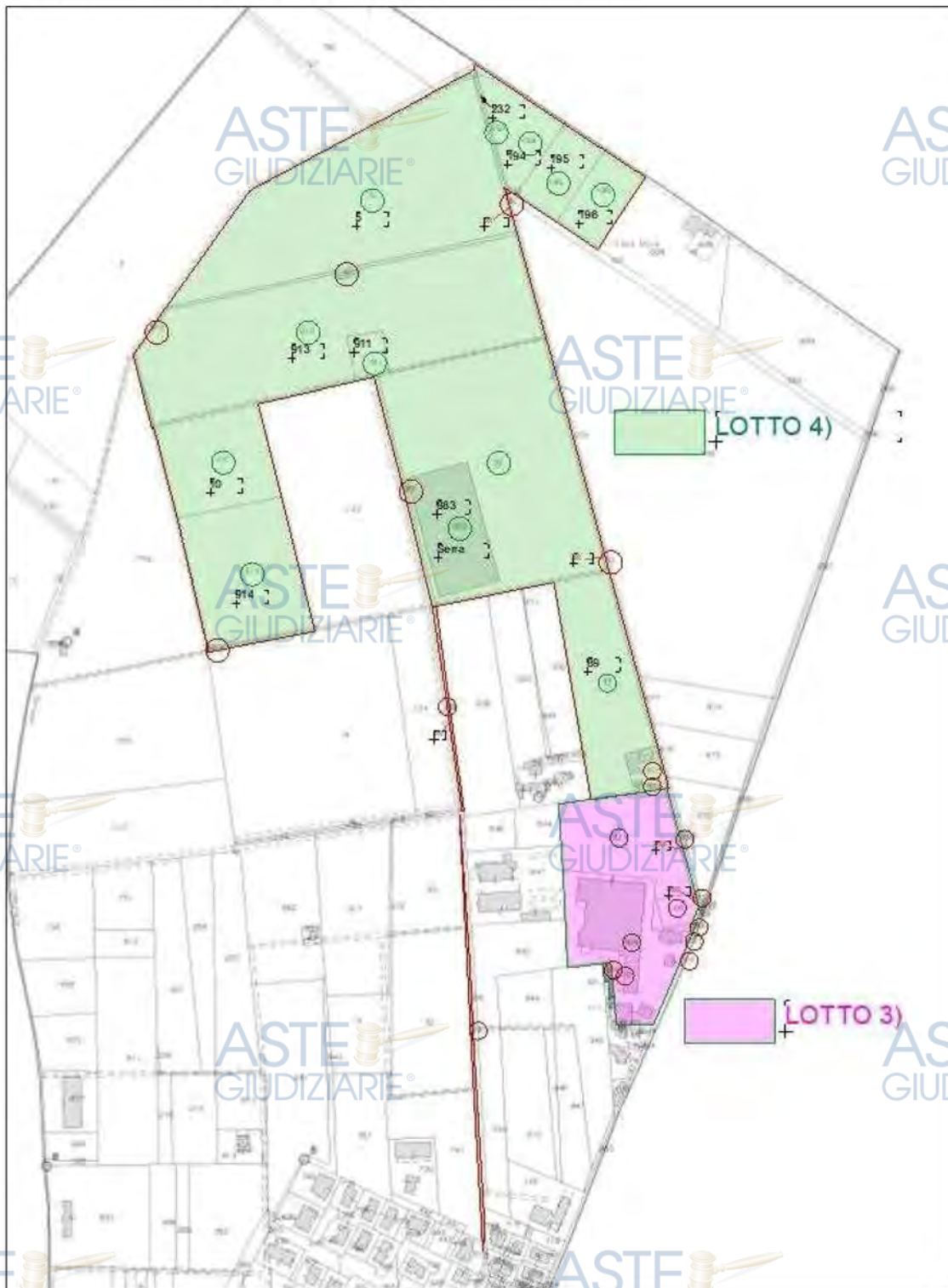
Il Lotto 4) comprende tutti i restanti beni pignorati in Villafranca di Verona costituiti da un appezzamento di terreni di mq 194.613 catastali – mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - a prevalente uso agricolo, con soprastanti fabbricati ad uso deposito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

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

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

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

Individuazione del Lotto 4) su estratto della mappa del Catasto Terreni



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

Individuazione del Lotto 4) su estratto da Google maps



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

A. – Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

- foglio 40 **mapp. 58** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – ha 1.35.00 – RD € 211,26 – RA € 135,96
– porz AB – orto irrig – classe U – ha 2.19.78 – RD € 803,63 – RA € 340,52
- foglio 40 **mapp. 63** – incolt prod – classe 2 – are 14.28 – RD € 0,37 – RA € 0,07
- foglio 40 **mapp. 89** – orto irrig – classe U – ha 1.42.74 – RD € 521,93 – RA € 211,16

Intestati catastalmente a:

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

(Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

- foglio 40 **mapp. 194** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 54.10 – RD € 84,66 – RA € 54,48
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 03.48 – RD € 2,66 – RA 1,89
- foglio 40 **mapp. 195** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 196** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 22** – porz AA – pescheto – classe U – are 01.12 – RD € 2,49 – RA € 1,24
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 09.89 – RD € 1,53 – RA € 0,26
- foglio 40 **mapp. 232** – seminativo – classe 1 – are 02.42 – RD € 1,94 – RA € 1,00
- foglio 40 **mapp. 33** – semin irrig – classe 2 – are 10.30 – RD € 7,87 – RA € 5,59
- foglio 40 **mapp. 59** – porz AA – seminativo – classe 1 – are 06.46 – RD € 5,17 – RA € 2,67
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 01.34 – RD € 0,21 – RA 0,03
- foglio 40 **mapp. 60** – bosco ceduo – classe U – are 06.67 – RD € 1,05 – RA € 0,17
- foglio 40 **mapp. 912** – semin irri arb – classe 2 – are 15.72 – RD € 12,02 – RA € 8,52
- foglio 40 **mapp. 915** – semin irrig – classe 2 – are 06.85 – RD € 5,24 – RA € 3,71

Intestati catastalmente a:

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

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

2 [REDACTED] Proprieta' 1/2

(Esecuzione n. 273/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1; Esecuzione n. 297/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1).

- foglio 40 **mapp. 10** – frutt irrig – classe 2 – ha 1.11.06 – RD € 173,79 – RA € 111,85
- foglio 40 **mapp. 911** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 15.11 – RD € 26,92 – RA € 15,22
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 01.04 – RD € 1,02 – RA € 0,56
- foglio 40 **mapp. 913** – porz AA – semin irrig – classe 2 – ha 1.89.36 – RD € 144,74 – RA € 102,69
– porz AB – frutt irrig – classe 2 – ha 2.47.88 – RD € 387,90 – RA € 249,64

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

(Esecuzione n. 273/2017: [REDACTED] quote pignorate 1/1 quote come da titoli di provenienza 1/1)

- foglio 40 **mapp. 5** – frutt irrig – classe 2 – ha 4.03.56 – RD € 631,52 – RA € 406,42
- foglio 40 **mapp. 914** – semin irrig – classe 2 – ha 1.60.89 – RD € 122,98 – RA € 87,25

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021 [REDACTED] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [REDACTED] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

- foglio 40 **mapp. 883** – cat. D/10 – RC € 8.200,00

Intestati catastalmente a:

1 [REDACTED] Proprieta' 1763/10000 bene personale

2 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

3 [REDACTED] Proprieta' 2797/10000 bene personale

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

4 [REDACTED] Proprieta'
2643/10000

Il terreno su cui insistono le serre è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 883 – Ente Urbano – are 82.00 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 58 su tutti i lati.

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in VILLAFRANCA DI

[REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [REDACTED]
[REDACTED] quote pignorate 27/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [REDACTED]
[REDACTED] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [REDACTED] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 884 – cat. D/10 – RC € 90,00

Intestati catastalmente a:

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

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 884 – Ente Urbano – are 3.30 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp. 823, mapp. 89.

D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 - [REDACTED] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [REDACTED] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [REDACTED] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – RC € 378,00

Intestati catastalmente a:

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

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

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 871, mapp. 63, mapp. 236, mapp. 823, mapp. 89.

E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 273/2017: [redacted] quote pignorate 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2 - [redacted] quote 1/2 quote come da titoli di provenienza 1/2)

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

■ foglio 40 mapp. 910 – cat. C/7 – cl. 2 – consistenza 75 mq – sup. catastale totale 75 mq – RC € 27,11

Intestati catastalmente a:

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

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

■ foglio 40 mapp. 910 – Ente Urbano – are 00.76 – RD - - RA –

Tra coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 912, mapp. 913.

2. LOTTO 4) - RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano:

€ 2.097.094,64

Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto

in cui si trovano:

€ 1.782.088,90

3. LOTTO 4) - STATO DI OCCUPAZIONE:

Il Custode Giudiziario, Avv. Ruggero Castelletti, ha informato la scrivente circa lo stato dei procedimenti