

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

per il rilascio dei beni concessi in locazione/affitto, che si riporta di seguito:

- In merito al contratto di affitto di fondi rustici avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona censiti al foglio 40, mappali nn. 5, 914, 10 e 913 concessi in godimento alla [REDACTED] il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 1456/2022, [REDACTED] si è concluso con sentenza del 30/09/2022 con la quale il collegio ha condannato la [REDACTED] al rilascio del bene.

È stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio.

Trattandosi di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice il custode ha omesso di insistere per il rilascio.

- In merito al contratto di affitto di fondi rustici, avente ad oggetto i fondi censiti al Catasto terreni del Comune di Villafranca di Verona al Foglio 40, mappali nn. 58, 61, 63, 89, 823, 201, 302, 303 e 304, ed altri beni dei Lotti 1-2- 3), concessi in godimento alla [REDACTED] il procedimento giudiziario innanzi le Sezioni Agrarie del Tribunale di Verona, rubricato al R.G. 2115/2022, [REDACTED] si è concluso con sentenza del 30/09/2022 con la quale il collegio ha condannato la [REDACTED] al rilascio del bene affittato.

Anche in questo caso è stato richiesto ed ottenuto il rilascio della formula esecutiva ed è stato notificato il precetto per consegna e rilascio. Trattasi in parte di fondi oggetto del contratto di affitto transitorio autorizzato dal giudice; la restante parte sarà oggetto di esecuzione per consegna e rilascio nel corso dei mesi di aprile e maggio 2023.

- In merito ai beni in Comune di Villafranca, foglio 40, mapp. 58-883-89-194-232-195-196-5-10-911-913-914 (ricompresi nel presente Lotto 4) e in Comune di Verona (per questi ultimi beni vedasi quanto descritto per i Lotti 1-2) il Custode giudiziario ha riferito che, in data 09/02/2024, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, è stato rinnovato di un'ulteriore annata agraria, per il periodo dal 10.02.2024 all'11.11.2024, il contratto transitorio di affitto di fondi rustici già perfezionato con la [REDACTED] il contratto di natura transitoria autorizzato dal Giudice si risolverà alla scadenza del termine stabilito e, in ogni caso, al momento dell'aggiudicazione, con espressa esclusione di ogni ipotesi di rinnovazione nonché di qualsivoglia pretesa da parte del conduttore. Si allega il Contratto transitorio fornito dal Custode (All. 1).

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

Si fa presente che sui terreni sono presenti materiali vari, principalmente cassette in plastica, lattine, residui di teli in materiale plastico, rifiuti, ecc., da rimuovere.

4. LOTTO 4) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:.

- Si segnala la presenza di atto COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in forza di atto del Notaio Pelosi Marco Augusto del 30.12.2014 nn.11365 di rep. e n. 5726 di racc., trascritto a Verona in data 13 gennaio 2015 ai nn. 750-751-752-753-754 RG e 506- 507-508-509510 RP a favore di [REDACTED] (Art. 13) trattasi di costituzione di servitù di passaggio gravante sul mapp. 59 ed a favore dei mapp. 911-913 e

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

(Art. 15) di servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul "fondo servente" mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 911-913-10 CT e (Art. 17) di servitù perpetua di attingere acqua e di usufruire dell'impianto esistente sul "fondo servente" mapp. 910 CEU a favore dei mapp. 914-5 CT, fg. 40 Comune di Villafranca di Vr.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

Per la consultazione si rimanda alla pag. 27 e successive

4.2.1 Iscrizioni:

Vedasi PREMESSA

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Vedasi PREMESSA

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. LOTTO 4) - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di richiesta della scrivente, il Consorzio di Bonifica Veronese ha fornito tre tabelle riassuntive degli oneri consorili – Elenco canoni insoluti – dal 2014 al 2022, con gli importi dovuti per irrigazione per ogni mappale. Poiché il Consorzio di Bonifica Veronese risulta intervenuto nella procedura (intervento Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia SPA) non si è ritenuto di defalcare gli importi dovuti al Consorzio dal valore di stima. Per la consultazione della documentazione si rimanda all'Al. 6.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sull'ex mapp. 5 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, nella posizione ora corrispondente al mapp. 910 CEU/CT, insiste un pozzo per irrigazione – **Derivazione D/3779** - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 363 del 14.11.2006 – Pratica D/3779 – con collegato Disciplinare n. 853 del 10.10.2006 – rilasciata alla ditta "PORTALOVO SS", dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 28 mt; è realizzato con tubi acciaio del diametro esterno 437 mm. x 8 mm. di spessore, protetti con una vernice bituminosa applicata per immersione internamente ed esternamente.. 2) La pompa è costituita da: - corpo pompa [REDACTED] modello P 16/C 10/45/3° azionata con motore a gasolio di circa 100 c.v. La pompa è costituita da – corpo pompa [REDACTED] modello indicato sopra, costituito da giranti semiassiali in ghisa meccanica con le seguenti caratteristiche generali: Q= (portata lt/min)= 2400 H=(prevalenza m.c.a.) = 74 – n. 7 tronchi di linee d'asse modello LA/10/45 costituiti da tubi di diametro 273 mm lunghi metri 2,50 cad, connessioni flangiate con relativi centranti, aste di trasmissione diametro 45 mm, bulloni e guarnizioni d'interflangia. n° 1 testate di comando mod. R 250/10/45 con rinvio ad angolo e moltiplicatore rapporto 1:1,2 n° 1 telaio di sostegno formato da putrelle lunghe metri 2,00 n° 1 succheruola mod. SU10, completa di bulloni d'interflangia. 3) L'impianto di irrigazione, come meglio illustrato nell'allegato "C" è costituito da: - condotte in PVC, come indicato nell'allegato "C" – condotte in polietilene negli interfalari di diametro 32 mm. Il sistema di distribuzione è a tubazione aerea in

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

MICROJET.” La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218729, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della [REDACTED]

L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 391,90, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per un totale a versare di € 441,54. Si allega la documentazione fornita dall'Ufficio (All. 22). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.

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

6. LOTTO 4) - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 58 — mapp. 63 — mapp. 89 —

Attuali proprietari:

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

Provenienze:

- successione [REDACTED] -
trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone (legittima a [REDACTED] legittima e disponibile ai [REDACTED]
- Trascritta accettazione tacita di eredità a favore dei [REDACTED]
[REDACTED] in data 03.11.2015 ai nn. 38662 RG 25249 RP -
- Trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore dei [REDACTED]
[REDACTED] in data 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP -

CT Comune di Villafranca, foglio 40- mapp. 194 — mapp. 195 — mapp. 196 — mapp. 22 — mapp. 232*
— mapp. 33 — mapp. 59 — mapp. 60 — mapp. 912 — mapp. 915 —

Attuali proprietari:

[REDACTED]	proprietà per 1/2
[REDACTED]	proprietà per 1/2

Provenienze:

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 194 — mapp. 195 — mapp. 196 — mapp. 232
- Compravendita Notaio Guido Paulone 25 settembre 1990 n. 67627 di rep - trascritto il 13.10.1990 ai nn. 24557-18469 - con cui i [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED] celibe, acquistano appezzamenti di terreno in Villafranca di Verona fg. 40, precisamente: dal [REDACTED] i

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

mapp. 194 di are 57.58 e mapp. 232 di are 2.42; dal [REDACTED]
il mapp. 195 di are 45.00; dal [REDACTED] il mapp. 196
di are 45.00.

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 22 - mapp. 33 - mapp. 59 - mapp. 60 - mapp. 912 -
CEU-CT mapp. 910

- compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn.
23294-16544 - i [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per le proprie ragioni e complessivamente per l'intero vendono ai [REDACTED]
[REDACTED] che acquistano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro
indiviso, i terreni siti in Villafranca di Verona, fg. 40 mapp. 22 di are 11.01, mapp. 33 di are 10.30,
mapp. 59 di are 7.80, mapp. 60 di are 6.77, mapp. 5 di ha 8.57.28, quest'ultimo frazionato
(Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014
- n. 109675.1/2014) generando il mapp. 910 di are 00.76 (ora Ente Urbano corrispondente al CEU
al mapp. 910), oltre al mapp. 5 di ha 8.56.62 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014
Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) generando,
tra gli altri il mapp. 912 di are 15.72.

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 915

- Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn
10370-7520 con cui i sigg. Poli Adolfo n. a Villafranca di Vr il 07.11.0930, [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di piena proprietà dell'immobile in
Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il
mapp. 915 di are 6.85 (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014
presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 10

Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. trascr 13 gennaio 2015 nn. 751-507
- [REDACTED] quest'ultimo intervenuto in proprio e
quale titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] corrente in
Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp.
5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al sig. [REDACTED] e il
Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913
Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al [REDACTED]

- Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn
10370-7520 con cui [REDACTED]

[REDACTED] MPA
[REDACTED] il diritto di piena proprietà dell'immobile in
Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, i
mapp. 10 di ha 1.11.06, (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014

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

presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CT Comune di Villafranca, foglio 40 - mapp. 911 - mapp. 913

Attuali proprietari:

proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. trascr 13 gennaio 2015 nn. 751-507
- i [REDACTED] quest'ultimo intervenuto in proprio e quale titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] corrente in Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp. 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al [REDACTED] e il Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al [REDACTED]

- Compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn. 23294-16544 con cui i [REDACTED]

[REDACTED] che acquistavano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro indiviso fra loro, un piccolo fondo agricolo con fabbricato rurale di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione in Villafranca di Verona CT fg. 40 mapp. 5 di ha 8.57.28, mapp. 22 di ha 0.11.01, mapp. 33 di ha 0.10.30, mapp. 59 di ha 0.07.80, mapp. 60 di ha 0.06.77, mapp. 107 f.r. di ha 16.15, mapp. 236 di ha 0.02.24, mapp. 237 di ha 0.0032. Con Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 5 di ha 8.57.28 veniva frazionato originando il mapp. 5 di ha 08.56.52 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) originando, tra gli altri, il mapp. 913 di ha 04.37.24. Con Tipo Mappale del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 107 veniva soppresso e individuato con la particella 911 di are 16.15.

CT Comune di Villafranca, foglio 40- - mapp. 5 - mapp. 914

Attuali proprietari:

proprietà per 1/1

Provenienze:

- Divisione Notaio Pelosi 30 dicembre 2014 n. 11365-5726 rep. trascr 13 gennaio 2015 nn. 751-507
- i [REDACTED] quest'ultimo intervenuto in proprio e quale titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] corrente in Villafranca di Verona, partita IVA n.03901830236, con cui il Lotto Primo costituito da cespiti A) mapp. 5 Ha 4.03.56 e mapp. 914 Ha 1.60.89 veniva assegnato al [REDACTED] e il Lotto Secondo costituito dai cespiti B) mapp. 911 Ha 00.16.15, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 913 Ha 4.37.24, mapp. 10 Ha 1.11.06 veniva assegnato al [REDACTED]

- per il mapp. 5: - Compravendita Notaio Zeno Cicogna 23 agosto 1993 n. 242809 di rep. - trascritto 9.9.1993 nn. 23294-16544 con cui i sigg. Rolandi Luisa n. a Verona il 09.02.1964 e Rolandi Marco n. a Verona il 11.09.1962, ciascuno per le proprie cragioni e complessivamente per l'intero,

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

vendevano ai [redacted] che acquistavano in parti uguali per la quota di metà ciascuno pro indiviso fra loro, un piccolo fondo agricolo con fabbricato rurale di vecchia costruzione in pessimo stato di manutenzione in Villafranca di Verona CT fg. 40 mapp. 5 di ha 8.57.28, mapp. 22 di ha 0.11.01, mapp. 33 di ha 0.10.30, mapp. 59 di ha 0.07.80, mapp. 60 di ha 0.06.77, mapp. 107 f.r. di ha 16.15, mapp. 236 di ha 0.02.24, mapp. 237 di ha 0.0032. Con Frazionamento del 23/04/2014 Pratica n. VR0109675 in atti dal 23/04/2014 presentato il 22/04/2014 (n. 109675.1/2014) il mapp. 5 di ha. 8.57.28 veniva frazionato originando il mapp. 5 di ha 08.56.52 a sua volta frazionato (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014) originando, tra gli altri, il mapp. 5 di ha 4.03.56.

- per il mapp. 914: Compravendita Notaio Federici 22 marzo 1989 n 6059 rep - trascritto il 7 novembre 1989 ai nn 10370-7520 con cui i [redacted]

[redacted] il diritto di piena proprietà dell'immobile in Villafranca di Verona, NCT fg. 40 mapp. 10 di ha 2.78.80, poi frazionato generando, fra gli altri, il mapp. 914 di ha 1.60.89 (Frazionamento del 14/07/2014 Pratica n. VR0173210 in atti dal 14/07/2014 presentato il 11/07/2014 - n. 173210.1/2014).

CEU Comune di Villafranca di Vr, foglio 40 mapp. 883 – mapp. 884 – mapp. 871 sub. 1

Attuali proprietari:

[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 7/24
[redacted]	proprietà per 1/6
[redacted] (eredità giacente)	proprietà per 1/4

Provenienze:

- successione [redacted] - quota di 1/1 in [redacted] trascr. 26 maggio 2014 nn. 16063 -11189 in forza di testamento pubblico del 21 luglio 2011 rep. 67 Notaio Carbone [redacted] legittima e disponibile ai [redacted]

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

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

7. LOTTO 4) - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

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

- P.E. Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 su richiesta

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

per
"COSTRUZIONE DI SERRE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E POLIETILENTE, PER LA PROTEZIONE E FORZATURA DELLE COLTURE, DA ESEGUIRSI IN LOC. LA RIZZA - VILLAFRANCA". Il progetto prevedeva la realizzazione di serre che, di fatto, sono state costruite in posizione diversa da quanto rappresentato sugli elaborati grafici e con dimensioni leggermente inferiori alla consistenza indicata. L'abitabilità non è stata rilasciata.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

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

comma 3, delle Norme Tecniche del PAT;

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

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

Villafranca di Verona precisa:

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

Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

- art. 30 Area Idonea (m.n. 5 - 22 - 194 - 195 - 196 - 232 - 910 - 911 - 912 - 913 interi, m.n. 10

- 58 - 59 - 63 - 915 parte, m.n. 60 - 89 - 871 - 883 - 884 - 914 escluso);

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

Tavola 4 b - Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

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

▮ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola;

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

al Foglio 40 – m/n 236 - 823,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

▮ Altri Elementi

- art. 21 Fascia di Rispetto della Viabilità (m.n. 236 parte, m.n. 823 escluso);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano 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

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

del Piano d'Area Quadrante Europa – P.A.Q.E.);

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

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

▮ Azioni Strategiche

- art. 41 Aree di Urbanizzazione Consolidata Prevalentemente Residenziali (parte);

- art. 43 Linee Preferenziali di Sviluppo Residenziale (parte);

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 52 Viabilità di progetto di importanza locale (parte);

▮ Valori e Tutele Ambientali

- art. 51 Zone a Prevalente Destinazione Agricola (parte);

al Foglio 40 – m/n 870 - 182,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano 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;

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

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

▮ Vincoli

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

▮ Pianificazione di Livello Superiore

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

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

▮ Altri Elementi

- art. 21 Viabilità e Fascia di Rispetto;

Tavola 3 – Carta delle Fragilità

▮ Compatibilità Geologica

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

Tavola 4 b – Carta delle Trasformabilità

▮ Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

- art. 40 ATO n° 9 Ambito Periurbano 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

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

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 869,

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

- art. 65 Zona E (parte);

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 33,

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

- art. 65 Zona E (parte);

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità programmata (parte);

al Foglio 40 – m/n 870 - 182,

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

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

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

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

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

▮ Vincoli

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

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

- art. 65 Zona E;

▮ Salvaguardia Idrogeologica

- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori

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

- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▮ Vincoli

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

▮ Fasce di Rispetto ed Elementi Generatori di Vincolo

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

al Foglio 40 – m/n 302 - 303 – 304,

- Salvaguardia Idrogeologica
- Compatibilità Idrogeologica ai fini edificatori
- art. 44 Aree Idonee a Condizione IDR - aree a penalità per condizioni idrogeologiche;
- art. 46 Ambiti Prioritari per la Protezione del Suolo – PAQE;
- art. 47 Ambito di Tutela del Territorio costituente Fascia di Ricarica degli Acquiferi – PAQE;
- art. 48 Zona Vulnerabile da Nitrati di origine agricola ai sensi del Piano di Tutela delle Acque del 5/11/2009;

▮ Vincoli

- art. 26 Vincolo Sismico “zona 3” – D.G.R. 67/2003, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008;

▮ Sistema Infrastrutturale

- art. 76 Viabilità esistente.

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



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

8. LOTTO 4) - GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA**

- **CEU mapp. 883 fg. 40** Comune di Villafranca - l'unità è costituita da una serra che non trova esatta corrispondenza con quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla Concessione prot. 27211/2001 dell'11.04.2002 rilasciata/notificata il 30.04.2002 in quanto realizzata in posizione diversa e con dimensioni leggermente inferiori: nelle tavole di progetto le dimensioni della serra sono indicate in m 134,75x77,04 m contro 128x64 m circa misurati su estratto satellitare tratto da Google maps. L'abitabilità non è stata rilasciata. Essendo una serra con plinti di fondazione che eccede in altezza le dimensioni previste dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004) risulterebbe necessario provvedere a sanatoria, condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.

- **CEU mapp. 910 fg. 40** Comune di Villafranca - l'unità è costituita da una tettoia per la quale non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo. La possibilità di procedere a sanatoria è condizionata al possesso dei requisiti di imprenditore agricolo del richiedente come definiti dalla LR n. 11/2004.



*Tettoia
insistente sul
mapp. 910*

- **CEU mapp. 871 sub. 1 fg. 40** Comune di Villafranca - trattasi di vecchio fabbricato con tettoia sul retro per il quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il vecchio fabbricato, considerata la tipologia costruttiva, è anteriore al 1967 e non dovrebbero sussistere problemi in ordine alla regolarità edilizia dello stesso, mentre la tettoia sul retro risulta essere una struttura precaria con copertura in lamiera da considerare abusiva e da rimuovere con un onere che si stima in € 2.000,00 circa.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tettoia sul retro
del mapp. 871
sub. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **CEU mapp. 884 fg. 40** Comune di Villafranca - trattasi di deposito con affiancata tettoia precaria per i quali non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Il deposito è realizzato con mattoni di cemento e non presenta caratteristiche costruttive tali da far propendere per una datazione ante '67: per tali motivi si ritiene che il manufatto non possa considerarsi legittimo da un punto di vista edilizio e, prudenzialmente, si stimano i costi per la sua rimozione in € 5.000,00 circa.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sui terreni **mapp. 58-89 CT fg. 40** Comune di Villafranca di Verona insistono altre serre con struttura in metallo e coperture in polietilene per le quali non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo: tali serre presentano caratteristiche costruttive e dimensionali che, sulla base di quanto previsto dall'Allegato A alla Dgr n. 315 del 11 marzo 2014 (art. 44, comma 6 bis, LR n. 11/2004), non necessitano di permesso autorizzativo qualora realizzate nell'ambito dell'attività agricola a titolo principale.

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

8.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

NESSUNA DIFFORMITA'

Con la precisazione che non si è avuto accesso all'interno dell'u.i. mapp. 871 sub. 1 stante le pessime condizioni strutturali e igienico-sanitarie della stessa.

8.3 - CONFORMITÀ URBANISTICA

NESSUNA DIFFORMITA'

8.4- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO DI PIGNORAMENTO:

NESSUNA DIFFORMITA'

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

Per i beni CEU mapp. 883-884-871 sub. 1 e CT mapp. 58-63-89 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona costituenti parte del presente LOTTO 4) si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nel pignoramento di cui all'Esecuzione n. 346/2023 e sua trascrizione, mentre si riscontra MANCATA CORRISPONDENZA delle quote pignorate con le Esecuzioni n. 188/2021 in capo a [REDACTED] e n. 309/2021 in capo a [REDACTED] che sono leggermente in eccesso.

Per i restanti beni costituenti il presente LOTTO 4) CEU mapp. 910 e CT mapp. 194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 si riscontra CORRISPONDENZA tra le quote in capo ai soggetti esegutati derivanti dai titoli di provenienza e le quote indicate nei pignoramenti e loro trascrizioni

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

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

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

(Esecuzione n. 346/2023: [redacted])

[redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:
AL CATASTO TERRENI

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

Intestati catastalmente a:

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

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

- foglio 40 **mapp. 194** – porz AA – frutt irrig – classe 2 – are 54.10 – RD € 84,66 – RA € 54,48
– porz AB – sem irr arb – classe 2 – are 03.48 – RD € 2,66 – RA 1,89
- foglio 40 **mapp. 195** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 196** – semin irrig – classe 2 – are 45.00 – RD € 34,40 – RA € 24,40
- foglio 40 **mapp. 22** – porz AA – pescheto – classe U – are 01.12 – RD € 2,49 – RA € 1,24
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 09.89 – RD € 1,53 – RA € 0,26

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

- foglio 40 **mapp. 232** – seminativo – classe 1 – are 02.42 – RD € 1,94 – RA € 1,00
- foglio 40 **mapp. 33** – semin irrig – classe 2 – are 10.30 – RD € 7,87 – RA € 5,59
- foglio 40 **mapp. 59** – porz AA – seminativo – classe 1 – are 06.46 – RD € 5,17 – RA € 2,67
– porz AB – bosco ceduo – classe U – are 01.34 – RD € 0,21 – RA 0,03
- foglio 40 **mapp. 60** – bosco ceduo – classe U – are 06.67 – RD € 1,05 – RA € 0,17
- foglio 40 **mapp. 912** – semin irri arb – classe 2 – are 15.72 – RD € 12.02 – RA € 8.52
- foglio 40 **mapp. 915** – semin irrig – classe 2 – are 06.85 – RD € 5,24 – RA € 3,71

Intestati catastalmente a:

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

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

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

Intestati catastalmente a:

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

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

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

Intestati catastalmente a:

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

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

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

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
- 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.



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

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione 346/2023: [redacted] quote pignorate 7/24 quote come da titoli di provenienza 7/24 [redacted] quote pignorate 27/24 quote come da titoli di provenienza 7/24; Esecuzione n. 188/2021: [redacted] quote pignorate 1763/10000 quote come da titoli di provenienza 1/6; Esecuzione n. 309/2021: [redacted] quote pignorate 2645/10000 quote come da titoli di provenienza 1/4).

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

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

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

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

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

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



D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in VILLAFRANCA DI VERONA, Via o Strada Rizza s.n.c., per la quota di 1/1 di piena proprietà (Esecuzione n. 346/2023: [REDACTED])

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

1. [REDACTED] Proprietà 1763/10000 bene personale
2. [REDACTED] Proprietà 2797/10000 bene personale

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

3 [REDACTED] Proprieta'
2797/10000 bene personale

4 [REDACTED] Proprieta'
2643/10000

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato

AL CATASTO TERRENI

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

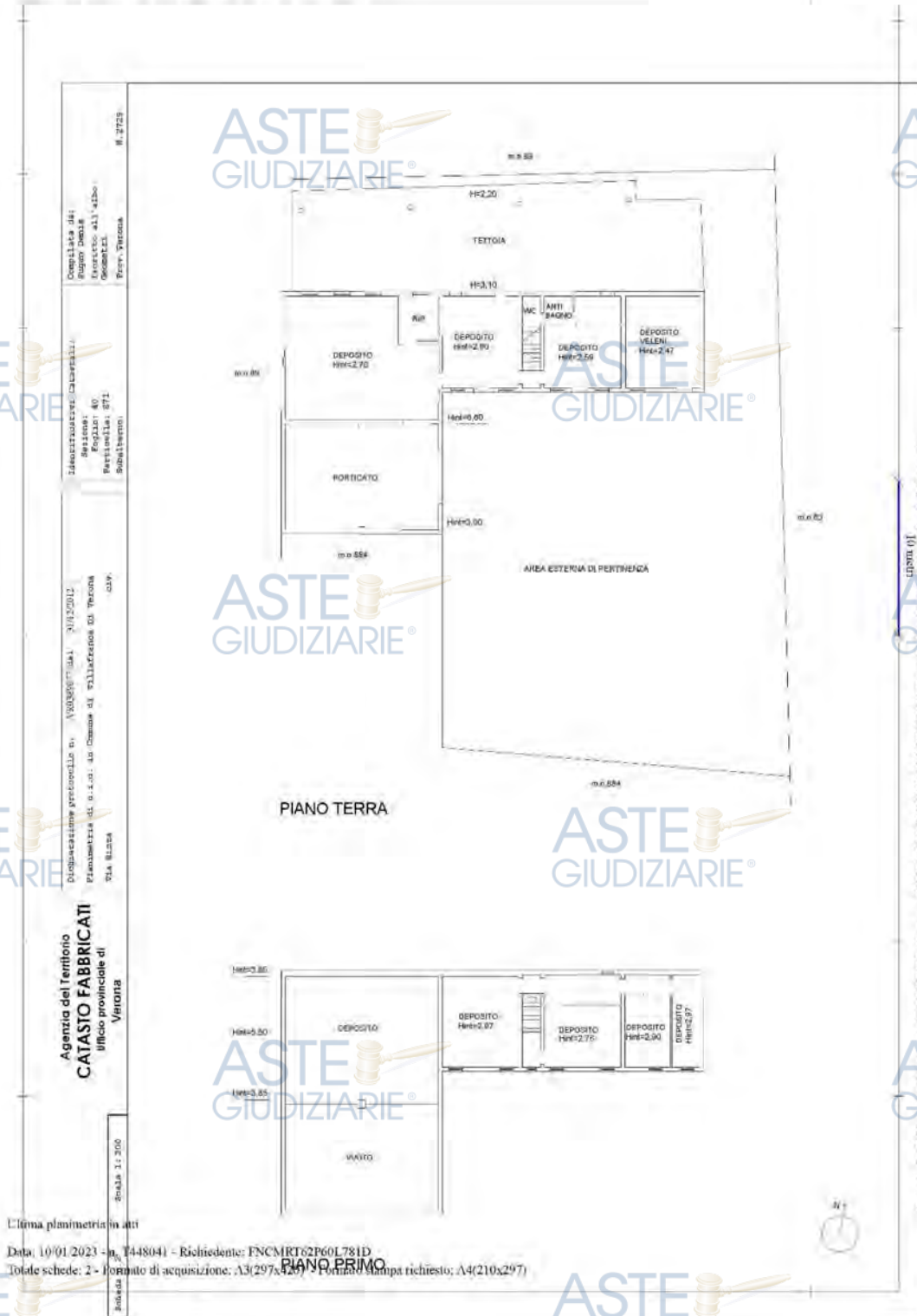
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®



Data: 10/01/2023 - n. 1448041 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x426) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catato dei Fabbricati, Situazione al 10/01/2023, Comune di VILLAFRANCA DI VERONA (1949), Foglio 40, Particella 871, Subalterno 1 (1949)

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

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

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

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

Intestati catastalmente a:

1. 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.

[illegible]

LOTTO 4) DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona agricola prossima alla Frazione Rizza del Comune di Villafranca di Verona.
I principali nodi stradali: casello VR Sud autostrada A4 3,5 km circa - Tangenziale Sud di Verona Km 3,5 circa - raccordo autostrada A22 6,6 km circa.

LOTTO 4) A. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali, irriguo, di forma irregolare ed andamento pianeggiante. L'accesso più diretto avviene percorrendo una strada sterrata che si immette su Via Rizza, verso Sud, in prossimità dell'accesso carraio di cui al precedente Lotto 3)



Individuazione accesso diretto da Via Rizza su estratti da Google maps



la strada sterrata si ricongiunge, più a Nord, ai percorsi interpoderali transitabili presenti sui terreni pignorati di cui al presente Lotto 4) costituiti inizialmente dal mapp. 63, che costeggia verso Est i mapp. 884-871-89 CT fg. 40 Villafranca di Vr.

sono presenti inoltre altri accessi carrabili:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- un accesso che conduce sino al centro abitato di Frazione La Rizza di Villafranca di Vr, di cui alle particelle pignorate mapp. nn. 60-33 CT.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- un accesso da strada sterrata su proprietà di terzi mostrata nel corso dei sopralluoghi da [redacted] che appare consolidato.



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

LOTTO 4) - CONSISTENZE

Si riportano di seguito le consistenze degli immobili; le superfici delle unità immobiliari sono state calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Nella tabella che segue sono riportate le consistenze catastali (Catasto Terreni) di tutti i mappali, compresi quelli dove insistono costruzioni censite al Catasto Fabbricati.

Destinazione - A. - Terreni a prevalente destinazione agricola - CT Comune di Villafranca fg. 40	Sup. catastale Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
mapp. 883	8200		1	8200	Ente urbano - serre - condizioni mediocri
mapp. 884	330		1	330	Ente urbano - su cui insiste deposito da considerarsi abusivo
mapp. 871	1092		1	1092	Ente urbano - su cui insiste vecchia costruzione uso deposito - condizioni scadenti
mapp. 58	35478		1	35478	a frutteto e serre - condizioni mediocri
mapp. 63	1428		1	1428	passaggio interpoderale
mapp. 89	14274		1	14274	serre - condizioni mediocri
mapp. 910	76		1	76	Ente urbano - tettoia su pozzo - condizioni sufficienti
mapp. 194	5758		1	5758	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 195	4500		1	4500	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 196	4500		1	4500	a nudo - condizioni sufficienti
mapp. 22	1101		1	1101	passaggio interpoderale
mapp. 232	242		1	242	passaggio interpoderale
mapp. 33	1030		1	1030	passaggio interpoderale
mapp. 59	780		1	780	passaggio interpoderale
mapp. 60	677		1	677	passaggio interpoderale
mapp. 912	1572		1	1572	passaggio interpoderale
mapp. 915	685		1	685	passaggio interpoderale
mapp. 10	11106		1	11106	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 911	1615		1	1615	frutteto - condizioni sufficienti - e passaggio interpoderale
mapp. 913	43724		1	43724	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 5	40356		1	40356	frutteto - condizioni sufficienti
mapp. 914	16089		1	16089	frutteto - condizioni sufficienti
Totale - A	194613			194613	

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

Nelle tabelle che seguono sono riportate le consistenze delle costruzioni censite al Catasto Fabbricati, calcolate graficamente sulle relative planimetrie catastali.

Destinazione - B. - Serre mapp. 883 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di VR	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Serre	8175		1	8175	mediocri / le coperture in polietilene sono deteriorate
Totale - B - mapp. 883	8175			8175	
Destinazione - C. - Deposito con corte esclusiva CEU foglio 40 mapp. 884	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Deposito	57		1	57	mediocri
Totale - C - mapp. 884	57			57	
Destinazione - D. - Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza CEU foglio 40 mapp. 871 sub. 1	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Locali ad uso deposito e w.c.	201		1	201	scadenti
Porticato	77		0,3	23,1	scadenti / semicrollato
PIANO PRIMO					
locali ad uso deposito	195		1	195	scadenti
Totale - D - mapp. 871/1	473			419,1	
Destinazione - E - Tettoia.- CEU foglio 40 mapp. 910	Sup. lorda Mq		coeff.	Sup. comm. Mq	Condizioni
PIANO TERRA					
Tettoia	76		1	76	sufficienti
Totale - E - mapp. 910	76			76	

LOTTO 4) DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

così composto:

A. - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40

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

Sull'appezzamento sono presenti porzioni a frutteto (pesche e qualche filare di kiwi) con strutture per reti antigrandine e serre per la coltivazione forzata realizzate con strutture metalliche e coperture in polietilene, queste ultime piuttosto danneggiate. Nelle porzioni a frutteto e nelle serre sono presenti impianti per l'irrigazione, di cui non si è verificato il funzionamento. All'interno delle serre sono presenti impianti di riscaldamento di tipo pensile, di cui non si è verificato il funzionamento. Come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] gli impianti di riscaldamento sono alimentati da caldaia a pellet posta al di fuori della proprietà, sul mapp. 123 di proprietà di terzi: non si è reperito alcun atto di servitù relativo a tale situazione. Le condizioni generali del podere sono apparse alla scrivente abbastanza trasandate.



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



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

mapp. 58 il mappale è coltivato per una porzione a frutteto (pesche) – porz AA – per ha 1.35.00 – per altra porzione a orticole, dove sono presenti serre per la coltivazione forzata, – porz AB – per ha 2.19.78; le serre, con pareti verticali e tetti curvilinei, sono realizzate con strutture metalliche e coperture in polietilene, queste ultime piuttosto danneggiate, e hanno altezza interna adatta al transito di mezzi meccanici. Come riferito dal soggetto esecutato [REDACTED] il terreno è servito da acqua proveniente dal pozzo posto sul mapp. 910 CT.

mapp. 63 – are 14.28 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Est della proprietà e consente il passaggio dei mezzi.



mapp. 89 – ha 1.42.74 – occupato pressochè totalmente da serre per la coltivazione forzata degli ortaggi con coperture fortemente danneggiate;

mapp. 194 – di tot. are 57.58 - risulta attualmente a nudo o a riposo, privo delle colture a frutteto indicate catastalmente, come risulta anche dal fascicolo AVEPA; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 195 – are 45.00 – risulta attualmente a nudo o a riposo; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 196 – are 45.00 – risulta attualmente a nudo o a riposo; il terreno, posto verso Nord, è irriguo.

mapp. 22 – di tot. are 11.01 - trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Est della proprietà e consente il passaggio dei mezzi. Non sono presenti le colture a frutteto indicate catastalmente.

mapp. 232 – are 02.42 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud a lato del mapp. 194 e consente il passaggio dei mezzi.

mapp. 33 – are 10.30 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord-Sud e costituisce un tratto di percorso carrabile sterrato che raggiunge la frazione “La Rizza”.

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

mapp. 59 – di tot. are 7.80 - trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord Sud lungo il lato Ovest del mapp. 58 e consente il passaggio dei mezzi.

mapp. 60 – are 06.67 – trattasi di mappale lungo e stretto che corre in senso Nord-Sud e costituisce un tratto di percorso carrabile sterrato che, unitamente al mapp. 33, raggiunge la frazione "La Rizza".

mapp. 912 are 15.72 – trattasi di mappale stretto che corre lungo il confine Ovest della proprietà per poi piegare verso Est tra il mapp. 5 e il mapp. 913 e consente il transito dei mezzi;

mapp. 915 - are 06.85 – trattasi di mappale stretto che corre in senso Est-Ovest lungo il confine Sud del mapp. 914 e consente il transito dei mezzi;

mapp. 10 – ha 1.11.06 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche e kiwi (pesche da tavola "Rome star", pesca nettarina e kiwi "Hayward"- dati tratti dal fascicolo AVEPA);

mapp. 911 – tot. are 16.15 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca nettarina "Nectaross" - dati tratti dal fascicolo AVEPA); nella parte centrale della particella corre un passaggio interpodereale in senso Nord-Sud sino a raggiungere il mapp. 910;

mapp. 913 – tot. ha 4.37.24 - terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca da tavola "Rome star" e pesca nettarina "Nectaross" - dati tratti dal fascicolo AVEPA); nella parte centrale della particella corre un passaggio interpodereale in senso Nord-Sud sino a raggiungere il mapp. 910;

mapp. 5 – ha 4.03.56 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche (pesca da tavola "Red devil", pesca nettarina "Nectaross" e "Sweet red", - dati tratti dal fascicolo AVEPA);

mapp. 914 –ha 1.60.89 – terreno irriguo coltivato a frutteto con alberi di pesche.

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 883 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 883** – Ente Urbano – are 82.00 –

Le serre sono realizzate con strutture tubolari metalliche, pareti verticali perimetrali trasparenti con porzioni di tamponamento in vetro e materiale plastico, molto deteriorate, coperture Tipo "gotigo" apribili; i teli plastici delle coperture sono rovinati; all'interno sono presenti gruppi pensili per il riscaldamento di cui non si è verificato il funzionamento. Le serre si sviluppano su una superficie di mq 8175 circa e presentano altezza alla gronda di m 4 e al colmo di m 5,50 (altezze indicate sulle tavole di progetto)





C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 884 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 884** – Ente Urbano – are 3.30

Il deposito è costituito da un unico vano con accesso privo di serramenti di superficie commerciale di mq 57 circa, esclusa la corte scoperta. La costruzione è realizzata con blocchi forati di cemento rifiniti con vecchio intonaco e copertura in lamiera grecata a una falda inclinata. L'altezza interna del vano è di m 5,80 sino a m 6,50. Su lato della costruzione sono presenti tettoie precarie.

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



D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – su terreno CT mapp. 871 – Ente Urbano – are 10.92 –

Il fabbricato presenta due piani fuori terra ed è composto, a piano terra, da tre vani ad uso deposito, un vano ad uso deposito veleni, un ripostiglio, un w.c. sottoscala con antibagno e un portico semicrollato; una scala interna conduce a piano primo dove si trovano altri cinque vani ad uso deposito, uno dei quali non collegato internamente. L'altezza interna indicata sulle planimetrie catastali varia da m 2,47 a m 2,90 per il p.t. e da m 2,76 a m 2,97 per il p. 1° con un vano avente h massima di m 5,50. La superficie commerciale complessiva, esclusa la corte esterna di pertinenza, è di mq 419,10 circa. Le condizioni generali sono scadenti. Si precisa di non aver visionato gli interni stante le precarie condizioni della costruzione.



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



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



E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40 **mapp. 910** – cat. C/7 – cl. 2 – su terreno CT **mapp. 910** – Ente Urbano – are 00.76 – Trattasi di tettoia in lamiera sostenuta da strutture metalliche con delimitazioni perimetrali costituite da maglia grigliata in ferro, il tutto a protezione di apparecchiature per il pompaggio di acqua da sottostante pozzo.



A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Verona – Risorse idriche – è emerso che sull'ex mapp. 5 CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona, nella posizione ora corrispondente al mapp. 910 CEU/CT, insiste il pozzo per irrigazione – **Derivazione D/3779** - di cui alla Concessione della Regione Veneto – Genio Civile di Verona – Decreto n. 363 del 14.11.2006 – Pratica D/3779 – con collegato Disciplinare n. 853 del 10.10.2006 – rilasciata alla ditta [REDACTED] dalla Relazione Tecnica allegata il pozzo viene descritto con "1)...una profondità di circa 28 mt; è realizzato con tubi acciaio del diametro esterno 437 mm. x 8 mm. di spessore, protetti con una vernice bituminosa

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

applicata per immersione internamente ed esternamente.. 2) La pompa è costituita da: - corpo pompa CAPRARI modello P 16/C 10/45/3° azionata con motore a gasolio di circa 100 c.v. La pompa è costituita da - corpo pompa CAPRARI; modello indicato sopra, costituito da giranti semiassiali in ghisa meccanica con le seguenti caratteristiche generali: $Q = (\text{portata l/min}) = 2400$ $H = (\text{prevalenza m.c.a.}) = 74$ - n. 7 tronchi di linee d'asse modello LA/10/45 costituiti da tubi di diametro 273 mm lunghi metri 2,50 cad, connessioni flangiate con relativi centranti, aste di trasmissione diametro 45 mm, bulloni e guarnizioni d'interflangia. n° 1 testate di comando mod. R 250/10/45 con rinvio ad angolo e moltiplicatore rapporto 1:1,2 n° 1 telaio di sostegno formato da putrelle lunghe metri 2,00 n° 1 succheruola mod. SU10, completa di bulloni d'interflangia. 3) L'impianto di irrigazione, come meglio illustrato nell'allegato "C" è costituito da: - condotte in PVC, come indicato nell'allegato "C" - condotte in polietilene negli interfilari di diametro 32 mm. Il sistema di distribuzione è a tubazione aerea in MICROJET. La concessione originaria prevedeva una durata di anni 7 per la quale, in data 20.04.2010 con prot. 218729, è stato richiesto il subentro/rinnovo da parte della Ditta [REDACTED]

L'Ufficio Genio Civile – Risorse Idriche – ha fornito l'elenco dei canoni dovuti, da cui emergono insoluti arretrati per € 391,90, oltre al canone dovuto per l'anno in corso 2023 pari a € 49,64 e quindi per un **totale a versare di € 441,54**. Si allega la documentazione fornita dall'Ufficio (All. 22). Si fa presente che l'eventuale nuovo acquirente dovrà procedere al subentro.

LOTTO 4) - VALUTAZIONE:

9. - VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Monoparametrico in base al prezzo medio per i terreni.*

Metodo del costo (Cost Approach) per il fabbricato mapp. 871 sub. 1 CEU

Per i terreni e le aree su cui insistono i fabbricati si è ritenuto idoneo optare per il metodo sintetico comparativo assumendo quali parametri gli attuali valori di terreni agricoli nella zona di riferimento come elaborati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona.

Per il vecchio fabbricato mapp. 871 sub. 1 CEU si è ritenuto idoneo optare per il metodo del costo (Cost Approach) che è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (questo calcolato sulla base del prezzo medio con riferimento a quanto elaborato dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona) e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato per vetustà nelle sue componenti principali. L'impiego del Cost Approach è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto dei deprezzamenti per obsolescenza.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore del terreno edificato (questo calcolato sulla base del prezzo medio con riferimento a quanto elaborato dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona)
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio

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

-la stima del deprezzamento.

9.2 Fonti di informazione

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

regione agraria 6 Pianura Veronese - Verona -

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

- orto a pieno campo - € 106.740,00/ha = 10,674/mq

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

Per il vecchio fabbricato mapp. 871/1 CEU: Per quanto attiene ai costi di costruzione a nuovo si è fatto riferimento ai dati parametrici messi a disposizione dal CRESME unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti riferiti a nuove costruzioni nel settore dell'edilizia industriale e residenziale per Provincia e Comune di ubicazione, mediati per sintesi ponderale in relazione alle caratteristiche dei beni specifici, considerando altresì i costi indiretti relativi a oneri professionali (8%), spese generali e oneri finanziari (10%), e quindi estrapolando l'incidenza relativa a strutture, finiture in edilizia e impianti sulla base delle indicazioni ricavabili da pubblicazioni del settore.

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

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

dove

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Per quanto attiene all'epoca di costruzione del fabbricato, considerata la tipologia edilizia ed i materiali visibili dall'esterno, si è ipotizzato il 1940.

9.3 Valutazione delle superfici

In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

così composto:

A. – Appezzamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40

mapp. 58 frutteto (pesche) – porz AA – per ha 1.35.00 – orticole – porz AB – per ha 2.19.78; mapp. 63 – are 14.28; mapp. 89 – ha 1.42.74; mapp. 194 – di tot. are 57.58; mapp. 195 – are 45.00; mapp. 196 – are 45.00; mapp. 22 – di tot. are 11.01; mapp. 232 – are 02.42; mapp. 33 – are 10.30; mapp. 59 – di tot. are 7.80; mapp. 60 – are 06.67; mapp. 912 are 15.72; mapp. 915 – are 06.85; mapp. 10 – ha 1.11.06; mapp. 911 – tot. are 16.15; mapp. 913 – tot. ha 4.37.24; mapp. 5 – ha 4.03.56; mapp. 914 – ha 1.60.89;

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

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - A. - Appezamento di terreno ad uso agricolo di mq 184.915 catastali, CT fg. 40 Comune di Villafranca di Verona				
Particella	Sup. catastale mq	Valore unitario dell'area a mq	Sima	Qualità - colture effettive praticate
mapp. 58 porz AA	13500	10,925 €	147.487,50 €	fruteto irriguo
mapp. 58 porz AB	21978	10,674 €	234.593,17 €	orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
mapp. 63	1428	2,97 €	4.241,16 €	incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 89	14274	10,67 €	152.360,68 €	orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
mapp. 194	5758	8,186 €	47.134,99 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 195	4500	8,186 €	36.837,00 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 196	4500	8,186 €	36.837,00 €	a nudo - condizioni sufficienti - equiparabile a seminativo irriguo
mapp. 22	1101	2,97 €	3.269,97 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 232	242	2,97 €	718,74 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 33	1030	2,97 €	3.059,10 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 59	780	2,97 €	2.316,60 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 60	677	2,97 €	2.010,69 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 912	1572	2,97 €	4.668,84 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 915	685	2,97 €	2.034,45 €	si equipara a incolto produttivo (passaggio interpodereale)
mapp. 10	11106	10,925 €	121.333,05 €	fruteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 911	1615	10,925 €	17.643,88 €	fruteto irriguo - condizioni sufficienti - e passaggio interpodereale - si valuta come fruteto irriguo tutto il mappale
mapp. 913	43724	10,925 €	477.684,70 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a fruteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 5	40356	10,925 €	440.889,30 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a fruteto irriguo - condizioni sufficienti
mapp. 914	16089	10,925 €	175.772,33 €	il mappale è attualmente coltivato interamente a fruteto irriguo - condizioni sufficienti
Totale - A	184915		1.910.893,14 €	

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

B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 883 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 883** – Ente Urbano – are 82.00 –

L'immobile è stato valutato come terreno coltivato a orticole.

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - B. – Serre insistenti su terreno di mq 8.200 catastali -mapp. 883 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 883 CT-CEU	8200	10,674 €	87.526,80 €	Ente urbano - orto irriguo (serre - condizioni mediocri)
Totale - B	8200		87.526,80 €	

C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 884 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 884** – Ente Urbano – are 3.30

Il fabbricato non risulta munito di titolo abilitativo e l'immobile è stato valutato prudenzialmente come solo terreno.

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - C. – Deposito con corte esclusiva insistente su terreno di mq 330 catastali -mapp. 884 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 884 CT-CEU	330	10,00 €	3.300,00 €	Ente urbano - su cui insiste deposito da considerarsi abusivo
Totale - C	330		3.300,00 €	

D. – Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40

mapp. 871 sub. 1 – cat. D/10 – su terreno CT **mapp. 871** – Ente Urbano – are 10.92 –

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

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - D.- Vecchio fabbricato ad uso deposito con area esterna di pertinenza insistente su terreno di mq 1092 catastali - mapp. 871 sub. 1 CEU fg. 40 Comune di Villafranca di Verona			
Superficie area - ricadente in zona agricola			
mapp. 871 CT mq 1092	1092		
Calcolo Valore area	10.920,00 €	pari a €/mq	
		10,00 €	
Totale valore area	10.920,00 €		

prospetto di valutazione a costo - Deprezzamento lineare	
sup. commerciale mq 419,10 circa	
sup. parametrica mq 419,10circa	
Costi diretti	Prezzo unitario a mq
	898,36 €
sup. di calcolo mq	419,1
Tot. Costi diretti riproduzione fabbricato	376.502,68 €
Costi indiretti	
Oneri professionali 8%	30.120,21 €
Spese generali e oneri finanziari 10%	37.650,27 €
Tot. Costi indiretti riproduzione fabbricato	67.770,48 €
Tot. Costo riproduzione a nuovo fabbricato (costi diretti + costi indiretti)	444.273,16 €

si assume come ipotetica data di costruzione il 1940

DEPREZZAMENTO	incidenza %	Vita utile anni	vetustà	valore deprezzato
edilizia	50	70	83	nessun valore residuale
strutture	35	150	83	69.454,70 €
Impianti	15	40	83	nessun valore residuale
a) totale				69.454,70 €
b) valore area				10.920,00 €
Totale D - VALORE DELL'IMMOBILE (a+b)				80.374,70 €

pari a 191,78 €/mq

E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali in Villafranca di Vr - CEU foglio 40**mapp. 910 – cat. C/7 – cl. 2 – su terreno CT mapp. 910 – Ente Urbano – are 00.76 –**

Trattasi di tettoia in lamiera sostenuta da strutture metalliche con delimitazioni perimetrali costituite da maglia grigliata in ferro, il tutto a protezione di apparecchiature per il pompaggio di acqua da sottostante pozzo. Considerata la presenza del pozzo, da ritenersi regolare in base

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

agli accertamenti eseguiti presso l'Uff. Risorse idriche del Genio Civile di Verona e le sue caratteristiche, comprese le apparecchiature connesse, meglio descritte nel capitolo "Descrizione dettagliata" della presente relazione, considerata la vetustà (la concessione del pozzo è del 2006) si ritiene di attribuire al bene un valore a corpo di € 15.000,00

LOTTO 4) TABELLA VALUTAZIONE - E. – Tettoia insistente su terreno di mq 76 catastali - mapp. 910 CEU foglio 40 Comune di Villafranca di Vr				
mapp. 910 CT- CEU	76	-	15.000,00 €	Ente urbano - tettoia su pozzo - condizioni sufficienti - si è attribuito un valore a corpo per il pozzo ed i macchinari di pompaggio
Totale - E	76		15.000,00 €	

Riepilogo valori di stima Lotto 4)

RIEPILOGO VALORE DI STIMA LOTTO 4) PER L'INTERO				
A - appezzamento di terreno CT mapp. 58-63-89-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914			1.910.893,14 €	
B - Serre su terreno di mq 8200 CEU-CT mapp. 883			87.526,80 €	
C - Deposito con corte esclusiva mapp. CEU 884			3.300,00 €	
D - Vecchio fabbricato con area di pertinenza CEU mapp. 871/1			80.374,70 €	
E - Tettoia CEU mapp. 910 e pozzo			15.000,00 €	
Totale LOTTO 4)			2.097.094,64 €	

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 4) In Villafranca di Verona appezzamento di terreno di mq 194.613 catastali a prevalente uso agricolo CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914, con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910,

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi ¹⁴ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 314.564,20
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 7.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ Nessuna
- Canoni insoluti per pozzo presente sul mapp. 910 (compreso canone 2023)	€ 441,54

LOTTO 4) VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 1.782.088,90

(Unmilionesettecentoottantaduemilaottantotto/90)

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

¹⁴ L'abbattimento del 15% è stato individuato anche considerando che sul lotto sono presenti quantità di materiali vari da rimuovere di cui non si è potuta appurare nel dettaglio la natura, oltre al fatto di non aver potuto appurare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e quant'altro penalizzante e non manifesto.

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

TABELLA DI SINTESI

LOTTO 1) Comune di Verona - Strada dell'Alpo s.n.c.: Capannone con celle frigo con terreno di pertinenza e altro terreno antistante - CEU fg. 344 mapp. 492 sub. - categoria D/10 - CT fg. 344 mapp. 589	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 1)	€ 728.971,70
LOTTO 2) Verona - Strada dell'Alpo s.n.c. - Appezzamento di terreno ad uso agricolo con colture a frutteto - CT fg. 344 mapp. 489-491-590	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 2)	€ 573.393,81
VALORE DI STIMA LOTTO 1+ LOTTO 2	€ 1.302.365,51
LOTTO 3) Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza civ. nn. 92-96-98-100-102- Appezzamento di terreno su cui insistono un capannone con celle frigo, fabbricati ad uso abitativo e ad uso deposito - CEU fg. 40 mapp. 824/1/2/3/5/7/8 CT fg. 40 mapp. 166-202-236-237-201-302-303-304-823-870-182	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 3)	€ 2.225.386,76
LOTTO 4) Comune di Villafranca di Verona - Via o Strada la Rizza s.n.c. - Appezzamento di terreno ad uso agricolo con soprastanti fabbricati - CT fg. 40 mapp. 883-884-871-58-63-89-910-194-195-196-22-232-33-59-60-912-915-10-911-913-5-914 - con soprastanti fabbricati ad uso deposito CEU mapp. 884 e mapp. 871 sub. 1, serre per la coltura forzata di ortaggi censite al CEU con il mapp. 883, una tettoia censita al CEU con il mapp. 910 fg. 40 Comune di Villafranca di Verona.	
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni Lotto 4)	€ 1.782.088,90
VALORE DI STIMA LOTTO 3+ LOTTO 4	€ 4.007.475,66

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 26 Aprile 2024

Il Perito Estimatore
Marta Fincato architetto

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

ELENCO ALLEGATI alla presente relazione integrativa:

- All. 1) Contratto affitto transitorio autorizzato dal G.E. il 9.2.2024;
- All. 2 Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- All. 3 Tabella Anno 2024 - individuazione quote colpite dai pignoramenti e quote di spettanza come da titoli di provenienza

PER TUTTI I LOTTI - VEDASI ALLEGATI ALLA PERIZIA ANNO 2023

- All. 1) Certificati anagrafici soggetti eseguiti;
- All. 2) Tabella A Quote indicate nei pignoramenti e loro trascrizioni;
Tabella B Individuazione delle quote di spettanza come da titoli di provenienza;
- All. 3) Copia certificazioni notarili e certificati ipotecari in atti;
- All. 4) Atti di provenienza:
 - Trascrizione eredità [REDACTED] 11.11.1972 n. 16579 RP;
 - Compravendite 04.02.1980 Notaio Innocenzi rep. 26008 trascritto il 11.03.1980 ai nn. 5860 RG e 4406 RP (beni in VR);
 - Atto di compravendita Notaio Machinè 03.05.1984 rep. 18662 trascritto il 28.05.1984 ai nn. 12305 RG e 9206 RP;
 - Compravendita 22.03.1989 Notaio Federici rep. 6059 trascritto il 07.11.1989 ai nn. 10370-7520;
 - Vendita 25.09.1990 Notaio Paulone rep. 67427 trascritto il 13.10.1990 ai nn. 24557 RG e 18469 RP;
 - Vendita 23.08.1993 rep. 24289 Notaio Cicogna trascritto il 09.09.1993 ai nn. 23294 RG e 16544 RP;
 - Donazione 26.05.2010 rep. 19509 Notaio Carbone trascritto il 04.06.2010 ai nn. 22050-13456.
 - Richiesta registrazione testamento pubblico 06.05.2013 rep. 23427 Notaio Carbone - e atto di acquisto di legato - trascritto il 10.05.2013 ai nn. 16562 RG e 10870 RP;
 - Accettazione eredità con beneficio di inventario a favore di [REDACTED] trascritto il 24.12.2013 ai nn. 43473 RG e 29939 RP.
 - Atto di risoluzioni di contratti d'affitto, divisioni e costituzioni di servitu' a titolo donativo 30.12.2014 rep. 11365 Notaio Pelosi, trascritto il 13.01.2015 ai nn. 751-507 e altri;
 - Trascrizione denunciata successione [REDACTED] traser. 26.05.2014 nn. 16063 RG e 11189 RP;
 - Contratto di mutuo ipotecario 30.10.2015 rep. 26232 Notaio Carbone trascritto il 03.11.2015 ai nn. 38662 RG e 25249 RP con allegato certificato di morte [REDACTED]
- All. 5) Documentazione storico catastale ante impianto meccanizzato rilasciata dall'Ufficio del Territorio e corrispondenza con l'ufficio;
- All. 6) Richiesta al Consorzio di Bonifica Veronese e risposta ricevuta con tabelle Oneri consortili e oneri insoluti;
- All. 7) Richiesta a AVEPA e risposta con fascicolo colturale (beni in Villafranca) e contratti, comodati forniti da AVEPA;
- All. 8) Ispezioni ipotecarie di aggiornamento;

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

- All. 9) Verbali di sopralluogo;

LOTTO 1) LOTTO 2) Beni in Verona

- All. 10) Documentazione Catastale Lotti 1- 2): visure storiche, mappe, planimetrie catastali;;
- All. 11) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Verona;
- All. 12) Documentazione Edilizia Lotto 1);
- All. 13) Documentazione Genio Civile Risorse Idriche relativa al pozzo presenti sui terreni di cui al Lotto 2;
- All. 14) Fonti informative per le stime;
- All. 15) Documentazione fotografica Lotto 1);
- All. 16) Documentazione fotografica Lotto 2);

LOTTO 3) LOTTO 4) Beni in Villafranca di Verona

- All. 17) Documentazione Catastale Lotti 3-4): visure storiche, mappe, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- All. 18) Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Villafranca di VR;
- All. 19) Documentazione Edilizia Lotto 3;
- All. 20) Documentazione Edilizia Lotto 4;
- All. 21) Richiesta parere conformità edilizia e chiarimenti indirizzati al Responsabile dell'Uff. tecnico del Comune di Villafranca e risposta ricevuta corredata di regolamento comunale del 1925;
- All. 22) Documentazione Genio Civile Risorse Idriche relativa ai pozzi presenti sui terreni di cui ai Lotti 3-4;
- All. 23) Fonti informative per le stime;
- All. 24) Documentazione fotografica Lotto 3);
- All. 25) Documentazione fotografica Lotto 4).